

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

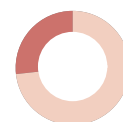
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Dolní Chuchle je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází v údolní nivě na levém břehu Vltavy. Je vymezena Chuchelským závodíštěm z jihu, železniční tratí ze západu a ulicí Strakonickou z východu. Zástavba rodinných domů vznikla ve 30. letech v návaznosti na historickou osadu Velká Chuchle podél Dostihové ulice. Na části lokality vznikl produkční areál zahradnictví s pěstebními plochami. Základ uličního prostranství tvoří Dostihová ulice, která spojuje lokalitu s Velkou Chuchlí a vede ve stopě historické cesty. Zástavbu tvoří solitérní rodinné domy v zahradách. Rozsáhlá severní část lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro rozvoj a transformaci.

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří 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 stabilizované části lokality tvoří převážně zástavba samostatných budov 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 tyto základní strukturální rysy území a v souladu s jeho koncepcemi (a mj. také s požadavkem na efektivní využití zastavěného území) umožňuje transformaci méně využívaných částí lokality.



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. Přestože jsou v lokalitě stabilizované plochy oproti transformačním a rozvojovým plochám v menšině, jejich charakter je určující pro cílový charakter celé lokality. Metropolitní plán stanovuje parametry transformačních a rozvojových ploch tak, aby byl doplňován charakter stabilizované části.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.19$

index návrhový $i_n = 0.30$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Velká Chuchle	1592	1560	1713	1798	2115	2377	2532	2800	3200	3600

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU**1312/385/01**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jde o rozsáhlou plochu vyplňující značnou část lokality mezi ulicemi Starolázeňská a Dostihová, v souvislém pásu kolem ulice Strakonická. Celá lokalita má svoji základní niveletu posazenou níže než víceproudá sběrná komunikace Strakonická. Dotčená plocha je umístěna v záplavovém území (ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb.). V současné době je využita pro pěstební plochy zahradnictví. V platném územním plánu je navrženo využití obytné, smíšené a pro výrobu a služby. V MPP je rozvoj navržen v návaznosti na stávající obytnou zástavbu v zastavěném území, důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/385/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jde o pěstební plochy stávajícího zahradnictví v bloku ulic Starolázeňská, Dostihová a U Zahradnictví, které jsou ze všech stran obklopeny stávající zástavbou rodinných domů. V platném územním plánu je navrženo využití obytné, smíšené a pro výrobu a služby. Celá lokalita má svoji základní niveletu posazenou níže než víceproudá sběrná komunikace Strakonická. Dotčená plocha je umístěna v záplavovém území (ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb.). Důvodem pro vymezení je doplnění struktury zástavby a sjednocení charakteru a využití lokality a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Cílem je i uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/385/02

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jde o soubor více drobnějších ploch v centru lokality, které dorovnávají disproporce hranic již zastavěného území a hranic katastru. V současné době jde převážně o součásti neudržovaných zahrad. Zároveň jde o plochu umístěnou v záplavovém území (ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb.). V platném územním plánu je navrženo zastavitelné smíšené využití. Důvodem pro vymezení v MPP je sjednocení cílového charakteru a využití lokality. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. S ohledem na roztržitost plochy a její polohu nelze očekávat efektivní obhospodařování ZPF.

1322/385/31

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jde o dvě plochy charakteru proluky při ulici U Zahradnictví a travnatý pás kolem ulice Starolázeňská v centru lokality, navazující na další plochy záboru ZPF 1322/385/02, ZPF 1312/385/30 a 1312/385/01. Celá lokalita má svoji základní niveletu posazenou níže než víceproudá sběrná komunikace Strakonická. Dotčená plocha je umístěna v záplavovém území (ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb.). V platném územním plánu je plocha zastavitelná pro využití obytné. V MPP je rozvoj navržen v návaznosti na stávající obytnou zástavbu v zastavěném území, důvodem pro vymezení je sjednocení charakteru lokality, hospodárné využití pozemků uvnitř lokality, uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a rovněž zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. S ohledem na roztržitost plochy a její polohu nelze očekávat efektivní obhospodařování ZPF.

1370/385/03

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/38 Komunikační propojení přes trať č. 171 ve Velké Chuchli. Komunikační propojení přes trať 171 ve Velké Chuchli odstraňuje stávající dopravní závalu úrovněvého křížení místní komunikace Starochuchelské s důležitou železniční tratí v blízkosti křižovatky Dostihová – Radotínská. Záměr je vymezen v platném územním plánu.