

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

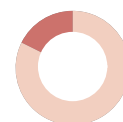
Lokalita Točná je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na rovinatém terénu pod vrchem Čihadlo, na jihu je vymezena Břežanským údolím. Původní vesnice se rozvíjela při křížení cest z Cholutic (dnešní ulice Hrazanská, Branišovská a Keltská). U návsi vznikly velké hospodářské usedlosti, podél cesty k Břežanskému údolí (dnešní ulice Keltská – Ke Starému hřišti) pak menší domy a chalupy. Obec se postupně rozrůstala, v průběhu 2. poloviny 20. století byla lokalita zastavěna převážně rodinnými domy až k hraně dnešní přírodní rezervace Šance. Uliční síť radiálně vychází z návsi, respektuje historické cesty, uliční síť zástavby rodinných domů je pravidelná, převážně ortogonální. Veřejná prostranství jsou vesnického charakteru, chodník je nahrazen travnatým pásem. Zástavba rostlého jádra je tvořena vesnickými domy a hospodářskými staveními, místy nahrazenými novou výstavbou, ostatní zástavba je tvořena rodinnými domy v zahradách. Při ulici Ke Spálence se nachází sportoviště s fotbalovým hřištěm. Významnou část lokality tvoří zahrádkářské osady. Jihozápadní a jihovýchodní části lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj a transformaci.

Vybrané limity: Natura 2000 - evropsky významná lokalita, Přírodní park

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří 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



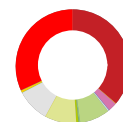
podlažnost



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 $i_s = 0.13$

index návrhový $i_n = 0.22$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 12, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 12	59840	58862	54369	54252	54426	55040	57821	60000	66000	70000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU**1312/262/01**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu na jihovýchodním okraji lokality, která logicky definuje rozsah zastavitelného území na hranici města. 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. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/262/02

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu na jižním okraji lokality, která logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Starý Lis a jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města. Plocha zároveň navazuje na plochu záboru ZPF 1322/262/07. 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. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům plochy se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/262/03

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu na severním okraji lokality, která logicky zarovnává zastavitelné území, přimknuté k ul. Pod Březinou. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinného domu se zahradou, která zůstanou součástí ZPF.

1322/262/06

Plocha je součástí zahrádkové osady nacházející se v jihozápadní části Točné, která se postupně proměňuje na zástavbu rodinnými domy. Centrální část zahrádkové osady určil k transformaci již platný územní plán. MPP území vymezené platným plánem doplňuje a vytváří tak logicky fungující celek. Návrh MPP upřednostňuje využití ploch uvnitř zastavěného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1322/262/07

Zastavitelná transformační plocha určená k obytnému využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu na jihozápadním okraji lokality, která navazuje na zábery ZPF 1312/262/02 a 1322/262/06. 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. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1340/262/08

Nestavební transformační rekreační plocha určená k založení nového městského parku Park Okolí rybníku na Točné. Plocha je nezastavitelnou pěšební plochou v platném územním plánu. Založením nového parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu. Veřejný zájem na založení nového městského parku převažuje nad veřejným zájmem na ochraně ZPF.

1340/262/09

Nestavební transformační rekreační plocha určená k založení nového městského parku Park Okolí rybníku na Točné. Plocha je nestavební plochou městské zeleně v platném územním plánu, drobnou částí zasahuje do plochy obytné. Vodní plocha je respektována ve stejné trase. Založením nového parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1380/262/30

Zábor pro technickou infrastrukturu, 730/262/1051 čerpací stanice Točná, která je navázána na 730/-/17 Sběrač Točná (kanalizace splašková výtlač). Výstavba čerpací stanice umožní napojit Točnou na Ústřední čistírnu odpadních vod, výtlačovým sběračem do Cholupic a následně gravitačním sběračem A2 do Komořan a dále do stávající stokové sítě. Čerpací stanice je vymezena na základě podkladu Pražské vodohospodářské společnosti a. s. a je vymezena i v platném územním plánu. Jedná se o formální zábor zahrad uvnitř zastavěného území obce.