

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

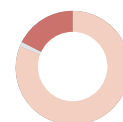
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Zličín je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází v mírném severovýchodním svahu, nedaleko západní části Pražského okruhu. Starší zástavba vznikala před rokem 1840 okolo rybníka. Původní struktura historického jádra vesnice byla postupně doplňována zástavbou rodinných domů. Síť veřejných prostranství je v jádru kolem návsi nepravidelná, respektuje stopu historických cest, v novějších částech lokality ulice vytvářejí pravidelnější rastr. Veřejná prostranství jsou tvořena převážně zpevněným uličním prostranstvím a parky. Hlavními ulicemi lokality jsou Hrozenkovská a Na Radosti. Zástavba rostlého jádra je tvořena vesnickými domy a původně hospodářskými staveními, okrajové části lokality jsou zastavěny rodinnými domy. Významným prostranstvím lokality jsou ulice Hrozenkovská s rybníkem na návsi a jeho okolím, park Lačnovská a ulice Na Radosti. Plochy v severozápadní části lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci a rozvoj.

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



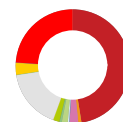
podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. 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 $i_s = 0.27$

index návrhový $i_n = 0.36$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Zličín	3053	3001	2961	3244	4950	6315	7258	10200	14000	18000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU**1312/216/01**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu na severozápadním okraji lokality rozdělenou koridory pozemních komunikací na šest dílčích ploch. Plocha zároveň sousedí s plochami se zábořem ZPF 1312/216/04, 1322/216/06 a dalšími. Drtivá většina plochy je v platném územním plánu zastavitelnou plochou obytnou, smíšenou a veřejného vybavení, velmi malá část plochy je pak nestavební plochou městské zeleně. MPP navrhuje sjednotit využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Část plochy je návrhem MPP určena k umístění občanské vybavenosti. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a jednotného charakteru lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Důvodem je rovněž zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá především vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/216/02

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na jižním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou smíšenou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a rovněž zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/216/04

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na západním okraji lokality navazující na koridor Pražského okruhu a rozdělenou stávající zástavbou na dvě dílčí plochy. Rozvoj je navržen v návaznosti na stávající obytnou zástavbu a doplňuje strukturu zástavby na severozápadní hranici lokality. Plocha je v platném územním plánu zastavitelnou plochou se smíšeným využitím. Důvodem pro vymezení plochy je zarovnání hranice lokality, sjednocení charakteru lokality 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 a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/216/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha navazuje na plochu se zábořem ZPF 1312/216/04 a z druhé strany na stávající obytnou zástavbu. V platném územním plánu se jedná o plochu pro dopravní infrastrukturu, ostatní významnou komunikaci. MPP zjednodušil uspořádání daného území a sjednocuje charakter a využití dílčích ploch pro obytné využití a omezuje tak fragmentaci území, nehospodárné využívání území a tím i nepřiměřené rozrůstání města.

1313/216/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o plochu na severním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou s využitím pro sport a rekreaci podle platného územního plánu. Důvodem pro vymezení je zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a navýšení rekreační vybavenosti v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1322/216/06

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se plochu v centrální části lokality navazující na rozvojovou plochu se zábořem ZPF 1312/216/01. Plocha je v platném územním plánu zastavitelnou plochou obytnou a veřejného vybavení. Část plochy je návrhem MPP určena k umístění občanské vybavenosti. Důvodem pro vymezení je logické dotvoření lokality.

1322/216/32

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o velmi drobnou plochu při ulici Mistřínská na okraji zastavěného území lokality. Plocha je vklíněna mezi plochy se zábořem ZPF 1322/216/01 a 1312/216/01. Plocha je nestavební plochou městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednotit využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a sjednocení charakteru lokality. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.