

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

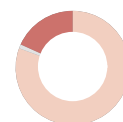
Lokalita Šeberov je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází v rovinnaté krajině bohaté na rybníky. Sídlo vzniklo spojením dvou původních zemědělských osad – Šeberov a Hrnčíře, které jsou propojené dnešní ulicí K Hrnčířům, podél níž se zástavba rozšiřovala. Od poloviny 20. století dochází k zástavbě rodinnými domy a tím k dalšímu propojování obou osad. Síť veřejných prostranství je poměrně pravidelná, hlavní osou je dnešní ulice K Hrnčířům, na kterou se ostatní napojují. Významnou je i ulice V Ladech, která je rozšířena v malý park a ústí do předprostoru školy. V rostlém jádru podél ulice K Hrnčířům je uliční čára vymezena fasády domů nebo zdmi. V novější zástavbě jsou veřejná prostranství definována ploty zahrad rodinných domů. Jádra lokality jsou tvořena kompaktní rostlou strukturou z vesnických domů, ostatní zástavbu lokality tvoří převážně rodinné domy. Zástavba je malého měřítka, významnou stavbou je budova školy. V ulicích Za Kovářským rybníkem a K Rozkoši vznikly menší bytové domy. Drobné okrajové části lokality v severní části lokality a rozsáhlý jihovýchodní cíp vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj.

**Vybrané limity:** Maloplošné zvláště chráněné území

### 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. 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  $i_s = 0.20$

index návrhový  $i_n = 0.25$

-> [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 PŮDŇÍHO FONDU****1312/267/01**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu na severovýchodním okraji lokality při ulici U Zemníku. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření hranice lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/267/02**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu na severovýchodním okraji lokality při ulici Žábava. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/267/03**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlejší plochu na západním okraji lokality navazující na plochy záboru ZPF 1312/267/07 a 1312/267/08, se kterými tvoří širší rozvojové území. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření hranice lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/267/04**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlejší plochu na východním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření hranice lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/267/05**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu na jihovýchodním okraji lokality rozdělenou pozemní komunikací na dvě dílčí plochy – severní a jižní. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou a smíšenou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný růst počtu obyvatel v dané lokalitě. Zároveň je důvodem také i neaktuální stav podkladů pro společné jednání – v severní části plochy je již v současnosti realizována výstavba. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/267/07**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnější plochu na západním okraji lokality navazující na plochu záboru ZPF 1312/267/03, se kterou tvoří širší rozvojové území. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný růst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/267/08**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnější plochu na severozápadním okraji lokality navazující na plochu záboru ZPF 1312/267/03, se kterou tvoří širší rozvojové území. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný růst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/267/30**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na východním okraji lokality. Plocha je vymezena jako přírodní, městská a krajinná zeleň v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření hranice lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům plochy se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

**1312/267/31**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je organickou součástí plochy se záboru ZPF 1312/267/05. Z této plochy byla odříznuta z důvodu jiného zařazení v platném územním plánu, kde se jedná o součást nestavební plochy pro městskou zeleň. Plocha na okraji lokality bezprostředně váže na rekreační plochy v okolí Kovářského rybníka, které dostatečným způsobem saturují potřeby rekreačních ploch obyvatel Šeberova. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území. MPP upřednostňuje využití ploch ve vazbě na souvisele zastavitelné území před vymezením nových rozvojevů v otevřené krajině. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům plochy se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.