

378 / Újezd nad Lesy

SPRÁVNÍ OBVOD

Praha 21

MĚSTSKÁ ČÁST

Praha 21, Praha-Koloděje

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Koloděje, Újezd nad Lesy

ROZLOHA

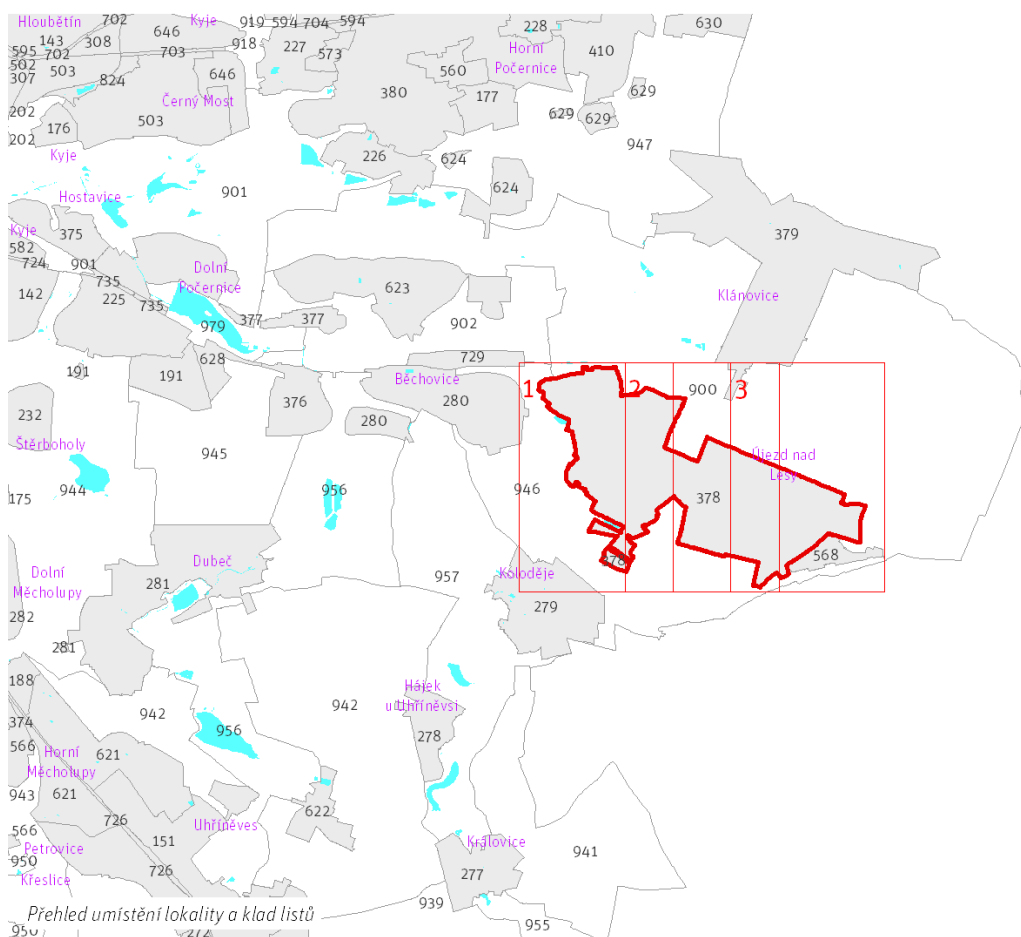
339 ha

Z	(06)
ZASTAVITELNOST: zastavitelná stavební	TYP STRUKTURY: struktura zahradního města
/ 0	[S]
ZPŮSOB VYUŽITÍ: zastavitelná obytná	MÍRA STABILITY: stabilizovaná

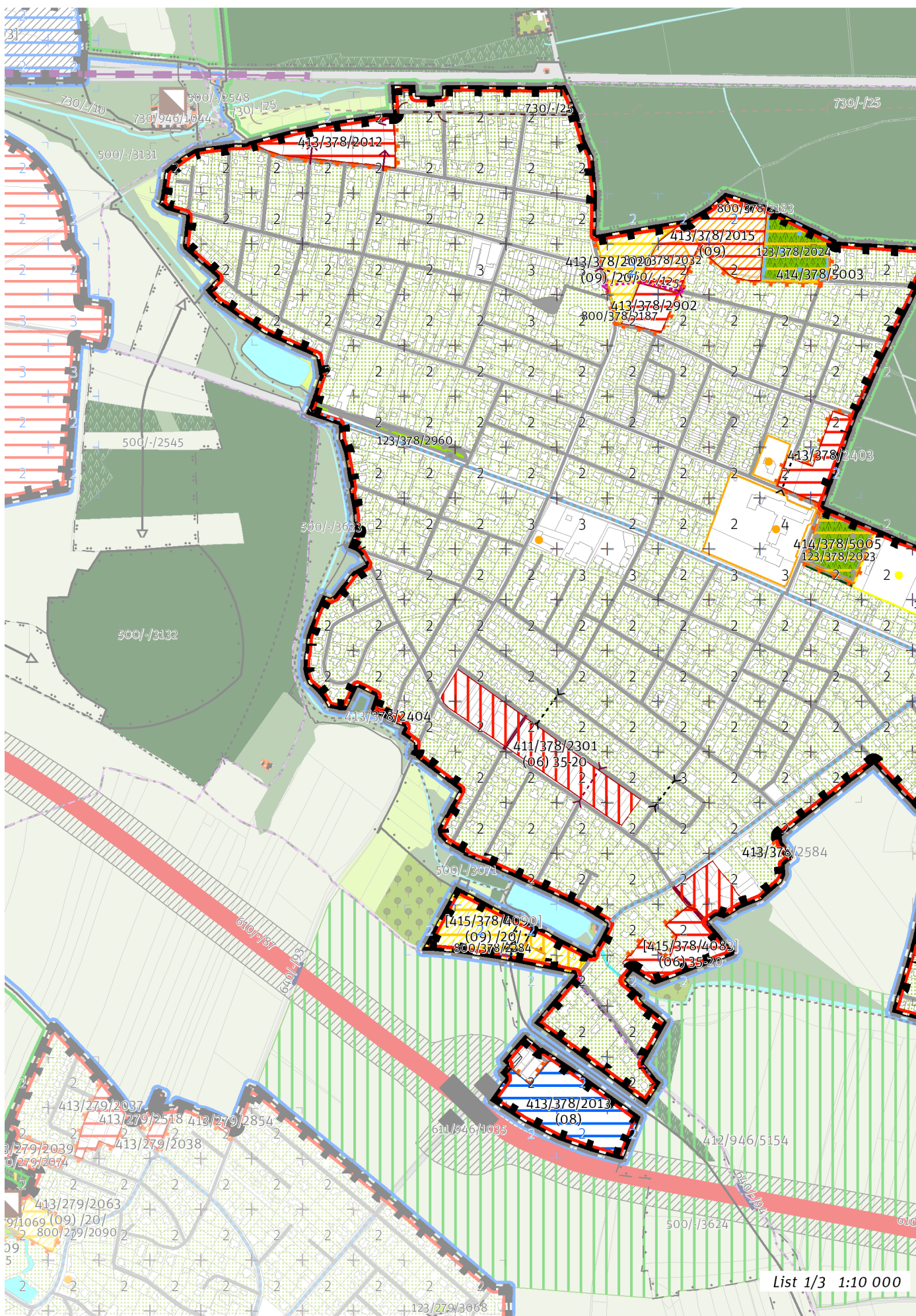
CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY

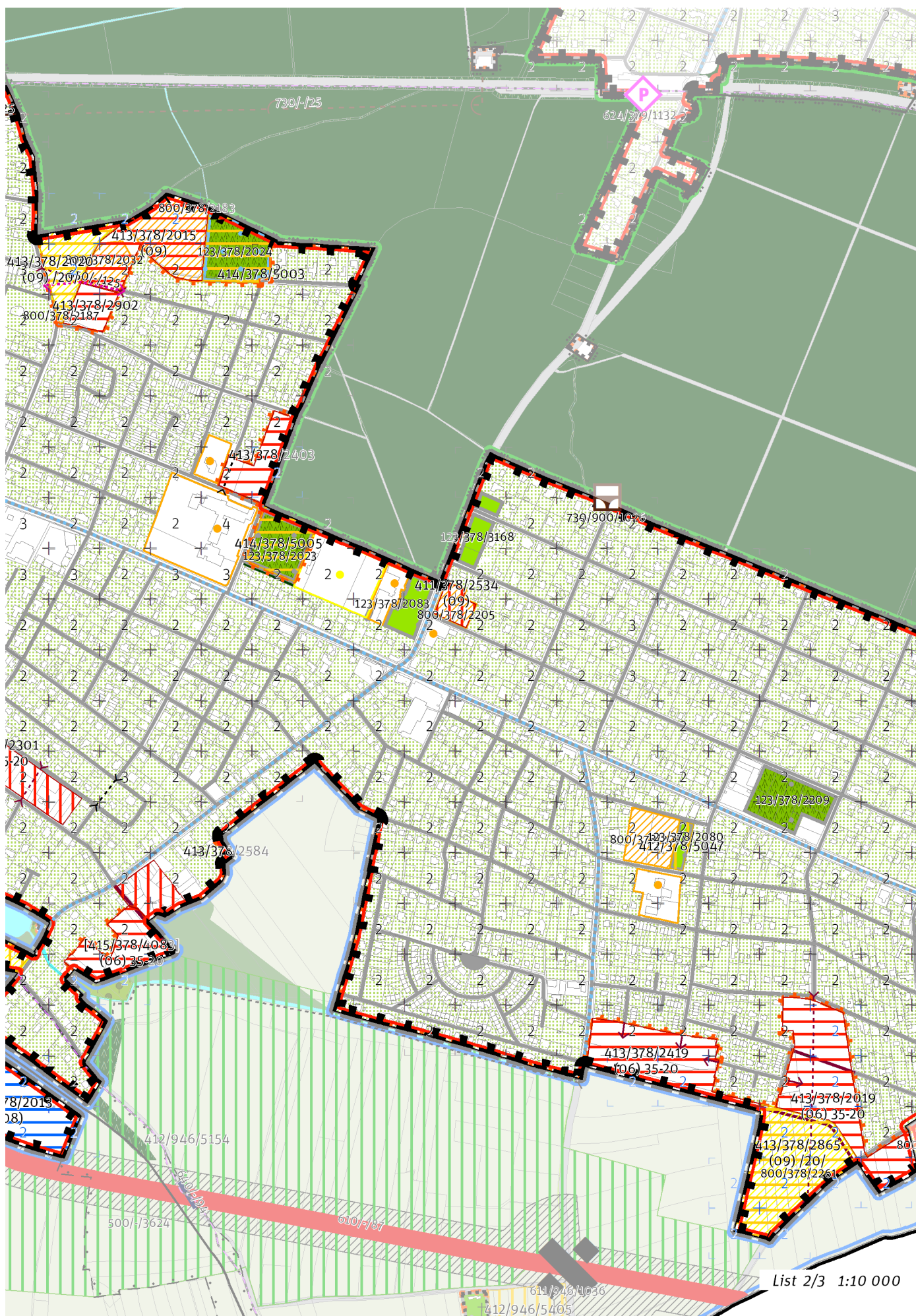
Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Újezd nad Lesy se strukturou zahradního města. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Úvalské plošiny.

Lokalita Újezd nad Lesy je vymezena jako lokalita zahradního města. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla podél ulice Staroujezdská. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, pravidelné sítě veřejných prostranství, osu které jsou ulice Starokolínská a navazující Novosibírská, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby, dále na vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby dle stanovených regulativů a napojení nových veřejných prostranství na stávající, zlepšení prostupnosti do sousedních krajinných lokalit, posílení prostupnosti skrz nově navržené parky, doplnění občanské vybavenosti v ulicích Lánovské a Čekanovské a v jižním cípu doplnění produkční plochy.

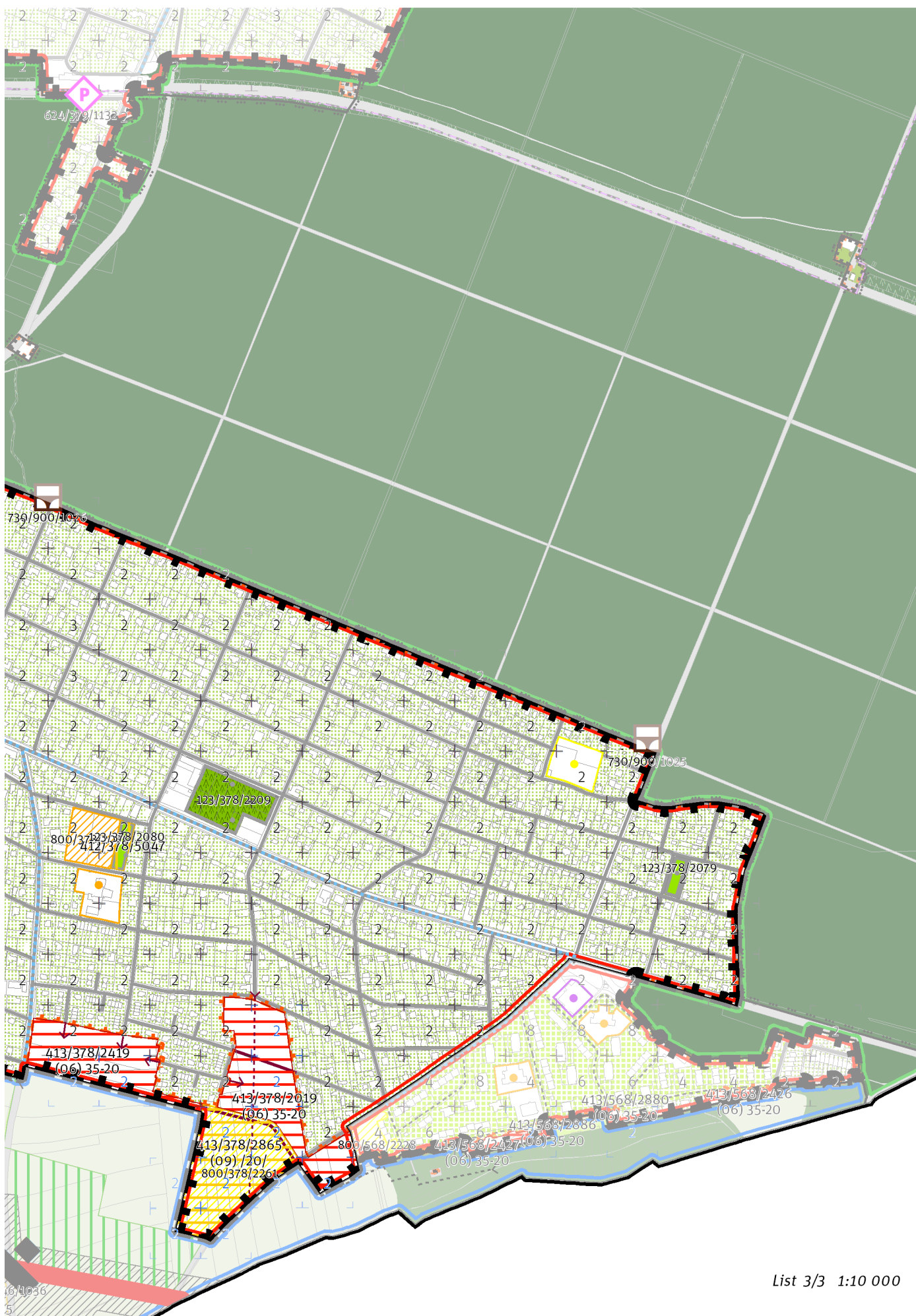


1:80 000





List 2/3 1:10 000



100 / MĚSTSKÁ PŘÍRODA

Městské parky

123/378/2023 Zahrada školy - místní park
123/378/2024 Park Blatov - lokální park
123/378/2079 Ježkův park - místní park
123/378/2080 Park Orbis pictus - místní park
123/378/2083 Masarykův park - místní park
123/378/2209 Park pod lesem - místní park
123/378/2960 Park u ulice Starokolínská - místní park
123/378/3168 Park u ulice Staroklánovická - místní park

-> Městský park, čl. 84

-> Hierarchie městských parků, čl. 85

200 / VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ

-> (06) Struktura zahradního města, čl. 46

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

300 / VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Zastavitelná obytná lokalita, čl. 63

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Typy stability lokalit, čl. 69

Zastavitelné malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu

Rozvojová plocha **413/378/2902** o rozloze 6785 m²
Typ struktury: struktura zahradního města
Způsob využití: obytná

Rozvojová plocha **413/378/2584** o rozloze 645 m²
Typ struktury: struktura zahradního města
Způsob využití: obytná

Rozvojová plocha **413/378/2404** o rozloze 1118 m²
Typ struktury: struktura zahradního města
Způsob využití: obytná

Rozvojová plocha **413/378/2012** o rozloze 19389 m²
Typ struktury: struktura zahradního města
Způsob využití: obytná

Rozvojová plocha **413/378/2403** o rozloze 12195 m²
Typ struktury: struktura zahradního města
Způsob využití: obytná

-> Míra využití území k zastavění pro malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu, čl. 75

Zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury

Skupina [T+R] ploch **[415/378/4090]** se skládá z celkem 2 vzájemně sousedících transformačních a rozvojových ploch o souhrnné rozloze 26504 m² a jako pro celek pro ni platí:

Typ struktury: struktura areálů vybavenosti
Způsob využití: rekreační
Zastavitelnost z velikosti plochy: 20%

Skupina [T+R] ploch **[415/378/4083]** se skládá z celkem 2 vzájemně sousedících transformačních a rozvojových ploch o souhrnné rozloze 24864 m² a jako pro celek pro ni platí:

Typ struktury: struktura zahradního města
Způsob využití: obytná
Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:
ZB_M: 35% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)
ZB_{S1}: 35%
ZB_{S1}^{S1}: $[ZB_V + (ZB_{S1} - ZB_V) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)
ZB_V: 20% (pro velké bloky nad 12 000 m²)
ZB_N: 25% (pro neznámý blok)

Rozvojová plocha **413/378/2865** o rozloze 38038 m²
Typ struktury: struktura areálů vybavenosti
Způsob využití: rekreační
Zastavitelnost z velikosti plochy: 20%

Rozvojová plocha **413/378/2015** o rozloze 28244 m²
Typ struktury: struktura areálů vybavenosti

Způsob využití: obytná
Zastavitelnost z velikosti plochy: nestanovuje se
Ve vymezeném přírodním parku přizpůsobit strukturu nově umísťované zástavby měřítku a kompozici krajinného prostředí.

Rozvojová plocha **413/378/2019** o rozloze 40192 m²
Typ struktury: struktura zahradního města
Způsob využití: obytná
Koefficient zastavění stavebního bloku ZB:
ZB_M: 35% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)
ZB_{S1}: 35%
ZB_S: $[ZB_v + (ZB_{s1} - ZB_v) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)
ZB_V: 20% (pro velké bloky nad 12 000 m²)
ZB_N: 25% (pro neznámý blok)

Rozvojová plocha **413/378/2020** o rozloze 14046 m²
Typ struktury: struktura areálů vybavenosti
Způsob využití: rekreační
Zastavitelnost z velikosti plochy: 20%
Ve vymezeném přírodním parku přizpůsobit strukturu nově umísťované zástavby měřítku a kompozici krajinného prostředí.

Rozvojová plocha **413/378/2419** o rozloze 29134 m²
Typ struktury: struktura zahradního města
Způsob využití: obytná
Koefficient zastavění stavebního bloku ZB:
ZB_M: 35% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)
ZB_{S1}: 35%
ZB_S: $[ZB_v + (ZB_{s1} - ZB_v) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)
ZB_V: 20% (pro velké bloky nad 12 000 m²)
ZB_N: 25% (pro neznámý blok)

Transformační plocha **411/378/2534** o rozloze 4385 m²
Typ struktury: struktura areálů vybavenosti
Způsob využití: obytná
Zastavitelnost z velikosti plochy: nestanovuje se
Ve vymezeném přírodním parku přizpůsobit strukturu nově umísťované zástavby měřítku a kompozici krajinného prostředí.

Transformační plocha **411/378/2301** o rozloze 30553 m²
Typ struktury: struktura zahradního města
Způsob využití: obytná
Koefficient zastavění stavebního bloku ZB:
ZB_M: 35% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)
ZB_{S1}: 35%
ZB_S: $[ZB_v + (ZB_{s1} - ZB_v) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)
ZB_V: 20% (pro velké bloky nad 12 000 m²)
ZB_N: 25% (pro neznámý blok)

Rozvojová plocha **413/378/2013** o rozloze 31888 m²
Typ struktury: struktura areálů produkce
Způsob využití: produkční
Zastavitelnost z velikosti plochy: nestanovuje se

-> Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury, čl. 76

Nestavební transformační a rozvojové plochy

Transformační plocha **412/378/5047** o rozloze 2794 m²
Způsob využití: rekreační
Cílová charakteristika plochy: park

Rozvojová plocha **414/378/5005** o rozloze 12622 m²
Způsob využití: rekreační
Cílová charakteristika plochy: park

Rozvojová plocha **414/378/5003** o rozloze 15553 m²
Způsob využití: rekreační
Cílová charakteristika plochy: park

500 / KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

Skladebné části ÚSES

500/-/3623 LBK Nad Běchovickým potokem - Sibřina – v přesných hranicích
500/-/3624 LBK Nad Běchovickým potokem - Sibřina – v prostoru k upřesnění, minimální šířka 15 m
-> Územní systém ekologické stability, čl. 113 - 116

600 / DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Systém pozemních komunikací

610/-/87 Přeložka silnice I/12 - Pražský okruh - hranice hl. m. Prahy – návrh
611/946/1035 Mimoúrovňová křižovatka Újezd nad Lesy, součást přeložky I/12 – návrh
-> Systém pozemních komunikací, čl. 118 - 120

Bezmotorová doprava

650/-/125 Cyklotrasa Újezd nad lesy – návrh
-> Bezmotorová doprava, čl. 127 - 128

700 / TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Odkanalizování území

730/-/25 Výhledové prodloužení sběrače H do Klánovic, kanalizace splašková gravitační – územní rezerva
-> Odkanalizování území, čl. 136

800 / VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Veřejná vybavenost

800/378/2030 - plocha o velikosti 9528 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost
800/378/2032 - plocha o velikosti 6920 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost
800/378/2183 - plocha o velikosti 18938 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost
800/378/2187 - plocha o velikosti 14059 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost
800/378/2205 - plocha o velikosti 4385 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost
800/378/2261 - plocha o velikosti 35258 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost
800/378/2284 - plocha o velikosti 26504 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost
-> Plochy veřejné vybavenosti, čl. 146

900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

910-610/-/87 Přeložka silnice I/12 - Pražský okruh - hranice hl. m. Prahy

-> Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu a plochy asanací, čl. 150 - 151

Navrhované veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu jsou vymezeny v grafické části ve výkresu Z 04.