ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

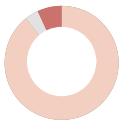
Lokalita Přední Kopanina je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na výrazném západním svahu, který klesá směrem ke Kopaninskému potoku. Původní osada ze 13. století se formovala kolem kostela sv. Máří Magdaleny. Ve 20. století byla lokalita postupně doplněna zástavbou rodinných domů. Síť veřejných prostranství je rostlá, nepravidelná, respektuje terén a stopu historických cest. Charakteristický je uliční profil s travnatými pásy při cestách. Hlavní ulicí je ulice K Tuchoměřicům, významným veřejným prostranstvím je parkově upravené Hokešovo náměstí. Zástavba rostlého jádra je tvořena vesnickými domy, statky a hospodářskými staveními. Okrajové části lokality jsou zastavěny rodinnými domy v zahradách. Dominantou lokality je kostel sv. Maří Magdaleny se hřbitovem a areál jezuitského dvora. Drobné jihozápadní a jihovýchodní části lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj.

Vybrané limity: Maloplošné zvláště chráněné území

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 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.
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. V lokalitě se nachází také plochy výroby, které byly Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy regulovány tak, aby jejich zátěž byla slučitelná s ostatními plochami obytného města - je tedy možné je zařadit do zastavitelné obytné lokality Metropolitního plánu při zachování maximální možné kontinuity regulace.

využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná.
Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. 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 = 0.16
index návrhový i_n = 0.18
-> Index využití lokality, čl. 157

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL
Lokalita je součástí MČ Praha-Přední Kopanina, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Přední Kopanina	319	323	435	619	750	717	693	720	740	780

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1312/245/02

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající zástavbu. Jedná se o rozsáhlejší plochu na východním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a neaktuální stav podkladů pro společné jednání – na ploše je již v současnosti realizována výstavba.

1312/245/03

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající zástavbu. Jedná se plochu na jižním okraji lokality doplňující strukturu stávající zástavby. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a neaktuální stav podkladů pro veřejné projednání – na části plochy je již v současnosti realizována výstavba.

1312/245/30

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná zbytková plocha je neoddělitelnou součástí plochy se záborem ZPF 1312/245/03. Z této plochy byla odříznuta pouze z důvodu jiného zařazení v platném územním plánu, kde se jedná o součást nestavební plochy pro pěstební využití. Vzhledem k územním souvislostem je plocha součástí malé proluky při ulici Budislavova. Platný územní plán totiž nerespektoval katastrální hranice pozemků. MPP zpřesnil uspořádání daného území podle katastru a sjednocuje charakter a využití dílčích ploch pro obytné využití při zarovnání hranice lokality. Tím vzniká logická a lépe využitelná zastavitelná plocha, která uspokojí bytovou potřebu lokality. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1313/245/04

Rozvojová plocha navržená pro rekreační vybavenost. V platném územním plánu je plocha určena k využití pro sady, zahrady a vinice. Plocha je navržena pro rozvoj rekreační vybavenosti v lokalitě, jedná se o nejvhodnější místo pro nový stavební rozvoj lokality z hlediska záboru ZPF (III. A V. třída ochrany, z větší části v současnosti nevyužívaná půda).

1370/245/05

Zábor pro záměr dopravní infrastruktury, vymezený v nadřazené dokumentaci – ZÚR hl. m. Prahy: 610/-/50 Přestavba mimoúrovňové křižovatky Aviatická – D7 (Lipská). Přestavba mimoúrovňové křižovatky Aviatická – D7 odstraní neuspokojivé současné uspořádání křižovatky, její nedostatečnou kapacitu, napojení příměstské oblasti silnicí III/00071, zvýší bezpečnost provozu a zlepší napojení Letiště Václava Havla Praha na nadřazený komunikační systém.