

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

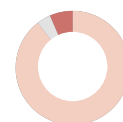
Lokalita Stará Uhřetíněves je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází v údolí Říčanského potoka, podél historické radiály vedoucí do Prahy. Jádro původní zemědělské osady pochází ze 13. století. Zemědělský charakter si osada zachovala až do 19. století, kdy Uhřetíněves zasáhla průmyslová revoluce a v blízkosti původní vesnice vznikly důležité průmyslové areály. V 19. století vzrostl počet domů a obyvatel. V návaznosti na rozvoj lokality zde vznikla železniční trať, která dělí vesnici na dvě části. Uliční síť historického jádra je rosslá a nepravidelná, v mladších částech vesnice je převážně ortogonální, pravidelná. Páteří lokality je ulice Přátelství, na které se v jádru nachází náměstí Bratří Jandusů a náměstí Protifašistických bojovníků při křížení ulic Přátelství, Semanského a U Starého mlýna. Při ulici Přátelství se soustředí základní vybavenost. Zástavba rostlého jádra je tvořena vesnickými domy a hospodářskými staveními a dochovala se jen zčásti, postupně byla nahrazena i domy městského charakteru se základním obchodním parterem, především podél ulice Přátelství. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy v zahradách nebo solitérní bytové domy. Dominantou historické části vesnice je farní kostel Všech svatých. Výběžky lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj.

**Vybrané limity:** Maloplošné zvláště chráněné území, 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

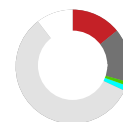
Lokalita je vymezena jako lokalita s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návsi na křížení historických cest, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně do 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. V lokalitě se nachází také plochy výroby, které byly Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy regulovány tak, aby jejich zátěž byla slučitelná s ostatními plochami obytného města - je tedy možné je zařadit do zastavitelné obytné lokality Metropolitního plánu při zachování maximální možné kontinuity regulace.



využití

#### Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. 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  $i_s = 0,25$

index návrhový  $i_n = 0,27$

-> [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 PŮDNÍHO FONDU****1312/272/01**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu na jižním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/272/02**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlejší plochu na jižním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/272/03**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnější plochu na jihozápadním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření struktury lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/272/05**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlejší plochu na severozápadním okraji lokality navazující na plochu záboru ZPF 1312/272/06, se kterou tvoří rozsáhlejší rozvojové území. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/272/30**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu složenou ze dvou částí na jižním okraji lokality přibližně vymezenou ulicí U Starého mlýna, okrajem zástavby a plánovaným koridorem pro dopravní infrastrukturu. V platném územním plánu je nestavební plochou pěstební, ve výhledu určenou pro zastavitelné obytné využití. Důvodem pro vymezení plochy je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě, dotvoření struktury lokality v ploše přibližně odpovídající územní rezervě platného plánu. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům plochy se předpokládá vznik převážně 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.

**1312/272/31**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o zbytkovou plochu na jižním okraji lokality, vymezenou stávající zástavbou, ulicí U Starého mlýna a tělesem železniční trati. V platném územním plánu je nestavební plochou pro krajinnou zeleň doprovázející dopravní stavby. S ohledem na rozlohu, tvar a polohu plochy nelze očekávat zemědělské obhospodařování. Důvodem pro vymezení plochy je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě, dotvoření struktury lokality v ploše přibližně odpovídající územní rezervě platného plánu. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům plochy se předpokládá vznik převážně 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.

**1312/272/32**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je rovněž zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Drobná zbytková plocha je součástí plochy záboru ZPF 1312/272/02. Z této plochy je vyčleněna pouze z důvodu drobné odlišnosti ve vymezení zastavěného území mezi návrhy MPP pro společné jednání a veřejné jednání. Tato plocha je vymezena z důvodu dotvoření struktury lokality a využití dílčích ploch pro obytné využití. Celá rozvojová plocha je vymezena pro uspokojení bytových potřeb v lokalitě. Vzhledem k regulativům plochy se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/272/33**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. V platném územním plánu je nestavební plochou pro krajinnou zeleň doprovázející dopravní stavby. Plocha je součástí plochy záboru ZPF 1312/272/03. Z této plochy je vyčleněna pouze z důvodu odlišného zařazení v platném územním plánu. Plocha je vymezena z důvodu dotvoření struktury lokality a sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití i uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům plochy se předpokládá vznik rodinných a bytových 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.