

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

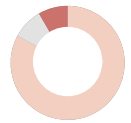
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Miškovice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na rovinatém terénu, který mírně klesá severně k údolí Černomlýnského potoka. Původní jádro se formovalo podél hlavní cesty, dnešní ulice Polabská kolem prostoru návsi s rybníkem. Do 20. let 20. století byla doplněna severní část u návsi. V 1. polovině 20. století pokračoval rozvoj obce na jižní straně Polabské ulice výstavbou rodinných domů. V 80. letech byla zástavba doplněna výstavbou bytových domů. V 21. století byla doplněna zástavba ve východním a západním cípu lokality a mezi mlýnem a návší. Síť veřejných prostranství je nepravidelná především v původním jádru obce, v novější zástavbě jde o pravidelnější rastr. Veřejná prostranství tvoří zpevněná uliční prostranství a parky, uliční prostranství je vymezeno fasádami budov, zdmi hospodářských stavení a ploty zahrad. Hlavní osou je dnešní ulice Polabská, významné je prostranství v okolí rybníka (místo původní návsi). Zástavba v jádru obce je tvořena vesnickými domy a hospodářskými staveními. Novější zástavbu tvoří rodinné domy v zahradách. Na severu lokality při ulici Na Kačence se nachází fotbalové hřiště. Jižní část lokality a částečně i její severní a centrální část vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj nebo transformaci.

### 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 urbání struktury.



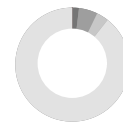
zastavitelnost

#### Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návsi na 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



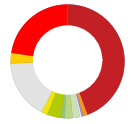
podlažnost



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.



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  $i_s = 0.24$

index návrhový  $i_n = 0.29$

-> [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 PŮDNIHO FONDU****1312/234/01**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu v severní části lokality, která těsně navazuje na stávající zástavbu. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení plochy 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 převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/234/30**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. 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 a vytvoření logické a stabilní hranice sídla. Dlouhodobě zde existuje poptávka po rodinných domech v pohodlné dojezdové vzdálenosti do metropole a nelze předpokládat, že by se tato situace do budoucna výrazně změnila. Celkovou nabídku ploch určených pro rodinné domy lze již jen obtížně regulovat vzhledem k obrovskému množství právně fixovaných rozvojových ploch ve Středočeském kraji. Návrh MPP upřednostňuje přiměřený rozvoj sídel na okraji Prahy s dobrým napojením na infrastrukturu před rozvojem mimo jádro metropolitní oblasti (na území Středočeského kraje). Důvodem je omezení celkového objemu dopravy, který bude vyžadovat fungování metropole, efektivní využívání fyzické infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a vybavenosti), efektivní provoz veřejné dopravy a zkrácení doby, kterou bude muset část obyvatel metropole věnovat přesunům po metropoli. Vzhledem k výše popsané situaci by výrazné zmenšení rozsahu rozvojových ploch určených pro zástavbu rodinnými domy na území hl. m. Prahy znamenalo saturaci poptávky ve Středočeském kraji, a tedy neefektivní model města z hlediska veřejných rozpočtů i environmentální zátěže a v konečném důsledku by neznamenovalo znatelné omezení záboru ZPF. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování metropole a uspokojení bytových potřeb s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

**1313/234/02**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o drobnou plochu na severozápadním okraji lokality, v současné době jde o volnou travnatou plochu. Plocha je zastavitelnou plochou sportu a rekreace v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení plochy je zarovnání okraje lokality a navýšení rekreační vybavenosti v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k využití se předpokládá zachování většiny plochy nezastavěné, která zůstane součástí ZPF.

**1322/234/03**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu v centrální a severní části lokality rozdělenou na šest dílčích ploch, z toho čtyři velmi drobné. Plocha je součástí širšího transformačního území. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou a smíšenou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení plochy je sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území i 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. Vzhledem k charakteru a rozsahu a poloze dílčích ploch nelze očekávat jejich zemědělské využívání.

**1322/234/31**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o část stávající zahrádkové osady při ulici Polabská na severním okraji lokality, která se postupně proměňuje v zástavbu s rodinnými domy. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení plochy je hospodárné využití území a infrastruktury, zachování právní kontinuity ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá transformace převážně na rodinné domy se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.