

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Sklady Řeporyje je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené. Lokalitu tvoří převážně nové zastavitelné území, lokalita je tudíž vymezena jako rozvojová. Rozvojové plochy jsou navrženy pro možné rozšíření areálu. Lokalita se nachází na rovinatém terénu nad Pražským okruhem v návaznosti na obytnou lokalitu Řeporyje. Území bylo využíváno pro zemědělské účely. V 80. letech minulého století území výrazně ovlivnila výstavba Pražského okruhu, v návaznosti na to vznikla zástavba několika nízkopodlažních hal a skladů. Areály jsou napojeny na ulici Ořešskou.

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. Metropolitní plán tento stav respektuje a v sloučadi s jeho koncepcemi zahrnuje do lokality i plochy nazývané ÚP SÚ jako nezastavitelné, jejichž fixace však není z hlediska ochrany přírodních nebo environmentálních hodnot účelná a naopak by v konečném důsledku vedla k plošnému růstu města.



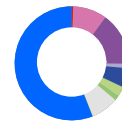
zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou areálů produkce. Lokalita s ohledem na umístění, dostupnost dopravní a technické infrastruktury představuje potenciál pro vznik produkčního, logistického nebo technického zázemí města. Vymezením lokality se strukturou areálů produkce Metropolitní plán umožňuje vytvořit novou urbánní strukturu uzavřených areálů s vysokou mírou flexibility území.

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. Lokalitě bylo s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedních lokalit a dostupnost kapacitní infrastruktury přiřazeno produkční využití.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako rozvojová. V lokalitě je navrženo vytvoření nového charakteru území. Podíl rozvojových ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.04$

index návrhový $i_n = 0.46$

-> Index využití lokality, čl. 157

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU**1311/632/01**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití v návaznosti na ulici Ořešská. Využití plochy k zástavbě zajistí vizuální oddělení vysoce frekventované silniční komunikace Pražského okruhu od stávající obytné zástavby Řeporyjí a snížení hlukové a imisní zátěže v obytné zástavbě. Plocha je zastavitelnou plochou výroby a služeb v platném územním plánu a logicky doplňuje a zceluje navazující plochy nerušící výroby. Důvodem pro její vymezení je nedostatek ploch pro produkční využití v zastavěném území dané lokality pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje a pro vznik pracovních příležitostí. Navýšení počtu pracovních příležitostí v Řeporyjích napomůže ke snížení vyjíždky za prací, a tedy k budování tzv. města krátkých vzdáleností.

1311/632/02

Rozvojová zastavitelná plocha velkého rozsahu navržená pro produkční využití v návaznosti na ulici Pod Zbuzany. Využití plochy k zástavbě zajistí vizuální oddělení vysoce frekventované silniční komunikace Pražského okruhu od stávající obytné zástavby Řeporyjí a snížení hlukové a imisní zátěže v obytné zástavbě. Plocha je zastavitelnou plochou výroby a služeb v platném územním plánu a logicky doplňuje a sceluje navazující plochy nerušící výroby. Důvodem pro její vymezení je nedostatek ploch pro produkční využití v zastavěném území dané lokality pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje a pro vznik pracovních příležitostí. Navýšení počtu pracovních příležitostí v Řeporyjích napomůže ke snížení vyjíždky za prací, a tedy k budování tzv. města krátkých vzdáleností.

1311/632/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití v návaznosti na ulici Ořešská. Plocha na okraji lokality navazuje spolu s plochou záboru ZPF 1311/632/34 na stávající skladové areály a umožňuje jejich rozšíření. V platném územním plánu jde o nestavební plochu krajinné zeleně doprovázející dopravní stavby. Jedná se o využití ploch pod nadzemním elektrickým vedením procházející zastavitelným územím. Veřejným zájmem pro vymezení v MPP je hospodárné využití pozemků napojených na komunikaci, nedostatek ploch pro produkční využití v zastavěném území dané lokality pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje a pro vznik pracovních příležitostí. Navýšení počtu pracovních příležitostí v Řeporyjích napomůže ke snížení vyjíždky za prací, a tedy k budování tzv. města krátkých vzdáleností.

1311/632/31

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití v návaznosti na ulici Ořešská. Využití plochy k zástavbě zajistí vizuální oddělení vysoce frekventované silniční komunikace Pražského okruhu od stávající obytné zástavby Řeporyjí a snížení hlukové a imisní zátěže v obytné zástavbě. Jedná se o využití ploch pod nadzemním elektrickým vedením procházející zastavitelným územím. V platném územním plánu jde o nestavební plochu krajinné zeleně doprovázející dopravní stavby. Veřejným zájmem pro její vymezení je logické doplnění a spolu s plochou záboru ZPF 1311/632/01 scelení navazujících ploch nerušící výroby. Obecným důvodem je nedostatek ploch pro produkční využití v zastavěném území dané lokality pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje a pro vznik pracovních příležitostí. Navýšení počtu pracovních příležitostí v Řeporyjích napomůže ke snížení vyjíždky za prací, a tedy k budování tzv. města krátkých vzdáleností.

1311/632/32

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití. Jedná se o drobnou zbytkovou plochu, která sama o sobě je nevyužitelná pro jakýkoli účel. V platném plánu je součástí nestavební plochy pro krajinnou zeleně, věcně je součástí rozvojové plochy MPP pro produkční využití se zábořem ZPF 1311/632/02. Hranice zastavitelné plochy a lokality je koordinována s procházejícím biokoridorem ÚSES při vzniku této zbytkové plochy, která by vyplňovala prostor mezi biokoridorem a budoucí zástavbou.

1311/632/33

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití. Jedná se o drobnou zbytkovou plochu, která je věcně součástí rozvojové plochy MPP pro produkční využití se zábořem ZPF 1311/632/02. Plocha je zastavitelnou plochou pro výrobu a služby v platném územním plánu. Důvodem vymezení plochy je zarovnání hranice lokality a sjednocení charakteru a využití území dílčích ploch včetně navazujících ploch nerušící výroby v lokalitě. Obecným důvodem je nedostatek ploch pro produkční využití v zastavěném území dané lokality pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje a pro vznik pracovních příležitostí. Navýšení počtu pracovních příležitostí v Řeporyjích napomůže ke snížení vyjíždky za prací, a tedy k budování tzv. města krátkých vzdáleností. Hranice zastavitelné plochy a lokality je koordinována s procházejícím biokoridorem ÚSES při vzniku této zbytkové plochy, která by vyplňovala prostor mezi biokoridorem a budoucí zástavbou.

1311/632/34

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití v návaznosti na ulici Ořešská. Plocha na okraji lokality navazuje na stávající skladové areály a umožňuje jejich rozšíření. Plocha je zastavitelnou plochou pro výrobu a služby v platném územním plánu. Veřejným zájmem pro vymezení v MPP je hospodárné využití pozemků napojených na komunikaci a sjednocení charakteru a využití území dílčích ploch včetně navazujících ploch nerušící výroby v lokalitě. Obecným důvodem je nedostatek ploch pro produkční využití v zastavěném území dané lokality pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje a pro vznik pracovních příležitostí. Navýšení počtu pracovních příležitostí v Řeporyjích napomůže ke snížení vyjíždky za prací, a tedy k budování tzv. města krátkých vzdáleností. Jedná se o využití ploch pod nadzemním elektrickým vedením procházející zastavitelným územím a související pozemky.