

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

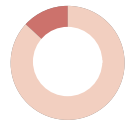
Lokalita Zadní Kopanina je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na svažitém terénu v údolí Mlýnského potoka, který se jižněji vlévá do potoka Radotínského. Historická zástavba se skládá z několika historických jader. Starší zástavba vznikala před rokem 1840 okolo dnešní ulice Na Zadní Kopanině. Historická jádra se nachází jednak v severní části nazvané Zmrzlík, samotné jádro Zadní Kopaniny se nachází jižněji, při ulici U Skopců. Součástí je i osada Chaloupky na východě lokality, v místě bývalého mlýna. Struktura původní zástavby se až na drobné přestavby dochovala dodnes. V posledních 20 letech byly některé proluky doplněny zástavbou rodinných domů. Síť veřejných prostranství tvoří historické stezky, dnešní ulice K Zadní Kopanině a U Skopců, které respektují terén. Zástavba rostlého jádra je tvořena vesnickými domy a hospodářskými staveními. Okrajové části lokality jsou zastavěny rodinnými domy v zahradách a drobné jižní výběžky lokality jsou určeny pro rozvoj.

Vybrané limity: CHKO Český kras, Maloplošné zvláště chráněné území, 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 podél historické cesty. Zástavba má převážně do dvou podlaží. Veřejná prostranství jsou vymezena fasádami domů, zdmi a 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 $i_s = 0.15$

index návrhový $i_n = 0.18$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

| | 1991 | 1995 | 2001 | 2005 | 2011 | 2015 | 2019 | 2030 | 2040 | 2050 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Praha-Reporyje | 2189 | 2128 | 2290 | 2768 | 3926 | 4384 | 5205 | 6000 | 7200 | 8400 |

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU**1312/255/01**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na jihozápadním okraji lokality, která logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici U Skopců a jasně definuje rozsah zastavitelného území této vesnické struktury na její západní hranici. Plocha je zastavitelnou obytnou plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/255/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha při ulici K Zadní Kopanině je v platném územním plánu zastavitelnou plochou pro obytné využití. Plocha je nově zastavěna zástavbou vesnického charakteru, důvodem pro vymezení je neaktuální stav podkladů pro veřejné projednání (zástavba ještě není evidována v katastru nemovitostí). Důvodem vymezení plochy je zachování právní kontinuity ve věci využití území a umožnění další existence již realizované stavby.

1322/255/31

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na plochu záboru ZPF 1312/255/01. Jedná se o plochu na jihozápadním okraji lokality, která je zahradou rodinného domu (součást zastavěného stavebního pozemku). Plocha je nestavební pěstební plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení transformační plochy je možnost tvrdší regulace zastavitelnosti pozemku zahrady než u stabilizovaných ploch, ke které bylo přistoupeno po dohodě s dotčeným orgánem ochrany přírody. Vzhledem k navrženým regulativům se předpokládá zachování rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/255/32

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu ve východní části lokality. Plocha je zastavitelnou obytnou plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je hospodárné využití pozemků v zastavěném území a zachování právní kontinuity ve věci využití území při 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.

1322/255/33

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu na jihozápadním okraji lokality, která je zahradou rodinného domu. Plocha je zastavitelnou obytnou plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení transformační plochy je možnost tvrdší regulace zastavitelnosti pozemku zahrady než u stabilizovaných ploch, ke které bylo přistoupeno po dohodě s dotčeným orgánem ochrany přírody. Vzhledem k navrženým regulativům se předpokládá zachování rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/255/34

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu ve východní části lokality, která je zahradou rodinného domu (součást zastavěného stavebního pozemku). Plocha je nestavební pěstební plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je hospodárné využití pozemků v zastavěném území, i 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.