

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

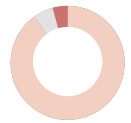
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Horní Chabry je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází v mírném severním svahu. Historické jádro vesnice se nacházelo v místě dnešního Hrušovanského náměstí, lokalitou procházela historická cesta ve stopě dnešní Ústecké ulice. Zástavba rodinných domů v zahradách se podél Ústecké a s ní rovnoběžné Kobyliské ulice rozvíjela od 20. let minulého století. Síť veřejných prostranství je v rostlém jádru nepravidelná, v zástavbě rodinných domů jde o ortogonální rastr. Hlavní ulicí lokality je Spořická ulice, na níž se nachází původní centrum lokality s návší. Kompoziční osou je v severojižním směru ulice Ústecká. Zástavba je tvořena v rostlém jádru vesnickými domy a původními hospodářskými staveními, v ostatních částech samostatnými rodinnými domy v zahradách. Významným objektem je zrekonstruované kulturní centrum Chaberský dvůr, které se nachází v těžišti lokality. Východní výběžek lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určen pro transformaci a rozvoj.

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



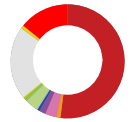
podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. 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. 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 $i_s = 0.22$

index návrhový $i_n = 0.25$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí MČ Praha-Dolní Chabry, což je městská část, ve které se předpokládá znatelný nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Dolní Chabry	2269	2206	2503	2998	3783	4125	4801	5400	6200	7000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU**1312/238/02**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu na severovýchodním okraji lokality, která je součástí širšího rozvojového území, a která sousedí s plochou se zábořem ZPF 1350/903/01. Plocha je z větší části zastavitelnou plochou zvláštních komplexů občanského vybavení a z menší části nestavební plochou krajinné a městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení plochy je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/238/04

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu ve východním cípu lokality rozdělenou na tři dílčí velmi malé plochy. Plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1312/238/03. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou a smíšenou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodářného využití území.

1312/238/05

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

1312/238/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití na východním okraji lokality. Plocha je složena ze dvou oddělených částí, které jsou v platném územním plánu nestavební pěstební plochou. Důvodem pro vymezení plochy je zarovnání hranice lokality a dotvoření její struktury, sjednocení charakteru a využití lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. MPP upřednostňuje využití ploch ve vazbě na stávající strukturu. Kvůli rozsahu a pozici je plocha obtížně zemědělsky využitelná. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně 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.

1312/238/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití na východním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Plocha přímo navazuje na záboř 1312/238/30 a 1312/238/05. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a sjednocení charakteru, využití území dílčích ploch a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se počítá se vznikem rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/238/32

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jde o nezastavěné části stávajícího výrobního a skladovacího areálu při ulici Spořické, sloužící jako manipulační nebo zbytkové plochy. Plocha je v platném územním plánu zastavitelná pro smíšené využití s pásem krajinné zeleně při ulici Spořické. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch pro obytné využití. Důvodem je zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území, uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a hospodárné využití pozemků. Vzhledem k charakteru lokality se počítá se vznikem rodinných domů nebo jiných objektů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/238/33

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající zástavbu při ulici Spořické. Jde o nezastavěnou část stávajícího výrobního a skladovacího areálu při ulici Spořické, sloužící jako manipulační a skladovací plocha. Plocha je v platném územním plánu určena pro nestavební pěstební využití. MPP navrhuje hospodárné využití již znehodnoceného pozemku a sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití. Vzhledem k charakteru lokality se počítá se vznikem rodinných domů nebo jiných objektů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Hospodárné využití zastavěného území a uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1330/238/34

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Plocha je velmi úzkým pásem území na rozhraní zastavěného území lokality a vysokého remízku na okraji. V platném územním plánu je součástí zastavitelné plochy pro obytné využití, ale protože nebyl zaplacen spolu s přílehlými parcelami, byl v MPP přiřazen k remízku, který je platným územním plánem respektován jako nestavební plocha krajinné zeleně. Určením nestavebního rekreačního využití nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu. Veřejný zájem na vznik rekreačního využití převažuje nad veřejným zájmem na ochraně ZPF.