

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

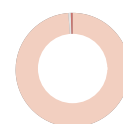
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Žabovřesky je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita je částí Zbraslavi, nachází se na rovinatém terénu podél ulice Žabovřeské. Původní osada Žabovřesky na západě lokality byla postupně přestavěna, zachoval se pouze prostor návsi při ulici Na Vrškách. Struktura zahradního města vznikla především v 30. a 40. letech 20. století. Zástavba se dále rozšiřovala, v 70. letech dosáhla dnešní podoby, kdy přímo navazuje na zbraslavské sídliště. Uliční síť je pravidelná, ortogonální. Významným veřejným prostranstvím je původní parkově upravená náves. Zástavbu tvoří především samostatné domy v zahradách, místy řadové domy s předzahrádkami. V jihozápadním cípu je několik třípodlažních bytových domů. Měřítkem se ze zástavby zahradního města vymyká areál Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy a rekreační areál Třešňovka.

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

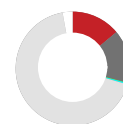
Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou zahradního města. Strukturou lokality tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality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



uliční čára



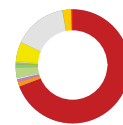
podlažnost



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. 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 $i_s = 0,23$

index návrhový $i_n = 0,23$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Zbraslav	7530	7791	7847	8265	9526	9947	10049	10800	11800	13000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1312/391/01

Rozvojová plocha malého rozsahu navržená pro obytné využití. Menší ploch na severní hranici lokality je v platném územním plánu plocha navržená pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je zarovnání hranice lokality a logické doplnění urbánní struktury lokality při ulici Výzkumníků. Vzhledem k charakteru realizované stavby se předpokládá vznik rodinného domu se zahradou, která zůstane součástí ZPF.

1312/391/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Velmi drobná zbytková plocha je neoddělitelnou součástí plochy záboru ZPF 1312/391/01, z této plochy byla vyčleněna pouze z důvodu nezařazení v návrhu MPP pro společné jednání. V platném územním plánu je součástí zastavitelné plochy pro obytné využití. S ohledem na rozlohu a polohu plochy nelze očekávat zemědělské obhospodařování.

1313/391/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Plocha na severním okraji lokality je spolu s navazující plochou záboru ZPF 1323/391/32 součástí sportovního rekreačního areálu v přímé vazbě na stávající sportovní areál v lokalitě. V platném územním plánu je převážně nestavební plochou krajinné zeleně. Důvodem pro vymezení v MPP je zarovnání hranice lokality a logické sjednocení charakteru a využití území pozemku uvedeného v katastru. Plochy obou záborů dohromady rozvíjejí rekreační zázemí pro obytnou lokalitu v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel.

1323/391/32

Transformační zastavitelná plocha navržená pro rekreační využití. Plocha na severním okraji lokality je v současném stavu tréninkovým fotbalovým hřištěm. V platném územním plánu jde o zastavitelnou plochu pro zvláštní komplexy občanského vybavení. MPP navrhuje přírodě šetrnější rekreační využití a de facto potvrzuje současný způsob využívání plochy.