

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

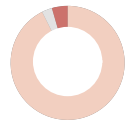
Lokalita Kunratice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází v mírně svažitém terénu při údolí Kunratického potoka se třemi rybníky. Původní osada zemědělského charakteru pochází z 13. století. Zástavba začala vznikat kolem návsi s tvrzí. Na západě lokalitu protíná historická cesta, dnešní ulice Vídeňská. Během první poloviny 20. století docházelo k růstu sídla, především na sever. Od 70. let probíhá rozsáhlá výstavba rodinných domů. Součástí Kunratic je i zaniklá osada Paběnice s dosud patrným rostlým vesnickým jádrem při ulici U Rakovky. Síť veřejných prostranství radiálně vychází z původního jádra lokality, dnešního Kostelního náměstí s kostelem sv. Jakuba Většího a zámek. Vesnický charakter podtrhuje uliční profil, parkově upravené náměstí a park s rybníkem. Původní zástavba rostlého jádra je tvořena vesnickými domy a hospodářskými staveními a byla doplňována zástavbou městského charakteru. Ostatní části lokality jsou zastavěny rodinnými domy v zahradách. Na západě lokality je několik soliterních bytových domů. Dominantu tvoří areál školy a zámek. Při ulici K Seberáku se nacházejí rekreační areály s hřišti. Při ulici Klínovecká se nachází starý hřbitov. Významným veřejným prostranstvím je ulice K Libuši – K Seberáku, historické jádro a ulice K Verneráku a Vídeňská. Drobné části lokality po obvodu vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj a transformaci.

**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. 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



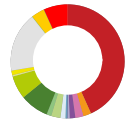
podlažnost



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 menší míře a jejich naplněním se nepředpokládá výrazná změna charakteru lokality.



míra stability

## VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

### I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části  $i_s = 0.16$

index návrhový  $i_n = 0.18$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Kunratice	3321	3238	5746	6894	8361	9428	10023	10600	11400	12200

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU

**1312/266/02**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnější plochu na jižním okraji lokality sousedící s plochou záboru ZPF 1312/266/05. Plocha je částečně zastavitelnou plochou obytnou a částečně nestavební plochou městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/266/04**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlejší plochu na západním okraji lokality navazující na plochu záboru ZPF 1330/266/38. Plocha je součástí širšího rozvojového území na západním okraji lokality. Plocha je částečně zastavitelnou plochou obytnou, částečně zastavitelnou plochou všeobecně smíšenou a částečně nestavební plochou městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/266/05**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na jižním okraji lokality navazující na plochy záboru ZPF 1312/266/02 a 13612/266/07. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá doplnění stávající zástavby, tj. vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/266/06**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na jihozápadním okraji lokality navazující na plochu záboru ZPF 1312/266/07. Plocha je zastavitelnou plochou smíšenou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných či bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/266/07**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na jihozápadním okraji lokality rozdělenou koridorem pozemní komunikace na dvě dílčí plochy a navazující na plochu záboru ZPF 1312/266/06. Plocha je zastavitelnou plochou smíšenou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných či bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/266/08**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu na jižním okraji lokality dorovnávací stávající zástavby rodinných domů k hraně ulice. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k velikosti rozvojové plochy se zde předpokládá výstavba rodinného domu se zahradou, která zůstane součástí ZPF.

**1312/266/10**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na západním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. S ohledem na charakter lokality se zde předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/266/30**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je ze všech stran obklopena stávající zástavbou a má charakter proluky. V platném územním plánu je nestavební plochou pro krajinnou zeleň. Důvodem vymezení plochy v MPP je sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití v lokalitě a hospodárné využití pozemků napojených na stávající infrastrukturu. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. S ohledem na rozlohu a polohu plochy nelze očekávat zemědělské obhospodařování.

**1313/266/13**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. MPP plochu rezervuje pro areál rekreační vybavenosti. Jedná se o rozsáhlejší plochu na východním okraji lokality související s plochou záboru ZPF 1313/266/31. Plocha je zastavitelnou plochou sportu a rekreace v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je navýšení rekreační vybavenosti v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě při zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

**1313/266/31**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o plochu na východním okraji lokality související s plochou záboru ZPF 1313/266/13. Plocha je nestavební plochou rekreace a krajinné zeleně v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření okraje lokality a sjednocení charakteru a využití území pro rekreační využití. Veřejným zájmem je sjednocení využití v rámci vymezených ploch za účelem vyšší míry využití. Plocha je k rekreačním účelům uvažována dlouhodobě s ohledem na polohu vedle vodních ploch.

**1322/266/15**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu v jihozápadní části lokality rozdělenou na dvě menší a jednu podměrečnou plochu. Plocha je zastavitelnou plochou smíšenou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a zároveň neaktuální stav podkladů pro společné jednání – na ploše je již v současnosti realizována výstavba.

**1322/266/16**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o drobnou plochu na jižním okraji lokality navazující na plochu záboru ZPF 1312/266/01. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. S ohledem na charakter lokality se na předmětné transformační ploše dá očekávat výstavba rodinného domu se zahradou, která zůstane součástí ZPF.

**1322/266/17**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu v jižní části lokality navazující na plochu záboru ZPF 1312/266/01. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. S ohledem na charakter stávající zástavby v lokalitě se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1322/266/32**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití ve volné návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu v jihovýchodní části lokality při ulici Za Bažantnicí. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení charakteru a využití lokality, hospodárné využití pozemků uvnitř stávající zástavby, zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a rovněž uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. S ohledem na charakter stávající zástavby a lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1322/266/33**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití ve volné návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu v jihovýchodní části lokality při ulici Za Bažantnicí. Plocha souvisí s plochou záboru ZPF 1322/266/32, mezi jejíž dvě dílčí plochy je vložena. V platném územním plánu jde o nestavební plochu pro městskou zeleň, která byla v návrhu MPP pro společné jednání určena pro park. V návrhu k veřejnému projednání MPP plochu pro park umísťuje na jiné místo při komunikaci v prodloužení ulice U Javoru, což jistě umožní lepší přístupnost a využitelnost parku pro celou lokalitu. Tímto krokem MPP může plochy záboru ZPF 1322/266/32 a ZPF 1322/266/33 sjednotit z hlediska charakteru a využití. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem

na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).

**1330/266/35**

Nezastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. V platném územním plánu je součástí nestavební plochy zezeň městská a krajinná, jejíž část je v rezervě navržena pro zastavitelné smíšené využití. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození ZPF.

**1330/266/37**

Nestavební rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o dvě dílčí plochy na západním okraji lokality, které navazují na plochy záboru ZPF 1330/265/38, pro vznik nového městského parku – Park u ulice K Ústavu. Dílčí plochy jsou oddělené koridorem pro dopravní infrastrukturu. V platném územním plánu jsou součástí zastavitelné plochy pro výrobu a služby. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození ZPF.

**1330/266/38**

Nestavební rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o dvě dílčí plochy na západním okraji lokality, které navazují na plochy záboru ZPF 1330/265/37, pro vznik nového městského parku – Park u ulice K Ústavu. Dílčí plochy jsou oddělené koridorem pro dopravní infrastrukturu. V platném územním plánu jsou součástí nestavební plochy městské a krajinné zezeň. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

**1340/266/39**

Transformační nestavební plocha pro rekreační využití – založení nového městského parku Park za Bažantnicí. Jedná se o část obdělávaného pole podél ulice U Javoru, která odděluje stávající zástavbu od transformačních zastavitelných ploch pro obytné využití; první v řadě je plocha záboru ZPF 1322/266/32. V platném územním plánu je plocha zastavitelná pro obytné využití. MPP mírně upravil uspořádání území oproti návrhu pro společné jednání, kde zde byl plně respektován platný územní plán a přesunul rekreační plochu k ulici U Javoru (viz též plocha záboru ZPF 1322/266/33). Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

**1370/266/21**

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/76 Přeložka ulice Vídeňské. Nové komunikační propojení mezi Kunratickou spojkou, Dobronickou a stávající Vídeňskou u Kunratického lesa odstraní nežádoucí průjezdnou dopravu ze stávajícího úseku Vídeňské na rozhraní Kunratic a Libuše. Význam trasy přeložky vzroste po dokončení výstavby metra D a po realizaci východního obchvatu Písnice, kdy bude sloužit také podílu automobilové dopravy směřující z jižní příměstské oblasti Prahy. Cílem je snížení akustického vlivu dopravy na zastavěnou oblast v okolí dnešní Vídeňské ulice. V podstatné části koridor vymezuje i platný územní plán. Zlepšení a racionalizace dopravní obsluhy území je ve veřejném zájmu, stejně jako případné zklidnění klíčových částí Kunratic, které tato stavba vyvolá. Uvolnění stávající komunikace zlepší obsluhu veřejnou dopravou. Pozitivní vliv této stavby je nutné vnímat v širokém kontextu jižní části města i pro její velmi dobrý lokální vliv pro obsluhu Paběnických areálů. Zastavěné území bude možné efektivněji využít a snížit tak tlak na případnou zástavbu otevřené krajiny. Samotný zábor se nachází v neuceleném a zanedbaném území a jeho dopad bude relativně malý, protože většina území není zemědělsky využívána. Jedná se o velmi drobnou plochu v místě, kde zábor přesahuje hranice lokality.

**1370/266/22**

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/76 Přeložka ulice Vídeňské. Nové komunikační propojení mezi Kunratickou spojkou, Dobronickou a stávající Vídeňskou u Kunratického lesa odstraní nežádoucí průjezdnou dopravu ze stávajícího úseku Vídeňské na rozhraní Kunratic a Libuše. Význam trasy přeložky vzroste po dokončení výstavby metra D a po realizaci východního obchvatu Písnice, kdy bude sloužit také podílu automobilové dopravy směřující z jižní příměstské oblasti Prahy. Cílem je snížení akustického vlivu dopravy na zastavěnou oblast v okolí dnešní Vídeňské ulice.