

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

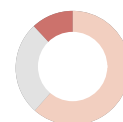
Lokalita Lochkov je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se rozkládá na mírně svažitém terénu modelovaném Lochkovským potokem. Původní zemědělská osada s návší a rybníkem ze 14. století tvoří rostlé jádro dnešní lokality. Rozvoj lokality probíhal do poloviny 20. století zprvu zástavbou rodinných domů, které si zachovávaly vesnický charakter, později začala vznikat zástavba rodinných domů v pravidelných blocích. Součástí lokality je i fragment rodinných domů při ulici Za Ovčínem, zástavba zde začala vznikat v 30. letech a postupně byla doplňována. Síť veřejných prostranství vychází ze struktury historických cest a terénu. V novějších částech vytváří poměrně pravidelný rastr. Veřejná prostranství vytváří zpevněná uliční prostranství, vymezená fasádami domů v historickému jádru, v ostatních částech lokality ploty zahrad. Jediným veřejným prostranstvím v enklávě domů při ulici Za ovčínem je přístupová cesta k domům. Zástavba rostlého jádra je tvořena vesnickými domy a hospodářskými staveními. Okrajové části lokality jsou zastavěny rodinnými domy v zahradách. Dominantou lokality je starý zámecký areál s přilehlým parkem a původní pivovar přestavěný na bytový komplex. Rozsáhlá východní část lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena 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 na základě existující urbanistické studie koordinující zájmy v území a připravované změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy umožňuje další doplnění urbánní struktury.



zastavitelnost

#### Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návší 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  $i_s = 0.19$

index návrhový  $i_n = 0.28$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Lochkov	565	522	576	590	639	725	828	1040	1300	1600

**ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU****1312/256/01**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající bytovou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu v severozápadním cípu lokality. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Za Vší a jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný růst počtu obyvatel v této lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/256/02**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající bytovou zástavbu. Jedná se o plochu na severním okraji lokality rozdělenou pozemní komunikací na dvě dílčí plochy, která logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Do Borovin a jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality, uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný růst počtu obyvatel v dané lokalitě a zároveň neaktuální stav podkladů pro společné jednání – na části plochy je již v současnosti zrealizována výstavba. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/256/03**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající bytovou zástavbu. Jedná se o drobnější plochu na jižním okraji lokality, která logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Za Ovčínem a jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný růst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/256/05**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o dvě dílčí plochy umístěné na opačných okrajích lokality: dílčí plocha na západním okraji lokality logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulicím U Sušičky a Na Dražkách; dílčí plocha na východním okraji pak doplňuje urbánní strukturu lokality mezi ulicemi K Lahovské a Ke Slivenci a jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města. Obě dílčí plochy jsou zastavitelnými plochami obytnými v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/256/06**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající bytovou zástavbu. Jedná se o plochu na východním okraji lokality, která rozvíjí urbánní strukturu lokality mezi ulicemi Ke Slivenci a K Lahovské. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný růst počtu obyvatel v dané lokalitě i zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. MPP upřednostňuje využití ploch ve vazbě na souvisle urbanizované území před rozvojem mimo město. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/256/30**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na plochu záboru ZPF 1312/256/06. Spolu s touto plochou záboru a s plochou záboru ZPF 1312/256/35 tvoří větší rozvojovou plochu pro obytné využití, která vyplňuje blok zemědělské půdy ohraničený ulicemi Ke Slivenci, K Lahovské a severním obchvatem městské části. V platném územním plánu je nestavební plochou pro pěšební využití, zčásti ve výhledovém období určenou pro obytné využití. Dlouhodobě zde existuje poptávka po rodinných domech v pohodlné dojezdové vzdálenosti do metropole a nelze předpokládat, že by se tato situace do budoucna výrazně změnila. Celkovou nabídku ploch určených pro rodinné domy lze již jen obtížně regulovat vzhledem k obrovskému množství právně fixovaných rozvojových ploch ve Středočeském kraji. Návrh MPP upřednostňuje přiměřený rozvoj sídel na okraji Prahy s dobrým napojením na infrastrukturu před rozvojem mimo jádro metropolitní oblasti (na území Středočeského kraje). Důvodem je omezení celkového objemu dopravy, který bude vyžadovat fungování metropole, efektivní využívání fyzické infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a vybavenosti), efektivní provoz veřejné dopravy a zkrácení doby, kterou bude muset část obyvatel metropole věnovat přesunům po metropoli. Vzhledem k výše popsané situaci by výrazné zmenšení rozsahu rozvojových ploch určených pro zástavbu rodinnými domy na území hl. m. Prahy znamenalo saturaci poptávky ve Středočeském kraji, a tedy neefektivní model města z hlediska veřejných rozpočtů i environmentální zátěže a v konečném důsledku by neznamenovalo ztížení omezení záboru ZPF. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je uspokojení bytových potřeb a dlouhodobá stabilizace hranice lokality. MPP dále upřednostňuje využití ploch ve vazbě na souvisle urbanizované území před rozvojem mimo město. Vzhledem k navržené regulaci a charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování metropole a uspokojení bytových potřeb s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

**1312/256/31**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o pozemek větší zahrady na okraji zástavby v blízkosti Pražského okruhu. Pozemek při ulici Na Dražkách je v platném územním plánu nestavební plochou pro pěšební využití. Důvodem vymezení je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/256/32**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o pozemek větší zahrady na okraji zahrádkové osady v sousedství Pražského okruhu. Pozemek při ulici Na Dražkách je v platném územním plánu nestavební plochou pro krajinnou zeleň. Důvodem vymezení je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/256/33**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o část obdělávaného pole na severním okraji lokality ve vazbě na obytnou zástavbu. V platném územním plánu je nestavební plochou pro pěšební využití. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. MPP upřednostňuje využití ploch ve vazbě na souvisle urbanizované území před rozvojem mimo město. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

**1312/256/34**

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha nevelkého rozsahu je v platném územním plánu zastavitelnou plochou pro obytné využití. Plocha je logickou součástí plochy se zábozem ZPF 1312/256/02. Důvodem pro vymezení plochy je uspokojení bytových potřeb, logické dotvoření struktury lokality a zachování právní kontinuity ve věci regulace využití území. Vzhledem k navržené regulaci a charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. V současné době na ploše již probíhá výstavba rodinného domu.

**1312/256/35**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na plochu záboru ZPF 1312/256/30. Spolu s touto plochou záboru a s plochou záboru ZPF 1312/256/06 tvoří větší rozvojovou plochu pro obytné využití, která vyplňuje blok zemědělské půdy ohraničený ulicemi Ke Slivenci a K Lahovské a severním obchvatem městské části. V platném územním plánu je nestavební plochou pro krajinnou zeleň. Dlouhodobě zde existuje poptávka po rodinných domech v pohodlné dojezdové vzdálenosti do metropole a nelze předpokládat, že by se tato situace do budoucna výrazně změnila. Celkovou nabídku ploch určených pro rodinné domy lze již jen obtížně regulovat vzhledem k obrovskému množství právně fixovaných rozvojových ploch ve Středočeském kraji. Návrh MPP upřednostňuje přiměřený rozvoj sídel na okraji Prahy s dobrým napojením na infrastrukturu před rozvojem mimo jádro metropolitní oblasti (na území Středočeského kraje). Důvodem je omezení celkového objemu dopravy, který bude vyžadovat fungování metropole, efektivní využívání fyzické infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a vybavenosti), efektivní provoz veřejné dopravy a zkrácení doby, kterou bude muset část obyvatel metropole věnovat přesunům po metropoli. Vzhledem k výše popsané situaci by výrazné zmenšení rozsahu rozvojových ploch určených pro zástavbu rodinnými domy na území hl. m. Prahy znamenalo saturaci poptávky ve Středočeském kraji, a tedy neefektivní model města z hlediska veřejných rozpočtů i environmentální zátěže a v konečném důsledku by neznamenovalo ztížení omezení záboru ZPF. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je uspokojení bytových potřeb a dlouhodobá stabilizace hranice lokality. MPP dále upřednostňuje využití ploch ve vazbě na souvisle urbanizované území před rozvojem mimo město. Vzhledem k navržené regulaci a charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování metropole a uspokojení bytových potřeb s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a

jeho hranic lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

**1312/256/36**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná zbytková plocha je neoddělitelnou součástí plochy se zábořem ZPF 1312/256/31. Z této plochy byla odříznuta pouze z důvodu jiného zařazení v platném územním plánu, kde se jedná o součást nestavební plochy pro krajinnou zeleň. Důvodem vymezení je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1322/256/37**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o pozemek zahrady na okraji zahrádkové osady v blízkosti silničního okruhu kolem Prahy. Pozemek je drobnou enklávou zastavěného území vklíněnou mezi plochy záboru ZPF 1322/256/31 a 1322/256/32 na západním okraji lokality. V platném územním plánu se jedná o nestavební plochu, zčásti určenou pro pěstební využití a z části pro krajinnou zeleň. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch v lokalitě pro obytné využití. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování.

**1380/256/07**

Zábor pro technickou infrastrukturu, 730/256/1047 Čistírna odpadních vod Lochkov, rozšíření. Jedná se o plochu městské a krajinné zeleně v platném územním plánu, vymezenou umístěním pevné značky v jinak nezastavitelném území. Důvodem pro vymezení je zajištění plochy pro rozšíření stávající lokální ČOV Lochkov za účelem zvýšení kapacity ČOV. Plocha na rozšíření ČOV byla vymezena na základě podkladů Správce (Pražská vodohospodářská společnost a.s.).