

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

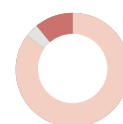
Lokalita Lysolaje je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází v údolí Lysolajského potoka. Jádrem lokality v severní části se formovalo v rozšířené části údolí, kde vznikla rostlá část vesnice s návsi. Zástavba se dále rozšiřovala jižním směrem podél dnešní ulice Lysolajské údolí. Svahy lemující Lysolajský potok byly dříve pokryty vinicemi. V rovinatějším terénu severozápadní části lokality došlo od 20. století k dalšímu rozvoji osídlení, a to doplněním individuálních a řadových rodinných domů navazujících na ulici Dolina. Síť veřejných prostranství je nepravidelná, vychází z terénu a je ovlivněna korytem potoka. Hlavní osou je dnešní ulice Lysolajské údolí – V Podbabě, která respektuje stopu historické cesty. Hlavní kompoziční osou je Lysolajský potok. Zástavbu poblíž historické návsi tvoří vesnické domy a hospodářská stavení se dvory, které jsou dnes z velké části přestavěny, respektují však původní parcelaci. Na severu lokality a dále podél potoka směrem k Podbabě převažují solitérní rodinné domy a vily se zahradami. Výška objektů se přizpůsobuje terénu, a tak díky svahu mají některé objekty více pater, než je pro danou strukturu jinak typické. Severozápadní a jihovýchodní výběžek lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci a 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 křižování 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



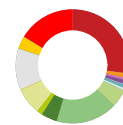
podlažnost



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 $i_s = 0.12$

index návrhový $i_n = 0.17$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Lysolaje	769	787	793	998	1414	1421	1509	1600	1700	1800

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1312/242/01**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu na severním okraji obce sousedící s plochou se zábořem ZPF 1322/242/03. Plocha je součástí širšího rozvojového a transformačního území. 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. Současně je důvodem také neaktuální stav podkladů pro společné jednání – na většině plochy je již v současnosti realizována výstavba.

1312/242/02

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o drobnou plochu na jižním okraji lokality umístěnou mezi stávající zástavbou a hranicí lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území.

1313/242/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o drobnou plochu na východním okraji lokality v platném územním plánu určenou pro krajinnou a městskou zeleň. Spolu s navazující plochou záboru ZPF 1313/242/31 je součástí vznikajícího sportovně rekreačního areálu, který se rozvíjí v duchu platného plánu, ale ne zcela v přesných hranicích ploch s rozdílným způsobem využití. Veřejným zájmem pro vymezení je dotvoření okraje lokality a sjednocení charakteru a využití území pro rekreační využití. Plocha navazuje na stávající areál hasičského hřiště a doplňuje areál po jeho přirozené hranici.

1313/242/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o drobnou plochu na východním okraji lokality v platném územním plánu určenou pro pěšební plochy. Spolu s navazující plochou záboru ZPF 1313/242/30 je součástí vznikajícího sportovně rekreačního areálu, který se rozvíjí v duchu platného plánu, ale ne zcela v přesných hranicích ploch s rozdílným způsobem využití. Veřejným zájmem pro vymezení je dotvoření okraje lokality a sjednocení charakteru a využití území pro rekreační využití. Plocha navazuje na stávající areál hasičského hřiště a doplňuje areál po jeho přirozené hranici.

1322/242/03

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na severovýchodním okraji lokality rozdělenou na dvě těsně sousedící dílčí plochy, na jejíž jižní části se nachází zahrádkářská kolonie. Plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1312/242/01 a je součástí širšího rozvojového a transformačního území. Plocha je z větší části zastavitelnou plochou obytnou a z menší části nestavební plochou městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. 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 a se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/242/32

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na okraji lokality při ulici Podholí. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu, v současné době zde již probíhají stavební práce v souladu s navrženým využitím. Důvodem pro vymezení v MPP je zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1322/242/33

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu na okraji lokality při ulici Štěpnice. Plocha navazuje na rozsáhlé rozvojové území, zejména plochu se zábořem ZPF 1312/242/01, která se již intenzivně zastavuje. Plocha je v platném územním plánu nestavební plochou určenou pro městskou zeleň. Důvodem pro vymezení v MPP je sjednocení charakteru a využití lokality. Plocha vzhledem ke své poloze i rozsahu je pro efektivní zemědělské obhospodařování nevyužitelná.