

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

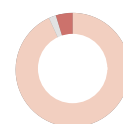
Lokalita VINOŘ je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází v rovinatém terénu. Nejstarší vesnické osídlení je situované do okolí VINOŘSKÉHO NÁMĚSTÍ a jižní části ulice Mladoboleslavské, kde na původní vesnickou zástavbu navazuje areál zámku VINOŘ v jižní části lokality. Od konce 19. století probíhá postupná výstavba rodinných domů, které doplňují stavby občanské vybavenosti. Síť veřejných prostranství je nepravidelná, vychází z osnovy historických cest, tvoří ji převážně zpevněná uliční prostranství a parky. Hlavní kompoziční osou je Mladoboleslavská ulice s protínající příčnou osou, ulicí Živanická, od kterých se uliční síť odvíjí a kde se koncentruje i obchodní parter. Jádrem lokality je tvořeno parkově upraveným VINOŘSKÝM NÁMĚSTÍM, které si stále zachovává charakter návsi se školou a kostelem. Součástí uličního profilu je často travnatý pás, místy nahrazující chodník. Zástavba v rostlém jádru je tvořena vesnickými staveními, novější zástavbu tvoří rodinné domy v zahradách. V lokalitě se nachází několik soliterních staveb většího měřítka. Dominantou je kostel na návsi. Na severu lokality je několik uzavřených průmyslových areálů a na západě lokality při Bohdanečské ulici fotbalové hřiště. Plochy podél západního a částečně severního okraje lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci a rozvoj.

Vybrané limity: Maloplošné zvláště chráněné území

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

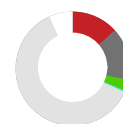
Lokalita je vymezena jako lokalita s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návsi na křížení historických cest, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně do 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



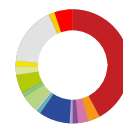
podlažnost



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. V lokalitě se nachází také plochy výroby, které byly Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy regulovány tak, aby jejich zátěž byla slučitelná s ostatními plochami obytného města - je tedy možné je zařadit do zastavitelné obytné lokality Metropolitního plánu při zachování maximální možné kontinuity regulace.



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 $i_s = 0.24$

index návrhový $i_n = 0.25$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí MČ Praha-VINOŘ, což je městská část, ve které se předpokládá stabilní počet obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-VINOŘ	1851	2167	2574	3001	3835	4133	4557	4600	4600	4700

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1312/231/01**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu v centru zastavěného území na pomezí MČ Praha-Vinoř a obcí Přezletice. Plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1312/231/08. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnění hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/231/05

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na okraji zastavěného území na jihozápadním okraji lokality. Plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1313/231/10. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnění hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/231/08

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu v centru zastavěného území na pomezí MČ Praha-Vinoř a obcí Přezletice. Plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1312/231/01. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území a zarovnění hranice lokality. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1313/231/10

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro umístění rekreační vybavenosti. Jedná se o drobnou plochu na západním okraji lokality sousedící se stávajícím sportovním areálem. Plocha je zastavitelnou plochou s využitím pro sport a rekreaci v platném územním plánu. Plocha je v návrhu MPP vymezena pro rozšíření sportovního areálu pro pokrytí rekreačních potřeb obyvatel lokality.

1313/231/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o samostatnou plochu na jižním okraji lokality při ulici VINOŘSKÁ. V platném územním plánu jde o nestavební pěstební plochu, součást obhospodařovaného pole. Plocha je v návrhu MPP vymezena pro umístění rekreační vybavenosti pro pokrytí rekreačních potřeb obyvatel lokality. Posílení rekreační vybavenosti okrajové části města je ve veřejném zájmu, která má horší dostupnost ostatní městské vybavenosti, bude znamenat zlepšení dostupnosti rekreačních příležitostí v těchto lokalitách, což je v souladu s principem města krátkých

1330/231/31

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Plocha je určena pro vznik Parku V Žabokřiku. V platném územním plánu je nestavební plochou městské a krajinné zeleně. Založením místního parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1330/231/32

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Drobná plocha určena pro vznik Parku V Žabokřiku, uprostřed obytné zástavby rodinných domů je odříznuta z plochy zábořem ZPF 1330/231/31 z důvodu odlišného určení v platném územním plánu, kde je součástí zastavitelné plochy pro obytné využití. Přičleněním k ploše parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1370/231/33

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/158 Západní obchvat VINOŘE. Smyslem komunikace je zabránit průjezdu centrem VINOŘE pro dopravu směřující ze severu na západ a částečně tak odlehčit zatížení veřejných prostranství. Ostatní směry průjezdů řeší PRAŽSKÝ OKRUH. Komunikace má rovněž význam pro obsluhu navržených rozvojových ploch a stávajícího rekreačního areálu a umožní napojit navržené rekreační plochy, které slouží pro vybudování chybějících sportovních staveb. V platném územním plánu byla komunikace navržena v jiné poloze, více na východ. Jedná se o okrajový zábor, drobný přesah ze sousední lokality.