

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

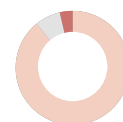
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Čakovice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na severním okraji Prahy při Mratínském potoce. Původní vesnice měla náves naproti čakovickému zámku, rozléhala se v okolí rybníka, kde jsou dnes sady Husitské revoluce a kostel sv. Remigia. Nejstarší jádro bylo zbouráno a nahrazeno novější strukturou. Síť veřejných prostranství tvoří převážně zpevněná uliční prostranství a parky. Uliční síť je pravidelná s hlavní osou ulic Cukrovarskou. V lokalitě je několik významných veřejných prostranství. Původní vesnická zástavba se nachází podél ulic Cukrovarské a Bělomlýnské, většinu zástavby tvoří rodinné domy v zahradách. Postupně zástavbu doplňovaly bytové domy, nejdříve poválečné na jih od ulice Něvské, v 70. letech na místě bývalého statku a rybníka panelové domy a v posledních letech nová výstavba při ulici Rýnské. Dominantou je věž novorománského kostela sv. Remigia. Významné jsou zámek s parkovou zahradou a sady Husitské revoluce. Součástí lokality je několik areálů, nejvýznamnější je cukrovar a sportovní areál v jižní části. Jihovýchodní část lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro rozvoj.

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 tvořena převážně vystavěným prostředím. 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. Strukturou lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návsi na křížení 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 a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport. V lokalitě se nachází také plochy výroby, které byly Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy regulovány tak, aby jejich zátěž byla slučitelná s ostatními plochami obytného města - je tedy možné je zařadit do zastavitelné obytné lokality Metropolitního plánu při zachování maximální možné kontinuity regulace.



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 $i_s = 0.34$

index návrhový $i_n = 0.35$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Čakovice	5561	5623	5629	6371	10071	10505	11868	13000	14000	15500

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1312/233/01

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na východním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným a smíšeným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/233/02

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na jihovýchodním okraji lokality slouženou ze čtyř menších ploch rozdělených pozemními komunikacemi. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným a smíšeným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/233/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Rozsáhlá rozvojová plocha na jihovýchodním okraji lokality je v platném územním plánu plochou pěstební, pro zastavitelné obytné využití navrženou ve výhledu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových 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.

1312/233/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Úzká dlouhá zbytková plocha těsně navazuje na zastavěné území a je součástí zastavitelných ploch obytných a smíšených v platném územním plánu. Plocha úzce souvisí se zábohem 1312/233/30. Plocha je vymezena z důvodu sjednocení charakteru a využití dílčích ploch a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1312/233/32

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha navazuje na plochu se zábohem ZPF 1312/233/30 a z druhé strany na stávající obytnou zástavbu. Z této plochy byla odříznuta pouze z důvodu jiného zařazení v platném územním plánu, kde se jedná o součást nestavební plochy pro krajinnou zeleň. MPP zjednodušil uspořádání daného území a sjednocuje charakter a využití dílčích ploch pro obytné využití. Plocha je součástí širší rozvojové plochy, která je vymezena pro uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic, což lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1313/233/03

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o plochu na jižním okraji lokality navazující na sportovní areál TJ Avia Čakovice a přilehlé parkoviště. Plocha je spolu s plochou se zábohem ZPF 1323/233/04 součástí širšího transformačního a rozvojového území navrženého pro rekreační areál. Plocha je zastavitelnou plochou zvláštních komplexů občanské vybavenosti v platném územním plánu. MPP na ploše navrhuje rozvoj areálu rekreační vybavenosti. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a navýšení rekreační vybavenosti v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1313/233/33

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o drobnou plochu na jižním okraji lokality a spolu s navazující plochou záboru ZPF 1313/233/03 a 1323/233/04 je součástí širšího transformačního a rozvojového území navrženého pro rekreační areál. Plocha je zastavitelnou plochou zvláštních komplexů občanské vybavenosti v platném územním plánu. MPP charakter a využití území drobné plochy sjednocuje ve prospěch rekreačního využití. Veřejným zájmem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a navýšení rekreační vybavenosti v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Zároveň dojde k využití zanedbaného území bez zemědělského využití.

1323/233/04

Zastavitelná transformační plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o plochu na jižním okraji lokality navazující na sportovní areál TJ Avia Čakovice a přilehlé parkoviště. Plocha je spolu s plochou se zábohem ZPF 1313/233/03 součástí širšího transformačního a rozvojového území navrženého pro rekreační areál. Plocha je zastavitelnou plochou zvláštních komplexů občanské vybavenosti v platném územním plánu. MPP na ploše navrhuje rozvoj areálu rekreační vybavenosti. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a navýšení rekreační vybavenosti v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.