

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

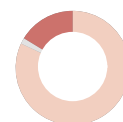
Lokalita Nebušice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na mírném východním svahu nad Divoukou Šárkou. Jde o středověkou vinařskou obec Nebušice ze 13. století. Původní návěs se nacházela v místě dnešního náměstí Padlých. Na konci 19. století byl postaven kostel sv. Cyrila a Metoděje. Zástavba rodinných domů se rozvíjela od 20. let minulého století podél Nebušické ulice a v okolí historického jádra. V následujících desetiletích se Nebušice staly oblíbenou rezidenční oblastí, zástavba tak byla postupně doplňována výstavbou rodinných domů ve vymezených stavebních blocích na jihu a na východě. Nejnovější je celek domů na východě. Síť veřejných prostranství vychází z nepravidelné struktury staré vesnice, v pozdější zástavbě je síť pravidelná, ortogonální. V serpentině Nebušické ulice je rozšířením uličního prostoru zachována návěs. Zástavbu tvoří staré statky a viniční usedlosti, doplněné novými rodinnými domy v zahradách. V lokalitě se nachází solitérní budovy mateřské a základní školy a kostel Sv. Cyrila a Metoděje. V západní části při ulici V Hliništi se nachází rekreační areál s fotbalovým hřištěm. Významným veřejným prostranstvím je kromě Nebušické ulice a původní návsi i parkový předprostor školy. Západní část lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro rozvoj.

Vybrané limity: Přírodní park

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



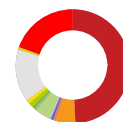
podlažnost



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 $i_s = 0.21$

index návrhový $i_n = 0.23$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Nebušice	1849	1799	2302	2697	3084	3319	3372	3500	3800	4000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU**1312/244/01**

Malá rozvojová plocha navržená pro obytné využití je situovaná na okraji lokality při Tuchoměřické ulici. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu s využitím pro nerušící výrobu a služby. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Převažující část pozemků je ve vlastnictví státu a může tak sloužit pro uspokojení potřeb sociálních služeb apod. Plocha je součástí širšího transformačního a rozvojového území, které je vymezeno pro uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic, což lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/244/02

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na severním okraji lokality. 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 a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/244/03

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu složenou ze dvou dílčích ploch oddělených koridorem pozemní komunikace. Plocha je jádrem širšího rozvojového území. Plocha je z drtivé části zastavitelnou plochou obytnou a smíšenou a z menší části zastavitelnou plochou sportu a rekreace a nestavební plochou krajinné a městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice, uspokojení potřeb bydlení v dané lokalitě a umožnění rozvoje obce. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Na ploše jsou zároveň navrženy dva nové parky, jejichž plochy rovněž zůstanou součástí ZPF.

1312/244/04

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na jihovýchodním okraji lokality rozdělenou místní komunikací na dvě dílčí plochy a sousedící s plochou se zábořem ZPF 1312/244/03. Plocha je součástí širšího rozvojového území. Plocha je v platném územním plánu převážně zastavitelnou plochou s obytným a smíšeným využitím, část je určena pro městskou zeleň. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je uspokojení potřeb bydlení v dané lokalitě, umožnění rozvoje obce a také neaktuální stav podkladů pro společné jednání – na části plochy je již v současnosti realizována výstavba. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/244/05

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o velmi malou plochu ve východní části lokality sousedící s plochou se zábořem ZPF 1312/244/03. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a uspokojení potřeb bydlení v dané lokalitě a umožnění rozvoje obce. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinného domu se zahradou, která zůstanou součástí ZPF.

1312/244/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu na jihozápadním okraji lokality v návaznosti na stávající obytnou zástavbu, má charakter proluky ve stávající zástavbě mezi ulicemi K Šárce a Na Závěji. Z druhé strany těsně navazuje na velkou rozvojovou plochu se zábořem ZPF 1312/244/03 a tím je součástí širšího rozvojového území. Plocha je tvořena dvěma dílčími plochami, z nichž jedna je zbytkovým páskem území na okraji místní komunikace. Plocha je v platném územním plánu převážně zastavitelnou plochou s obytným využitím, přerušeným pásem nestavební městské a krajinné zeleně. MPP navrhuje sjednocení využití a charakteru plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je hospodárné využití a zarovnání v současné době již zastavěného území a částečně i zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/244/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná zbytková plocha je neoddělitelnou součástí plochy se zábořem ZPF 1312/244/03. Z této plochy byla odříznuta pouze z důvodu nesrovnalostí podkladů územně plánovací dokumentace a katastrálních hranic pozemků. V platném územním plánu je rovněž zastavitelnou plochou pro obytné využití. MPP navrhuje sjednocení využití a charakteru plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Plocha je součástí širšího rozvojového území, které je vymezeno pro uspokojení bytových potřeb lokality. Vzhledem k regulativům plochy se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/244/32

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu při západním okraji lokality při ulici Tuchoměřická. Plocha je tvořena dvěma dílčími plochami, z nichž větší je součástí obdělávaného pole a menší je zbytkovým páskem území na okraji pole i lokality. Plocha je v platném územním plánu zastavitelnou plochou s využitím pro výrobu a služby. MPP navrhuje sjednocení využití a charakteru plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je zachování právní kontinuity regulace území ve věci zastavitelnosti území a hospodárné využití infrastruktury.

1323/244/33

Zastavitelná transformační plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o plochu při západním okraji lokality, která je součástí obdělávaného pole. Plocha je v platném územním plánu zastavitelnou plochou s využitím pro výrobu a služby. MPP navrhuje přírodě šetrnější rekreační využití a posiluje rekreační charakter území v návaznosti na blízký přírodní park Tichá a Divoká Šárka a cyklotrasy.