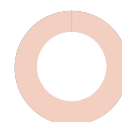


ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY**I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ**

Lokalita Cukrovar Modřany je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené, plocha je vymezena jako transformační. Lokalita se nachází při pravém břehu Vltavy, od řeky je oddělena železniční trať a Komořanská ulice ji v severojižním směru dělí na dvě části. Jde o rovinaté území, výjimkou je uměle vytvořený zlom pod ulicí Na Zavážce. Západní část lokality zahrnuje bývalý areál modřanského cukrovaru, výstavba cukrovaru na konci 19. století proměnila čtvrť Modřany na průmyslovou obec. Cukrovar se v průběhu let rozšiřoval, k postupnému úpadku výroby začalo docházet až od 90. let a od roku 2002 k demolici, po které zbylo jen několik málo objektů. Východní část lokality se od 30. let minulého století objevuje v územních plánech jako komponovaná struktura veřejných prostranství zahradního města, které navazuje na zástavbu Čechovy čtvrtě, kompozice však nebyla dle plánů zrealizována a území bylo využíváno pro rekreační a sportovní účely. Síť veřejných prostranství lokality vychází z těžiště lokality, kterým je Komořanská ulice. V důsledku úpadku průmyslu a následné demolice cukrovaru jsou plochy v lokalitě nevyužívané, dochází k postupné transformaci na obytnou čtvrť.

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. Většina ploch je Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022 určena k zastavění. Metropolitní plán tento stav respektuje a v souladu s jeho urbanistickou koncepcí zde navrhuje doplnění urbánní struktury města.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění a poměrně dobrému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území.

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalitě byl s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury přiřazen způsob využití umožňující vznik rozmanitého městského prostředí.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako transformační. Lokalita má narušený či neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé nebo celkové změny, cílový charakter je nově navržen. Podíl transformačních ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU**I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY**

index stabilizované části $i_s = 0.83$

index návrhový $i_n = 1.41$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 12, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 12	59840	58862	54369	54252	54426	55040	57821	60000	66000	70000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU

1322/174/02

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití, která je součástí většího transformačního území s obytným využitím. Jedná se o plochu vymezenou zhruba železniční tratí č. 210 (Praha – Vrané nad Vltavou – Čerčany/Dobříš) a ulicemi Komořanská, Zlochova, Nad zavážkou a Vzpoury. Plocha je zastavitelnou plochou smíšenou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1370/174/03

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/59 Nová Komořanská včetně napojení na Pražský okruh. Výstavba nové komunikace Komořanské s přiměřenými návrhovými parametry v úseku mezi komunikací Generála Šišky a mimoúrovňovou křižovatkou s Pražským okruhem odstraní kapacitní deficit stávající trasy komunikace, negativní vliv automobilového provozu na veřejný prostor a z kvalitní dopravní obsluhu stávajícího i rozvojového území Komořan. Nabídne napojení spádového území na Pražský okruh v navržené mimoúrovňové křižovatce na jižním okraji Komořan. V ZÚR hl. m. Prahy je vymezena plocha pro mimoúrovňovou křižovátku, která předpokládá vymezení tohoto koridoru v územním plánu.

1370/174/30

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 622/-/13 Tramvajová trať Nádraží Modřany – Komořany. Koridor je vymezen pro vedení tramvajové tratě do Komořan s vazbou na stávající tramvajovou síť. Realizace umožní kvalitnější obsluhu veřejnou dopravou a částečnou redukci městské autobusové dopravy, a obsluhu budoucí zástavby v transformačních plochách v Komořanech. Její konkrétní vedení vychází z prověření v urbanistické studii Komořany. Jedná se o čisté formální zábor drobného rozsahu v místě stávající tramvajové tratě, kam bude nový koridor zapojen, plocha je zemědělsky nevyužitelná. V návaznosti na stávající i budoucí tramvajovou trať je v tomto místě navržena plocha pro záchytné parkoviště 624/174/1134 Parkoviště P+R – Nádraží Modřany.

1380/174/31

Zábor pro technickou infrastrukturu, 730/174/1008 Dešťová usazovací nádrž SN5. Záměr je vymezen pro zpomalení odtoků ze zpevněných ploch a okolních dopravních staveb při srážkových událostech a souvisí s transformací okolních ploch brownfieldů. Cílem je také zlepšit kvalitu vody ve Vltavě. Jedná se o okrajový zábor v zemědělsky nevyužívané ploše, částečně zpevněné a zanedbané, která je i v platném plánu určena k výstavbě obytné zástavby (plocha SV).