

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

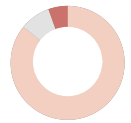
Lokalita Nová Ves je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, kterým je v severní části typ zástavby a princip prostorového uspořádání struktury a v části jižní zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené, plocha je vymezena jako transformační. Lokalita se nachází na svažitém terénu nad Prokopským potokem a Prokopským údolím, které ji rozdělují na dva celky. Původní osada Nová Ves se začala formovat na východní hraně lokality podél potoka a dnešní ulice Prokopské údolí v lokalitě Prokopské a Dalejské údolí, při viniční usedlosti Opatřilka z konce 19. století. Od 70. let minulého století začala výstavba rekreačních chat, které postupně vytvořily zahrádkářskou osadu jako rekreační zázemí pro sousední sídliště. Zástavbu tvoří v severní části lokality samostatně stojící rodinné domy. Síť veřejných prostranství vychází ze stávajícího propojení s okolními lokalitami, ulic K Opatřilce a K Nové Vsi, v severní části uliční prostranství sleduje terén, v jižní části je ortogonální.

Vybrané limity: Natura 2000 - evropsky významná lokalita, 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. Původní chatová osada byla do velké míry transformována na rodinné domy. Vymezením zastavitelné stavební lokality Metropolitní plán respektuje převažující stávající stav, podporuje efektivní využití zastavěného území a doplnění infrastruktury pro již existující zástavbu.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou zahradního města. V lokalitě se vyskytují enklávy rodinných domů a vil a další objekty v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality se strukturou zahradního města Metropolitní plán chrání tyto základní strukturální rysy území a v souladu s jeho koncepcemi (a mj. také s požadavkem na efektivní využití zastavěného území) umožňuje transformaci méně využívaných částí lokality.

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalita je tvořena dvěma původně chatovými osadami, jejíž části se postupně transformovaly na trvalé bydlení. V jižní části lokality byly plochy bydlení navrženy Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. V severní části transformace proběhla samovolně. Vymezením zastavitelné obytné lokality Metropolitní plán respektuje převažující stávající stav mj. i s ohledem na efektivní využití zastavěného území.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako transformační. Lokalita má narušený či neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé nebo celkové změny, cílový charakter je nově navržen. Součet transformačních a rozvojových ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0,08$

index návrhový $i_n = 0,27$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Převážná část lokality je součástí Prahy 13, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel. Menší část lokality je součástí městské části Praha 5, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 5	76768	78630	76755	80040	81161	82630	88225	96000	106000	116000
Praha 13	35917	49971	52388	55154	59874	61627	63554	68000	72000	78000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU

1312/405/01

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je obytnou zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Křepelců a utváří tak její symetrický profil.

1312/405/02

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je pěstební plochou v platném územním plánu. Plocha je součástí zahrádkové osady nacházející se na území MČ Praha 13 východně od sídliště Velká Ohrada. Tématu zahrádkových osad se Metropolitní plán podrobně věnoval, odůvodnění přístupu k zahrádkovým osadám je součástí odůvodnění MPP, kapitoly 9. Jedná se o plochu v jižní části zmiňované zahrádkové osady, která se postupně proměňuje ze zahrádkové osady na zástavbu rodinnými domy. Tato změna byla navržena již v platném územním plánu. MPP území vymezené platným plánem doplňuje a vytváří tak logický celek, který odpovídá stavu území i jeho faktickému fungování. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).

1312/405/03

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je obytnou zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Zajecí, respektuje založenou parcelaci a utváří tak její symetrický profil.

1312/405/04

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je obytnou zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Křepelců, respektuje založenou parcelaci, utváří její symetrický profil a jasně definuje rozsah a hranici zastavitelného území.

1312/405/05

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je pěstební plochou v platném územním plánu. Plocha je součástí zahrádkové osady nacházející se na území MČ Praha 13 východně od sídliště Velká Ohrada. Tématu zahrádkových osad se MPP podrobně věnoval, odůvodnění přístupu k zahrádkovým osadám je součástí odůvodnění MPP, kapitoly 9. Jedná se o plochu v jižní části zmiňované zahrádkové osady, která se postupně proměňuje ze zahrádkové osady na zástavbu rodinnými domy. Tato změna byla navržena již v platném územním plánu. MPP území vymezené platným plánem doplňuje a vytváří tak logický celek, který odpovídá stavu území i jeho faktickému fungování. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).

1312/405/06

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je pěstební plochou v platném územním plánu. Plocha je součástí zahrádkové osady nacházející se na území MČ Praha 13 východně od sídliště Velká Ohrada. Tématu zahrádkových osad se MPP podrobně věnoval, odůvodnění přístupu k zahrádkovým osadám je součástí odůvodnění MPP, kapitoly 9. Jedná se o plochu v jižní části zmiňované zahrádkové osady, která se postupně proměňuje ze zahrádkové osady na zástavbu rodinnými domy. Tato změna byla navržena již v platném územním plánu. MPP území vymezené platným plánem doplňuje a vytváří tak logický celek, který odpovídá stavu území i jeho faktickému fungování. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).

1312/405/07

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je obytnou zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Křepelců a utváří tak její symetrický profil.

1312/405/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha na okraji severní části lokality při ulici K Jihu je v současné době částí oplocené zahrady. V platném územním plánu je součástí nestavební pěstební plochy pro zahrádkové osady. Plocha je vymezena z důvodu zarovnání hranice lokality, doplnění její struktury stejným charakterem a využitím i z důvodu hospodárnosti využití pozemků v lokalitě, která jako celek prochází procesem transformace zahrádkové osady na čtvrt rodinných domů. Vzhledem k poloze plochy záboru nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik 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.

1312/405/31

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha na okraji severní části lokality je v současné době částí oplocené zahrady. V platném územním plánu je součástí nestavební pěstební plochy pro zahrádkové osady. Plocha je vymezena z důvodu zarovnání hranice lokality, doplnění její struktury stejným charakterem a využitím i z důvodu hospodárnosti využití pozemků v lokalitě, která jako celek prochází procesem transformace zahrádkové osady na čtvrt rodinných domů. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy záboru nelze očekávat zemědělské obhospodařování. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinného domu se zahradou, která zůstane součástí ZPF.

1312/405/32

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha na okraji jižní části lokality při ulici Liščí je v současné době oplocenou zahradou, má charakter proluky mezi rodinnými domy. V platném územním plánu je součástí nestavební pěstební plochy. Plocha je vymezena z důvodu zarovnání hranice lokality, doplnění její struktury stejným charakterem a využitím i z důvodu hospodárnosti využití pozemků v lokalitě, která jako celek prochází procesem transformace zahrádkové osady na zahradní město. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy záboru nelze očekávat zemědělské obhospodařování. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinného domu se zahradou, která zůstane součástí ZPF.

1312/405/33

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o soubor čtyř ploch na okraji jižní části lokality při ulici Liščí. V současné době jsou dílčí plochy oplocenou zahradou většinou s rekreační chatou. V platném územním plánu jsou součástí nestavební pěstební plochy. Plocha je vymezena z důvodu zarovnání hranice lokality, doplnění její struktury a využitím i z důvodu hospodárnosti využití pozemků v lokalitě, která jako celek prochází procesem transformace zahrádkové osady na zahradní město. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy záboru nelze očekávat zemědělské obhospodařování. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik 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.

1312/405/34

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha při ulici Liščí je polovinou pozemku náležejícího k jedné z dílčích ploch záboru ZPF 1312/405/33 a je již zastavěn rekreační chatou. V platném územním plánu, který zde nerespektoval katastrální hranice pozemků, je součástí zastavitelné plochy pro obytné využití. Plocha je vymezena z důvodu zarovnání hranice lokality v návaznosti na hranice pozemků, doplnění struktury lokality i zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1322/405/09

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je pěstební plochou v platném územním plánu. Plocha je součástí zahrádkové osady nacházející se na území MČ Praha 13 východně od sídliště Velká Ohrada. Tématu zahrádkových osad se MPP podrobně věnoval, odůvodnění přístupu k zahrádkovým osadám je součástí odůvodnění MPP, kapitoly 9. Jedná se o plochu v jižní části zmiňované zahrádkové osady, která se postupně proměňuje ze zahrádkové osady na zástavbu rodinnými domy. Tato změna byla navržena již v platném územním plánu. MPP území vymezené platným plánem doplňuje a vytváří tak logický celek, který odpovídá stavu území i jeho faktickému fungování. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Obytné využití plochy je navrženo i s

ohledem na hospodárné využití zastavěného území a stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).

1322/405/10

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je obytnou zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici K Opatřilce a utváří tak její symetrický profil.

1322/405/11

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je obytnou zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Křepelčí a utváří tak její symetrický profil.

1322/405/13

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je obytnou zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Křepelčí a utváří tak její symetrický profil.

1322/405/14

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je pěstební plochou v platném územním plánu. Plocha je součástí zahrádkové osady nacházející se na území MČ Praha 13 východně od sídliště Velká Ohrada. Tématu zahrádkových osad se Metropolitní plán podrobně věnoval, odůvodnění přístupu k zahrádkovým osadám je součástí odůvodnění MPP, kapitoly 9. Jedná se o plochu v jihovýchodní části zmiňované zahrádkové osady, která se postupně proměňuje ze zahrádkové osady na zástavbu rodinnými domy. Tato změna byla navržena již v platném územním plánu. MPP území vymezené platným plánem doplňuje a vytváří tak logický celek, který odpovídá stavu území i jeho faktickému fungování. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití zastavěného území a stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).

1322/405/35

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha na okraji severní části lokality při ulici K Nové Vsi je v současné době neoplocenou zarostlou zahradou. V platném územním plánu je nestavební plochou krajinné zeleně. Zahrádková osada se postupem času samovolně transformovala v obytnou čtvrť. Metropolitní plán tento stav respektuje a pro možnost doplnění odpovídající infrastruktury vymezuje lokalitu jako obytnou. Důvodem zahrnutí této plochy do lokality je hospodárné využití plochy v přímé návaznosti na infrastrukturu a logické dotvoření lokality. Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města a spokojení bytových potřeb s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1322/405/36

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Je tvořena dvěma drobnými plochami v různých částech lokality na jejím okraji. Obě jsou části zahrad v zahrádkové osadě, která se živelně postupně proměňuje v zástavbu rodinných domů. V platném územním plánu se jedná o nestavební pěstební plochy. Důvodem pro vymezení v MPP je sjednocení charakteru a využití lokality, uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a logické doplnění urbánní struktury lokality. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vzhledem k rozsahu a rozdrobenosti plochy nelze očekávat zemědělské obhospodařování.

1322/405/37

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Je tvořena souborem sedmi samostatnými drobnějšími plochami charakteru proluk mezi stávající i novou zástavbou rodinných domů a chat. Plocha jako celek je zastavitelnou plochou pro obytné využití v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení charakteru a využití lokality, uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Dílčí plochy logicky doplňují urbánní strukturu lokality. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vzhledem k rozsahu a rozdrobenosti plochy nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování.

1322/405/38

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha na okraji severní části lokality při ulici K Jihu je v současné době částí oplocené zahrady, kterou prochází čára zastavěného území. V platném územním plánu je součástí nestavební pěstební plochy pro zahrádkové osady. Zahrádková osada se postupem času samovolně transformovala v obytnou čtvrť. Metropolitní plán tento stav respektuje a pro možnost doplnění odpovídající infrastruktury vymezuje lokalitu jako obytnou. Důvodem zahrnutí této plochy do lokality je hospodárné využití plochy v přímé návaznosti na infrastrukturu a logické dotvoření lokality. Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města a spokojení bytových potřeb s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.