

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

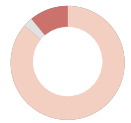
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Koloděje je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na mírně svažitém terénu v údolí Rokytky, na východním okraji pražské pánve. Vznikla na historické cestě z Prahy na východ, na tzv. moravské cestě. Jádrem lokality byl kolodějský zámek, v jehož blízkosti vznikala hospodářská vesnická stavění. V 18. a 19. století došlo k přestavbě a rozvoji obce. Další velký rozvoj lokality proběhl v polovině 20. století a po roce 2000. Uliční síť lokality kolem rostlého jádra je nepravidelná, reaguje na morfologii terénu a respektuje stopy původních cest, novější, východní část lokality je zcela ortogonální, pravidelná. Zástavba rostlého jádra je tvořena vesnickými domy a hospodářskými staveními, okrajové části lokality jsou zastavěny rodinnými domy v zahradách. Dominantou lokality je kolodějský zámek. Zástavbu doplňuje několik areálů vybavenosti a při východním okraji rekreační areál s fotbalovým hřištěm. Významnými ulicemi lokality jsou ulice V Lipách a Podzámecká, obě lemují historická stromořadí. Ulice Podzámecká je důležitou kompoziční osou ústící k areálu kolodějského zámku. Významným prostranstvím je předprostor kaple Povýšení svatého Kříže. Jižní část lokality a její severní okraj vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny 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 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 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



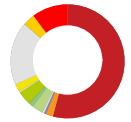
podlažnost



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. 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  $i_s = 0.14$

index návrhový  $i_n = 0.18$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Koloděje	628	626	846	1079	1372	1468	1580	1650	1750	1900

**ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU****1312/279/03**

Zastavitelná rozvojová plocha s obytným využitím, mezi ulicemi Záhornická a K Běhovicům. Plocha je obytnou plochou v platném územním plánu. Možnost doplnit lokalitu vesnické struktury směrem na severozápad. Území je již z velké části zastavěno, jedná se o doplnění mezilehlých ploch, pro jejichž zastavění je již předpřipravená infrastruktura a parcelace. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).

**1312/279/04**

Zastavitelná rozvojová plocha s obytným využitím při ulici K Běhovicům. Plocha je obytnou plochou v platném územním plánu. Možnost doplnit lokalitu vesnické struktury obytnou rodinnou zástavbou směrem na sever. Území je již z velké části zastavěno, jedná se o doplnění mezilehlých ploch, pro jejichž zastavění je již předpřipravená infrastruktura a parcelace. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).

**1312/279/05**

Zastavitelná rozvojová plocha určená k umístění občanské vybavenosti při ulici Záhornická. Plocha je plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Z hlediska ochrany ZPF se jedná o nevhodnější plochu pro umístění nové zástavby v této lokalitě – V. třída ochrany, izolovaný půdní blok z hlediska georeliéfu a omezené možnosti funkčního provázání s jinými zemědělskými plochami. Plocha je vymezena k zajištění dostatečných kapacit občanské vybavenosti v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

**1312/279/06**

Zastavitelná rozvojová plocha s obytným využitím při jižním okraji lokality při ulici Podzámecká. Plocha je plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Plocha bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu i s nově založeným parkem. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Plocha je vymezena k uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Plocha je vymezena rovněž z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. S ohledem na charakter lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/279/07**

Zastavitelná rozvojová plocha s obytným využitím, v severní části lokality při ulici K Běhovicům na severním okraji lokality. Plocha je plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Jde o velmi drobné doplnění okraje vesnické struktury obytnou zástavbou rodinnými domy. Obytné využití plochy je navrženo z důvodu sjednocení využití a charakteru lokality a rovněž z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinného domu se zahradou, která zůstane součástí ZPF.

**1312/279/30**

Zastavitelná rozvojová plocha s obytným využitím při ulici Václava Chocholy Běhovicům na severním okraji lokality. Plocha je obytnou plochou v platném územním plánu. Jde o drobné doplnění okraje vesnické struktury obytnou zástavbou rodinnými domy. Obytné využití plochy je navrženo z důvodu sjednocení využití a charakteru lokality a rovněž z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/279/31**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha při ulici K Dubči na západním okraji lokality je v platném územním plánu nestavební plochou pro pěstební využití. Důvodem pro vymezení je dotvoření struktury lokality na jejím okraji, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch a hospodárné využití pozemků při obsluhné komunikaci. S ohledem na rozlohu pozemku a charakter lokality se zde 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.

**1312/279/32**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha při ulici Lupenická je v platném územním plánu zastavitelnou plochou s obytným a smíšeným využitím. Důvodem pro vymezení je dotvoření struktury lokality na jejím okraji, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch a hospodárné využití pozemků při obsluhné komunikaci. Důvodem je i zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

**1312/279/33**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha při ulici K Dubči na západním okraji lokality je v platném územním plánu nestavební plochou pro krajinnou zeleň. Plocha je organickou součástí plochy se zábořem ZPF 1312/279/31. Důvodem pro vymezení je dotvoření struktury lokality na jejím okraji, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch a hospodárné využití pozemků při obsluhné komunikaci. S ohledem na rozlohu pozemku a charakter lokality se zde 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.

**1313/279/08**

Rozvojová rekreační plocha pro rekreační vybavenost. V platném územním plánu je plocha vymezena pro technickou vybavenost. Došlo zde ke změně koncepce odkanalizování území, v jehož rámci došlo k redukci ploch potřebných pro přestavbu čistírny odpadních vod. MPP proto navrhuje ponechat plochu jako součást sportovních a rekreačních ploch při západním okraji obce. Rozvoj stávající rekreační vybavenosti lze považovat za převažující veřejný zájem v tomto území.

**1313/279/09**

Zastavitelná rozvojová plocha rekreační určená k umístění rekreační vybavenosti na jihovýchodním okraji lokality, při ulici Podzámecká. Plocha je v platném územním plánu plochou sportu. Plocha je vymezena k rozvoji rekreační vybavenosti lokality, který lze efektivně realizovat pouze v návaznosti na stávající sportovní areál. Plocha je vymezena rovněž z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

**1313/279/34**

Rozvojová rekreační plocha pro rekreační vybavenost. V platném územním plánu je plocha vymezena pro technickou vybavenost. Došlo zde ke změně koncepce odkanalizování území, v jehož rámci došlo k redukci ploch potřebných pro přestavbu čistírny odpadních vod. MPP proto navrhuje ponechat plochu jako součást sportovních a rekreačních ploch při západním okraji obce. Rozvoj rekreační vybavenosti v přímé návaznosti na centrum obce lze považovat za převažující veřejný zájem v tomto území.

**1313/279/35**

Rozvojová rekreační plocha pro rekreační vybavenost. V platném územním plánu je plocha vymezena pro jako zastavitelná pro obytné využití. MPP plochu v blízkém sousedství s čistírnou odpadních vod určuje plochu jako součást sportovních a rekreačních ploch při západním okraji obce, zejména sousední plochy záboru ZPF 1313/279/34. Rozvoj rekreační vybavenosti v přímé návaznosti na centrum obce lze považovat za převažující veřejný zájem v tomto území.

**1313/279/36**

Rozvojová rekreační plocha pro rekreační vybavenost. Zbytková plocha malého rozsahu je odříznuta z plochy záboru ZPF 1313/279/09 z důvodu nesouměrnosti hranic ploch s rozdílným způsobem využití v platném územním plánu a katastrálních hranic pozemků, takže část plochy je součástí zastavitelné obytné plochy a část nestavební plochy kro krajinnou zeleň. MPP respektuje hranice katastru a sjednocuje dílčí plochy pro rekreační využití.

**1330/279/37**

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Jedná se o součást větší rekreační plochy na západním okraji lokality, která v současné době slouží místnímu jezdeckému areálu. V platném územním plánu je určena pro technickou infrastrukturu. Došlo zde ke změně koncepce odkanalizování území, v jehož rámci došlo k úpravě ploch potřebných pro přestavbu čistírny odpadních vod. MPP proto navrhuje ponechat plochu jako součást sportovních a rekreačních ploch při západním okraji obce; z toho důvodu nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu. Veřejný zájem na založení nového parku převažuje nad veřejným zájmem na ochraně ZPF.

**1330/279/38**

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Jedná se o součást větší rekreační plochy na západním okraji lokality. Drobná plocha při jižním okraji lokality je v platném územním plánu součástí nestavební plochy krajinné zeleně. Založením parkově upravené plochy nedojde ke ztrátě nebo poškození půdního fondu.

**1380/279/39**

Zábor pro technickou infrastrukturu, 730/279/1069 Čistírna odpadních vod Koloděje, rozšíření. Záměr je vymezen z důvodu potřeby navýšení kapacity lokální čistírny s ohledem na nárůst zastavitelných ploch v minulosti, je vymezen na základě podkladů Pražské vodohospodářské společnosti a. s. Záměr odpovídá vymezení v platném územním plánu (plocha TVV).