

268 / Újezd u Průhonic

SPRÁVNÍ OBVOD

Praha 11

MĚSTSKÁ ČÁST

Praha-Újezd

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Újezd u Průhonic

ROZLOHA

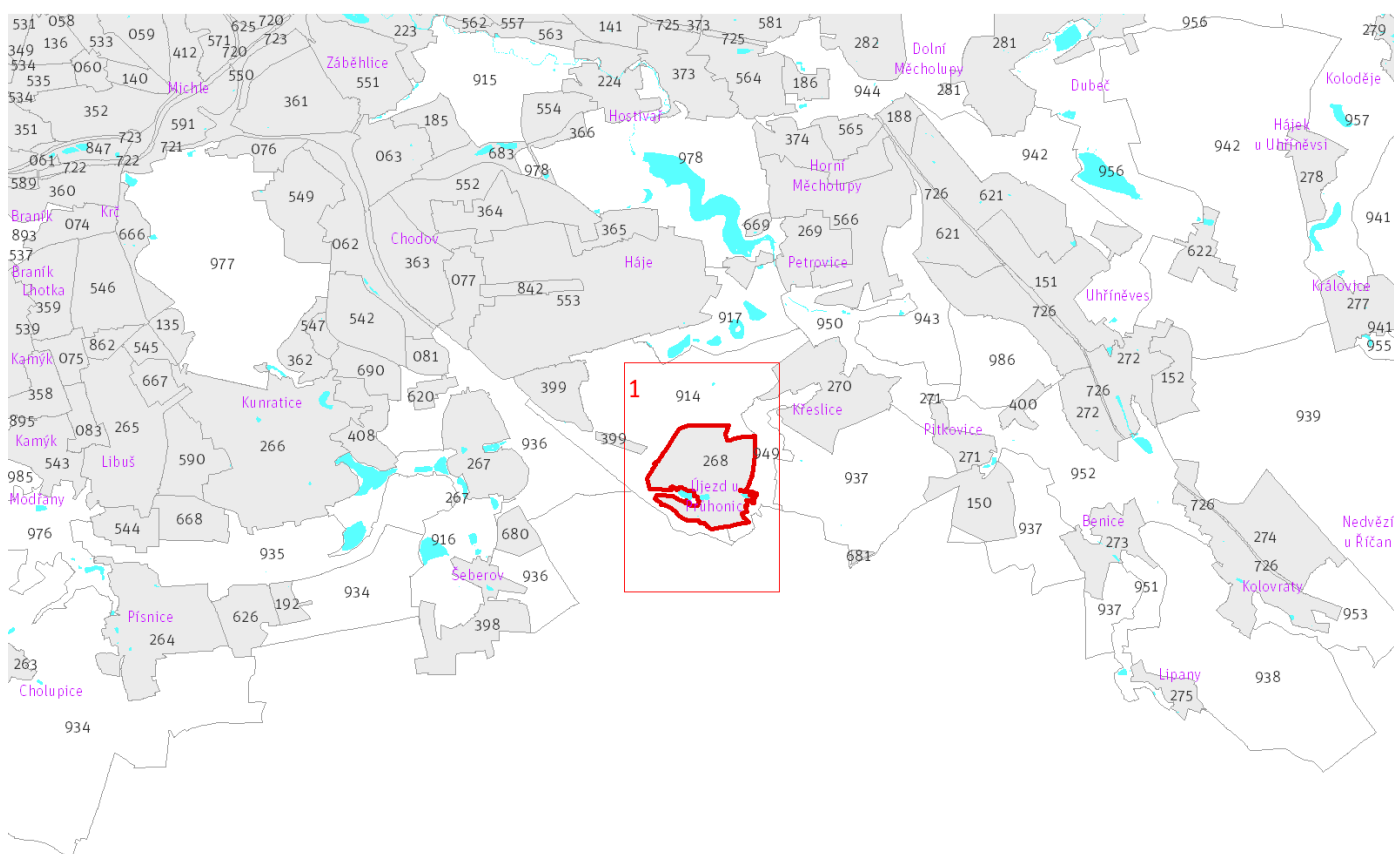
85 ha

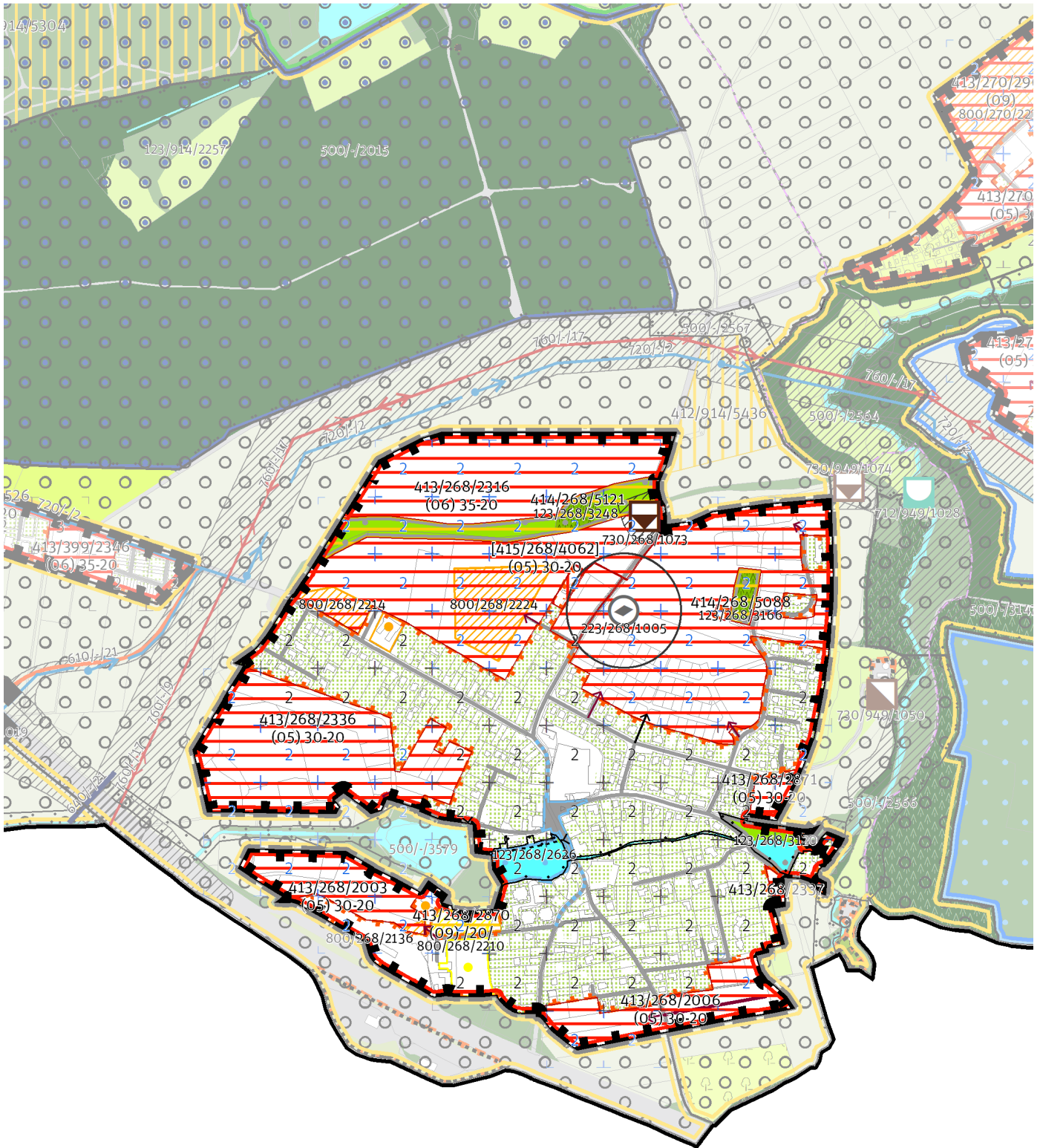
Z	(05)
ZASTAVITELNOST: zastavitelná stavební	TYP STRUKTURY: vesnická struktura
/ O	[S]
ZPŮSOB VYUŽITÍ: zastavitelná obytná	MÍRA STABILITY: stabilizovaná

CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Újezd u Průhonic se strukturou vesnickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhřetěveské plošiny.

Lokalita Újezd u Průhonic je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a posílení historického jádra vesnice kolem Návesního rybníku a Formanské ulice, obklopeného rodinnými domy. Nově vymezené náměstí a park budou začleněny do sítě veřejných prostranství, stávající zástavbu obklopují plochy transformační a rozvojové s obytným využitím, které prostorovým uspořádáním i využitím navazují na stabilizovanou část lokality, nově založená uliční prostranství propojují lokalitu s jejím krajinným zázemím, lokalitou Botič u Újezdu a Kateřinky – Křeslice.





100 / MĚSTSKÁ PŘÍRODA

Městské parky

123/268/2626 Okolí Návesního rybníka v Újezdě - lokální park

123/268/3120 Park U mlýna - místní park

123/268/3166 Park u ulice Ke Splavu - místní park

123/268/3248 Park Pod dráty - místní park

-> Městský park, čl. 84

-> Hierarchie městských parků, čl. 85

200 / VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ

-> (05) Vesnická struktura, čl. 45

Uliční prostranství

223/268/1005 – v okolí 100 metrů od bodu vymezit náměstí o minimální rozloze 4000 m²

-> Vymezení náměstí bodem, čl. 83

300 / VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Zastavitelná obytná lokalita, čl. 63

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Typy stability lokalit, čl. 69

Zastavitelné malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu

Rozvojová plocha **413/268/2337** o rozloze 1668 m²

Typ struktury: vesnická struktura

Způsob využití: obytná

-> Míra využití území k zastavení pro malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu, čl. 75

Zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury

Skupina [T+R] ploch **[415/268/4062]** se skládá z celkem 4 vzájemně sousedících transformačních a rozvojových ploch o souhrnné rozloze 217572 m² a jako pro celek pro ni platí:

Typ struktury: vesnická struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZB_M: 30% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 30%

ZB_S: $[ZB_V + (ZB_{S1} - ZB_V) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 20% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 25% (pro neznámý blok)

V ploše je bodem vyjádřen požadavek na umístění náměstí.

Při provádění změn v území minimalizovat negativní vlivy na plochy významné pro biodiverzitu nebo v odůvodněných případech realizovat kompenzační opatření.

Rozvojová plocha **413/268/2006** o rozloze 30360 m²

Typ struktury: vesnická struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZB_M: 30% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 30%

ZB_S: $[ZB_V + (ZB_{S1} - ZB_V) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 20% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 25% (pro neznámý blok)

Rozvojová plocha **413/268/2871** o rozloze 6033 m²

Typ struktury: vesnická struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZB_M: 30% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 30%

ZB_S: $[ZB_V + (ZB_{S1} - ZB_V) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 20% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 25% (pro neznámý blok)

Rozvojová plocha **413/268/2336** o rozloze 81627 m²

Typ struktury: vesnická struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZB_M: 30% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 30%

ZB_S: $[ZB_V + (ZB_{S1} - ZB_V) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 20% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 25% (pro neznámý blok)

Rozvojová plocha **413/268/2870** o rozloze 5324 m²
Typ struktury: struktura areálů vybavenosti
Způsob využití: rekreační
Zastavitelnost z velikosti plochy: 20%

Rozvojová plocha **413/268/2003** o rozloze 25811 m²
Typ struktury: vesnická struktura
Způsob využití: obytná
Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:
ZB_M: 30% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)
ZB_{S1}: 30%
ZB_{S2}: $[ZB_V + (ZB_{S1} - ZB_V) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)
ZB_V: 20% (pro velké bloky nad 12 000 m²)
ZB_N: 25% (pro neznámý blok)

Rozvojová plocha **413/268/2316** o rozloze 68494 m²
Typ struktury: struktura zahradního města
Způsob využití: obytná
Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:
ZB_M: 35% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)
ZB_{S1}: 35%
ZB_{S2}: $[ZB_V + (ZB_{S1} - ZB_V) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)
ZB_V: 20% (pro velké bloky nad 12 000 m²)
ZB_N: 25% (pro neznámý blok)

-> Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury, čl. 76

Nestavební transformační a rozvojové plochy

Rozvojová plocha **414/268/5121** o rozloze 24461 m²
Způsob využití: rekreační
Cílová charakteristika plochy: park

Rozvojová plocha **414/268/5088** o rozloze 3657 m²
Způsob využití: rekreační
Cílová charakteristika plochy: park

500 / KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

Skladebné části ÚSES

500/-/2566 RBK Osnický les - RK 40 – v přesných hranicích
500/-/3579 LBK RK 41 - Remízek – v přesných hranicích
-> Územní systém ekologické stability, čl. 113 - 116

600 / DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

700 / TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Protipovodňová ochrana

712/949/1028 Poldr (suchá nádrž) Křeslice – návrh
-> Protipovodňová ochrana a opatření, čl. 133

Odkanalizování území

730/268/1073 Retenční nádrž Újezd u Průhonic I. – návrh
-> Odkanalizování území, čl. 136

800 / VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Veřejná vybavenost

800/268/2136 - plocha o velikosti 627 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost
800/268/2210 - plocha o velikosti 4463 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost
800/268/2214 - plocha o velikosti 5376 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost
800/268/2224 - plocha o velikosti 18670 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost
-> Plochy veřejné vybavenosti, čl. 146

900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

910-712/949/1028 Poldr (suchá nádrž) Křeslice
910-730/268/1073 Retenční nádrž Újezd u Průhonic I.

-> Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu a plochy asanací, čl. 150 - 151

Navrhované veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu jsou vymezeny v grafické části ve výkrese Z 04.