

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

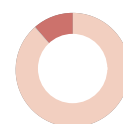
Lokalita Kateřinky je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na rovině při západním okraji Milíčovského lesa a tvoří dvě samostatné části. Ze západu je vymezena komunikací Brněnská (D1), ze severu ochranným pásmem vedení velmi vysokého napětí. První zmínky o osadě Kateřinky, která vznikala kolem dnešní ulice Formanské, jsou z počátku 18. století. Původní rostlé jádro bylo postupně nahrazeno zástavbou rodinných domů, která se formovala od 70. let 20. století. V 90. letech byla severní část lokality doplněna výstavbou panelového sídliště Kateřinka a o deset let později bytovými domy Nová Kateřinka, kde také vzniklo nové centrum. Samostatnou jižní enklávu tvoří bytové domy směrem k Újezdu u Průhonic. Uliční síť je nepravidelná, hlavní kostru tvoří ulice Formanská, která zůstává ve stopě historické cesty, uliční osnova v zástavbě rodinných domů je pravidelná. Centrem Kateřinek se stala nová zástavba s Kateřinským náměstím. Zástavba v lokalitě je různorodá, v jádru lokality ji tvoří domy vesnického charakteru, v okolí samostatně stojící a řadové rodinné domy obklopené zahradou a bytové domy

Vybrané limity: 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. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou zahradního města. Strukturou lokality tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. V lokalitě se nachází také enklávy soliterních bytových domů umístěných v parkově upravených plochách, které však nejsou pro celkový charakter území určující. Vymezením lokality se strukturou zahradního města Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území a podporuje jejich posílení.



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. 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 $i_s = 0.51$

index návrhový $i_n = 0.51$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Újezd	494	1049	1827	2218	2819	2965	3498	3900	4500	5000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1312/399/01**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu na jihozápadním okraji lokality, která navazuje na již realizovanou bytovou zástavbu kolem Kateřinského náměstí. V současné době je využívána převážně jako pěstební plochy, pozemky v bezprostředním sousedství s novou výstavbou jsou však volné; pás oddělující novou výstavbu od dálničního tělesa je součástí zemního valu. V platném územním plánu je celá plocha určena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je logické doplnění urbánní struktury lokality při jejím okraji, uspokojení bytových potřeb v lokalitě, zachování právní kontinuity ve věci využití území a jasné definování hranice zastavitelného území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných nebo bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/399/02

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o větší plochu v enklávě vznikající obytné výstavby při Formanské ulici ve východní části lokality. Plocha je z poloviny součástí obdělávaného pole, z poloviny zastavěna řadovými rodinnými domy v souladu s platným územním plánem, v němž je celá plocha určena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je logické doplnění urbánní struktury lokality při jejím okraji, uspokojení bytových potřeb v lokalitě, zachování právní kontinuity ve věci využití území a jasné definování hranice zastavitelného území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných nebo bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/399/03

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o menší plochu v enklávě vznikající obytné výstavby při Formanské ulici ve východní části lokality. Plocha je součástí obdělávaného pole. V platném územním plánu je plocha určena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je logické doplnění urbánní struktury lokality při jejím okraji, uspokojení bytových potřeb v lokalitě, zachování právní kontinuity ve věci využití území a jasné definování hranice zastavitelného území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných nebo bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/399/04

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o menší plochu v enklávě vznikající obytné výstavby při Formanské ulici ve východní části lokality. Plocha je v platném územním plánu určena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je logické doplnění urbánní struktury lokality, uspokojení bytových potřeb v lokalitě a zachování právní kontinuity ve věci využití území. V ploše se již realizuje výstavba domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/399/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Úzká dlouhá plocha je neoddělitelnou součástí plochy záboru ZPF 1312/399/02. Z této plochy byla odříznuta pouze z důvodu jiného zařazení v platném územním plánu, kde se jedná o součást nestavební plochy pro pěstební využití, pro obytné využití určenou ve výhledu. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je zarovnání hranice lokality, která v MPP respektuje hranice pozemků, a také doplnění struktury lokality.

1312/399/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Úzká dlouhá plocha je neoddělitelnou součástí plochy záboru ZPF 1312/399/02. Z této plochy byla odříznuta pouze z důvodu jiného zařazení v platném územním plánu, kde se jedná o plochy pro dopravní infrastrukturu. Metropolitní plán vymezuje plochy dopravní infrastruktury odlišně než platný územní plán. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je zpřesnění uspořádání území a doplnění struktury lokality.