

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

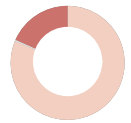
Lokalita Nedvězí je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na terénu modelovaném říčkou Rokytkou na jihovýchodním okraji Prahy. Původní obec se formovala v meandru Rokytky okolo návsi s rybníkem. Struktura rostlého jádra se postupně doplňovala zástavbou domů s převažujícím vesnickým charakterem. Dnešní podobu lokality doplnila zástavba rodinných domů na okrajích z 2. poloviny 20. století. Veřejná prostranství tvoří nepravidelná uliční síť ovlivněná terénem. V lokalitě se nachází náves s rybníkem a Rokytka. Hlavní ulicemi v historickém jádru jsou ulice Pánkova a Unorová. Přírodní osa lokality je Rokytka a její břehy. Zástavbu rostlého jádra tvoří vesnické domy a stavení, okolní zástavbu rodinné domy v zahradách. V severní části lokality se nachází produkční halové objekty. Výběžky v severní a jižní části lokality 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 s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návsi na křižování 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



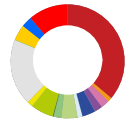
podlažnost



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, 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. 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 $i_n = 0.23$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí MČ Praha-Nedvězí, což je městská část, ve které se předpokládá znatelný nárůst počtu obyvatel.

| | 1991 | 1995 | 2001 | 2005 | 2011 | 2015 | 2019 | 2030 | 2040 | 2050 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Praha-Nedvězí | 218 | 197 | 230 | 225 | 277 | 307 | 333 | 360 | 400 | 440 |

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1311/276/01

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro produkční využití. Plocha je v platném územním plánu zastavitelnou plochou s využitím pro výrobu a služby. Důvodem pro vymezení je rozvoj stávajícího produkčního areálu.

1312/276/02

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je v platném územním plánu zastavitelnou plochou s obytným využitím. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. S ohledem na charakter lokality se zde předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Na části plochy je již výstavba rodinných domů zrealizována.

1312/276/03

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití v zastavitelném území, rezervovaná pro veřejnou vybavenost. Plocha je v platném územním plánu zastavitelnou plochou s využitím pro sport a rekreaci. Důvodem pro vymezení je dotvoření struktury lokality na jejím okraji, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch a hospodárné využití pozemků při obslužné komunikaci. Důvodem pro vymezení je i doplnění chybějící občanské vybavenosti v lokalitě.

1312/276/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha při ulici Pánkova je v platném územním plánu zastavitelná, převážně pro smíšené využití. Důvodem pro vymezení je dotvoření struktury lokality na jejím okraji, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch a hospodárné využití pozemků při obslužné komunikaci. Důvodem je i zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1312/276/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha při ulici Pánkova je v platném územním plánu nestavební plochou krajinné zeleně. 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 rozsah, polohu a stávající charakter plochy nelze očekávat obhospodařování ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1313/276/04

Rozvojová plocha navržená jako zastavitelná pro rekreační využití. Plocha je v platném územním plánu zastavitelnou plochou s využitím pro sport a rekreaci. Důvodem pro vymezení je doplnění chybějící rekreační vybavenosti v lokalitě.