

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

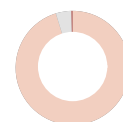
Lokalita Čimice je vymezena na základě společného charakteru plochy. Lokalita se rozkládá na severním okraji Prahy na hraně Čimického údolí. Navazuje na původní vesnické jádro obce, které leželo na severním břehu čimického rybníka. Z vesnického jádra se dodnes zachovala jen kaplička sv. Jana Nepomuckého. Severozápadní část lokality byla od 30. let 20.století zastavována rodinnými domy, v 80. letech byla doplněna zástavbou řadových domů. Jihovýchodní cíp lokality byl také od 30. let minulého století zastavěn rodinnými domy, převážně soliterními. Veřejná prostranství jsou v převážné části lokality vymezena ploty zahrad. Od 50. do 80. let bylo zastavěno území pod rybníkem objekty garáží, jižní hrana tohoto území sousedí s areálem léčebny, avšak tato hrana není přístupná. V posledních letech byl ve střední části lokality postaven obytný komplex. Významným veřejným prostranstvím je Čimická ulice, v místě původní návsi vytváří ulice těžiště lokality. Rozsáhlý západní výběžek lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určen pro transformaci.

**Vybrané limity:** 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. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



zastavitelnost

#### Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Lokalita má různorodé prostorové uspořádání se střední intenzitou zastavění. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy dílčích částí území a umožňuje dále scelovat a posilovat charakter jednotlivých míst.



uliční čára



podlažnost



struktura

#### Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Stabilizovaná část lokality je tvořena převážně plochami 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. Metropolitní plán tento stav respektuje a s ohledem na polohu lokality ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury umožňuje doplnění rozmanitého městského prostředí i v ostatních částech lokality.



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  $i_s = 0.43$

index návrhový  $i_n = 0.63$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 8, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 8	112790	109166	101494	99840	103757	103049	106218	114000	124000	134000

**ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU****1312/118/30**

Zastavitelná rozvojová plocha je v MPP navržena pro občanskou vybavenost – požární zbrojnici. Umístění vybavenosti bylo vybráno pro svou strategickou polohu v blízkosti budoucího městského okruhu a jeho přívaděče, umožňující snadnou a rychlou dosažitelnost okruhu a celé severní části města jednotkami IZS. Vymezením plochy v návaznosti na stávající zastavěné území nedojde ke fragmentaci ZPF, pro obsluhu rozvojové plochy bude využita stávající a navrhovaná infrastruktura. V platném územním plánu je plocha vymezena jako nezastavitelná, zeleň městská a krajinná a orná půda, plochy pro pěstování zeleniny. Možnost obsluhy území jednotkami IZS a zkrácení času dojezdu k zásahu v podstatné části území města lze považovat za převažující veřejný zájem.

**1312/118/31**

Zastavitelná rozvojová plocha navržena pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na severním okraji lokality podél ulice K Mlýnu. Plocha je nestavební plochou pro krajinnou zeleň v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnění hranice lokality, hospodárné využití stávající infrastruktury v ulici K Mlýnu, podpoření městského charakteru v lokalitě a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou 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.

**1312/118/32**

Zastavitelná rozvojová plocha navržena pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na severním okraji lokality podél ulice K Mlýnu. Plocha je nestavební plochou pro krajinnou zeleň v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnění hranice lokality, hospodárné využití stávající infrastruktury v ulici K Mlýnu, podpoření městského charakteru v lokalitě a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou 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.

**1312/118/33**

Zastavitelná rozvojová plocha je v MPP navržena pro občanskou vybavenost – požární zbrojnici. Umístění vybavenosti bylo vybráno pro svou strategickou polohu v blízkosti budoucího městského okruhu a jeho přívaděče, umožňující snadnou a rychlou dosažitelnost okruhu a celé severní části města jednotkami IZS. Vymezením plochy v návaznosti na stávající zastavěné území nedojde ke fragmentaci ZPF, pro obsluhu rozvojové plochy bude využita stávající a navrhovaná infrastruktura. V platném územním plánu je plocha vymezena jako plocha veřejného vybavení.

**1312/118/34**

Zastavitelná rozvojová plocha je v MPP navržena pro občanskou vybavenost – požární zbrojnici. Umístění vybavenosti bylo vybráno pro svou strategickou polohu v blízkosti budoucího městského okruhu a jeho přívaděče, umožňující snadnou a rychlou dosažitelnost okruhu a celé severní části města jednotkami IZS. Vymezením plochy v návaznosti na stávající zastavěné území nedojde ke fragmentaci ZPF, pro obsluhu rozvojové plochy bude využita stávající a navrhovaná infrastruktura. V platném územním plánu je plocha vymezena jako zastavitelná, smíšená. Možnost obsluhy území jednotkami IZS a zkrácení času dojezdu k zásahu v podstatné části území města lze považovat za převažující veřejný zájem.

**1312/118/35**

Zastavitelná rozvojová plocha navržena pro obytné využití v návaznosti na plochu záboru ZPF 1312/118/32. Jedná se o plochu na severním okraji lokality podél ulice K Mlýnu. Plocha je nestavební plochou pro pěšební využití v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnění hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající infrastruktury v ulici K Mlýnu. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou 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.