

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

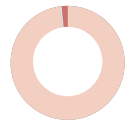
Lokalita Hostavice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita leží na zvlněném terénu nedaleko toku Hostavického potoka, Rokytky a Svěpravického potoka, poblíž přírodního parku Klánovice-Čihadla. Jádrem zástavby tvoří původní vesnice, která se rozvíjela podél ulice Pilské a Vidlák, které leží ve stopě někdejších cest a návsi. Podél rostlého vesnického jádra postupně vznikala zástavba individuálních rodinných domů a do 50. let byla dostavěna většina západní části lokality a zastavěno území mezi ulicemi Vidlák a Osetá. Východní část lokality byla na jihu zastavěna v 70. letech 20. století, severovýchodní část lokality s komponovanou strukturou kolem náměstí Zdenky Braunerové byla zastavěna s řadovými domy na počátku 21. století. Historie lokality je úzce spojena s rozvojem železniční trati na Kolín a rozvojem přilehlých Dolních Počernic, s nimiž lokalita sousedí na jihovýchodě. Síť veřejných prostranství je pravidelná, místy ovlivněná terémem. Zástavbu lokality tvoří především rodinné domy a vily v zahradách, na severovýchodě řadové domky. Dominantou je bývalý zámek.

**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. Strukturu 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. 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  $i_s = 0,20$

index návrhový  $i_n = 0,21$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 14, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 14	24464	33080	37411	41641	45822	46140	47761	52000	56000	62000

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU

### 1312/375/01

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o malou doplňkovou rozvojovou plochu na severozápadním okraji lokality. V platném územním plánu je navržená rovněž pro obytné využití. Plocha bezprostředně navazuje na plochu záboru ZPF 1312/375/02, kterou rozšiřuje tak, aby vzniklé stavební pozemky byly plnohodnotně využitelné pro uvažovanou výstavbu. Využití plochy naopak nelze plánovat bez vztahu k ploše s předpokládaným zábořem ZPF 1312/375/02, protože k ní neexistuje jiný přístup než skrze tuto plochu a sama o sobě tedy není vzhledem ke svému umístění a velikosti smysluplně jakkoli využitelná.

### 1312/375/02

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o nevelkou plochu na severozápadním okraji lokality. V současné době jde o málo využívanou zahradu téměř bez porostu, vklíněnou mezi zástavbu rodinných domů při ulici Dřínovské. Plocha je připravena k napojení na veřejnou infrastrukturu a má spíše charakter proluky. V platném územním plánu je navržená rovněž pro obytné využití. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je celkové dotvoření obytné lokality a struktury zástavby, hospodárné využití pozemků při obslužné ulici a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vzhledem k poloze i rozsahu plochy nelze předpokládat efektivní zemědělské obhospodařování.

### 1312/375/03

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o nevelkou plochu na severním okraji lokality. V současné době jde o nezastavěnou plochu s vegetací ruderálního charakteru. V platném územním plánu je navržená rovněž pro obytné využití. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je celkové dotvoření obytné lokality a logické doplnění již realizované struktury zástavby rodinnými domy, zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných či bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.