

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

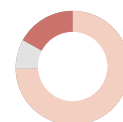
Lokalita Křeslice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází v údolí potoka Botiče, na soutoku s Pitkovickým potokem. Původně se Křeslice dělily na dvě samostatné části zemědělského charakteru. Tyto části byly odděleny Botičem a jsou čitelné dodnes. K jejich propojení došlo až v 18. století. V průběhu následujících století se lokalita rozvíjela velmi pomalu. K největšímu rozvoji Křeslic došlo na počátku 21. století, kdy se zastavěná plocha lokality zdvojnásobila. Uliční síť lokality je v jádru nepravidelná, reaguje na morfologii terénu a vychází z historických cest, v novějších částech vytváří pravidelný rastr bloků. Osou lokality je Štychova ulice propojující obě části Křeslic. Obě jádra lokality jsou tvořena kompaktní rostlou strukturou z vesnických domů. Ostatní zástavbu tvoří rodinné domy v zahradách. Dominantou lokality je při příjezdu ze západu statek Stít. Na severním a jižním okraji lokality plochy vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj.

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 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. Stabilizovaná část lokality je tvořena převážně plochami obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti, plochami nerušící výroby a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport. Metropolitní plán tento stav respektuje a s ohledem na polohu lokality ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury umožňuje doplnění rozmanitého městského prostředí i v ostatních částech lokality.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. Transformační a 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 $i_n = 0.23$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

| | 1991 | 1995 | 2001 | 2005 | 2011 | 2015 | 2019 | 2030 | 2040 | 2050 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Praha-Křeslice | 235 | 228 | 351 | 556 | 904 | 1019 | 1117 | 1250 | 1500 | 1700 |

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU**1312/270/02**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlejší plochu na západním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení plochy je dotvoření struktury lokality, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití v lokalitě a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/270/04

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu na jihovýchodním okraji lokality rozdělenou pozemními komunikacemi na pět dílčích ploch. Plocha navazuje na plochu záboru 1312/270/10, s níž tvoří širší rozvojové území. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení plochy je zarovnání hranice lokality, uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě a zároveň neaktuální stav podkladů pro společné jednání – na části plochy je již v současnosti realizována výstavba. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/270/05

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na jihozápadním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení plochy je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/270/10

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnější plochu v centrální části lokality navazující na plochu záboru ZPF 1312/270/04, s níž spadá do širšího rozvojového území. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení plochy je dotvoření lokality, uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě a zároveň neaktuální stav podkladů pro společné jednání – na části plochy je již v současnosti realizována výstavba. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/270/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha na severním okraji lokality při ulici Ke Štítu je obdělávaným polem, v platném územním plánu je nestavební plochou pro pěstební využití. Přes plochu vede koridor vysokotlakového plynovodu. Důvodem vymezení plochy v MPP je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití. Z důvodu kvalitnějších půd v jiných částech území je severní hrana Křeslic jediným možným směrem rozvoje, který pokryje bytovou potřebu, ale zároveň nedojde k nadměrnému zabírání kvalitních půd. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům plochy se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/270/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha na severním okraji lokality při ulici Ke Štítu je obdělávaným polem, v platném územním plánu je nestavební plochou pro pěstební využití. Přes plochu vede koridor vysokotlakového plynovodu. Důvodem vymezení plochy v MPP je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití. Z důvodu kvalitnějších půd v jiných částech území je severní hrana Křeslic jediným možným směrem rozvoje, který pokryje bytovou potřebu, ale zároveň nedojde k nadměrnému zabírání kvalitních půd. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům plochy se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/270/32

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha na jihovýchodním okraji lokality při ulici Štychova je okrajem pole, v platném územním plánu je nestavební plochou pro pěstební využití. Plocha navazuje na plochu záboru ZPF 1312/270/04. Důvodem vymezení plochy v MPP je dotvoření okraje lokality, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití v lokalitě a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Hranice zastavitelného území je přizpůsobena hranicím pozemků. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům plochy se 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.

1312/270/33

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha při západním okraji lokality při ulici Ke Štítu je nyní obdělávaným polem ze tří stran obklopeným zástavbou rodinných domů nebo zahrádkové osady. V platném územním plánu je nestavební plochou pro pěstební využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je dotvoření struktury lokality, omezení fragmentace krajiny zčelením zastavitelných ploch, a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům plochy se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/270/34

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha při západním okraji lokality při ulici Ke Štítu ve vazbě na stávající zástavbu a zahrádkovou osadu je tvořena dvojicí pozemků charakteru proluky pro rodinný dům. V platném územním plánu je zastavitelnou plochou pro obytné využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je dotvoření struktury lokality, omezení fragmentace krajiny zčelením zastavitelných ploch, a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a zachování právní kontinuity v území. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům plochy se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.