

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

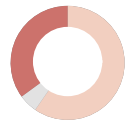
Lokalita Závist je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází u Vltavy, v údolí Břežanského potoka. Lokalita se nachází v údolní nivě, směrem k východu terén velmi strmě stoupá. Železniční trať u nádraží Zbraslav dělí lokalitu na dvě části, třetí část se nachází severně. Původní zástavba vznikala na dvou místech, u Břežanského potoka a u cesty Závist podél řeky. Dále se zástavba rodinných domů rozšířila na návrších nad svahy. Dnes má lokalita několik výškových úrovní: u řeky, na skalnatém ostrohu proti Zbraslavskému mostu a u ulice Komořanské. Lokalitu výrazně ovlivňují dopravní stavby, železniční trať a most Závodu míru. Síť veřejných prostranství je jednoduchá, poměrně pravidelná, vychází z historických cest. Hlavní osou lokality je ulice Závist. Zástavbu v místech původní osady tvoří domy vesnického charakteru, které jsou doplněny rodinnými domy nebo vilami. Zástavba je poměrně řídká, což vychází ze složitého terénu. Rozsáhlá část lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro rozvoj a transformaci.

Vybrané limity: Natura 2000 - evropsky významná lokalita

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří převážně zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022 a plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021. Metropolitní plán tento stav respektuje a v souladu s požadavkem na efektivní využívání zastavěného území zde umožňuje zachovat a doplnit urbánní strukturu města.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

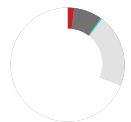
Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou zahradního města. Strukturu stabilizované části lokality tvoří převážně zástavba samostatných budov v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality se strukturou zahradního města Metropolitní plán chrání tyto základní strukturální rysy území a pro zajištění maximální kontinuity s regulací navrženou Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy umožňuje rozšíření tohoto charakteru do dalších částí 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. Přestože jsou v lokalitě stabilizované plochy oproti transformačním a rozvojovým plochám v menšině, jejich charakter je určující pro cílový charakter celé lokality. Metropolitní plán stanovuje parametry transformačních a rozvojových ploch tak, aby byl doplňován charakter stabilizované části.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.08$

index návrhový $i_n = 0.30$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Převážná část lokality je součástí MČ Praha-Zbraslav, což je městská část, ve které se předpokládá znatelný nárůst počtu obyvatel. Malá část lokality je součástí Prahy 12, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 12	59840	58862	54369	54252	54426	55040	57821	60000	66000	70000
Praha-Zbraslav	7530	7791	7847	8265	9526	9947	10049	10800	11800	13000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU**1312/393/01**

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je nezastavitelnou pěstební plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Komořanská a navazuje na vymezenou plochu záboru ZPF 1312/393/02. Platný územní plán navrhuje na okolních pozemcích novou obytnou čtvrť. Kvůli zachování právní kontinuity MPP okolní pozemky vymezuje obdobně – jako zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím. K nim MPP přidává jako součást zastavitelného území i přilehlé plochy, a to z těchto důvodů: na západě by mezi novou zástavbou a PP U závislosti (terénní zlom) vznikla izolovaná, těžko zemědělsky i jinak využitelná plocha, na východě se jedná o plochu mezi zástavbou navrženou územním plánem a stávající silnicí. Návrh MPP zde vytváří efektivně fungující celek, lépe využívající stávající infrastrukturu. Zároveň dochází ke ztotožnění rozsahu ploch s parcelními hranicemi. Veřejným zájmem je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území a infrastruktury.

1312/393/02

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je v platném územním plánu určena pro obytné využití. V současné době zde již dochází k realizaci zástavby v souladu s platným územním plánem. Důvodem pro vymezení v MPP je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě, zachování právní kontinuity využití území a logické doplnění urbánní struktury lokality přimknuté k ulici Komořanská. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/393/03

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je nezastavitelnou plochou krajinné a městské zeleně v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Komořanská a navazuje na vymezenou plochu záboru ZPF 1312/393/02. Platný územní plán navrhuje na okolních pozemcích novou obytnou čtvrť. Kvůli zachování právní kontinuity MPP okolní pozemky vymezuje obdobně – jako zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím. K nim MPP přidává jako součást zastavitelného území i přilehlé plochy, a to z těchto důvodů: na západě by mezi novou zástavbou a PP U závislosti (terénní zlom) vznikla izolovaná, těžko zemědělsky i jinak využitelná plocha, na východě se jedná o plochu mezi zástavbou navrženou územním plánem a stávající silnicí. Návrh MPP zde vytváří efektivně fungující celek, lépe využívající stávající infrastrukturu. Zároveň dochází ke ztotožnění rozsahu ploch s parcelními hranicemi. Veřejným zájmem je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území a infrastruktury.

1312/393/04

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je v platném územním plánu určena rovněž pro obytné využití. V současné době jde o volně přístupnou louku. Důvodem pro vymezení v MPP je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a zachování právní kontinuity využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/393/05

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je nezastavitelnou pěstební plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Komořanská a navazuje na vymezenou plochu záboru ZPF 1312/393/02. Společně s plochou záboru ZPF 1322/393/06 je součástí jedné rozsáhlé zastavitelné plochy. Platný územní plán navrhuje na okolních pozemcích novou obytnou čtvrť. Kvůli zachování právní kontinuity MPP okolní pozemky vymezuje obdobně – jako zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím. K nim MPP přidává jako součást zastavitelného území i přilehlé plochy, a to z těchto důvodů: na západě by mezi novou zástavbou a PP U závislosti (terénní zlom) vznikla izolovaná, těžko zemědělsky i jinak využitelná plocha, na východě se jedná o plochu mezi zástavbou navrženou územním plánem a stávající silnicí. Návrh MPP zde vytváří efektivně fungující celek, lépe využívající stávající infrastrukturu. Zároveň dochází ke ztotožnění rozsahu ploch s parcelními hranicemi. Veřejným zájmem je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území a infrastruktury.

1322/393/06

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je v platném územním plánu určena rovněž pro obytné využití. V současné době jde o volně přístupnou louku. Důvodem pro vymezení v MPP je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a zachování právní kontinuity využití území. Vymezená plocha je společně s plochou záboru ZPF 1322/393/05 nedílnou součástí rozsáhlé rozvojové zastavitelné plochy s obytným využitím a logicky doplňuje urbánní strukturu lokality. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/393/30

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o soubor tří ploch, které jsou nezastavěnými pozemky zahrad stávající zahrádkové osady na okraji severní části lokality. Platný územní plán předpokládal transformaci okolních částí osady na obytnou čtvrť, ale pro tuto část určil nestavební pěstební využití. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch v lokalitě, tedy transformaci celé osady na obytnou čtvrť. Vymezená plocha je společně s plochou záboru ZPF 1322/393/31 nedílnou součástí rozsáhlé transformační zastavitelné plochy s obytným využitím a logicky doplňuje urbánní strukturu lokality. Důvodem je hospodárné využití zastavěného území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1322/393/31

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o soubor více ploch, které jsou nezastavěnými pozemky zahrad stávající zahrádkové osady na okraji severní části lokality. Platný územní plán zde předpokládal transformaci této části osady v zástavbu rodinných domů a určil zastavitelnost pro obytné využití. Na plochu navazují další rozvojové plochy pro obytnou zástavbu s plochou záboru ZPF 1312/393/02. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch v lokalitě pro obytné využití. Vymezená plocha je společně s plochou záboru ZPF 1322/393/30 nedílnou součástí rozsáhlé transformační zastavitelné plochy s obytným využitím a logicky doplňuje urbánní strukturu lokality. Důvodem je hospodárné využití zastavěného území, zachování kontinuity ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.