

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

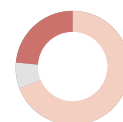
Lokalita Holyně je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na mírném severním svahu, v těsné blízkosti Prokopského a Dalejského údolí. Původní vesnice se formovala kolem návsi, dnešního náměstí Pod Lípou. Rozvoj lokality probíhal převážně ve 20. století. V posledních letech byla doplněna zástavba na okrajích. Síť veřejných prostranství je nepravidelná, ovlivněná terénem. Hlavní třídou je ulice U Náhonu a významným veřejným prostranstvím náměstí Pod Lípou. Zástavba rostlého jádra je tvořena vesnickými domy a hospodářskými staveními. Okrajové části lokality jsou zastavěny rodinnými domy v zahradách. Na stabilní části lokality navazují drobné menší plochy, které jsou určeny pro rozvoj.

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. Stabilizovaná část lokality je tvořena převážně plochami obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti, plochami nerušící výroby a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport. Metropolitní plán tento stav respektuje a s ohledem na polohu lokality ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury umozňuje doplnění rozmanitého městského prostředí i v ostatních částech lokality.



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 $i_n = 0.26$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Převážná část lokality je součástí MC Praha-Slivenec, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel. Malá část lokality je součástí Prahy 5, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 5	76768	78630	76755	80040	81161	82630	88225	96000	106000	116000
Praha-Slivenec	1870	1743	2003	2191	3051	3431	3696	3900	4100	4400

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU**1312/251/01**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavu. Jedná se o drobnou plochu na severním okraji lokality sousedící s plochou záboru ZPF 1312/251/02. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Za Knotkem a jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/251/02

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavu. Jedná se o drobnou plochu na severním okraji lokality sousedící s plochou záboru ZPF 1312/251/01. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Za Knotkem a jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/251/03

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavu. Jedná se o drobnou plochu na severovýchodním okraji lokality. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Za Knotkem a jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/251/04

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavu. Jedná se o plochu na severozápadním okraji lokality, která logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici U Smolnic a jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/251/05

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavu. Jedná se o rozsáhlou plochu na jižním okraji lokality, která logicky doplňuje urbánní strukturu lokality. Plocha spolu se sousedními plochami záboru ZPF 1312/251/06, 1312/251/07, 1312/251/30, 1312/251/31, a 1312/251/32 tvoří širší rozvojové území. 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. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/251/06

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavu. Jedná se o méně rozsáhlou plochu na jihovýchodním okraji lokality sousedící s plochou záboru ZPF 1312/251/05, s níž tvoří širší rozvojové území. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici U Náhonu a jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/251/07

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavu. Jedná se o rozsáhlou plochu na jihozápadním okraji lokality, která logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Kopanská, a která jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města. Plocha spolu se sousední plochou záboru ZPF 1312/251/05 tvoří širší rozvojové území. 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. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/251/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití ve volné návaznosti na stávající obytnou zástavu. Jedná o drobnou plochu na východním okraji lokality, která vznikla průnikem s plochou platného územního plánu. V platném územním plánu jde o plochu zastavitelnou se smíšeným využitím. V současném stavu je plocha využívána jako část veřejné komunikace. MPP zde navrhuje sjednocení charakteru a využití lokality, zarovnání její hranice a rovněž zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1312/251/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavu, v těsné blízkosti nové tramvajové trati. Jedná o plochu na východním okraji lokality, která je v platném územním plánu součástí nestavební plochy pro krajinnou zeleň. Důvodem pro vymezení plochy je navázání na koordinaci zájmů v území, kterou řešila územní studie pro Pražskou čtvrť, uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel a efektivní využití infrastruktury. MPP upřednostňuje využití ploch ve vazbě na souvisle urbanizované území před rozvojem mimo město. Vzhledem k navržené regulaci a 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 a efektivní využití infrastruktury lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/251/32

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v bezprostřední blízkosti nové tramvajové trati. Drobná plocha při ulici U Náhonu je v platném územním plánu součástí zastavitelné plochy pro obytné využití. Plocha je vymezena z důvodu uspokojení bytových potřeb, hospodárného využití pozemku s charakterem proluky, efektivního využití infrastruktury a rovněž zachování právní kontinuity ve věci využití území.

1380/251/33

Zábor pro technickou infrastrukturu, 730/251/1064 Čistírna odpadních vod Holyně, rozšíření. Plocha je vymezena pro rozšíření lokální čistírny odpadních vod z důvodu potřeby navýšení její kapacity kvůli postupnému nárůstu zastavitelných ploch v okolí a na základě podkladů Pražské vodohospodářské společnosti a. s. Plocha se nachází celá uvnitř areálu stávající čistírny a je vymezena i v platném územním plánu bodovou značkou TVV.