ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Lipence rozvoj je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Lokalitu tvoří převážně nově zastavitelné území, lokalita je tudíž vymezena jako rozvojová. Lokalita se nachází na mírně svažitém terénu nad údolím Lipanského potoka. Území bylo nezastavěné, využívané pro zemědělské využití jako pole.

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební.
Lokalitu tvoří převážně plochy, které jsou Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022 určeny k zastavění. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat a v slouladu s jeho koncepcemi zahrnuje do lokality i plochy nazývané ÚP SÚ jako nezastavitelné, jejichž fixace však není z hlediska ochrany přírodních nebo enviromentálních hodnot účelná a naopak by nepřiměřeně omezovala efektivní využití území, jeho variabilitu a v konečném důsledku vedla k plošnému růstu města.

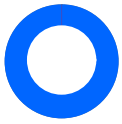
zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou areálů produkce.
Lokalita s ohledem na umístění, dostupnost dopravní a technické infrastruktury představuje potenciál pro vznik produkčního, logistického nebo technického zázemí města. Vymezením lokality se strukturou areálů produkce Metropolitní plán umožňuje vytvořit novou urbánní strukturu uzavřených areálů s vysokou mírou flexibility území.

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční.
Lokalitě bylo s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedních lokalit a dostupnost kapacitní infrastruktury přiřazeno produkční využití.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako rozvojová.
Lokalita je tvořena rozvojovými plochami. V lokalitě je navrženo vytvoření nového charakteru území.

míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY
index stabilizované části i_s = ---
index návrhový i_n = 0.72
-> Index využití lokality, čl. 157

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1311/633/01

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití v návaznosti na komunikaci dálničního typu Strakonická. Využití plochy k zástavbě zajistí vizuální oddělení vysoce frekventované silniční komunikace od stávající obytné zástavby Lipenců a snížení hlukové a emisní zátěže v obytné zástavbě. Plocha je součástí zastavitelné plochy zvláštních komplexů občanské vybavenosti v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení plochy je nedostatek ploch pro produkční využití v zastavěném území dané lokality pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje a pro vznik pracovních příležitostí. Navýšení počtu pracovních příležitostí v Lipencích napomůže ke snížení vyjížďky za prací, a tedy k budování tzv. města krátkých vzdáleností.

1311/633/02

Rozvojová plocha navržená pro produkční využití v návaznosti na komunikaci dálničního typu Strakonická. Využití plochy k zástavbě zajistí vizuální oddělení vysoce frekventované silniční komunikace od stávající obytné zástavby Lipenců a snížení hlukové a emisní zátěže v obytné zástavbě. Plocha je zastavitelnou obytnou plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení plochy je nedostatek ploch pro produkční využití v zastavěném území dané lokality pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje a pro vznik pracovních příležitostí. Navýšení počtu pracovních příležitostí v Lipencích napomůže ke snížení vyjížďky za prací, a tedy k budování tzv. města krátkých vzdáleností.

1311/633/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití. Jedná se o drobnou zbytkovou plochu, která je věcně součástí rozvojové plochy MPP pro produkční využití se záborem ZPF 1311/633/01. V platném územním plánu jde o součást nestavební plochy pro krajinnou zeleň. Důvodem pro vymezení v MPP je zarovnání okraje lokality a scelení charakteru a využití území souvisejících ploch.