

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

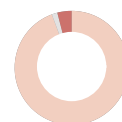
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Sapa je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodného historického vývoje a využití. Vymezení lokality vychází z hranic areálu vybavenosti a veřejných prostranství k němu náležejících. Lokalita se nachází na rovinatém terénu východně od Sídliště Písnice v blízkosti plánované stanice metra Depo Písnice. Na původně zemědělském území mezi Libuší a Paběnicemi (Babenicemi) byly v druhé polovině 20. století postaveny areály písnického masokombinátu a drůbežárny Libuš. V současné době je zde vietnamské obchodní a kulturní centrum. Lokalitu tvoří dva areály pod společným oplocením s hlavním vjezdem a vstupem ze západní strany areálu z ulice V Lužích. Zástavbu tvoří bývalé výrobní haly. Východní část lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena 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 vybavenosti. Strukturu lokality tvoří především areály vybavenosti, které jsou veřejně přístupné v režimu odpovídajícím jejich využití. Účelem vymezení lokality se strukturou areálů vybavenosti je zachování vysoké míry flexibility uspořádání veřejně přístupných areálů.



uliční čára



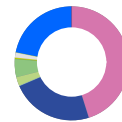
podlažnost



struktura

#### Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. V lokalitě se nachází především předměstská obchodní centra, plochy skladování, distribuce a výroby a plochy dopravní infrastruktury sloužící jejich obsluze. Míra zátěže území, způsob fungování jednotlivých areálů i celé lokality v rámci města odpovídá spíše produkčnímu využití. Metropolitní plán tento stav respektuje a s ohledem na dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury lokalitu vymezuje jako lokalitu komerční vybavenosti (struktura areálů vybavenosti s vyšší mírou zátěže - produkčním využitím, čl. 145 MPP).



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  $i_s = 0.52$

index návrhový  $i_n = 0.73$

-> Index využití lokality, čl. 157

**ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU****1321/668/30**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro produkční využití. Převážně zpevněná plocha je v současné době součástí skladových ploch a objektů provizorního charakteru, část je volná s devastovanou vegetací. V platném územním plánu je plocha určena pro nestavební krajinnou zeleň se zastavitelným smíšeným využitím v rezervě. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch pro produkční využití. Plocha je součástí širšího produkčního území při okraji Prahy, které je doplňováno produkčními plochami v návaznosti na stávající stabilizované produkční areály. Vzhledem k poloze a současnému způsobu využívání plochy je návrat k zemědělskému obhospodařování nereálný. Veřejným zájmem je využití ploch s charakterem brownfield v zastavěném území. Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

**1370/668/01**

Zábor pro záměr dopravní infrastruktury, 610/-/28 Komunikační propojení Kunratická spojka – přeložka Vídeňské. Smyslem tohoto nového propojení je přímá vazba přeložky Vídeňské na Kunratickou spojku ve směru navazujícího východního obchvatu Písnice k terminálu Depo Písnice. Spolu s obchvatem Písnice vytváří nové komunikační propojení v radiálním směru mimo zastavěná území Písnice, Libuše a Kunratic. Záměr je vymezen v platném územním plánu. Jedná se o drobnou plochu, v současnosti využívanou jako součást parkoviště.

**1370/668/02**

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/76 Přeložka ulice Vídeňské. Nové komunikační propojení mezi Kunratickou spojkou, Dobronickou a stávající Vídeňskou u Kunratického lesa odstraní nežádoucí průjezdnou dopravu ze stávajícího úseku Vídeňské na rozhraní Kunratic a Libuše. Význam trasy přeložky vzroste po dokončení výstavby metra D a po realizaci východního obchvatu Písnice, kdy bude sloužit také podílu automobilové dopravy směřující z jižní příměstské oblasti Prahy. Cílem je snížení akustického vlivu dopravy na zastavěnou oblast v okolí dnešní Vídeňské ulice. Záměr je ve veřejném zájmu, protože zlepšení a racionalizace dopravní obsluhy území je jednoznačným veřejným zájmem, stejně jako případné zklidnění klíčových částí Kunratic, které tato stavba vyvolá. Uvolnění stávající komunikace zlepší obsluhu veřejnou dopravou. Pozitivní vliv této stavby je nutné vnímat v širokém kontextu jižní části města i pro její velmi dobrý lokální vliv pro obsluhu Paběnických areálů. Zastavěné území bude možné efektivněji využít a snížit tak tlak na případnou zástavbu otevřené krajiny. Samotný zábor se nachází v neuceleném a zanedbaném území a jeho dopad bude relativně malý, protože se v současnosti jedná o zpevněné plochy areálu.

**1370/668/31**

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/76 Přeložka ulice Vídeňské. Nové komunikační propojení mezi Kunratickou spojkou, Dobronickou a stávající Vídeňskou u Kunratického lesa odstraní nežádoucí průjezdnou dopravu ze stávajícího úseku Vídeňské na rozhraní Kunratic a Libuše. Význam trasy přeložky vzroste po dokončení výstavby metra D a po realizaci východního obchvatu Písnice, kdy bude sloužit také podílu automobilové dopravy směřující z jižní příměstské oblasti Prahy. Cílem je snížení akustického vlivu dopravy na zastavěnou oblast v okolí dnešní Vídeňské ulice. V podstatné části koridor vymezuje i platný územní plán. Záměr je ve veřejném zájmu, protože zlepšení a racionalizace dopravní obsluhy území je jednoznačným veřejným zájmem, stejně jako případné zklidnění klíčových částí Kunratic, které tato stavba vyvolá. Uvolnění stávající komunikace zlepší obsluhu veřejnou dopravou. Pozitivní vliv této stavby je nutné vnímat v širokém kontextu jižní části města i pro její velmi dobrý lokální vliv pro obsluhu Paběnických areálů. Zastavěné území bude možné efektivněji využít a snížit tak tlak na případnou zástavbu otevřené krajiny. Samotný zábor je malého rozsahu, nachází se v neuceleném a zanedbaném území porostlém sporou vegetací ruderálního charakteru, půda není zemědělsky využívána.