

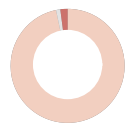
ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY**I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ**

Lokalita Dolní Chabry je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na severovýchodním mírně svažitém terénu. Původní vesnice vznikala kolem kostela sv. Jana Křtitele s návší a hlavní cesty, dnešní ulice Měděnecké. Dolní Chabry se dále rozšiřovaly za rybníkem podél dnešní ulice Doksanská. V 1. polovině 20. století se zástavba rozrostla o rodinné domy v jižní části lokality v ulicích Kodaňská a Podhořská. Síť veřejných prostranství je nepravidelná, reagující na terén. Osou lokality je Měděnecká ulice. Kompozičním principem jsou ulice vybíhající z rostlého jádra, které je těžištěm lokality a které tvoří ulice Měděnecká s přilehlou původní návší, dnešním Bíleneckým náměstím. Veřejná prostranství v lokalitě tvoří zpevněná uliční prostranství a parky, uliční prostranství jsou v jádru vymezena fasádami domů, v ostatních částech plochy zahrad. Zástavbu tvoří v jádru vesnické domy a hospodářská stavení, která i po přestavbě respektují původní parcelaci, okolní zástavbu rodinné domy v zahradách. Dominantou je kostel sv. Jana Křtitele na návrší s navazujícím hřbitovem.

Vybrané limity: Přírodní park, Významný krajinný prvek - registrovaný

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 návší na křižování 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



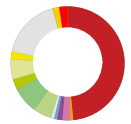
podlažnost



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 $i_s = 0.18$

index návrhový $i_n = 0.19$

-> [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 PŮDNÍHO FONDU**1312/239/07**

Zastavitelná rozvojová plocha s obytným využitím v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na západním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou a smíšenou v platném územním plánu. 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 předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1370/239/08

Zábor pro dopravní infrastrukturu, pro napojení Čimického přívaděče do ulice Spořická. Čimický přívaděč je vymezen v nadřazené dokumentaci (ZÚR hl. m. Prahy) jako součást Pražského okruhu vymezeného i v Politice územního rozvoje ČR, 610/-/3 Pražský okruh, stavba č. 519 (Suchdol – Březiněves). Stavba 519 zahrnuje úsek Pražského okruhu v severozápadní části Prahy mezi Suchdolem a Březiněvsi s vazbou na dálnici D8. Letité chybějící mostní propojení obou vltavských břehů mezi Prahou 6 a 8 je klíčovým dopravním problémem v severní oblasti Prahy způsobující nežádoucí závlek automobilové dopravy do Holešovic s vyústěním v oblasti Pelc Tyrolky a přetížení ulice V Holešovičkách. Především z těchto důvodů je dopravní koncepce řešení automobilové dopravy zaměřena na odstranění zásadních problémů, kterými jsou chybějící propojení městských částí a snížení podílu vnější dopravy v oblasti Prahy 6 a 8. Dlouhodobě ověřované řešení zčásti tunelové trasy Pražského okruhu a poloha nového (Suchdolského) mostu na hraně náhorní plošiny mohou zajistit v dostatečně funkční a atraktivní poloze zachycení a rozdělení vnější dopravy na hranici Prahy ještě před vstupem do urbanizovaného území. MPP vymezuje na trase Pražského okruhu polohu přemostění Vltavy Suchdolským mostem. Na pravém břehu Vltavy trasa pokračuje severně od Čimic a Zdib a do dálnice D8 je zaústěna v MÚK Březiněves. Součástí Pražského okruhu stavby 519 je Čimický přívaděč vymezený trasou v oblasti Čimic v úseku MÚK Pražský okruh – Spořická.

1380/239/30

Zábor pro technickou infrastrukturu, záměr 730/239/1068 Čistírna odpadních vod Dolní Chabry, rozšíření. Návrh je vymezen pro posílení stávající lokální čistírny odpadních vod. Potřeba navýšení její kapacity je vyvolána nárůstem zastavitelných ploch v minulých letech. Záměr je vymezen dle podkladů správce Pražské vodohospodářská společnost a.s. Vymezení odpovídá vymezení v platném územním plánu, jedná se o formální zábor, protože se v podstatě celý nachází uvnitř stávajícího areálu čistírny.