

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

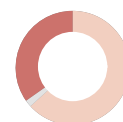
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Sobín je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází se na rovinatém terénu podél Sobínského potoka. Původní osada vznikala podél Hostivické ulice. Později se zástavba rozšiřovala na sever od Sobínského rybníka v podobě samostatných rodinných domů vesnického charakteru. V posledních letech byla lokalita doplněna zástavbou nových bytových a rodinných domů. Síť veřejných prostranství je nepravidelná, vychází ze struktury historických cest. Hlavní osou je Hostivická ulice, na kterou jsou ostatní ulice napojeny, často jde o slepé ulice. Na rostlé jádro navazuje pravidelnější uliční síť novější zástavby. U rostlé zástavby se veřejný prostor v několika místech rozšiřuje a vznikají tak charakteristická drobná prostranství před jednotlivými objekty. Zástavba rostlého jádra je tvořena vesnickými domy a hospodářskými staveními, okrajové části lokality jsou zastavěny rodinnými domy v zahradách, v Brňovské ulice se nacházejí řadové rodinné domy. Nejnovější zástavba na jižním konci podél Slavičinské ulice je tvořena rodinnými a bytovými domy. V návaznosti na stabilní části lokality jsou k zástavbě určeny i okolní plochy, které vykazují potenciál k rozvoji.

### 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

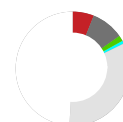
Lokalita je vymezena jako lokalita s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návsi na křížení historických cest, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně do 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



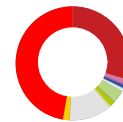
podlažnost



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  $i_s = 0.21$

index návrhový  $i_n = 0.31$

-> [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 PŮDNIHO FONDU****1312/246/01**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu na jihozápadním okraji lokality rozdělenou pozemní komunikací na dvě dílčí plochy. Plocha je z větší části zastavitelnou plochou obytnou a z menší části 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, zarovnaní její hranice, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území 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. Na ploše je současně navržen nový místní park, který rovněž zůstane součástí ZPF.

**1312/246/02**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na severním okraji lokality sousedící s plochou se zábořem ZPF. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnaní její hranice a neaktuální stav podkladů pro společné jednání – na části plochy je již v současnosti zrealizována výstavba. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/246/03**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu na severozápadním okraji lokality rozdělenou pozemními komunikacemi na tři dílčí plochy. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnaní 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.

**1312/246/04**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnější plochu v severovýchodní části, která přímo navazuje na plochu se zábořem ZPF 1313/249/12. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnaní 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.

**1312/246/05**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu v severovýchodní části lokality přímo navazující na plochu se zábořem ZPF 1322/249/13. Plocha je zastavitelnou plochou smíšenou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnaní hranice lokality 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.

**1312/246/06**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlejší plochu na jihovýchodním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou a smíšenou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnaní její hranice, sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území 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.

**1312/246/07**

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 obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnaní její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě i zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/246/10**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu v severní části lokality rozdělenou pozemní komunikací na dvě dílčí plochy. Zároveň plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1312/246/03, s níž je součástí širšího rozvojového území v severní části lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnaní její hranice, uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě a také neaktuální stav podkladů pro společné jednání – na části plochy je již v současnosti zrealizována výstavba. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/246/30**

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha nevelkého rozsahu je v platném územním plánu nestavební plochou pro pěšební využití. Důvodem pro vymezení plochy je logické uspořádání ploch v lokalitě a dotvoření její struktury, uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. MPP upřednostňuje využití ploch ve vazbě na souvisle urbanizované území před rozvojem mimo město. Vzhledem k charakteru plochy a navržené regulaci se předpokládá vznik rodinného domu se zahradou, která může zůstat 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). Efektivní využití území a infrastruktury, uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

**1312/246/31**

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha nevelkého rozsahu je v platném územním plánu zastavitelnou plochou pro obytné využití. Plocha je logickou součástí plochy se zábořem ZPF 1312/246/07. Důvodem pro vymezení plochy je uspokojení bytových potřeb, zarovnaní hranice lokality a dotvoření její struktury a zachování právní kontinuity ve věci regulace území.

**1312/246/32**

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha nevelkého rozsahu je v platném územním plánu zastavitelnou plochou pro obytné využití. Plocha navazuje na plochy se zábořem ZPF 1312/246/03 a na stávající zástavbu. Důvodem pro vymezení plochy je uspokojení bytových potřeb, dotvoření struktury lokality a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

**1312/246/33**

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha nevelkého rozsahu je v platném územním plánu nestavební plochou pro krajinnou zeleň. Plocha navazuje na plochy se zábořem ZPF 1312/246/32 a na stávající zástavbu. Plocha vznikla zpřesněním plochy přebírané z platného územního plánu na hranici parcel, která lépe odpovídá poměrům v území. Plocha sama o sobě, vzhledem ke své velikosti a poloze neumožňuje efektivní zemědělské využití. Důvodem pro vymezení plochy je efektivní využití území, uspokojení bytových potřeb a dotvoření struktury 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.

**1313/246/12**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o plochu na severovýchodním okraji lokality sousedící s plochou se zábořem ZPF 1312/249/04. Plocha je zastavitelnou plochou sportu a rekreace v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zajištění chybějící rekreační vybavenosti v dané lokalitě.

**1322/246/13**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlejší plochu na severovýchodním okraji lokality navazující na plochu se zábořem ZPF 1312/249/05. Plocha je zastavitelnou plochou smíšenou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření plochy, zarovnaní její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality a parcelaci části plochy se předpokládá převážně vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1322/246/34**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o větší plochu na jihozápadním okraji lokality, na niž navazuje rozvojová plocha se zábořem ZPF 1312/246/01. Plocha je z převažující části zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, sjednocení dílčích pozemků z

důvodu hospodárného využití území, sjednocení charakteru lokality 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.

**1340/246/35**

Transformační nestavební plocha pro rekreační využití. Plocha na západním okraji lokality při ulici Radějovská je navržena pro rozšíření stávajícího hřbitova. V platném územním plánu je rovněž součástí nestavební plochy městské zeleně – parku (hřbitova). Rozšířením ploch hřbitova nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.