

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

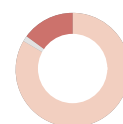
Lokalita Uhříněves je vymezena na základě společného charakteru plochy. Lokalita se nachází v údolí Říčanského potoka podél historické radiály vedoucí do Prahy. V 19. století zasáhla Uhříněves průmyslová revoluce a v blízkosti původní vesnice vznikly první průmyslové areály. V návaznosti na rozvoj lokality zde vznikla železniční trať, která dělí lokalitu na dvě části. Na začátku 20. století vznikla zástavba rodinných domů podél cesty vedoucí do Prahy, dnešní ulice Přátelství. Do poloviny 20. století se zástavba rodinných domů rozšířila dále na sever. Později byla zástavba místy doplněna panelovými domy, po roce 2000 vznikly nové obytné soubory na jih od železnice a na severu při ulici U Uhříněveské obory, výstavba pokračuje nadále. Síť veřejných prostranství v lokalitě tvoří uliční prostranství a parkově upravené prostranství obklopující solitérní zástavbu. Uliční prostranství jsou ve starší zástavbě vymezena ploty nebo přímo fasádami domů, u pozdější výstavby soukromými předzahrádky nebo volným parkově upraveným prostranstvím. Zástavbu tvoří převážně solitéry v zahradách nebo solitéry většího měřítka v parku ve volné zástavbě. Páteří lokality je ulice Přátelství, na kterou navazuje Nové náměstí, kde se soustředí občanská vybavenost a je těžištěm lokality. Plochy v západní, jihozápadní, severní i severovýchodní části lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci a rozvoj.

Vybrané limity: Přírodní park

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 heterogenní strukturou. Lokalita má různorodé prostorové uspořádání se střední intenzitou zastavění. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy dílčích částí území a umožňuje dále scelovat a posilovat charakter jednotlivých míst.



uliční čára



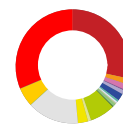
podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Stabilizovaná část lokality je tvořena převážně plochami obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti, plochami nerušící výroby a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport. Metropolitní plán tento stav respektuje a s ohledem na polohu lokality ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury umožňuje doplnění rozmanitého městského prostředí i v ostatních částech lokality.



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 $i_s = 0.35$

index návrhový $i_n = 0.60$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 22, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 22	4314	4257	4636	5145	9025	10549	12559	14000	16500	19000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU

1312/151/01

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o součást transformačního území na jihozápadním okraji obce. Důvodem pro vymezení je zachování hranice lokality a doplnění zástavby mezi ulicemi Františka Diviše a místní obslužnou komunikací, obklopenou skladovými areály. Plocha je v platném územním plánu plochou se smíšeným využitím. Plocha je vymezena pro pokrytí bytových potřeb lokality.

1312/151/02

Zastavitelná rozvojová plocha s obytným využitím, mezi ulicí Františka Diviše a komunikací na jih k Pitkovicím. Vymezení umožní doplnit lokalitu vesnické struktury směrem na severozápad. Plocha je v platném územním plánu plochou se smíšeným využitím. Plocha je vymezena pro pokrytí bytových potřeb lokality.

1312/151/03

Zastavitelná rozvojová plocha s obytným využitím, mezi ulicí Křemelná a Vlárská. Na ploše je možné doplnit obytnou strukturu na jihozápadní části obce. Plocha je v platném územním plánu plochou s obytným využitím. Plocha je vymezena pro pokrytí bytových potřeb lokality.

1312/151/04

Zastavitelná rozvojová plocha vymezená pro umístění občanské vybavenosti, mezi obytnou zástavbou a skladovým a výrobním areálem. V platném územním plánu je plocha zastavitelná a spolu s okolím určena ke smíšenému využití. Důvodem pro vymezení je logické dotvoření zastavitelné lokality a doplnění chybějící občanské vybavenosti.

1312/151/05

Zastavitelná rozvojová plocha s obytným využitím, mezi obytnou rodinnou zástavbou při ulicích U Uhříněvské obory Lávová a Slidová, v severovýchodní části území při skladovém areálu. Plocha je logickou součástí území, její vymezení umožní doplnit území obytnou zástavbou směrem na severovýchod. Důvodem pro vymezení je dotvoření hranice lokality a možnost vytvoření zástavby v geometricky uspořádaném území. Plocha je v platném územním plánu plochou s obytným a smíšeným využitím, částečně zasahuje do plochy městské a krajinné zeleně. Plocha je vymezena pro pokrytí bytových potřeb lokality.

1312/151/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití při ulici Vyderská na jihozápadním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou pro smíšené využití v platném územním plánu. Drobná plocha bezprostředně navazuje na plochu záboru ZPF 1312/151/02, s níž tvoří nedílný celek, vymezena je z důvodu nesouhlasnosti hranic katastru nemovitostí a funkčních ploch platného územního plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality a sjednocení jejího charakteru a využití území, podpora uspokojení bytových potřeb v lokalitě.

1313/151/06

Zastavitelná rozvojová plocha rekreační při plánované komunikaci, umístěná izolovaně od obytné zástavby. Plocha je v platném územním plánu určena pro sport. Plocha je návrhem MPP určena k umístění rekreační vybavenosti v návaznosti na přílehlý stávající sportovní areál. Důvodem pro vymezení je zajištění dostatečné kapacity pro rekreační vybavenost v souvislosti s předpokládaným nárůstem počtu obyvatel.

1322/151/09

Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím. Plocha ZPF je rozdělena do dvou dílčích ploch a dvou velmi malých a úzkých pruhů při ulici Františka Diviše. Jedná se o nezastavěné transformační území vedle průmyslového areálu. Vymezení umožní doplnit útvar vesnické a maloměstské struktury směrem na severozápad. Důvodem pro vymezení je zachování hranice lokality a možnost vytvoření zástavby mezi areálem a otevřeným územím směrem na západ. Plocha je zastavitelnou plochou se smíšeným využitím v platném územním plánu.

1322/151/10

Zastavitelná rozvojová plocha s obytným využitím, mezi ulicí Františka Diviše a komunikací na jih k Pitkovicím. Jedná se o nezastavěné území využívané zahrádkáři, vedle průmyslového areálu. Vymezení plochy umožní doplnit útvar vesnické a maloměstské struktury směrem na severozápad. Důvodem pro vymezení je zachování hranice lokality a možnost vytvoření území směrem na západ. Plocha je zastavitelnou obytnou a smíšenou plochou v platném územním plánu. Plocha je vymezena pro pokrytí bytových potřeb lokality.

1322/151/12

Zastavitelná rozvojová plocha s obytným využitím při ulici Františka Diviše. Jedná se o nezastavěné území vedle průmyslového areálu. Vymezení umožní doplnit útvar vesnické a maloměstské struktury směrem na severozápad. Důvodem pro vymezení je zachování hranice lokality a možnost vytvoření zástavby mezi areálem a otevřeným územím směrem na západ. Plocha je zastavitelnou obytnou a smíšenou plochou v platném územním plánu. Plocha je vymezena pro pokrytí bytových potřeb lokality.

1322/151/31

Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, při ulici Františka Diviše. Jedná se o část nezastavěného území mezi původní rodinnou zástavbou a nové zástavby obytných domů při ulici Oty Bubeníčka. Plocha je zastavitelnou plochou se smíšeným a obytným využitím v platném územním plánu. Plochy je vymezena z důvodu sjednocení využití a charakteru lokality, hospodárného využití pozemků uvnitř zastavěného území a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1322/151/32

Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím. Jedná se o soubor více dílčích ploch, které jsou nezastavěnými pozemky kolem stávajících objektů, využívaných i jako zahrady. Plochy jsou součástí rozsáhlé transformační plochy lokality navazující na stávající strukturu původní obytné zástavby Uhříněvsi. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch v lokalitě, čímž otevírá možnost k dalšímu posílení obytného využití lokality a uspokojení bytových potřeb v lokalitě, která dlouhodobě prochází dynamickým vývojem. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Plocha má díky své poloze vysoký rozvojový potenciál pro využití navržené MPP a saturace rozvojových potřeb města zde může proběhnout výrazně efektivněji ve vztahu k zastavěné ploše, než v jiných částech města (především na jeho okraji). Kvůli své poloze a velikosti je plocha naopak těžko efektivně využitelná k zemědělským účelům. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající a navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1322/151/33

Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, při ulici V bytovkách. Jedná se o proluku mezi zástavbou rodinných a bytových domů. Plocha je v platném územním plánu plochou s obytným a smíšeným využitím, dílem plochou městské a krajinné zeleně. Plocha je vymezena z důvodu sjednocení charakteru a využití lokality a pro pokrytí bytových potřeb lokality v souvislosti s předpokládaným nárůstem počtu obyvatel. Plocha je logickou součástí území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá umístění rodinných nebo bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1330/151/34

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Plocha je součástí sportovního areálu s travnatými fotbalovými hřišti. V platném územním plánu je součástí zastavitelné plochy pro sport. Návrh MPP je k půdnímu fondu šetrnější, změnou využití na nestavební rekreační plochu nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1340/151/14

Nestavební transformační plocha rekreační určená k založení nového městského parku mezi ulicemi Bečovská a Přátelství. Plocha je plochou krajinné a městské zeleně v platném územním plánu. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1340/151/35

Nestavební transformační plocha rekreační určená k založení nového městského parku podél Říčanského potoka – Otevřené zahrady. Plocha je bývalou zahrádkovou osadou, v platném územním plánu vymezena jako nestavební plocha krajinné a městské zeleně. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1370/151/16

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/22 Komunikační propojení Františka Diviše – K Dálnici – K Lipanům. Komunikační propojení Františka Diviše – K Dálnici – K Lipanům vymezené trasou jihozápadní obvodové komunikace po hranici transformačního území Uhříněvsi v úseku od křižovatky s komunikací

Františka Diviše (s napojením východní obvodové komunikace Horních Měcholup) je vedené ve směru komunikací K Pitkovičkám, Vyderská, křižovatka Ke Kříži, Květnového povstání do Benic. Koridor je vymezený v platném územním plánu. Odůvodnění veřejného zájmu: Zábor byl vyvolán i platným územním plánem pro zastavitelné plochy určené pro zástavbu. Metropolitní plán nad rámec platného plánu vymezuje komunikační propojení s obvodovou komunikací, které by pravděpodobně stejně pro obsluhu zástavby muselo vzniknout. Zábor je jednoznačně ve veřejném zájmu, protože nová komunikace umožní odlehčit zátěž stávajících komunikací v zastavěném území, zkvalitnit veřejný centrum a posílit lokální centrum v souvislosti s nově vznikající zástavbou a v širším kontextu lépe napojit území na Pražský okruh

1370/151/36

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 624/151/1110 Parkoviště P+R – Uhřetěves. Záměr je vymezen v rámci koncepce posilování veřejné dopravy s cílem omezit zbytnou automobilovou dopravu v centru města. Plocha je ideálně situovaná v blízkosti železniční stanice na koridoru s frekventovanou příměstskou dopravou s velmi dobrou dostupností do centra města. Záměr je vymezen i v platném územním plánu v mírně menším rozsahu, zábor je formálním přesahem do obtížně přístupné plochy sousední zahrady, nejedná se o zábor využitelné zemědělské půdy. Záměr je ve veřejném zájmu, protože je s ohledem na koncepci rozvoje dopravního systému města nutné vybudovat kapacitní záchytná parkoviště na ideálních místech u zastávek kapacitní kolejové dopravy. S ohledem na umístění tohoto parkoviště u železničního koridoru s potenciálem oslovit velké množství dojíždějících z okolních obcí je toto umístění ideální, záměr z většiny své plochy využívá zanedbaný areál stavebnin určený k transformaci.