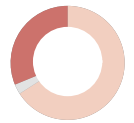


ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY**I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ**

Lokalita Lipence 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 údolí dvou potoků. Základ dnešní obce Lipence vznikl v polovině 19. století spojením dvou historických obcí, obce Lipenec (včetně osady Pod Kyjovem) a obce Lipany s panským hospodářským dvorem. Největší rozvoj lokality probíhal od první poloviny 20. století. Síť veřejných prostranství vychází z historických cest, je jasně definovaná, poměrně pravidelná. Je ovlivněna tokem potoků, nová zástavba má uliční osnovu ortogonální. Hlavní osou jsou ulice Jilovištská a Josefa Houdka – Cernošická. Zástavba rostlého jádra je tvořena vesnickými domy a hospodářskými staveními. Okrajové části lokality jsou zastavěny rodinnými domy v zahradách. Lokalita má četné výběžky, které shodně jako její okraje vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj a transformaci.

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

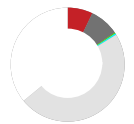
Lokalita je vymezena jako lokalita s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návsi na křížení historických cest, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně do 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



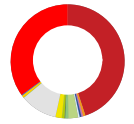
podlažnost



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 umožňuje 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. 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 $i_s = 0.14$

index návrhový $i_n = 0.25$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Lipence	1305	1292	1541	1872	2502	2681	2911	3600	4500	5400

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU**1311/260/01**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. MPP na ploše navrhuje rozšíření čistírny odpadních vod. Jedná se o drobnější plochu na okraji severovýchodního cípu lokality navazující na plochu záboru ZPF 1380/260/54. Plocha je vymezena na hranici zastavitelného území, sousedí s nivou Lipeneckého potoka. Plocha je zastavitelnou plochou technické infrastruktury v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a nedostatek ploch pro technickou infrastrukturu v zastavěném území dané lokality.

1312/260/02

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o rozsáhlejší plochu v severozápadním cípu lokality, která navazuje na plochu záboru 1322/260/17, a která je součástí širšího rozvojového a transformačního území na severozápadě lokality. Plocha je zastavitelnou plochou smíšenou a zvláštních komplexů veřejného vybavení v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání hranice lokality, uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a zároveň neaktuální stav podkladů pro společné jednání – na části plochy je již v současnosti realizována výstavba. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/260/03

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o podlouhlou plochu na západním okraji lokality, která logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici V Alejích, utváří její symetrický profil a jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou a smíšenou 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.

1312/260/04

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu na severovýchodním okraji lokality, která logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Josefa Houdka a jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města. Plocha je zastavitelnou plochou smíšenou 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.

1312/260/05

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlejší plochu na jihovýchodním okraji lokality, která sousedí či přímo navazuje na další plochy záboru, a která je součástí širšího rozvojového území na východním okraji lokality. Plocha zároveň logicky doplňuje urbánní strukturu lokality a jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města. Plocha je zastavitelnou obytnou a smíšenou plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání 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.

1312/260/06

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlejší plochu na východním okraji lokality, která je součástí širšího rozvojového území na východním okraji lokality, a která logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k U Žlábků a jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města. Plocha je zastavitelnou plochou 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 rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/260/07

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o méně rozsáhlou plochu na východním okraji lokality rozdělenou pozemními komunikacemi a nezastavěným územím na čtyři dílčí plochy. Plocha sousedí s plochou záboru 1312/26/05 a je součástí širšího rozvojového území na východním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou a smíšenou 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.

1312/260/08

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu na jihovýchodním okraji lokality, která navazuje na plochu záboru 1312/26/05 a je součástí širšího rozvojového území na východním okraji lokality. Vymezená plocha také logicky doplňuje urbánní strukturu lokality a jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města. Plocha je zastavitelnou obytnou plochou 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.

1312/260/09

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o rozsáhlou plochu rozdělenou pozemními komunikacemi na čtyři dílčí plochy. Plocha je součástí širšího rozvojového území v jižní části lokality. Plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality, navazuje na rozsáhlé zastavěné území a jasně definuje rozsah zastavitelného území při ulici Na Panorámě. 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 nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/260/10

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na jižním okraji lokality, která logicky doplňuje urbánní strukturu lokality a jasně definuje rozsah zastavitelného území při ulici Jilovištská na hranici města. Plocha je zastavitelnou obytnou plochou 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.

1312/260/11

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu na jihozápadním okraji lokality rozdělenou koridory pozemních komunikací na čtyři dílčí plochy. Plocha sousedí s dalšími plochami záborů ZPF a je součástí širšího rozvojového území v západní části lokality. Plocha zároveň logicky doplňuje urbánní strukturu lokality, navazuje na rozsáhlé zastavěné území a jasně definuje rozsah zastavitelného území při ulici Boudova. Plocha je v platném územním plánu z dřívější části zastavitelnou plochou obytnou a veřejné vybavenosti, a z malé části nestavební plochou městské zeleně. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území, zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá především vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. V ploše je rovněž navržen nový místní park a občanská vybavenost.

1312/260/12

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu v jižní části lokality rozdělenou koridory pozemních komunikací na více dílčích ploch. Plocha sousedí s dalšími plochami záborů a je součástí širšího rozvojového území. Plocha je zastavitelnou obytnou plochou v platném územním plánu. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality, navazuje na rozsáhlé rozvojové území a jasně definuje rozsah zastavitelného území při ulici Boudova. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům plochy se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/260/13

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu v centrální části lokality rozdělenou pozemními komunikacemi na tři dílčí plochy. Plocha sousedí s dalšími plochami záborů a je součástí širšího rozvojového území. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality a jasně definuje rozsah zastavitelného území při ulici Pod Lečí. Plocha je v platném územním plánu

plochou veřejného vybavení, zvláštních komplexů veřejného vybavení a plochou městské zeleně. Důvodem pro vymezení je 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

1312/260/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je v platném územním plánu zastavitelnou plochou pro smíšené využití. Plocha má charakter proluky ve stávající zástavbě v ulici Josefa Houdka a stavební činnost na ní již probíhá. Důvodem pro vymezení plochy je zachování právní kontinuity ve věci regulace využití území a umožnění existence realizovaných staveb. Vzhledem k navrženým regulativům a charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/260/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je složena ze dvou částí, které jsou odděleny koridorem pro dopravní infrastrukturu. V platném územním plánu se jedná o součást nestavební plochy pro krajinnou zeleň. MPP zpřesnil a zjednodušil uspořádání daného území a sjednocuje charakter a využití dílčích ploch pro obytné využití, i z důvodu hospodárného využití území a infrastruktury. S ohledem na rozlohu a polohu plochy nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování.

1312/260/32

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je složena ze dvou částí, které jsou odděleny koridorem pro dopravní infrastrukturu. V platném územním plánu se jedná o součást nestavební plochy pro obytné využití. Věcně je plocha neoddělitelnou součástí plochy záboru ZPF 1312/260/09. Důvodem vymezení plochy v MPP je uspokojení bytových potřeb, hospodárné využití území a zachování právní kontinuity ve věci regulace využití území. Vzhledem k navrženým regulativům a charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/260/33

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná zbytková plocha je neoddělitelnou součástí plochy se zábohem ZPF 1312/260/12. V platném územním plánu je součástí nestavební plochy pro krajinnou zeleň. Důvodem vymezení plochy v MPP je uspokojení bytových potřeb a hospodárné využití území. S ohledem na rozlohu a polohu plochy nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování.

1312/260/34

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je složena ze dvou nesouvisejících zbytkových částí na okraji rozvojového území, jehož jádrem je plocha se zábohem ZPF 1312/260/13. V platném územním plánu je převážně součástí nestavební plochy pro krajinnou zeleň. Důvodem vymezení plochy v MPP sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití v lokalitě a hospodárné využití pozemků. Větší část plochy je součástí vozovky v již realizované ulici. S ohledem na charakter, rozlohu a polohu plochy nelze očekávat zemědělské obhospodařování.

1312/260/35

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je složena ze dvou zbytkových částí na okraji rozvojového území, jehož jádrem je plocha se zábohem ZPF 1312/260/13. Dílčí plošky jsou odděleny koridorem pro dopravní infrastrukturu. Důvodem vymezení plochy v MPP sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití v lokalitě, hospodárné využití pozemků a uspokojení bytových potřeb. Část plochy je zpevněná část již realizované ulice. S ohledem na rozlohu a polohu plochy nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování.

1312/260/36

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. V platném územním plánu se jedná o zastavitelnou plochu pro obytné využití. Věcně je plocha neoddělitelnou součástí plochy záboru ZPF 1312/260/09, z druhé strany je vymezena koridorem pro dopravní infrastrukturu. Důvodem vymezení plochy v MPP sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití v lokalitě, uspokojení bytových potřeb a hospodárné využití pozemků. S ohledem na rozlohu a polohu plochy nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování.

1312/260/37

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je složena ze dvou zbytkových částí na okraji rozvojového území, jehož jádrem je plocha se zábohem ZPF 1312/260/13. Dílčí plošky jsou odděleny koridorem pro dopravní infrastrukturu. Důvodem vymezení plochy v MPP sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití v lokalitě, hospodárné využití pozemků a uspokojení bytových potřeb. S ohledem na rozlohu a polohu plochy nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování.

1312/260/38

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je složena ze čtyř úzkých pásů území, které lemují koridor pro dopravní infrastrukturu obslužné komunikace v rozvojovém území, jehož jádrem je plocha se zábohem ZPF 1312/260/12. V platném územním plánu se jedná o zastavitelnou plochu pro obytné využití. Důvodem vymezení plochy v MPP sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití v lokalitě, hospodárné využití pozemků, uspokojení bytových potřeb a zachování právní kontinuity ve věci regulace využití území.

1312/260/39

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je složena ze dvou úzkých pásů území, které lemují koridor pro dopravní infrastrukturu obslužné komunikace v rozvojovém území, jehož jádrem je plocha se zábohem ZPF 1312/260/09. V platném územním plánu se jedná o zastavitelnou plochu pro obytné využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití v lokalitě, hospodárné využití pozemků, uspokojení bytových potřeb a zachování právní kontinuity ve věci regulace využití území.

1312/260/40

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je složena ze čtyř úzkých pásů území, které lemují koridor pro dopravní infrastrukturu obslužné komunikace v rozvojovém území, jehož jádrem je plocha se zábohem ZPF 1312/260/11. V platném územním plánu se jedná o zastavitelnou plochu pro obytné využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití v lokalitě, hospodárné využití pozemků, uspokojení bytových potřeb a zachování právní kontinuity ve věci regulace využití území.

1312/260/41

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je složena ze dvou úzkých pásů území, které lemují koridor pro dopravní infrastrukturu obslužné komunikace v rozvojovém území, jehož jádrem je plocha se zábohem ZPF 1312/260/11. V platném územním plánu se jedná o zastavitelnou plochu pro obytné využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití v lokalitě, hospodárné využití pozemků, uspokojení bytových potřeb a zachování právní kontinuity ve věci regulace využití území.

1312/260/42

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je úzkým pásem území, které lemují koridor pro dopravní infrastrukturu obslužné komunikace v rozvojovém území, jehož jádrem je plocha se zábohem ZPF 1312/260/03. V platném územním plánu se jedná o zastavitelnou plochu pro obytné využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití v lokalitě, hospodárné využití pozemků, uspokojení bytových potřeb a zachování právní kontinuity ve věci regulace využití území.

1312/260/43

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha při ulici Oddechová je vložena mezi zahrádkovou osadu transformovanou na bydlení a rozvojové území v intencích platného územního plánu (plocha záboru ZPF 1312/260/02). V platném územním plánu je nestavební plochou pro péstební využití, ve výhledu určenou pro zastavitelné veřejné vybavení. Důvodem vymezení plochy je uspokojení bytových potřeb a efektivní využití již realizované infrastruktury.

1312/260/44

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je složena ze dvou úzkých pásů území, které lemují koridor pro dopravní infrastrukturu obslužné komunikace v rozvojovém území, jehož jádrem je plocha se zábohem ZPF 1312/260/02. V platném územním plánu se jedná o zastavitelnou plochu pro obytné využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití v lokalitě, hospodárné využití pozemků, uspokojení bytových potřeb a zachování právní kontinuity ve věci regulace využití území.

1312/260/45

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je zbytkovou plochou sevěřenou plochou záboru ZPF 1312/260/31 a Jinočanskou ulicí. V platném územním plánu se jedná o součást nestavební plochy pro krajinnou zeleň. MPP zpřesnil a zjednodušil uspořádání daného území a sjednocuje charakter a využití dílčích ploch pro obytné využití z důvodu hospodárného využití území, uspokojení bytových potřeb a dlouhodobé stabilizace hranice lokality. S ohledem na rozlohu a polohu plochy nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování.

1312/260/46

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je složena ze tří drobných částí, které jsou neoddělitelnými součástmi plochy záboru ZPF 1312/260/09. V platném územním plánu se jedná částečně o plochy pro obytné využití, částečně o součást pěstebních ploch, ve výhledu určených pro obytné využití. Plochy vznikly zpřesněním zastavitelných ploch převzatých z platného územního plánu na hranice parcel. Důvodem vymezení plochy v MPP je uspokojení bytových potřeb a dlouhodobá stabilizace hranice lokality. S ohledem na rozlohu a polohu plochy nelze očekávat intenzivní zemědělské obhospodařování. Vzhledem k navrženým regulativům a charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/260/47

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je složena ze dvou nesouvisejících zbytkových částí na okraji rozvojového území, jehož jádrem je plocha se záboru ZPF 1312/260/12. V platném územním plánu je součástí nestavební plochy pro krajinnou zeleň. Důvodem vymezení plochy v MPP sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití v lokalitě, hospodárné využití pozemků a uspokojení bytových potřeb. S ohledem na rozlohu a polohu plochy nelze očekávat intenzivní zemědělské obhospodařování. Vzhledem k navrženým regulativům a charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/260/48

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha při ulici Pod Lečí je v platném územním plánu zastavitelnou plochou pro obytné využití. Plocha je nově zastavěna rodinným domem, důvodem pro vymezení je neaktuální stav podkladů pro veřejné projednání (stavba ještě není evidována katastrem nemovitostí). Důvodem vymezení je zachování právního stavu ve věci regulace využití území a logické doplnění struktury území (které již na tomto pozemku bylo realizováno).

1313/260/14

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační vybavenost v návaznosti na stávající sportovní areál. Jedná se o plochu v jižní části lokality sousedící s plochou záboru ZPF 1313/260/49. Plocha je zastavitelnou plochou sportu a rekreace v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a rozšíření rekreační vybavenosti v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1313/260/15

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační vybavenost v návaznosti na stávající sportovní areál. Jedná se o plochu na jižním okraji lokality sousedící s plochou záboru ZPF 1313/260/49. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu a částečně pro dopravní infrastrukturu, navazuje však na další plochy pro rekreační využití, které logicky rozšiřuje. Důvodem pro vymezení je sjednocení charakteru a využití v daném území a navýšení rekreační vybavenosti v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1313/260/49

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační vybavenost. Jedná se o plochu na jižním okraji lokality sousedící s plochami záboru ZPF 1313/260/14 a 1313/260/15, se kterými dohromady vytváří plochu pro rozšíření stávajícího sportovního areálu. Plocha je rozdělena plochou záboru ZPF 1370/260/20 na dvě dílčí plochy. Jedna z nich je zastavitelnou plochou sportu a rekreace v platném územním plánu, druhá plochou pro dopravní infrastrukturu. Důvodem pro vymezení v MPP je zpřesnění navrhovaného uspořádání území a sjednocení charakteru a využití v daném území.

1313/260/50

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační vybavenost. Jedná se o drobnou plochu na jižním okraji lokality navazující na plochu záboru ZPF 1313/260/15 a další, se kterými dohromady vytváří plochu pro rozšíření stávajícího sportovního areálu. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení v MPP je zpřesnění navrhovaného uspořádání území a sjednocení charakteru a využití v daném území.

1322/260/09

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o menší plochu východně od Jílovištské. Plocha je součástí širšího rozvojového území v jižní části lokality. Plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality. Plocha je zastavitelnou obytnou plochou 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 nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/260/16

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o menší plochu východně od Jílovištské. Plocha je součástí širšího rozvojového území v jižní části lokality. Plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality. Plocha je zastavitelnou obytnou plochou 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 nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/260/17

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu u severozápadního cípu lokality, která navazuje na plochu záboru 1312/260/02, a která je součástí širšího rozvojového a transformačního území na severozápadě lokality. Plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality, je vymezena na hranici zastavitelného území, sousedí s nivou Lipeneckého potoka. Plocha je částečně zastavitelnou plochou obytnou a částečně nestavební plochou městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je dotvoření 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.

1322/260/51

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu na severozápadním okraji lokality poblíž nivy Lipeneckého potoka, která je součástí větší transformační plochy. V platném územním plánu je nestavební plochou městské a krajinné zeleně, v současném stavu se jedná o plochu porostlou smíšenou vegetací. Plocha je vymezena z důvodu zarovnání okraje lokality, sjednocení charakteru a využití území v lokalitě 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. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1330/260/18

Rozvojová nestavební rekreační plocha. Plocha je určena pro vznik nového městského parku Parku u Lipenského potoka. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality a navýšení rekreační vybavenosti a parkových ploch v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. V platném územním plánu je vymezena nestavební plocha pro zeleň městskou a krajinnou. Založením nového nedojde ke ztrátě nebo poškození půdního fondu.

1370/260/20

Zábor pro záměry dopravní infrastruktury, 610/-/84 Rekonstrukce ul. Jílovištské k MÚK Baně. Rekonstruovaný úsek komunikace Jílovištské je vymezen napojením v mimoúrovňové křižovatce MÚK D4 Baně a styčnou křižovatkou Jílovištská – Na Lhotkách (nové propojení Černošická – V Alejích – Boudova – Pohledná – Na Lhotkách). Důvodem rekonstrukce komunikace je stavební úprava odpovídající dopravnímu významu Jílovištské ulice pro dopravní obsluhu jižní oblasti Lipenců a zvýšení bezpečnosti provozu na komunikaci v členitém terénu. Koridor je vymezený v platném územním plánu, 610/-/123 Komunikační propojení Černošická – V Alejích – Boudova – Pohledná – Jílovištská. Vymezené propojení místních komunikací je navrženo z důvodu dopravní obsluhy stávajícího území v západní části Lipenců a k zajištění dopravní obsluhy rozvojového území a jeho napojení na Jílovištskou s vazbou na MÚK Baně (D4). Koridor je rovněž vymezen v platném územním plánu, Metropolitní plán v jižní části vymezuje mírně odlišnou trasu, která se ale nenachází v místě půdy s 1. nebo 2. třídou ochrany.

1370/260/52

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/159 Komunikace Jílovištská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed. Tato komunikace je navržena pro zajištění dopravního napojení jižní oblasti Lipenců na Strakonickou přes mimoúrovňovou křižovátku Zbraslav střed a komunikačního propojení se Zbraslaví ulicí Na Baních. Návrh nové komunikace odstraňuje stávající nedostatečnou vazbu ulicí Josefa Houdka do mimoúrovňové křižovatky Zbraslav sever s navazující komunikací K Peluňku a obsluhu rozvojové lokality Lipence rozvoj. V platném územním plánu je pro tuto komunikaci vymezena územní rezerva.

1370/260/53

Souvisí se záboru 1370/260/20. Zábor pro záměry dopravní infrastruktury, 610/-/84 Rekonstrukce ul. Jílovištské k MÚK Baně. Rekonstruovaný úsek komunikace Jílovištské je vymezen napojením v mimoúrovňové křižovatce MÚK D4 Baně a styčnou křižovatkou Jílovištská – Na Lhotkách (nové propojení

Černošická – V Alejích – Boudova – Pohledná – Na Lhotkách). Důvodem rekonstrukce komunikace je stavební úprava odpovídající dopravnímu významu Jílovištské ulice pro dopravní obsluhu jižní oblasti Lipenců a zvýšení bezpečnosti provozu na komunikaci v členitém terénu. Koridor je vymezený v platném územním plánu. 610/-/123 Komunikační propojení Černošická – V Alejích – Boudova – Pohledná – Jílovištská. Vymezené propojení místních komunikací je navrženo z důvodu dopravní obsluhy stávajícího území v západní části Lipenců a k zajištění dopravní obsluhy rozvojového území a jeho napojení na Jílovištskou s vazbou na MÚK Baně (D4). Koridor je rovněž vymezen v platném územním plánu, Metropolitní plán v jižní části vymezuje mírně odlišnou trasu, která se ale nenachází v místě půdy s 1. nebo 2. třídou ochrany.

1380/260/21

Zábor pro technickou infrastrukturu, 730/260/1038 Čistírna odpadních vod Lipence, rozšíření. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu určenou pro technickou infrastrukturu. Důvodem pro vymezení zastavitelné plochy technické infrastruktury je rozšíření stávající lokální ČOV Lipence z důvodu navýšení její kapacity. Rozšíření bylo vymezeno na základě dokumentace k ÚR zpracované společností D plus projektová a inženýrská a.s. v roce 2011.

1380/260/54

Souvisí se zábohem 1380/260/21. Zábor pro technickou infrastrukturu, 730/260/1038 Čistírna odpadních vod Lipence, rozšíření. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu určenou pro technickou infrastrukturu. Důvodem pro vymezení zastavitelné plochy technické infrastruktury je rozšíření stávající lokální ČOV Lipence z důvodu navýšení její kapacity. Rozšíření bylo vymezeno na základě dokumentace k ÚR zpracované společností D plus projektová a inženýrská a.s. v roce 2011.

1380/260/55

Zábor pro technickou infrastrukturu, 711/260/1012 Vodní plocha Lipenecký. Jedná se o víceúčelovou nádrž pro zajištění retence v území a optimalizaci vodního režimu s rekreačním územím pro centrum obce. Záměr odpovídá platnému územnímu plánu, kde je vymezena plocha VOP.

1380/260/56

Souvisí se zábohem 1380/260/21. Zábor pro technickou infrastrukturu, 730/260/1038 Čistírna odpadních vod Lipence, rozšíření. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu určenou pro technickou infrastrukturu. Důvodem pro vymezení zastavitelné plochy technické infrastruktury je rozšíření stávající lokální ČOV Lipence z důvodu navýšení její kapacity. Rozšíření bylo vymezeno na základě dokumentace k ÚR zpracované společností D plus projektová a inženýrská a.s. v roce 2011.

1380/260/57

Zábor pro technickou infrastrukturu, 730/260/1005 Dešťová usazovací nádrž Lipence. Záměr je určen ke zpomalení odtoků ze zpevněných ploch a z dopravních staveb při srážkových událostech a usazení plavených částí pro zlepšení kvality vody v recipientu. V platném územním plánu jsou vymezeny zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu, jedná se o obtížně zemědělsky využitelné pozemky ve svahu.