

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

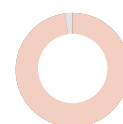
Lokalita Kuchyňka je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita leží na jižních prudkých svazích na východ od přírodního parku Jabloňka, je součástí pohledově exponovaného svahu. Na jihu je dopravně významná ulice V Holešovičkách. V lokalitě se nachází několik usedlostí – Kuchyňka, Hercovka a Zedníkova, zástavba byla od druhé poloviny 20. století doplňována samostatnými rodinnými domy. Ve východní části lokality vzniklo v 70. letech několik terasových bytových domů. Pro lokalitu jsou charakteristické různorodé výškové hladiny, měřítko zástavby a rozsáhlé parkové plochy. Lokalita má nepravidelnou rostlou síť veřejných prostranství.

Vybrané limity: Přírodní park

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 drobná plocha, která je mimo zastavěné území pouze z formálních důvodů. Lokalita je tvořena vystavěným prostředím, plochami zahrádkových osad v zastavěném území a několika parky. Metropolitní plán tento stav respektuje a v souladu s jeho metodikou vyplývající z požadavků stavebního zákona a Pražských stavebních předpisů na členění území vymezuje lokalitu jako součást zastavitelného území.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou zahradního města. Strukturou lokality tvoří zejména zástavba samostatných budov v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou zpravidla ohraničena ploty a jsou tvořena ulicemi a parky. Vymezením lokality se strukturou zahradního města Metropolitní plán chrání tyto základní strukturální rysy území a podporuje jejich posílení.



uliční čára



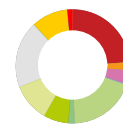
podlažnost



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 $i_s = 0,20$

index návrhový $i_n = 0,21$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 8, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 8	112790	109166	101494	99840	103757	103049	106218	114000	124000	134000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU**1322/315/02**

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Plocha volně navazuje na širší transformační území, které se rozkládá přes lokality Kuchyňka a Pelc–Tyrolka. Jedná se o plochu komunitního prostoru Kuchyňka v samém středu lokality, která v současnosti prochází transformací, a která sousedí s plochou se záboru ZPF 1322/315/01. Plocha je zastavitelnou plochou pro obytné využití v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území, zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a také neaktuální stav podkladů pro společné jednání – na části plocha je již v současnosti realizována výstavba. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/315/30

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se plochu zanedbané zahrady při ulici Na Zedníkové. Plocha je zastavitelnou plochou pro obytné využití v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření charakteru a využití lokality, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území uvnitř zastavěného území a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/315/31

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je součástí transformační plochy uprostřed lokality a navazuje na plochu záboru ZPF 1322/315/30. V platném územním plánu jde o zastavitelnou plochu určenou pro obytné využití. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území, sjednocení charakteru a využití lokality a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných či bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/315/32

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je součástí transformační plochy uprostřed lokality a navazuje na plochu záboru ZPF 1322/315/31. Tvoří ji dvě dílčí plochy, které jsou v platném územním plánu nestavební plochou určenou pro pěstební využití, obě plochy jsou vzhledem ke svému rozsahu a tvaru vymezeny jako zbytkové, z důvodu nesouměrnosti různých podkladů. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území, sjednocení charakteru a využití lokality. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných či bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1330/315/33

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Zahrada poblíž ulice Květinářská je součástí širšího území lokality, které prochází transformací. V platném územním plánu je nestavební plochou pro pěstební využití. Určením plochy pro rekreační využití umožňuje přičlenění plochy k parku Kuchyňka. Nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1340/315/04

Transformační nestavební rekreační plocha určená pro založení nového městského parku Park Kuchyňka. Plocha je nezastavitelnou plochou pro pěstební využití v platném územním plánu. Založením parkově upravených ploch nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu, naopak k rehabilitaci a zpřístupnění území.

1340/315/06

Transformační nestavební rekreační plocha určená k založení nového městského parku Park Kuchyňka. Oproti platnému územnímu plánu dochází ke změně využití ze zastavitelné plochy pro obytné využití na nezastavitelnou plochu pro rekreační využití. Založením parkově upravených ploch nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu, naopak k rehabilitaci a zpřístupnění území.

1340/315/34

Transformační nestavební plocha pro rekreační využití k založení nového městského parku Park Kuchyňka. Plocha je částí velké zanedbané zahrady na jižním okraji lokality, která navazuje na širší transformační území lokality Pelc–Tyrolka. V platném územním plánu je plocha součástí zastavitelných ploch pro zvláštní komplexy občanského vybavení pro vysoké školy. Na základě studijního prověřování celého území MPP navrhuje v dané ploše rekreační využití jako součást parkově upravených ploch na svazích Jabloňky. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu, naopak k rehabilitaci a zpřístupnění území.

1340/315/35

Transformační nestavební plocha pro rekreační využití k založení nového městského parku Park Kuchyňka. Drobná zbytková plocha bezprostředně navazuje na plochu záboru ZPF 1340/315/34, v platném územním plánu je součástí nestavební plochy městské zeleně. Přičleněním k navrženým parkovým plochám nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.