

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

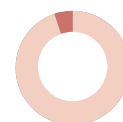
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Hrnčiče je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na rovinatém terénu podél ulice K Šeberovu a poblíž hrnčičské rybníční soustavy. Původní osada Hrnčiče vznikla v 11. století kolem historické cesty, dnešní ulice K Šeberovu. Kostel sv. Prokopa, původně gotický z konce 13. století byl v 17. století barokně přestavěn. Zástavba zahradního města se formuje od 40. let 20. století dodnes. Jde o poměrně pravidelnou síť ulic, hlavní osu tvoří ulice K Šeberovu a K Lábeškám, které zůstávají ve stopě historických cest. V centru Hrnčičů v blízkosti původního statku a kostela sv. Prokopa se nachází rybník Šmatlík. Významným veřejným prostranstvím je místní hřbitov. Zástavbu tvoří solitérní rodinné domy v zahradách.

### 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

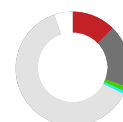
Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou zahradního města. Strukturou lokality tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality se strukturou zahradního města Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území a podporuje jejich posílení.



uliční čára



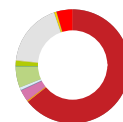
podlažnost



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. 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  $i_s = 0.18$

index návrhový  $i_n = 0.19$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Šeberov	1240	1187	1725	2205	2980	3058	3309	3500	3600	3800

**ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU****1312/398/01**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití. Plocha se nachází v centru východní části lokality v pokračování ulice Karfíkova v blízkosti přírodního krajinného pásu okolo Šeberovského potoka, z jižní a západní strany v návaznosti na stávající zástavbu rodinných domů v zahradách. Plocha je z poloviny již zastavěna obytnými vilami s rozsáhlou zahradou, zbytek plochy je nezastavěným územím s vegetací ruderálního charakteru. V platném územním plánu je plocha určena převážně pro smíšené a dílem pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je logické doplnění urbánní struktury lokality při jejím okraji a jasné definování hranice zastavitelného území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Oproti návrhu využití v platném územním plánu (smíšené využití) je obytné využití ve struktuře zahradního města pro ochranu ZPF šetrnější.

**1312/398/02**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití. Plocha je klímem krajinné zeleně mezi stabilizovanou zástavbou rodinných domů v zahradách, poblíž ulice U školky. V platném územním plánu je plocha určena pro smíšené využití. Důvodem pro vymezení v MPP je logické doplnění urbánní struktury lokality při jejím okraji a jasné definování hranice zastavitelného území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Oproti návrhu využití v platném územním plánu (smíšené využití) je obytné využití ve struktuře zahradního města pro ochranu ZPF šetrnější.

**1312/398/03**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití. Plocha na východním okraji lokality je okrajem obdělávaného pole těsně navazujícího na stabilizovanou zástavbu rodinných domů v zahradách, poblíž ulice Gočárova. V platném územním plánu je plocha určena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je logické doplnění urbánní struktury lokality při jejím okraji, zachování právní kontinuity ve věci využití území a jasné definování hranice zastavitelného území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/398/04**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití. Plocha na jihozápadním okraji lokality je volně přístupná nezastavěná plocha s neudržovaným travním porostem, prostá jakékoli vzrostlé vegetace. Má charakter proluky velikosti bloku, obklopené stabilizovanou zástavbou rodinných domů v zahradách mezi ulicemi Za Šmatlíkem, V Březí a Jezevčí. V platném územním plánu je plocha určena pro veřejné vybavení. V MPP je plocha rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití občanská vybavenost. Důvodem pro vymezení je logické doplnění urbánní struktury lokality při jejím okraji, zachování právní kontinuity ve věci využití území a jasné definování hranice zastavitelného území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik samostatně stojících objektů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/398/30**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná zbytková plocha je neoddělitelnou součástí plochy záboru ZPF 1312/398/02. Z této plochy byla odříznuta pouze z důvodu jiného zařazení v platném územním plánu, kde se jedná o součást nestavební plochy pro krajinnou zeleň. MPP zpřesnil a zjednodušil uspořádání daného území a sjednocuje charakter a využití dílčích ploch pro obytné využití při zarovnání hranice lokality.

**1312/398/31**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná zbytková plocha je neoddělitelnou součástí plochy záboru ZPF 1312/398/02. Z této plochy byla odříznuta pouze z důvodu jiného zařazení v návrhu MPP pro společné jednání. Návrh MPP pro veřejné projednání uspořádání území zpřesňuje dle hranic pozemků a sjednocuje charakter a využití území dílčích ploch pro obytné využití. Plocha je rovněž zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu, plocha je vymezena i z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

**1313/398/05**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro rekreační využití. Drobná plocha na severovýchodním okraji lokality, těsně navazující na stabilizovanou zástavbu rodinných domů v zahradách. Plocha v současnosti slouží sportovní rekreačním účelům, spolu s plochou záboru ZPF 1313/398/32. V platném územním plánu je plocha převážně určena pro sport a rekreaci, malá část je součástí navrhované krajinné zeleně. V MPP je plocha rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití rekreační vybavenost. Důvodem pro vymezení je logické doplnění urbánní struktury lokality při jejím okraji, zachování právní kontinuity ve věci využití území a jasné definování hranice zastavitelného území. Vzhledem k charakteru stávajícího i navrhovaného využití se předpokládá nezastavěnost pozemků a jejich zachování v ZPF.

**1313/398/32**

Rozvojová rekreační plocha navržená pro rekreační využití. Plocha malého rozsahu je spolu s plochou záboru ZPF 1313/398/05 součástí malého sportovního rekreačního areálu při ulici K Safině. V platném územním plánu je plocha určena pro zastavitelné sportovní využití. Důvodem pro vymezení je potvrzení stávajícího způsobu využívání území, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.