

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

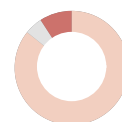
Lokalita Řeporyje je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita leží na svazích okolo soutoku Dalejského a Jinočanského potoka, na místě staré zemědělské obce Repora. Z jihovýchodní strany je ohraničena prudkými srázy Dalejského profilu. Rozvoj Řeporyjí okolo jejich historického jádra začal otevřením železnice roku 1873 a pokračoval až do poloviny 20. století podél Ořešské a Smíchovské ulice a na kopci na sever ke Stodůlkám. Vzniklá struktura byla později doplňována a rozšiřována. Síť veřejných prostranství je nepravidelná, ovlivněna stopou historických cest a terénem. Na křižnicích se ulice rozšířila a vznikla tak soustava historických prostranství, centrem lokality je Řeporyjské náměstí u kostela sv. Petra a Pavla. Železnice rozděluje území na dva celky, které jsou propojeny jedním přejezdem a jedním podjezdem. Strukturu zástavby jádra obce tvoří staré statky a ojedinělé městské domy okolo náměstí, okolní zástavbu pak rodinné domy v zahradách. V severním výběžku lokality, podél ulice Na Výrovně stojí novostavby bytových domů. Jedinečná je struktura jednostranné zástavby ulic Ebrov, Dalejské a Mládkovy, kde domy přiléhají ke skále Dalejského profilu. V lokalitě je několik areálů vybavenosti a fotbalové hřiště při Tělovýchovné ulici. Drobné jižní části lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj.

Vybrané limity: Maloplošné zvláště chráněné území, Přírodní park

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 křižení 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. V lokalitě se nachází také plochy výroby, které byly Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy regulovány tak, aby jejich zátěž byla slučitelná s ostatními plochami obytného města - je tedy možné je zařadit do zastavitelné obytné lokality Metropolitního plánu při zachování maximální možné kontinuity regulace.



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 $i_s = 0.22$

index návrhový $i_n = 0.25$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Řeporyje	2189	2128	2290	2768	3926	4384	5205	6000	7200	8400

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU

1311/248/01

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro produkční využití v návaznosti na ulici K Třebonicím. Využití plochy k zástavbě zajistí vizuální oddělení vysoce frekventované silniční komunikace od stávající obytné zástavby Řeporyjí a snížení hlukové a imisní zátěže v obytné zástavbě. Plocha je zastavitelnou plochou výroby a služeb v platném územním plánu a logicky doplňuje a zceluje navazující plochy nerušící výroby. Důvodem pro vymezení je nedostatek ploch pro produkční využití v zastavěném území dané lokality pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje a pro vznik pracovních příležitostí i zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Navýšení počtu pracovních příležitostí v Řeporyjích napomůže ke snížení vyjíždky za prací, a tedy k budování tzv. města krátkých vzdáleností.

1312/248/02

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o drobnější plochu na jižním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou veřejné vybavenosti v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a zároveň dostatečná saturace potřeb veřejného vybavení. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/248/03

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na severozápadním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb 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.

1312/248/05

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnější plochu na severním okraji lokality, která logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici U Síla. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb 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.

1312/248/06

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnější plochu na severním okraji lokality, která logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Jáchymovská. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb 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.

1312/248/07

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o podlouhlou plochu na východním okraji lokality, která logicky propojuje urbánní strukturu lokality Řeporyje s lokalitou Za Ohradou. Současně plocha sousedí s plochou záboru ZPF 1312/524/01, s níž dohromady tvoří širší zastavitelnou rozvojovou plochu. Oproti platnému územnímu plánu dochází ke změně využití z nestavební plochy krajinné a městské zeleně na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/248/08

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu na jihozápadním okraji lokality. Plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Ořešská a jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města. 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 území na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodářného využití území a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Mezi vyhodnocované plochy je z větší části zařazeno z důvodu aktuálnosti podkladů ve verzi dokumentace k veřejnému projednání. V současné době dochází k realizaci zástavby a území je již z větší části zastavěno.

1312/248/09

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu v západní části lokality, která logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Mrákovská a jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodářného využití území a uspokojení bytových potřeb 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.

1312/248/30

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha při ulici K Třebonicím je v současnosti spolu se zábořem ZPF 1312/248/41 obdělávaným polem u zástavby na západním okraji lokality. V platném územním plánu je nestavební plochou pro pěstební využití, ve výhledu určenou pro zastavitelné veřejné vybavení. Důvodem pro vymezení plochy je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a doplnění občanské vybavenosti. MPP upřednostňuje využití ploch ve vazbě na souvisle urbanizované území před rozvojem mimo město. Část plochy je určena pro umístění občanské vybavenosti, ve zbytku se vzhledem k charakteru lokality a navržené regulaci předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Doplnění občanské vybavenosti a uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/248/31

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha při ulici Ve Výhledu je v současnosti spolu se zábořem ZPF 1312/248/40 okrajem obdělávaného pole v návaznosti na stávající zástavbu rodinných domů na okraji lokality. V platném územním plánu je zastavitelnou plochou pro obytné využití. Důvodem pro vymezení plochy je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality a navržené regulaci se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/248/32

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o zemědělsky využívanou plochu v sousedství obytné zástavby v samostatné enklávě lokality přimknuté k lokalitě 632. Plocha je z větší části zastavitelnou plochou obytnou a z menší části nestavební plochou krajinné a městské zeleně v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodářného využití území a sjednocení charakteru a využití území v lokalitě a uspokojení bytových potřeb 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.

1312/248/33

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu při ulici Císařova, která již má charakter proluky mezi nově realizovanými rodinnými domy. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality a jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodářného využití území a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/248/34

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha při železniční trati je v současnosti spolu se zábořem ZPF 1312/248/05 malou enklávou nezpevněných ploch mezi zástavbou a železniční tratí, de facto prolukou ve stávající zástavbě rodinných domů v ulici U Síla na okraji lokality. V platném územním plánu je nestavební plochou městské a krajinné zeleně. Důvodem pro vymezení plochy je logické dotvoření struktury lokality, hospodárné využití pozemků, efektivní využití území a stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Po příp. naplnění navazující zastavitelné plochy platného územního plánu (zábor ZPF 1312/248/05) by plocha zůstala obtížně přístupná a jinak obtížně využitelná. Vzhledem k charakteru lokality a navržené regulaci se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/248/35

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o drobnější plochu na jižním okraji lokality, která spolu s plochou záboru ZPF 1312/248/02 tvoří ucelenou rozvojovou plochu. V platném územním plánu je nestavební plochou pro městskou zeleň. Důvodem pro vymezení plochy je logické dotvoření struktury lokality, efektivně využitelné uspořádání ploch a 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 lokality 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.

1312/248/36

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je neoddělitelnou součástí plochy se zábořem ZPF 1312/248/33. Z této plochy byla odříznuta pouze z důvodu jiného zařazení v platném územním plánu, kde se jedná o součást nestavební plochy pro městskou zeleň. Plocha vznikla zpřesněním převzaté zastavitelné plochy z platného územního plánu na katastr nemovitostí. Důvodem pro vymezení plochy je dotvoření struktury lokality a uspokojení bytových potřeb. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/248/37

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 1312/248/06. Důvodem pro vymezení plochy je uspokojení bytových potřeb, hospodárné využití území a dotvoření struktury lokality i zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality a navržené regulaci se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/248/38

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Přes ulici Mrákovská navazuje na plochu se zábořem ZPF 1312/248/09. Plocha doplňuje urbánní strukturu lokality a jasně definuje rozsah zastavitelného území. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území i zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. V přílehlých plochách (které jsou MPP vymezeny jako součást nezastavitelného území) je v souladu s Plánem ÚSES navržen nadregionální biokoridor ÚSES, efektivní zemědělské obhospodařování této plochy by tedy bylo velmi obtížně realizovatelné. Vzhledem k navržené regulaci a charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/248/39

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha nevelkého rozsahu je v platném územním plánu zastavitelnou plochou pro obytné využití. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území i zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. V přílehlých plochách (které jsou MPP vymezeny jako součást nezastavitelného území) je v souladu s Plánem ÚSES navržen nadregionální biokoridor ÚSES, efektivní zemědělské obhospodařování této plochy by tedy bylo velmi obtížně realizovatelné. Vzhledem k navržené regulaci a charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/248/40

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu v západní části lokality, která je úzkým nezastavěným pruhem kolem ulice Ve Výhledu, v současné době jde o okraj obdělávaného pole. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Plocha tvoří jednotný celek s se sousední plochou záboru ZPF 1312/248/31, samostatně je nevyužitelná jak k zástavbě, tak pro zemědělské účely či jiné využití.

1312/248/41

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha při ulici K Třebonicům je v současnosti spolu se zábořem ZPF 1312/248/30 obdělávaným polem u zástavby na západním okraji lokality. V platném územním plánu je nestavební plochou pro městskou a krajinnou zeleň. Důvodem pro vymezení plochy je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a doplnění občanské vybavenosti. MPP upřednostňuje využití ploch ve vazbě na souvisle urbanizované území před rozvojem mimo město. Část plochy je určena pro umístění občanské vybavenosti, ve zbytku se vzhledem k charakteru lokality a navržené regulaci předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Doplnění občanské vybavenosti a uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/248/42

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je součástí parcel určených k zastavění rodinnými domy (jedna z parcel je již reálně zastavěna, avšak tato změna ještě není evidována katastrem nemovitostí). Navazuje na plochu záboru ZPF 1312/248/08, s níž tvoří ucelenou rozvojovou plochu. V platném územním plánu je nestavební plochou pro městskou zeleň. Plocha vznikla koordinací zastavitelné plochy přebrané z planého územního plánu s hranicemi parcel. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je uspokojení bytových potřeb a hospodárné využití území a infrastruktury. Vzhledem k charakteru lokality a rozsahu dané plochy a způsobu realizované zástavby se předpokládá vznik zahrad v rodinných domů, které zůstanou součástí ZPF. Hospodárné využití území a infrastruktury a uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/248/43

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti při ulici Ořešská. Drobná plocha na jihozápadním okraji lokality volně navazuje na plochu záboru ZPF 1312/248/08. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení v MPP je uspokojení bytových potřeb, hospodárné využití území a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. V přílehlých plochách (které jsou MPP vymezeny jako součást nezastavitelného území) je v souladu s Plánem ÚSES navržen nadregionální biokoridor ÚSES, efektivní zemědělské obhospodařování této plochy by tedy bylo velmi obtížně realizovatelné. Vzhledem k navržené regulaci a charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.