

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

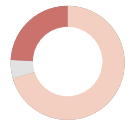
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Nové Čakovice je vymezena na základě společného charakteru plochy. Lokalita se nachází na rovině severně od Červenomlýnského potoka. Lokalita byla historicky nezastavěná, zástavba mezi Čakovicemi a Třeboradicemi vznikla po roce 2000, jediným starším fragmentem je řada rodinných řadových domů při ulici Schoellerova. Síť veřejných prostranství tvoří zpevněná a nezpevněná uliční prostranství a parkově upravené prostranství obklopující solitérní zástavbu. Uliční prostranství jsou vymezena volným parkově upraveným prostranstvím. Zástavbu tvoří obytný soubor, v lokalitě se nachází fragment řadových rodinných domů. Osou lokality je ulice Schoellerova. Významným veřejným prostranstvím je místní park. Východní výběžek lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určen pro 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 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 heterogenní strukturou. Strukturu lokality tvoří volná zástavba, nezpevněné části stavebních bloků však nevytváří z hlediska kompozice park ve volné zástavbě a zčásti jsou soukromími zahradami. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán umožňuje zachovat strukturální rysy území a doplňovat zástavbu s obdobným charakterem.



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. 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 $i_s = 0.98$

index návrhový $i_n = 1.22$

-> [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

1312/145/01

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na jihovýchodním okraji lokality sousedící s plochami se zábořem ZPF 1313/145/03 a ZPF 1330/145/04. 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. Na části plochy je dnes již zrealizována výstavba. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/145/02

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na severovýchodním okraji lokality sousedící s plochami se zábořem ZPF 1330/145/04 a dalšími. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným 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 i zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/145/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití je plochou malého rozsahu v těsné návaznosti na plochu se zábořem ZPF 1312/145/02 na severovýchodním okraji lokality. Vymezena je z důvodu drobné korekce hranice zastavitelného území a hranic katastru nemovitostí. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným 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 i zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1313/145/03

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o plochu na jihovýchodním okraji lokality sousedící s plochami se zábořem ZPF 1312/145/01 a ZPF 1330/145/04. Plocha je zastavitelnou plochou sportu a rekreace 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.

1330/145/04

Rozvojová plocha navržená pro nestavební rekreační využití – založení nového městského parku Park v Nových Čakovicích. Plocha je nezastavitelnou plochou krajinné a městské zeleně v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je vytvoření nového parku, který posiluje vyváženost městského prostředí a poskytuje prostor pro rekreaci v lokalitě. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.