

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

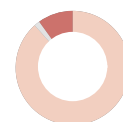
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Areály Uhříněves je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména využití. Vymezení lokality vychází z hranic areálu a veřejných prostranství k němu náležejících včetně ploch navržených. Lokalita se nachází na rovinatém terénu v severozápadní části Uhříněvsi podél ulice Kunratické a železniční tratě. První haly začaly vznikat podél ulice Přátelství, v 60. letech se rozšířily podél železniční tratě do Prahy v délce přes 2 km, během následujících dekád došlo k dalšímu rozvoji. Zástavbu tvoří solitérní objekty a haly, často oplocené, obklopené převážně zpevněným prostranstvím, v současnosti je nejvýznamnější kontejnerový terminál (společnost METRANS) na jihozápadě lokality. Areály jsou dobře dopravně obslouženy z ulic Přátelství a Františka Diviše, do areálu kontejnerového terminálu je zavedena železniční vlečka. Plochy ve východní části lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci a rozvoj.

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 se strukturou areálů produkce. Strukturou lokality tvoří především uzavřené areály. Veřejná prostranství vymezují stavební bloky velkého měřítka a jsou zpravidla ohraničena plotem nebo jejich hranice není jasně čitelná. Zástavba je strukturálně neustálená, reaguje na využití areálů, na aktuální potřeby a technologické postupy. Účelem vymezení lokality se strukturou areálů produkce je zachování vysoké míry flexibility území.



uliční čára



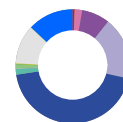
podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. V lokalitě převažují plochy průmyslového, logistického a technického zázemí města, které zahrnují zejména plochy výroby, plochy pro skladování, distribuci, plochy dopravní a technické infrastruktury a plochy zemědělské výroby. Metropolitní plán tento stav respektuje a chrání tento způsob využití s vyšší mírou zátěže s ohledem na jeho význam pro efektivní fungování města.



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 $i_s = 0.22$

index návrhový $i_n = 0.37$

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

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1311/621/01

Zastavitelná rozvojová plocha produkční na východním okraji zástavby, za skladovou a výrobní plochou při komunikaci Bečovská. Jedná se o nezastavěné území směrem k plánovanému dopravnímu obchvatu. Plocha je ve stávajícím platném územním plánu plochou se smíšeným využitím a plochou nerušící výroby a služeb. Území je za západu a jihu obklopeno izolační plochou označenou zeleně, rovněž od plánovaného obchvatu je předpoklad vytvoření ochranného přírodního valu. Důvodem pro vymezení je dotvoření hranice lokality a doplnění zástavby mezi stávajícími administrativními a skladovými areály, pro využití s obdobným charakterem, popřípadě menší nerušící výrobu. Nutnou podmínkou je nově řešené dopravní napojení, ve vazbě na záborny ZPF 1311/621/02 a ZPF 1311/621/06. Lokalita je celkově, vzhledem ke své poloze nevhodná pro zemědělskou činnost.

1311/621/02

Zastavitelná rozvojová plocha produkční na východním okraji obce, obklopující plochu záboru ZPF 1311/621/01. Jedná se o nezastavěné území v lokalitě administrativně výrobních areálů, směrem k plánovanému dopravnímu obchvatu. Plocha je ve stávajícím platném územním plánu plochou městské a krajinné zeleně. Důvodem pro vymezení je dotvoření hranice lokality a veřejného prostoru při místní komunikaci směrem k další rozvojové ploše označené jako 1311/621/06, plocha může sloužit jako součást veřejného dopravního prostoru. Lokalita je celkově, vzhledem ke své poloze nevhodná pro zemědělskou činnost.

1311/621/03

Menší zastavitelná rozvojová plocha produkční na severním okraji zástavby, mezi skladovou a výrobní plochou vymezenou komunikací Bečovská a Přátelství, směrem k plánovanému obchvatu území. Plocha je v platném územním plánu plochou nerušící výroby a služeb. Jedná se o nezastavěné území jako zbytková plocha mezi skladovými a administrativními areály. Důvodem pro vymezení je doplnění této části území pro zástavbu k účelům obdobného charakteru mezi stávajícími administrativními, produkčními a skladovými areály, pro využití obdobného charakteru, popřípadě menší nerušící výrobu. Lokalita je celkově, vzhledem ke své poloze nevhodná pro zemědělskou činnost.

1311/621/04

Zastavitelná rozvojová plocha produkční na severovýchodním okraji zástavby, mezi skladovou a výrobní plochou vymezenou komunikací Bečovská a Přátelství. Jedná se o nezastavěné území jako zbytková plocha mezi skladovými a administrativními areály. Plocha je v platném územním plánu plochou nerušící výroby a služeb. Důvodem pro vymezení je doplnění zástavby k účelům obdobného charakteru mezi stávajícími administrativními, produkčními a skladovými areály, pro využití obdobného charakteru, popřípadě menší nerušící výrobu. Lokalita je celkově, vzhledem ke své poloze nevhodná pro zemědělskou činnost.

1311/621/05

Zastavitelná rozvojová plocha produkční na západním dním okraji zástavby, vymezená od jihovýchodu skladovou a výrobní plochou směrem k ulici Františka Diviše a plánovaným obchvatem území, který je od předmětného území oddělen izolačním pásem zeleně. Plocha je v platném územním plánu plochou dopravní infrastruktury. Jedná se o nezastavěné území jako plocha mezi skladovými a administrativními areály. Důvodem pro vymezení je doplnění tvaru zástavby k účelům obdobného charakteru mezi stávajícími administrativními, produkčními a skladovými areály, pro využití obdobného charakteru, popřípadě menší nerušící výrobu, podmínkou je nově řešené dopravní napojení. Lokalita je celkově, vzhledem ke své poloze nevhodná pro zemědělskou činnost.

1311/621/06

Zastavitelná rozvojová plocha produkční na východním okraji zástavby, za skladovou a výrobní plochou při komunikaci Bečovská. Jedná se o nezastavěné území jako zbytkové plochy mezi skladovými a administrativními areály. Plocha je v platném územním plánu složena z ploch nerušící výroby a služeb. Důvodem pro vymezení je doplnění zástavby k účelům obdobného charakteru mezi stávajícími administrativními a skladovými areály, pro využití obdobného charakteru, popřípadě menší nerušící výrobu. Lokalita je celkově, vzhledem ke své poloze nevhodná pro zemědělskou činnost.

1321/621/30

Zastavitelná transformační plocha produkční v západní části lokality. Jedná se o drobnou plochu v areálu kontejnerového překladiště, která je v platném územním plánu určena pro dopravní infrastrukturu, ale v mezidobě byla přiřčena k uvedenému areálu. Koncepte nákladové dopravní dopravy zaznamenala od doby vydání platného územního plánu razantní změny, z tohoto důvodu je plocha pro dopravní infrastrukturu bezpředmětná a MPP zde navrhuje sjednocení charakteru a využití území pro produkci v souladu se skutečným stavem v území.

1370/621/07

Zábor pro záměr dopravní infrastruktury, 610/-/24 Komunikační propojení Hornoměřolupská – Františka Diviše. Komunikační propojení Hornoměřolupská – Františka Diviše je navrženo jako východní objízdna komunikace Horních Měřolup a Petrovic podél rozšířeného areálu překladiště Metrans. Umožní převést průjezdnou automobilovou dopravu směřující z oblasti Uhříněvsi, rozvojových území u Pitkovic směrem na území Prahy 15 mimo obytnou zástavbu. V širších vztazích navazuje stávající Hornoměřolupská v okružní křižovatce na komunikaci K Měřolupům vedenou nadjezdem přes železniční trať do křižovatky s Kutnohorskou. Záměr je vymezen i v platném územním plánu, do této lokality zasahuje jen velmi drobnou plochou.