

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

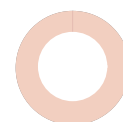
Lokalita Staré Bohnice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na severním svahu kopce nad Bohnickým údolím podél Bohnického potoka ústícího do Vltavy. Hlavní kompoziční osa je Bohnická ulice, která prochází historickým centrem obce. Rozvoj postupně probíhal od historického jádra s návší a kostelem podél Bohnické ulice směrem do údolí Bohnického potoka. Od 20. let vznikala zástavba rodinných domů v pravidelných blocích v jižní části, na což navázala i zástavba v 50. a 60. letech. Uliční síť jádra je nepravidelná, ovlivněná svahem a údolím potoka. Navazuje na ni ortogonální síť bloků rodinných domů v jižní, výše položené části. Uliční prostranství jsou převážně zpevněná, původní náves je dnes parkově upravena. Zástavbu podél Bohnické ulice částečně tvoří původní vesnické domy, v okolí je charakteristická zástavba rodinných domů v zahradách. Dominantou je kostel sv. Petra a Pavla a historický statek Vraných. Osou lokality je Bohnická ulice, významné je její křížení s ulicí Ustavní, kde se nachází těžiště lokality (místo původní návsi). Plocha v severní části lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro transformaci.

Vybrané limity: Památková zóna, 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. 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.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. Transformační 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 $i_s = 0.21$

index návrhový $i_n = 0.26$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 8, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 8	112790	109166	101494	99840	103757	103049	106218	114000	124000	134000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1322/209/30**

Transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu umístěnou v izolované části lokality na severozápad od původní zástavby Starých Bohnic, jež je zároveň obklopena lokalitou 904 Bohnice – Čimice. Plocha je zastavitelnou obytnou plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení sjednocení využití a charakteru lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě i zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/209/31

Transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o enklávu obdělávaného pole v severní části lokality, vklíněnou mezi zahrádkovou osadu, obytnou zástavbu rodinných domů a areál Psychiatrické léčebny. V platném územním plánu je vedena jako nestavební pěstební plocha. Plocha je vymezena z důvodu zarovnání hranice zastavěného území, dotvoření lokality s vesnickou strukturou a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1322/209/32

Transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o okraj obdělávaného pole při cestě v severní části lokality, bezprostředně související s plochou záboru ZPF 1322/209/31. V platném územním plánu je vedena jako nestavební plocha krajinné zeleně. Plocha je vymezena z důvodu zarovnání hranice zastavěného území, dotvoření lokality s vesnickou strukturou a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1370/209/02

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 622/-/6 Tramvajová trať Kobylisy – Bohnice. Tramvajová trať je v návrhu vedena komunikacemi Čimická, Lodžská, K Pazderkám a Zhořelecká, na jejímž konci je situována tramvajová smyčka. Realizací tratě se řeší rychlé a kapacitní spojení Bohnic ke stanici metra C Kobylisy. Nahrazuje část linek městských autobusů, změnu parametrů nebo úpravu tras zbývajících linek. Z hlediska koncepce rozvoje tramvajových tratí a širších vztahů je důležitou součástí severní tramvajové tangenty propojující severní oblast Prahy s vazbou na Libeň (východní tangenta). Zábor je velmi malá zbytková plocha obklopená sídlištěm a vilovou zástavbou lokality Staré Bohnice, která není vzhledem ke svému tvaru, poloze a rozsahu reálně zemědělsky využitelná. Záměr odpovídá dopravnímu řešení dle platného územního plánu a přímo navazuje (dá se považovat za součást) na severní tramvajovou tangentu, kterou vymezuje nadřazená dokumentace – ZÚR hl. m. Prahy.