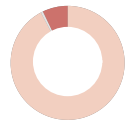


ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITYI/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Dolní Černošice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na rovině na pravém břehu meandru Berounky. Skládá se ze dvou území oddělených otevřenou krajinou. Menší severní část lokality si převážně zachovala původní podobu až do současnosti, došlo pouze ke změně napojení na síť komunikací. Větší část lokality ležící na břehu Berounky, jejíž nejstarší část tvořil vodní mlýn, se rozrůstala především během 2. poloviny 20. století, když zde byly založeny zahrádkářské osady. Síť veřejných prostranství je velmi jednoduchá, vychází z historických cest, v jádru v severním cípu lokality jsou uliční prostranství vymezena fasádami domů, v ostatních částech lokality jsou vymezena ploty. Osou lokality je Černošická ulice vedoucí ke břehu a k přívozu a Dolnočernošická spojující statky v severním cípu lokality. Kompozičním principem je síť ulic napojená na křížení ulic Dolnočernošické a Černošické. Veřejná prostranství v lokalitě tvoří zpevněná uliční prostranství. Hlavní vstup do lokality je tvořen ulicí Černošickou a pěší lávkou spojující lokalitu s Černošicemi. Zástavba dvou menších částí lokality je tvořena převážně hospodářskými staveními se dvory. V části lokality na břehu Berounky se v jádru vyskytují vesnické domy a pozůstatky objektů mlýna, ostatní části tvoří rodinné domy v zahradách. V lokalitě se nachází zahrádkové osady s chatami.

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

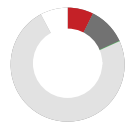
Lokalita je vymezena jako lokalita s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří převážně hospodářské dvory a mlýn, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně do dvou podlaží. Veřejná prostranství tvoří zejména ulice, které jsou vymezeny fasádami domů, zdmi a ploty. Vymezením lokality s vesnickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území.



uliční čára



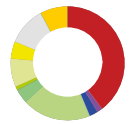
podlažnost



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. Rozvojové plochy vymezené Metropolitním plánem jsou zde oproti stabilizovaným plochám v menšině a jejich naplněním se nepředpokládá výrazná změna charakteru lokality.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNUI/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.11$

index návrhový $i_n = 0.13$

-> Index využití lokality, čl. 157

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Lipence	1305	1292	1541	1872	2502	2681	2911	3600	4500	5400

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1313/259/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o drobnou plochu na okraji lokality v platném územním plánu zastavitelnou, určenou pro sport a rekreaci. V současném stavu je plocha okrajem travnatého fotbalového hřiště. Důvodem pro vymezení je zarovnání okraje lokality, sjednocení charakteru a využití v daném území a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.