

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

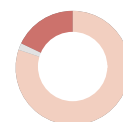
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Uhříněves – Nová čtvrť je vymezena na základě společného charakteru plochy. Lokalita se nachází při křížení cest, které vedou do Uhříněvsi z východu od Netluk, Královic a Říčán. Lokalita zůstala nezastavěná do 2. poloviny 20. století, nacházely se zde rozsáhlé sady. Poté zde vznikl statek Výzkumného ústavu živočišné tvorby a při ulici K Netlukám několik panelových bytových domů. Po roce 2000 se zástavba dále rozvíjela výstavbou bytových a samostatných i řadových rodinných domů. Síť veřejných prostranství v lokalitě tvoří zpevněná uliční prostranství a parkově upravené prostranství obklopující solitérní zástavbu. Uliční prostranství jsou vymezena ploty nebo parkově upraveným prostranstvím. Zástavbu tvoří převážně solitéry v zahradách nebo solitéry většího měřítka. Plochy v centrální a 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 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  $i_s = 0.60$

index návrhový  $i_n = 0.73$

-> [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

### 1312/152/01

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Jedná se o proluku ve stávající struktuře zástavby nových bytových domů severně od ulice K Uhřetěvsi. Důvodem pro vymezení plochy je uspokojení bytových potřeb v lokalitě a sjednocení funkčního využití ploch v uceleném obytném souboru.

### 1312/152/02

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Jedná se o větší rozvojovou plochu na jihovýchodní, okraji lokality. Plocha částečně doplňuje již vystavěnou strukturu nových obytných domů, zčásti vymezuje další prostor pro pokračování výstavby. Plocha je v daném rozsahu zastavitelné oblasti vymezena z důvodu naplnění bytových potřeb v lokalitě při zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

### 1312/152/03

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Jedná se o volnou plochu v sousedství areálu Výzkumného ústavu živočišné výroby. Plocha sousedí rovněž s další plochou ZPF 1322/152/07. Důvodem jejich vymezení je sjednocení funkčního využití ploch v rámci plánované rozvojové lokality a tím zvýšení hospodárnosti využití území.

### 1312/152/05

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Plocha se nachází v klínu mezi ulicemi K Uhřetěvsi a Přátelství. Dle MPP je určena k umístění občanské vybavenosti pro potřeby obyvatel nové obytné zástavby. Plocha je v současnosti již částečně zastavěna, nachází se zde prodejna Penny marketu včetně potřebných parkovacích ploch.

### 1322/152/06

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Jedná se o plochy mimo mezi budovami ve stávajícím areálu Výzkumného ústavu živočišné výroby. Plocha je součástí skupiny rozvojových ploch jihozápadně od ulice Přátelství, která navazuje na již realizovanou zástavbu v ulicích Merkurova a Uranova. Vzhledem k celkové velikosti skupiny rozvojových ploch navrhuje MPP v této lokalitě vznik nového městského parku. Důvodem vymezení plochy je zejména uspokojení očekávaných bytových potřeb v lokalitě.

### 1322/152/07

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Plocha je součástí širšího transformačního a rozvojového území na východě lokality, které je vymezeno pro uspokojení bytových potřeb.

### 1322/152/08

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Jedná se o malý doplněk plochy mezi stávající bytovou zástavbou a rozvojovou plochou záboru ZPF 1312/152/02. Důvodem samostatného vymezení je respektování katastrálních hranic pozemků, plocha je fakticky součástí výše uvedeného záboru.

### 1322/152/30

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu pro smíšené využití. Jedná se o proluku ve stávající struktuře zástavby nových bytových domů severně od ulice K Uhřetěvsi. Plocha je vymezena z důvodu sjednocení charakteru a využití lokality a pro pokrytí bytových potřeb lokality v souvislosti s předpokládaným nárůstem počtu obyvatel a rovněž zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá umístění rodinných nebo bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.