

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

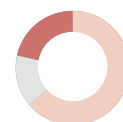
Lokalita Královice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na jihovýchodním okraji Prahy v údolí říčky Rokytky, která prochází jejím středem. Historické jádro lokality se začalo formovat podél historických cest, dnešních ulic k Uhříněvsi a Kučatské pod královickou tvrzí. V 70. letech 19. stol. za Jana II. z Liechtensteinu proběhla druhá etapa stavebního rozvoje, budovány byly silnice, most přes říčku, rostl počet domů vesnického charakteru. Významnou stavbou meziválečného období je budova obecné školy, zrekonstruována v 90. letech minulého století. Uliční síť je rostlá, nepravidelná, respektující terén a historické cesty. Hlavní osou lokality je ulice K Uhříněvsi. V údolí Rokytky se nachází parky. Zástavbu rostlého jádra tvoří vesnické domy a hospodářská stavení. Dominantou je tvrz. Pod tvrzí při Rokytce se nachází rekreační areál s několika hřišti. Okrajové části lokality jsou zastavěny rodinnými domy v zahradách. Západní a východní část lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj a transformaci.

Vybrané limity: Památková zóna, Přírodní park

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří převážně plochy vystavěného prostředí, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021 a zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Metropolitní plán tento stav respektuje a na základě koordinace s připravovanou změnou Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy umožňuje další doplnění urbánní struktury.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

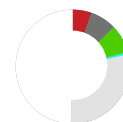
Lokalita je vymezena jako lokalita s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návsi na křižování historických cest, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně 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



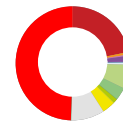
podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. 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 $i_s = 0.14$

index návrhový $i_n = 0.28$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Královice	290	278	258	322	303	350	407	600	880	1160

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1312/277/01**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Jde se o rozvoj bydlení v návaznosti na stávající obytnou zástavbu na okraji obce, kde se s ohledem na charakter lokality předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Tato část je vymezena zejména z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1312/277/02

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Jde se o rozvoj bydlení v návaznosti na stávající obytnou zástavbu na okraji obce, kde se s ohledem na charakter lokality předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Tato část je vymezena zejména z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1312/277/03

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Jde se o rozvoj bydlení v návaznosti na stávající obytnou zástavbu na okraji obce, kde se s ohledem na charakter lokality předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Tato část je vymezena zejména z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1312/277/05

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Jde o dotvoření nové obytné skupiny rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Plocha ZPF je rozdělena pozemky místních komunikací na pět dílčích ploch.

1312/277/06

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou se smíšeným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Jde se o rozvoj bydlení v návaznosti na stávající obytnou zástavbu na okraji obce, kde se s ohledem na charakter lokality předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/277/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je v platném územním plánu nestavební plochou pro pěstební využití, ve výhledu zastavitelnou plochou s obytným využitím. Na severovýchodním okraji lokality navazuje na plochu se záboru ZPF 1312/277/02. Jde se o rozvoj bydlení v návaznosti na stávající obytnou zástavbu na okraji obce, kde se s ohledem na charakter lokality předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy. Plocha přiléhá k realizované zástavbě.

1312/277/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha navazuje na plochu záboru ZPF 1312/277/03, s níž tvoří ucelenou rozvojovou plochu. V platném územním plánu je nestavební plochou pro krajinnou zeleň. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je dotvoření struktury lokality a sjednocení charakteru a využití dílčích ploch v daném území. Veřejným zájmem pro vymezení je zkonsolidování zastavitelných ploch pro možnost efektivního využití.

1312/277/32

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je složena ze dvou částí na západním okraji lokality ve vazbě na ulici K Hájků a navazuje dále na plochy záboru ZPF 1322/277/34. V platném územním plánu jsou dílčí plochy nestavební plochou pro krajinnou a městskou zeleň. Plocha je vymezena z důvodu sjednocení charakteru a využití lokality a hospodárnosti využití území při definování logického okraje lokality. 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. P

1312/277/33

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jde o plochu malého rozsahu, která bezprostředně navazuje na stávající zástavbu rodinných domů při ulici Za Svodnicí, která je průběžně obestavována. Plocha je formálně rozvojová, ale má již charakter proluky. V platném územním plánu jde o součást zastavitelné plochy s obytným využitím. Plocha je vymezena z důvodu sjednocení charakteru a využití lokality a hospodárnosti využití území. Plocha souvisí s další plochou záboru ZPF 1312/277/05, která předpokládá v širších souvislostech dotvoření nové vznikající obytné skupiny se zástavbou rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/277/34

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je složena z více dílčích částí na západním okraji lokality ve vazbě na ulici K Hájků, která tvoří okraj zastavěného území a navazuje dále na plochy záboru ZPF 1322/277/05. V platném územním plánu jsou dílčí plochy nestavební plochou pro krajinnou a městskou zeleň. Plocha je vymezena z důvodu sjednocení charakteru a využití lokality a hospodárnosti využití území, pro uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě, což lze považovat za převyšující veřejný zájem. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/277/08

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jde o nestavební plochu s pěstebním využitím v platném územním plánu, navazující na rozvojovou plochu pro obytné využití. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Oproti platnému územnímu plánu dochází ke změně z nestavební plochy pěstební na zastavitelnou plochu obytného využití, tj. ke sjednocení ploch pro hospodárnější využití potenciálu zastavěného území obce. Vzhledem k poloze a rozsahu plochy lze těžko předpokládat efektivní zemědělské využití. S ohledem na charakter lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/277/09

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je v platném územním plánu zastavitelnou plochou s obytným využitím a menším dílem nestavební plochou krajinné a městské zeleně. Drobnou změnou oproti platnému územnímu plánu je vypuštění malé plochy městské zeleně za účelem sjednocení využití a charakteru ploch v dané lokalitě, hospodárnosti využití území a uspokojení bytových potřeb. Převažující část plochy je vymezena i z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. S ohledem na charakter lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/277/10

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je úzkým pruhem podél komunikace, v platném územním plánu je nestavební plochou krajinné a městské zeleně, bezprostředně navazující na rozvojovou plochu s obytným využitím. Oproti platnému územnímu plánu dochází ke sjednocení využití a charakteru ploch v dané lokalitě. Vzhledem k poloze, tvaru a rozsahu plochy lze těžko předpokládat efektivní zemědělské využití.

1322/277/12

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je v platném územním plánu zastavitelnou plochou s obytným využitím a nestavební plochou krajinné a městské zeleně. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Změnou oproti platnému územnímu plánu je sjednocení ploch pro zvýšení hospodárnosti využití území. S ohledem na charakter lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/277/35

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je úzkým pruhem vzrostlé vegetace ve svahu podél ulice K Markétě na severovýchodním okraji lokality. Ulice vede středem transformačního a rozvojového území, v němž již probíhá stavební aktivita. V platném územním plánu je plocha nestavební plochou krajinné a městské zeleně. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch v lokalitě pro obytné využití. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1322/277/36

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je úzkým pruhem podél ulice K Hájku při západním okraji lokality. V platném územním plánu je plocha zastavitelná pro smíšené využití. Důvodem vymezení plochy je uspokojení bytových potřeb lokality a právní kontinuita ve věci možného využití území. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy nelze očekávat zemědělské obhospodařování.

1322/277/37

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je úzkým pruhem veřejného prostranství podél ulice K Hájku při západním okraji lokality. V platném územním plánu je plocha nestavební plochou krajinné a městské zeleně. Plocha bezprostředně souvisí s plochami záboru ZPF 1322/277/32 a 1322/277/34 pro obytné využití. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch v lokalitě pro obytné využití. Vzhledem k rozsahu, tvaru a poloze plochy nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.