

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

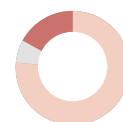
Lokalita Hvězdárna je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na severovýchodním svahu nad Starou Chuchlí a přírodní památkou Nad závodíštěm s výhledem na protilehlý břeh Prahy. Zástavba začala vznikat ve 30. letech od severu a nejvíce se rozvíjela v 50.–70. letech 20. století. V 80. letech vznikla z velkého sadu v jižní části zahrádkářská osada Třešňovka, která tvoří přílehlou lokalitu na jihu. Na začátku 21. století vznikla zástavba řadovými domy. Osou lokality je ulice Na Hvězdárně, která spojuje lokalitu s Velkou Chuchlí. Na ní kolmo navazují další ulice. V lokalitě převažuje zástavba solitérních rodinných a řadových domů. V západní a severozápadní části lokality, částečně v jižní části vykazují plochy nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj a transformaci.

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. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Součástí lokality jsou i některé plochy, které nebyly ÚP SÚ vymezeny jako zastavitelné a to zejména z důvodu odlišného způsobu regulace parků a nestavebních bloků a vymezení stavebních bloků jako logických celků vč. ploch s limity území.



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. 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 $i_s = 0.30$

index návrhový $i_n = 0.35$

-> [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**1312/386/01**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha menšího rozsahu na severní hranici lokality je v současné době málo využívanou zahradou. V platném územním plánu je plocha navržena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a logické doplnění urbánní struktury lokality při ulici Nad Libří, které jasně definuje hranici zastavitelného území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/386/02

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha menšího rozsahu na severní hranici lokality je v současné době málo využívanou zahradou. V platném územním plánu je plocha navržena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a logické doplnění urbánní struktury lokality při ulici U Bažantnice, které jasně definuje hranici zastavitelného území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/386/03

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha menšího rozsahu na severovýchodě lokality je v současné době z větší části volnou travnatou plochou, z menší části je porostlá vegetací. Pás pozemků je v ochranném pásmu vysokotlakého plynovodu. V platném územním plánu je plocha navržena pro pěšební plochy. Důvodem pro vymezení v MPP jako zastavitelné obytné plochy je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a logické doplnění urbánní struktury lokality při ulici Na Hvězdárně. Umělé oddělování zástavby od koridorů technické infrastruktury pásy zeleně zde nebylo při návrhu MPP vyhodnoceno jako účelné. MPP limity technické infrastruktury respektuje, ale nepodřizuje jim prostorovou regulaci lokality, jako tomu bylo v případě platného územního plánu pořízeného podle předpisů platných v roce 1999. Nový stavební zákon umožňuje řešit potenciální střety s limity v procesu územního řízení. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Jedná se o plochu, která byla vyhodnocena jako vhodná k zastavění z více důvodů: nízký význam nezastavěných ploch z hlediska celkové kompozice města, nízký přínos případné transformace na park pro obyvatele okolních lokalit (hodnoceno v širším kontextu dostupnosti a využitelnosti parkových ploch), nízký význam z hlediska přírodních hodnot a vymezení ÚSES, upřednostnění vymezování nových zastavitelných rozvojových ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město.

1312/386/04

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha většího rozsahu na severní hranici lokality je rozdělena plochou záboru 1312/386/03 na 2 nestejně části. V současné době jsou obě volnou či zaplacenou travnatou plochou a částečně jsou porostlé vegetací. V platném územním plánu je plocha navržena pro obytné a smíšené využití. Důvodem pro vymezení v MPP je zejména uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu při ulici Na Hvězdárně a jasně definuje hranici zastavitelného území.

1312/386/05

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je navazuje na transformovanou zahrádkovou osadu nacházející se v západní části lokality. V platném územním plánu je plocha navržena pro obytné využití. Zahrádková osada jako celek se postupně proměňuje na obytnou zástavbu s rodinnými domy. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Na Hvězdárně a jasně definuje hranici zastavitelného území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/386/06

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. V současné době je plocha z poloviny zaplněná rodinným domem s kultivovanou zahradou. V platném územním plánu je plocha navržena pro obytné využití. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici U Bažantnice. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/386/08

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro umístění občanské vybavenosti. V současné době jde o volně přístupnou travnatou plochu na jižním okraji lokality, která má charakter proluky mezi zástavbou rodinných domů se zahradami. V platném územním plánu je plocha navržena pro veřejné vybavení – školské zařízení nebo zařízení pro sociální služby. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality ukončenou ulicí Bílčická. Plocha je vymezena návrhem MPP pro doplnění chybějící občanské vybavenosti.

1312/386/09

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. V současné době je plocha velkou zahradou se skrovnou vegetací. V platném územním plánu je plocha navržena pro obytné využití. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici U Bažantnice. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/386/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná zbytková plocha je neoddělitelnou součástí plochy záboru ZPF 1312/386/01, z této plochy byla odříznuta pouze z důvodu jiného zařazení v návrhu MPP pro společné jednání. Návrh MPP pro veřejné projednání uspořádání území zpřesňuje a sjednocuje charakter a využití území dílčích ploch. Plocha je v platném územním plánu rovněž zastavitelnou plochou pro obytné využití. Plocha je vymezena i z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. S ohledem na rozlohu a polohu plochy nelze očekávat zemědělské obhospodařování.

1322/386/10

Transformační plocha navržená pro obytné využití. Plocha je nezastavitelnou pěšební plochou v platném územním plánu. Je součástí zahrádkové osady nacházející se v západní části Velké Chuchle. Tématu zahrádkových osad se Metropolitní plán podrobně věnoval, odůvodnění přístupu k zahrádkovým osadám je součástí odůvodnění MPP, kapitoly 9.. Zahrádková osada, jejíž podstatná část je zastavitelnou plochou v platném územním plánu, se postupně proměňuje ze zahrádkové osady na zástavbu rodinnými domy. Metropolitní plán území vymezené platným plánem doplňuje a vytváří tak logický celek, který odpovídá stavu území i jeho faktickému fungování. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Nad Libeřským potokem. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Hospodárné využití zastavěného území a stávající i navrhované infrastruktury lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1322/386/11

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plochu tvoří nezastavěné pozemky zahrádkové osady nacházející se v západní části lokality. V platném územním plánu je plocha navržena pro obytné využití. Zahrádková osada se postupně proměňuje na obytnou zástavbu s rodinnými domy. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality mezi ulicemi Na Hvězdárně a Na Lahovské. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.