

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

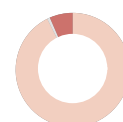
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Nová Ruzyně 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 je vymezená ulicemi Drnovská, Vlastina, U Silnice a železnici. Lokalitu tvoří převážně skladové objekty. Hlavní síť veřejných prostranství tvoří ulice Drnovská, ostatní veřejná prostranství umožňují základně obsloužit jednotlivé stavební bloky. S ohledem na nevyužití objekty a plochy území, rezidenční charakter okolních lokalit a dobré dopravní napojení je lokalita určena k přestavbě.

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 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. Součet transformačních a rozvojových ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.06$

index návrhový $i_n = 1.57$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 6, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 6	109833	106020	99850	99481	97951	100152	107213	110000	116000	122000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU

1312/165/01

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití navazuje na rozsáhlou transformační plochu pro obytné využití na východní straně od Drnovské ulice. Plocha je zastavitelnou plochou se smíšeným využitím v platném územním plánu. Vzhledem k plánovaným úpravám železničního spojení Praha – Kladno a Praha – Letiště Václava Havla se stanicí v tomto místě má tato plocha značný potenciál využití. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik bytových domů a veřejné vybavenosti s parkovými plochami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/165/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je vklíněna mezi ulici Drnovskou a rozsáhlé transformační území, v daných souvislostech má charakter proluky na okraji zástavby. V platném územním plánu je zde navržena nestavební plocha pro malý park. 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. Metropolitní plán navrhuje sjednocení charakteru a využití území dílčích ploch v lokalitě souladu s očekávaným rozvojem celé lokality. Vzhledem k poloze a rozloze plochy se nedá očekávat její zemědělské obhospodařování.

1322/165/02

Rozsáhlá transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Plocha záboru ZPF doplňuje strukturu zástavby podél Drnovské ulice ve vazbě na dostupnou veřejnou dopravu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik bytových domů a veřejné vybavenosti s parkovými plochami, které zůstanou součástí ZPF.

1370/165/03

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 622/-/29 Tramvajová trať Vlastina – Nádraží Ruzyně. Důvodem výstavby tohoto úseku tramvajové tratě je zajištění vzájemných přestupových vazeb tramvaj – železnice ve stanicí Nádraží Ruzyně a provázání na tramvajové tratě Divoká Šárka – Dědinská a Dědinská – Dlouhá Míle – Terminál 3 – Prague Airport Park. Platný územní plán v tomto území vymezuje zastavitelné plochy pro zástavbu. Záměr je ve veřejném zájmu, protože v návaznosti na další rozvoj tramvajové sítě směrem k letišti umožní efektivnější linkování a zajistí další přestupní vazby na železnici (přímo na trať Praha-Kladno, takže pokryje ty spoje, které nebudou odbočovat na letiště), v návaznosti na tramvajovou a železniční trať je vymezena i plocha pro vznik Parkoviště P+R Nádraží Ruzyně. Výstavba ekologické kolejové veřejné dopravy je zásadní pro dlouhodobou udržitelnost města.

1370/165/31

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/118 Podjezd pod železniční trať Praha – Kladno v ul. Drnovská. Výstavba podjezdu souvisí se stavbou komunikačního propojení Drnovská – K Letišti a nutností zkapacitnit komunikaci a je součástí rekonstrukce železniční tratě Praha – Kladno, která je vymezena v nadřazené dokumentaci. Jedná se formální drobný zábor, plocha je zpevněným předprostorem domu po okraji stávající komunikace a nemá žádné zemědělské využití.