

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

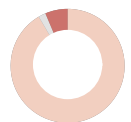
Lokalita Újezd nad Lesy je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na rovinatém terénu na východním okraji Prahy. Ze severu je vymezena Klánovickým lesem a na jih se otevírá do otevřené krajiny. Původní vesnice vznikla podél dnešní ulice Staroujezdské, původních je jen několik stavení, kostel sv. Bartoloměje, který tvořil centrum vesnice, se nedochoval. Další starší zástavbou je osada Blatov, dnes se z ní zachovala řada domů na západním okraji lokality, od ulice Starokolínské je oddělena zeleným pásem se stromy. Lokalita se dále rozvíjela zástavbou rodinných domů charakteru zahradního města. Od roku 1974 je Újezd nad Lesy součástí Prahy. Základní ortogonální síť ulic byla doplňována novou zástavbou, která místy vykazuje deficit uličních propojení v původní logice uliční sítě. Hlavními ulicemi jsou Starokolínská–Novosibírská (Ceskokobrodská) a Staroujezdská–Staroklánovická, vedených v historické stopě původních cest. Hlavní ulice jsou místy lemovány stromořadím. V těžišti lokality, okolo křížení ulic Starokolínské a Staroujezdské, se soustředí veřejná vybavenost – obchody, obecní úřad, školy a hřiště. Podél severního okraje lokality a také v jižní části lokality je několik samostatných ploch, které vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj.

Vybrané limity: Maloplošné zvláště chráněné území, Přírodní park

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

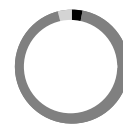
Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří převážně plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021 a zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022. Lokalita je převážně tvořena vystavěným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



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou zahradního města. Strukturu lokality tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality se strukturou zahradního města Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území a podporuje jejich posílení.



uliční čára



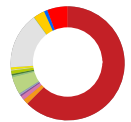
podlažnost



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, plochami nerušící výroby 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. Transformační a 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 $i_s = 0.17$

index návrhový $i_n = 0.20$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Převážná část lokality je součástí Prahy 21, což je městská část, ve které se předpokládá mírný nárůst počtu obyvatel. Malá část lokality je součástí městské části Praha-Koloděje, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 21	6147	6334	7259	8178	10334	10758	10860	11000	11200	11400
Praha-Koloděje	628	626	846	1079	1372	1468	1580	1650	1750	1900

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU

1311/378/01

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití. Plocha na jižním okraji lokality je součástí obdělávaného pole. Bezprostředně sousedí s plánovaným koridorem dopravní infrastruktury, dálnice ve směru Kolín a navazuje na stávající skladový areál při ulici V Lipách. V platném územním plánu je plocha navržena pro výrobu a služby. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je logické doplnění struktury lokality na jejím okraji v kontaktu s plánovaným koridorem dálnice. Vložení produkčního využití na pozemky nevhodné k zástavbě z hygienických důvodů bude znamenat variabilitu pracovních příležitostí v obytné lokalitě, což je v souladu s principem města krátkých vzdáleností.

1312/378/02

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha menšího rozsahu na severozápadním okraji lokality mezi ulicemi Bečvářská a železniční tratí je v současné době součástí jezdeckého areálu s minimem stavebního zázemí. V platném územním plánu je plocha navržena pro výrobu a služby. Důvodem pro vymezení v MPP je logické doplnění urbánní struktury lokality při ulici Bečvářská, které jasně definuje hranici zastavitelného území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Oproti návrhu využití v platném územním plánu (výroba a služby) je obytné využití ve struktuře zahradního města pro ochranu ZPF výrazně šetrnější.

1312/378/04

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jde o volně přístupnou travnatou plochu se skrovnou vegetací s charakterem pobytové louky na okraji stávající zástavby při ulici Čekanovská, v sousedství Klánovického lesa. V platném územním plánu je plocha navržena pro veřejné vybavení. Důvodem pro vymezení v MPP je logické doplnění urbánní struktury lokality, zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Část plochy je individuálními regulativy určena pro veřejnou vybavenost, pro využití občanská vybavenost.

1312/378/06

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha většího rozsahu poblíž ulice Staroujezdská při jižním okraji lokality je v současné době zahradami. V platném územním plánu je plocha navržena rovněž pro obytné využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je logické doplnění urbánní struktury lokality, zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/378/07

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Rozsáhlá plocha jižním okraji lokality je ulicemi Rohožnickou rozdělena na 2 nestejně části. Obě jsou v současné době součástí obdělávaných polí. V platném územním plánu je plocha navržena rovněž pro obytné využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je logické doplnění urbánní struktury lokality, zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných nebo bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/378/09

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je nezapločenou loukou na okraji zástavby při ulici Čentická, využívaná k různým provizorním účelům jako součást veřejného prostranství a má charakter proluky. V platném územním plánu je plocha navržena pro obytné využití, pro zvláštní komplexy občanského vybavení a pruh městské zeleně kvůli dostupnosti do ulice Polikenská. Důvodem vymezení plochy v MPP je logické doplnění urbánní struktury lokality, zachování právní kontinuity MPP ve věci zastavitelnosti a území a uspokojení bytových potřeb v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. V místě v platném územním plánu určeném pro městskou zeleně je individuálními regulativy definována pěší dostupnost, která rovněž předpokládá zachování dotčeného pozemku v ZPF. Obytné využití v MPP nijak nebrání využití pozemku pro občanské vybavení.

1312/378/10

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha menšího rozsahu při jižním okraji lokality poblíž ulice Ctiněveská je v současné době zapločenými zahradami v těsné vazbě na obytnou zástavbu zahradního města. V platném územním plánu je plocha navržena rovněž pro obytné využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je logické doplnění urbánní struktury lokality, zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/378/11

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha většího rozsahu poblíž ulice Zařičanská při jižním okraji lokality je v současné době již neobdělávanou půdou. V platném územním plánu je plocha navržena rovněž pro obytné využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je logické doplnění urbánní struktury lokality, zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/378/14

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je v současné době okrajem obdělávaného pole na jižním okraji lokality v blízkosti Staroujezdské ulice. V platném územním plánu je plocha navržena pro obytné využití, plocha je důsledkem nesouhlasnosti hranic plánu, katastrálních hranic a zastavěného území. Důvodem vymezení plochy v MPP je logické doplnění urbánní struktury lokality, zarovnání okraje lokality a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality a rozsahu plochy se předpokládá využití pozemku jako části zahrady u rodinného domu, který zůstane součástí ZPF.

1312/378/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jde o volně přístupnou travnatou plochu se skrovnou vegetací s charakterem pobytové louky na okraji stávající zástavby při ulici Čenovická, v sousedství Klánovického lesa. V platném územním plánu je plocha zastavitelná, navržena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je logické doplnění urbánní struktury lokality, zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/378/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je úzkým pruhem na jižní hranici lokality, v platném územním plánu jde o návrh místního dopravního propojení Zařičanské a Rohožnické ulice včetně souběžného pásu krajinné zeleně. MPP z důvodu odlišné metodiky nevymezuje dopravní infrastrukturu jako funkční plochu, ale v tomto případě vymezuje uliční propojení. Plocha vytváří jednoznačnou a ucelenou hranici zastavitelného území a dotváří lokalitu.

1312/378/32

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je přirozenou součástí plochy se záboru ZPF 1312/378/04, v katastru nemovitostí jde o jediný pozemek. Z této plochy byla odříznuta z důvodu jiného zařazení v platném územním plánu, kde se jedná o součást nestavební plochy pro krajinnou zeleně. Plocha na okraji lokality bezprostředně váže na stávající zástavbu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality a sjednocení charakteru a využití území dílčích částí pozemku. MPP upřednostňuje využití ploch ve vazbě na souvisle urbanizované území a využití stávající infrastruktury.

1312/378/33

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha na severním okraji lokality je v platném územním plánu převážně určena pro zastavitelné veřejné vybavení, z menší části je nestavební plochou pro krajinnou zeleně. V katastru nemovitostí jde o jediný pozemek. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a sjednocení charakteru a využití území dílčích částí jediného pozemku. Důvodem je rovněž zachování právní kontinuity MPP ve věci zastavitelnosti a využití území a hospodárné využití zastavitelného území. Vzhledem k poloze plochy sevřené zástavbou a lesem lze těžko předpokládat efektivní zemědělské využití.

1312/378/34

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je úzkým pruhem na jižní hranici lokality, v platném územním plánu jde o součást pěšební plochy ve výhledu určené pro zastavitelné obytné využití. Plocha lemuje návrh místního dopravního propojení Zařičanské a Rohožnické ulice (viz plocha záboru ZPF 1312/378/31). MPP z důvodu odlišné metodiky nevymezuje dopravní propojení této kategorie a sjednocuje charakter a využití území dílčích pozemků na okraji lokality při zarovnání hranice lokality.

1313/378/15

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro rekreační využití. Plocha je v současné době travnatým fotbalovým hřištěm na severním okraji lokality při Pilovské ulici. V platném územním plánu je plocha navržena pro sport a rekreaci. MPP zde individuálními regulativy určuje vznik areálu vybavenosti pro rekreační využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je logické doplnění urbánní struktury lokality, zarovnání okraje lokality a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru využití plochy se předpokládá zachování částí plochy nezastavěné, které zůstanou součástí ZPF.

1313/378/35

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro rekreační využití. Plocha na jižním okraji lokality při ulici Rohožnická je v platném územním plánu převážně zastavitelnou plochou pro sportovní využití. MPP zde individuálními regulativy určuje vznik areálu vybavenosti pro rekreační využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je logické doplnění urbánní struktury lokality, založení rekreační vybavenosti pro potřeby lokality, u níž se předpokládá nárůst počtu obyvatel a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1313/378/36

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro rekreační využití. Plocha na jižním okraji lokality je v platném územním plánu zastavitelnou plochou pro sportovní využití. MPP zde individuálními regulativy určuje vznik areálu vybavenosti pro rekreační využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je založení rekreační vybavenosti pro potřeby lokality, u níž se předpokládá nárůst počtu obyvatel, zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a zarovnání okraje lokality. Plocha je součástí většího území pro rozvoj rekreační vybavenosti.

1313/378/37

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro rekreační využití. Drobná plocha na severním okraji lokality je v platném územním plánu nestavební plochou pro krajinnou zeleň, fyzicky je součástí stávajícího sportovního areálu při Pilovské ulici, pro který je uplatňován zábor ZPF 1313/378/15. Důvodem pro vymezení v MPP je potvrzení stávajícího způsobu využívání území, sjednocení charakteru dílčích ploch a zarovnání okraje lokality.

1313/378/38

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro rekreační využití. Plocha na jižním okraji lokality je v platném územním plánu nestavební plochou pro rekreační využití, částečně zastavitelnou plochou pro komplexy občanského vybavení. MPP ve vazbě na plochy záboru ZPF 1313/378/36 a 1313/378/40 určuje individuálními regulativy vznik areálu vybavenosti pro rekreační využití. Veřejným zájmem pro vymezení plochy v MPP je založení rekreační vybavenosti pro potřeby lokality, u níž se předpokládá nárůst počtu obyvatel a zarovnání okraje lokality. Plocha je součástí většího území pro rozvoj rekreační vybavenosti.

1322/378/16

Transformační zastavitelná rozvojová plocha pro obytné využití. V současné době jde o nezastavěné parcely mezi souvislou zástavbou, mezi ulicemi Dražická a Druhanická, které mají charakter rozsáhlejší proluky. V platném územním plánu je plocha navržena rovněž pro obytné využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je logické doplnění urbánní struktury lokality, zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/378/39

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha má charakter proluky pokryté vzrostlou neudržovanou vegetací. V platném územním plánu je nestavební plochou městské zeleně. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch v lokalitě pro obytné využití, důvodem je hospodárné využití pozemků zastavěného území i s ohledem na hospodárné využití stávající infrastruktury. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které budou zachovány v ZPF.

1323/378/40

Transformační zastavitelná plocha navržená pro rekreační využití. Plocha na jižním okraji lokality je v současném stavu volně přístupná pokrytá vzrostlou vegetací. V platném územním plánu jde o zastavitelnou plochu pro zvláštní komplexy občanského vybavení. Veřejným zájmem je využití zastavěného území a posílení rekreačního charakteru území ve vazbě na vodní plochu. Na plochu navazují rozvojové plochy pro rekreační využití, které dohromady zakládají rekreační zázemí pro navazující obytné lokality.

1330/378/17

Nestavební rozvojová plocha pro rekreační využití – určeno pro založení nového městského parku Blatov. V platném územním plánu je plocha určena pro krajinnou zeleň. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1340/378/18

Nestavební transformační plocha pro rekreační využití – určeno pro založení nového městského parku Orbis pictus. V platném územním plánu je plocha součástí větší plochy určené pro veřejné vybavení. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.