

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

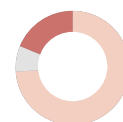
Lokalita Hájek je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na rovině podél říčky Rokytky. První osídlení se formovalo podél dnešní ulice Pod Markétou v místě dnešní návsi a podél ulice Pod Přehradou. Během 20. století došlo ke stabilizaci centra lokality a zástavba pokračovala podél hlavní ulice, kolem níž se významně stavělo i na počátku 21. století. Síť veřejných prostranství je nepravidelná, kostru lokality tvoří historická cesta, dnešní ulice Pod Markétou. Významným prostranstvím a jádrem je náves. Vesnický charakter podporují nezapomenuté plochy v uličním prostranství. Veřejná prostranství jsou vymezena v historické části lokality převážně fasádami domů, v okrajovějších částech ploty. V rostlém jádru lokality je zástavba tvořena vesnickými domy, novější zástavba lokality je tvořena samostatně stojícími rodinnými domy, případně řadovými domy nebo dvojdomy. Západní a jižní část lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj.

Vybrané limity: Památková zóna, Přírodní park

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří převážně plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021 a zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návsi na křížení historických cest, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně do dvou podlaží. V jádru jsou veřejná prostranství nepravidelná a často jsou vymezena fasádami domů, navazující část tvoří pravidelná síť ulic vymezených převážně ploty. Vymezením lokality s vesnickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území.



uliční čára



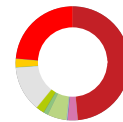
podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. V lokalitě převažují plochy obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. Rozvojové plochy vymezené Metropolitním plánem jsou zde oproti stabilizovaným plochám v menšině a jejich naplněním se nepředpokládá výrazná změna charakteru lokality.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.18$

index návrhový $i_n = 0.25$

-> [Index využití lokality, čl. 157](#)

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 22, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 22	4314	4257	4636	5145	9025	10549	12559	14000	16500	19000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1312/278/02**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití, doplňující stávající strukturu. Plocha je v platném územním plánu součástí zastavitelné plochy s obytným využitím. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. S ohledem na charakter lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/278/03

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. V platném územním plánu se jedná o zastavitelnou plochu s využitím obytným a pro veřejné vybavení a nestavební plochu krajinné a městské zeleně. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Oproti platnému územnímu plánu došlo ke sjednocení ploch do obytného využití pro zvýšení hospodárnosti využití území. S ohledem na charakter lokality se předpokládá vznik obytné skupiny včetně veřejného vybavení, tj. vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/278/04

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. V platném územním plánu jde o zastavitelnou plochu s obytným využitím. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. S ohledem na charakter lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. V současné době již v části probíhá výstavba.

1312/278/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha při ulici Pod Jankovem je v platném územním plánu nestavební pěstební plochou. V současném stavu má charakter proluky v těsné vazbě na současně zastavěné území obce. Důvodem pro vymezení je dotvoření struktury lokality na jejím okraji, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch a hospodárné využití pozemků při obslužné komunikaci. S ohledem na rozlohu pozemku a charakter lokality se zde předpokládá vznik rodinného domu se zahradou, která zůstane součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/278/31

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha při ulici Pod Markétou na jižním okraji lokality je tvořena dvěma dílčími plochami. V platném územním plánu je nestavební plochou pro krajinnou zeleň, jedna z dílčích ploch, která váže na plochu záboru ZPF 1313/278/04, je ve výhledu určena pro zastavitelné obytné využití. Důvodem pro vymezení je dotvoření struktury lokality na jejím okraji, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch a hospodárné využití pozemků při obslužné komunikaci. S ohledem na rozlohu pozemku a charakter lokality se zde předpokládá vznik rodinného domu se zahradou, která zůstane součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy. Na plochu přímo navazují plochy vymezené pro rekreaci, čímž se přirozeně uzavírá tvar sídla.

1313/278/07

Rozvojová zastavitelná plocha navržená jako zastavitelná pro rekreační využití. V platném územním plánu je zastavitelnou plochou s využitím pro sport a rekreaci. Důvodem pro vymezení je rozšíření rekreačních možností v obci s dynamickým růstem počtu obyvatel v rámci nové obytné zástavby. Tato část je vymezena rovněž z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Plocha je rezervovaná pro veřejnou vybavenost, s využitím pro rekreační vybavenost.