

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

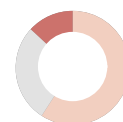
Lokalita Písnice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází podél údolí Libušského potoka. Původní osada ze 14. století se začala formovat podél dnešní Zátoňské ulice a rybníka. Zástavba se dále rozvíjela u ulice K Vrtilce a až během 20. století se začala rozšiřovat podél Libušské ulice. Novou zástavbu tvoří především rodinné domy se zahradami. Síť veřejných prostranství je poměrně pravidelná, v rostlém jádru respektuje historické cesty, v novější zástavbě je ortogonální. Páteřní osou je Libušská ulice, na kterou je napojena novější pravidelná osnova ulic. Vesnický charakter podporuje uliční profil a rostlá struktura původní uliční sítě, která místy vytváří rozšíření veřejného prostoru. Významným veřejným prostorem je okolí rybníka v Zátoňské ulici (v místě původního historického jádra) a parkové upravený prostor původní návsi. Zástavba rostlého jádra je tvořena vesnickými domy a hospodářskými staveními. Okrajové části lokality jsou zastavěny rodinnými domy v zahradách. Ve východní části lokality se nachází třípodlažní bytové domy. Významnou budovou je základní škola s přilehlým hřištěm. Při jihozápadním okraji lokality se nachází zahrádkářská osada v sousedící lokalitě Točná-Hrnčiče. Severní, východní a jižní části lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a 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 vystavěného prostředí, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021 a zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Metropolitní plán tento stav respektuje a vzhledem k připravované výstavbě multimodálního dopravního uzlu navrhuje další doplnění urbánní struktury směrem na východ v plochách, které byly v Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy vymezeny jako území rezervy.



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 $i_s = 0,22$

index návrhový $i_n = 0,41$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Libuš	6878	6938	7944	9170	9674	10175	10623	12500	15500	18500

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU**1312/264/01**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na severovýchodním okraji lokality. 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. S ohledem na charakter lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/264/02

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o méně rozsáhlou plochu na severovýchodním okraji lokality. 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. S ohledem na charakter lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/264/03

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro umístění občanské vybavenosti v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlejší plochu na východním okraji lokality navazující na plochu záboru ZPF 1312/264/08. Plocha je v platném územním plánu z větší části zastavitelnou plochou veřejné vybavenosti a z menší části nestavební plochou městské zeleně. MPP navrhuje sjednocení využití plochy a navrhuje zde vznik areálu občanské vybavenosti. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality a navýšení občanské vybavenosti s ohledem na dynamický nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1312/264/04

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na západním okraji lokality rozdělenou pozemní komunikací na dvě dílčí plochy. 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. S ohledem na charakter lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/264/05

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlejší plochu na západním okraji lokality rozdělenou pozemní komunikací na dvě dílčí plochy. 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. S ohledem na charakter lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/264/06

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlejší plochu na jižním okraji lokality rozdělenou pozemní komunikací na dvě dílčí plochy a sousedící s plochou záboru 1370/264/36. Plocha je cca z jedné poloviny zastavitelnou plochou obytnou (v jižní a východní části plochy) a z druhé poloviny (v severní části plochy) nestavební plochou sportu a rekreace v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Mezi vyhodnocované plochy je zařazeno pouze z důvodu aktuálnosti podkladů ve verzi dokumentace ke společnému jednání. V současné době je na převážné části území zrealizovaná výstavba rodinných domů se zahradami, která mohou být součástí ZPF.

1312/264/07

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu na okraji lokality v jejím v severozápadním rohu. 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. S ohledem na charakter lokality se zde předpokládá vznik rodinného domu se zahradou, která zůstane součástí ZPF.

1312/264/08

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na východním okraji lokality navazující na plochu záboru ZPF 1312/263/03. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je 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 zrealizována výstavba. S ohledem na charakter lokality se zde předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, která zůstanou součástí ZPF.

1312/264/09

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu umístěnou v severní části lokality izolované od zbytnou stávající zástavby lokality nestavebními plochami. Plocha je zastavitelnou plochou veřejného vybavení v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb a potřeb veřejné vybavenosti v návaznosti na předpokládaný růst počtu obyvatel v lokalitě – veřejnou vybavenost je možné umístit i v rámci ploch s obytným využitím. S ohledem na charakter lokality se zde předpokládá vznik rodinných či bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/264/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha v návaznosti na stávající obytnou zástavbu je složena ze dvou částí na okraji rozvojového území, jehož jádrem je plocha se zábořem ZPF 1312/264/01. V platném územním plánu je součástí nestavební plochy pro pěšební využití, ve výhledu určenou pro zastavitelné obytné využití. Dílčí plochy záboru jsou v platném územním plánu i v Metropolitním plánu odděleny koridorem pro dopravní infrastrukturu. Důvodem vymezení plochy v MPP je uspokojení bytových potřeb lokality, která je podpořena navrženou dopravní infrastrukturou. Důvodem je také hospodárné využití pozemků napojitelných na stávající infrastrukturu. S ohledem na rozlohu a polohu plochy nelze očekávat zemědělské obhospodařování po vybudování navržených staveb dopravní infrastruktury. S ohledem na regulativy plochy se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/264/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je složena ze dvou nesouvisících dílčích ploch v širším rozvojovém území, jehož jádrem je plocha se zábořem ZPF 1312/264/32. V platném územním plánu jsou nestavebními plochami pro krajinnou a městskou zeleň. Důvodem vymezení je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě související s vybudováním navržené dopravní infrastruktury (terminálu u stanice metra). Vzhledem k charakteru lokality a regulativům plochy se předpokládá vznik převážně bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/264/32

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je jádrem širšího rozvojového území, které navazuje na stávající strukturu lokality a je vymezeno až k plochám navrženého terminálu u stanice metra. V platném územním plánu je nestavební plochou pro pěšební využití, ve výhledu určenou pro zastavitelné obytné využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití v lokalitě a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě související s vybudováním navržené dopravní infrastruktury (terminálu u stanice metra). Vzhledem k charakteru lokality a regulativům plochy se předpokládá vznik převážně bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/264/33

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha v návaznosti na stávající obytnou zástavbu je součástí většího rozvojového území na severu lokality. V platném územním plánu je nestavební plochou pro krajinnou a městskou zeleň. V daném území došlo ke změně trasování ÚSES tak, že je možné vytvořit nové rozvojové plochy a ucelené hranice zastavitelného území. Vymezení ploch bylo prověřeno studií. Důvodem vymezení plochy v MPP je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití v lokalitě a. MPP upřednostňuje využití ploch ve vazbě na stávající strukturu. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/264/34

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha v návaznosti na plochu záboru ZPF 1312/264/33 je součástí většího rozvojového území na severu lokality. V platném územním plánu je nestavební plochou pro pěšební využití, ve výhledu určenou pro zastavitelné smíšené využití. V daném území došlo ke změně trasování ÚSES tak, že je možné vytvořit nové rozvojové plochy a ucelené hranice zastavitelného území. Vymezení ploch bylo prověřeno

studií. Důvodem vymezení plochy v MPP je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití v lokalitě a. MPP upřednostňuje využití ploch ve vazbě na stávající strukturu. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1323/264/10

Zastavitelná transformační plocha určená pro rekreační využití. Na ploše je navržen areál rekreační vybavenosti. Jedná se o plochu v severní části lokality obklopenou stabilizovanou zástavbou. Plocha je zastavitelnou plochou sportu a rekreace v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je vytvoření nového rekreačního areálu a uspokojení rekreačních potřeb v dané lokalitě s dynamickým nárůstem počtu obyvatel.

1330/264/35

Nezastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Drobná plocha vklíněná mezi rodinnou zástavbu při ulici Hoštická v současné době již slouží jako místní parčík s dětským hřištěm. V platném územním plánu je rovněž vedena jako nestavební plocha pro rekreační využití. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1370/264/12

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 621/-/2 Trasa metra D – úsek Nové Dvory – Depo Písnice. Metropolitní plán vymezuje koridor pro trasu D v rozsahu Depo Písnice – Pankrác – Náměstí Míru – Náměstí Republiky. Vedení trasy je odůvodněno zajištěním kvalitní dopravní obsluhy oblasti zahrnující sídliště a obce Modřany, Nové Dvory, Kamýk, Lhotka, Libuš, Písnice, Cholupice, Krč a jejich spojení s centrem města. Spolu s prodloužením tramvaje z Modřan do Libuše s vazbou na stanici metra bude možné nahradit a racionalizovat obsluhu linkami autobusové dopravy a snížit intenzity přestupů autobus – metro především ve stanici Kačerov. Předpokládá se, že většina stavby bude umístěna pod povrchem jako podzemní. Koridor pro tuto celoměstsky významnou stavbu veřejné dopravy je vymezen v nadřazené dokumentaci – ZÚR hl. m. Prahy.

1370/264/36

Zábor pro záměry dopravní infrastruktury. 610/-/10 Komunikační napojení terminálu Písnice. Jedná se o zábor pro koridor nové komunikace, která propojí nový terminál a transformační plochy v jeho okolí s novým východním obchvatem Písnice. Nový areál bude navazovat na stanici metra a depo metra D, které je jedna z největších a nejzásadnějších momentálně plánovaných investic Prahy pro veřejnou dopravu. S komunikací souvisí i návrh nového záchytného parkoviště P+R, které je nezbytným záměrem pro potvrzení významu nové linky metra, významným způsobem díky těmto stavbám v budoucnu poklesne množství aut dojíždějící do centra města. 610/-/107 Východní obchvat Písnice. Východní obchvat Písnice přispěje ke snížení automobilového zatížení Libušské ul. v Písnici a na jižním okraji Prahy umožní napojení spádového území na Pražský okruh. Záměr je vymezen v platném územním plánu a navazuje na koridor Vídeňské spojky, vymezený v ZÚR hl. m. Prahy.

1370/264/37

Souvisí se zábohem 1370/264/12. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 621/-/2 Trasa metra D – úsek Nové Dvory – Depo Písnice. Metropolitní plán vymezuje koridor pro trasu D v rozsahu Depo Písnice – Pankrác – Náměstí Míru – Náměstí Republiky. Vedení trasy je odůvodněno zajištěním kvalitní dopravní obsluhy oblasti zahrnující sídliště a obce Modřany, Nové Dvory, Kamýk, Lhotka, Libuš, Písnice, Cholupice, Krč a jejich spojení s centrem města. Spolu s prodloužením tramvaje z Modřan do Libuše s vazbou na stanici metra bude možné nahradit a racionalizovat obsluhu linkami autobusové dopravy a snížit intenzity přestupů autobus – metro především ve stanici Kačerov. Předpokládá se, že většina stavby bude umístěna pod povrchem jako podzemní. Koridor pro tuto celoměstsky významnou stavbu veřejné dopravy je vymezen v nadřazené dokumentaci – ZÚR hl. m. Prahy.

1370/264/38

Souvisí se zábohem 1370/264/12. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 621/-/2 Trasa metra D – úsek Nové Dvory – Depo Písnice. Metropolitní plán vymezuje koridor pro trasu D v rozsahu Depo Písnice – Pankrác – Náměstí Míru – Náměstí Republiky. Vedení trasy je odůvodněno zajištěním kvalitní dopravní obsluhy oblasti zahrnující sídliště a obce Modřany, Nové Dvory, Kamýk, Lhotka, Libuš, Písnice, Cholupice, Krč a jejich spojení s centrem města. Spolu s prodloužením tramvaje z Modřan do Libuše s vazbou na stanici metra bude možné nahradit a racionalizovat obsluhu linkami autobusové dopravy a snížit intenzity přestupů autobus – metro především ve stanici Kačerov. Předpokládá se, že většina stavby bude umístěna pod povrchem jako podzemní. Koridor pro tuto celoměstsky významnou stavbu veřejné dopravy je vymezen v nadřazené dokumentaci – ZÚR hl. m. Prahy.

1370/264/39

Souvisí se zábohem 1370/264/12. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 621/-/2 Trasa metra D – úsek Nové Dvory – Depo Písnice. Metropolitní plán vymezuje koridor pro trasu D v rozsahu Depo Písnice – Pankrác – Náměstí Míru – Náměstí Republiky. Vedení trasy je odůvodněno zajištěním kvalitní dopravní obsluhy oblasti zahrnující sídliště a obce Modřany, Nové Dvory, Kamýk, Lhotka, Libuš, Písnice, Cholupice, Krč a jejich spojení s centrem města. Spolu s prodloužením tramvaje z Modřan do Libuše s vazbou na stanici metra bude možné nahradit a racionalizovat obsluhu linkami autobusové dopravy a snížit intenzity přestupů autobus – metro především ve stanici Kačerov. Předpokládá se, že většina stavby bude umístěna pod povrchem jako podzemní. Koridor pro tuto celoměstsky významnou stavbu veřejné dopravy je vymezen v nadřazené dokumentaci – ZÚR hl. m. Prahy.