

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

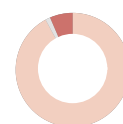
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Baně je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na jižním okraji Prahy, na severozápadně orientovaném svahu na levém břehu Vltavy, od kterého je oddělena prudkým svahem s lomem Zbraslav. Kompozice zástavby se začala vytvářet od středu lokality kolem dnešní ulice Na Baních. Rozvoj postupně probíhal po celé 20. století. Uliční síť je nepravidelná ovlivněná terénem, vychází ze stopy historických cest, veřejná prostranství v lokalitě tvoří zpevněná uliční prostranství a jsou vymezena ploty zahrad. Páteřní osou je dnešní ulice Na Baních, spojnice Zbraslavi s Mniškem pod Brdy. Zástavba rostlého jádra je tvořena vesnickými domy, okrajové části lokality jsou zastavěny rodinnými domy v zahradách. Významnou část lokality tvoří zahrádkářská osada. Drobné okrajové části lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj a transformaci.

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 podél historické cesty, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně od dvou podlaží. Veřejná prostranství tvoří zejména ulice, které jsou vymezeny především ploty. Vymezením lokality s vesnickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území.



uliční čára



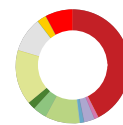
podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. V lokalitě převažují plochy obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport.



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 $i_s = 0.09$

index návrhový $i_n = 0.13$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Zbraslav	7530	7791	7847	8265	9526	9947	10049	10800	11800	13000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1312/261/01

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na okraji jižního cípu 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. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/261/02

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na jihovýchodním 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. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/261/05

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnější plochu na jihovýchodním 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. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/261/07

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na východním 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. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/261/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající zástavbu a plochy se záborem ZPF 1312/261/05 a 1312/261/07. Spolu s plochou záboru ZPF 1312/261/31 logicky dorovná okraj lokality v ortogonálním uspořádání území. Důvodem vymezení plochy v MPP je hospodárné využití území a stávající infrastruktury. Důvodem je též uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k navržené regulaci a charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/261/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití ve volné návaznosti na stávající zástavbu a plochu se záborem ZPF 1312/261/31, s níž logicky dorovná okraj lokality v ortogonálním uspořádání území. Důvodem vymezení plochy v MPP je hospodárné využití území a stávající infrastruktury. Důvodem je též uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k navržené regulaci a charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1313/261/08

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. MPP na ploše navrhuje vznik areálu rekreační vybavenosti. Jedná se o plochu u východního okraje lokality. Plocha je zastavitelnou plochou sportu a rekreace v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je navýšení rekreační vybavenosti v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1322/261/32

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu části větší zahrady v návaznosti na zahrádkovou osadu na okraji lokality. V platném územním plánu se jedná o pěstební plochu se zastavitelným obytným využitím v rezervě. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch, důvodem je hospodárné využití zastavěného území lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování.

1322/261/33

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu části neupravovaného veřejného prostranství na okraji lokality. V platném územním plánu se jedná o zastavitelnou plochu určenou pro obytné využití. Důvodem vymezení je hospodárné využití pozemků zastavěného území lokality a zachování právní kontinuity ve věci využití území. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování.