

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

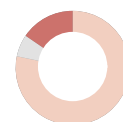
Lokalita Starý Suchdol je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita leží v hluboko zaříznutém údolí přítoku Únětického potoka. Zástavba se rozvíjela postupně na spojnici Brandejsova statku s Tichým údolím, a to po obou stranách údolí. Původní zástavba v údolí byla postupně doplněna rodinnými domy směrem k mlýnům, pokračovala na návrší mezi údolím severně od lokality, kde postupně vznikaly zahrádkářské osady. Centrální část lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro rozvoj. Síť veřejných prostranství je nepravidelná s návší uprostřed, vychází ze struktury historických cest, sleduje terén a vytváří tak podlouhlé stavební bloky. Zástavba rostlého jádra je tvořena vesnickými domy, hospodářskými staveními a statky, po okrajích je doplněna o zástavbu rodinných domů v zahradách. Dominantou je Brandejsův statek (suchdolský zámek).

Vybrané limity: Maloplošné zvláště chráněné území

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 s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návší 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. 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 $i_s = 0.14$

index návrhový $i_n = 0.22$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Suchdol	5107	4984	5259	5583	6576	7023	7225	8000	9200	10400

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1312/241/01**

Zábor ZPF je spolu se záborů 1312/241/02 a 1312/241/03 součástí stejné rozvojové plochy, navržené pro obytné využití, která doplňuje strukturu zástavby severně od historického jádra obce. Plocha je v platném územním plánu určena jako plocha pěstební. V současné době jde o zbytkovou plochu mezi útržky obytné zástavby a zahrádkovou osadou. Na toto území je zpracována územní studie, která určuje konkrétní rozvržení zástavby a veřejných prostranství. Plocha je vymezena z důvodu logického dotvoření obytné části lokality a racionalizace uliční sítě v území. 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). Hospodárné využití zastavěného území a infrastruktury spolu s funkční uliční sítí lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/241/02

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu v centrální části a na severním okraji lokality, která je složená ze tří dílčích ploch – z toho ze dvou rozsáhlých oddělených pozemní komunikací a jedné vzdálenější drobné plochy. Plocha je součástí širšího rozvojového a transformačního území. Plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1312/241/01. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou 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 domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/241/03

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o velmi malou plochu v centrální části lokality navazující na zahradu rodinného domu a pozemní komunikaci. Plocha je součástí širšího rozvojového a transformačního území. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území.

1322/241/30

Zastavitelná transformační plocha určená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu v centrální části lokality. Plocha je součástí širšího rozvojového a transformačního území. Plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1312/241/02 a 1312/241/31. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, sjednocení charakteru a využití a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a rovněž zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/241/31

Zastavitelná transformační plocha určená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu v centrální části lokality. Plocha je součástí širšího rozvojového a transformačního území. Plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1312/241/30. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, sjednocení charakteru a využití a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a rovněž zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.