

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

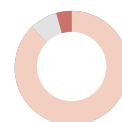
Lokalita Komořany je vymezena na základě společného charakteru plochy. Lokalita se nachází na rovině, v severní části klesá směrem k řece. Je vymezena údolím Modřanského a Komořanského potoka. Nejstarším objektem je zámek Komořany a statek na jihu lokality. Další zástavba vznikala ve 2. čtvrtině 20. století, převážně to byly rodinné domy. V 70.–80. letech minulého století byla zástavba doplněna o panelové domy, pokračovalo se s výstavbou rodinných domů na jihu pod sídlištěm. Síť veřejných prostranství v lokalitě tvoří uliční prostranství a parkově upravené prostranství obklopující solitérní zástavbu. Uliční prostranství jsou ve starší zástavbě vymezena ploty předzahrádek, u sídlištní výstavby volným parkově upraveným prostranstvím. Významným objektem je areál zámku a statku a areál Českého hydrometeorologického ústavu. Těžištěm lokality je místo při křížení ulic Komořanské, Revoluční a Kyslíkové. V severovýchodní části lokality byla postavena první továrna již v roce 1913. Po 1. světové válce se rozšířil produkční areál o výrobu cihel. V průběhu minulého století se výrobní areály postupně rozšiřovaly od ulice Komořanské směrem na východ. Zástavbu tvoří průmyslové haly, sklady a kancelářské budovy, oblast je z velké části určena k transformaci a rozvoji. Severovýchodní část lokality je napojena na ulici Komořanskou a Do Koutů. Plochy v západní, severovýchodní a východní 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. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a na základě existující urbanistické studie koordinující zájmy v území, připravované změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a plánovaného napojení na tramvajovou síť zde navrhuje přestavbu a další doplnění urbánní struktury.



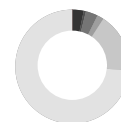
zastavitelnost

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 $i_n = 0.52$

-> [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

1312/149/02

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o rozsáhlejší plochu na východním okraji lokality, která logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Do Koutů a jasně definuje rozsah zastavitelného území. Současně plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1312/149/05, se kterou vytváří širší rozvojové území ve východní části lokality. Plocha je zastavitelnou obytnou plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/149/05

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o rozsáhlejší plochu na východním okraji lokality, která logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Do Koutů. Plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1312/149/02, se kterou vytváří širší rozvojové území ve východní části lokality. Plocha je v platném územním plánu zastavitelnou plochou pro veřejné vybavení, menší dílčí plocha v oddělené poloze je zastavitelnou obytnou plochou. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. Východní část plochy je návrhem MPP určena k umístění občanské vybavenosti.

1312/149/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha při ulici Komořanská je nestavební plochou krajinné zeleně v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je doplnění struktury lokality, scelení zastavěného území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající infrastruktury. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vzhledem k poloze plochy obklopené zástavbou se nedá očekávat její efektivní zemědělské obhospodařování.

1312/149/31

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha při ulici Do Koutů je nestavební plochou krajinné zeleně a plochou rekreace v platném územním plánu. V současném stavu je využívána jako venkovní skladové prostory k přílehlému produkčnímu areálu, nemá tedy zemědělský charakter. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití. Důvodem pro vymezení je doplnění struktury lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Vzhledem k rozsahu, poloze a současnému způsobu využívání plochy nelze předpokládat návrat obhospodařování ZPF, nicméně vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných nebo bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/149/32

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je v platném územním plánu nestavební plochou krajinné zeleně, v MPP těsně navazuje na dílčí část plochy se zábořem 1312/149/05, který je v platném územním plánu určen pro obytné využití. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití území plochy pro obytné využití, důvodem je logické doplnění struktury a zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. Vzhledem k rozsahu, poloze a tvaru plochy nelze očekávat její zemědělské obhospodařování.

1322/149/06

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnější plochu složenou ze čtyř dílčích ploch rozmístěných v severozápadní části lokality, která je zároveň součástí širšího transformačního území na severozápadním okraji lokality. Plocha je z větší části zastavitelnou plochou o bytnou a rekreace a sportu a z menší části nestavební plochou městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plocha na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1323/149/33

Zastavitelná transformační plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o drobnou plochu na okraji lokality, která je částí zahrady stávajícího areálu, který se zabývá chovem koní a jezdectvím. V platném územním plánu jde o zastavitelnou plochu pro zvláštní komplexy občanského vybavení. MPP navrhuje přírodě šetrnější rekreační využití a de facto potvrzuje současný způsob využívání území. Vzhledem k charakteru využití se předpokládá, že využitím nedojde k úplné ztrátě ZPF.

1330/149/34

Nezastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Drobná plocha je vklíněna mezi stávající zástavbu a rozvojovou plochu pro obytné využití v jižní části lokality, navazuje na plochu zábořem ZPF 1330/149/35. V platném územním plánu je součástí nestavebních plochy louky a pastviny. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1330/149/35

Nezastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Drobná plocha navazuje na stávající obytnou zástavbu a souvisí na plochou zábořem ZPF 1330/149/34. V platném územním plánu je součástí nestavební plochy lesních porostů. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1370/149/37

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 622/-/13 Tramvajová trať Nádraží Měďany – 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. Koridor využívá trasu staré železniční vlečky, takže záboř je čistě formálního charakteru, jedná se o úzké pruhy podél tělesa vlečky bez zemědělského využití, uprostřed zástavby. V platném územním plánu se jedná převážně o železniční plochy DZ.