

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

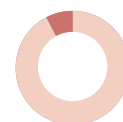
Lokalita Lipany je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází v údolí Pitkovického potoka. Původní osadu ze 13. století tvořily tři lánové statky s kostelem sv. Martina. Zástavba se utvářela na křížení ulic Do Kopečka a V Listnáčích. Lokalita se dále rozvíjela zástavbou rodinných domů při ulicích ve stopě historických cest. Uliční síť je nepravidelná, respektující terén a historické cesty. Hlavní kostrou lokality jsou ulice Do Kopečka a V Listnáčích, při jejich křížení se nachází parkově upravená náves, která volně přechází do krajiny. Zástavba rostlého jádra je tvořena vesnickými domy a hospodářskými staveními, které vznikaly kolem středové návsi. Okrajové části lokality jsou zastavěny rodinnými domy v zahradách. Dominantou lokality je kostel sv. Martina.

**Vybrané limity:** 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 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. 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  $i_s = 0.13$

index návrhový  $i_n = 0.18$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Benice	256	260	345	446	549	641	704	740	780	820

**ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU****1312/275/01**

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Jedná se o drobnou rozvojovou plochu na severovýchodě lokality podél místní komunikace Za Statky v blízkosti křižovatky s ulicí V Listnáčích. Plocha je vymezena pro logické doplnění zástavby v jedné řadě podél komunikace s kompletním napojením na infrastrukturu. Smyslem záměru je sjednocení využití funkce podél již vybudované infrastruktury a tím zvýšení hospodárnosti využití území.

**1312/275/02**

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou se smíšeným využitím v platném územním plánu. Jedná se o menší plochu na východní straně území, sahající od ulice V Listnáčích podél stávající zástavby za kostelem sv. Martina k ulici Do Kopečka, kde navazuje na stávající zástavbu na druhé straně komunikace. Plocha je vymezena k dotvoření vesnické struktury v této části lokality a k logickému uzavření hranice zastavitelného území.

**1312/275/30**

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou se smíšeným využitím v platném územním plánu. Jedná se o menší plochu na severovýchodním okraji lokality, která je bezprostředně napojena na stávající uliční síť. Plocha je vymezena k dotvoření vesnické struktury v této části lokality a napomáhá k logickému uzavření hranice zastavitelného území. Je vymezena z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a umožňuje hospodárné využití pozemků obslužených z komunikační sítě.

**1322/275/31**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o drobnou plochu, která je okrajem obdělávaného pole na severovýchodním okraji lokality při ulici V Listnáčích. V platném územním plánu se jedná o pěstební plochu. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch v lokalitě pro obytné využití, důvodem je logické zarovnání hranice lokality v ortogonálním řádu v návaznosti na plochu záboru ZPF 1322/275/01. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy záboru lze očekávat, že zůstane být nezastavěnou součástí veřejného prostranství. Veřejný zájem je zarovnání hranice sídla a vymezení veřejného prostranství.

**1322/275/32**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu, která je součástí obdělávaného pole na severním okraji lokality, ačkoli se nachází uvnitř hranice zastavěného území. V platném územním plánu se jedná o pěstební plochu, v procesu projednávání je změna na zastavitelnou plochu. MPP zde navrhuje využití ploch pro obytné využití, důvodem je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Dlouhodobě zde existuje poptávka po rodinných domech v pohodlné dojezdové vzdálenosti do metropole a nelze předpokládat, že by se tato situace do budoucna výrazně změnila. Celkovou nabídku ploch určených pro rodinné domy lze již jen obtížně regulovat vzhledem k obrovskému množství právně fixovaných rozvojových ploch ve Středočeském kraji. Návrh MPP upřednostňuje přiměřený rozvoj sídla na okraji Prahy s dobrým napojením na infrastrukturu před rozvojem mimo jádro metropolitní oblasti (na území Středočeského kraje). Důvodem je omezení celkového objemu dopravy, který bude vyžadovat fungování metropole, efektivní využívání fyzické infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a vybavenosti), efektivní provoz veřejné dopravy a zkrácení doby, kterou bude muset část obyvatel metropole věnovat přesunům po metropoli. Vzhledem k výše popsané situaci by výrazné zmenšení rozsahu rozvojových ploch určených pro zástavbu rodinnými domy na území hl. m. Prahy znamenalo saturaci poptávky ve Středočeském kraji, a tedy neefektivní model města z hlediska veřejných rozpočtů i environmentální zátěže a v konečném důsledku by neznamenovalo znatelné omezení záboru ZPF. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování metropole lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

**1322/275/33**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu, která je součástí obdělávaného pole na severu lokality, ze tří stran obklopeného stávající rodinnou zástavbou. V platném územním plánu se jedná o zastavitelnou obytnou plochu. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch v lokalitě pro obytné využití, důvodem je logické zarovnání hranice lokality a hospodárné využití pozemků zastavěného území lokality a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1322/275/34**

Transformační plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou se smíšeným využitím v platném územním plánu. Jedná se o menší plochu na východním okraji lokality. Se sousedícími plochami záborů ZPF 1312/275/02 a 1312/275/30 tvoří souvislý celek k dotvoření vesnické struktury a zarovnání hranice lokality a k logickému uzavření hranice zastavitelného území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1322/275/35**

Transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o drobnou plochu, která je částečně vozovkou a částečně krajnicí pozemní komunikace na severovýchodním okraji lokality při ulici V Listnáčích. V platném územním plánu se jedná o pěstební plochu. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch v lokalitě pro obytné využití, důvodem je logické zarovnání hranice lokality. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy záboru lze očekávat, že zůstane být nezastavěnou součástí veřejného prostranství. Vzhledem ke svému charakteru a velikosti je zemědělské využívání plochy vzhledem k existující komunikaci nereálné. Zachování dopravní funkce silniční komunikace v rámci transformační plochy lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.