

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

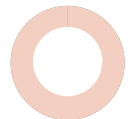
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Nový Zborov je vymezena na základě převažujícího společného charakteru, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené, plocha je vymezena jako transformační. Lokalita se nachází při ulici Černokostecká, podél plánovaného Městského okruhu. Je vymezena železniční tratí, Limuzskou ulicí je oddělena od obytných lokalit Solidarita a sídliště Malešice. Jde o západní část produkčního pásu, oddělenou železnicí od Průmyslové ulice. Tato část je nejstarší, zástavba se zde začala rozvíjet od 30. let 20. století. Součástí lokality je nákladové nádraží Praha-Malešice vybudované v roce 1919 a až do šedesátých let fungující i jako osobní nádraží. Významným prostranstvím je Černokostecká ulice.

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



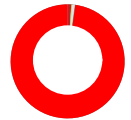
zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Jde o klíčové území pro budoucí rozvoj města. Díky jeho umístění, dopravním vazbám a vztahu k okolí představuje výjimečný potenciál pro vznik nové části města s vyšší mírou využití území. Vymezením lokality s hybridní strukturou Metropolitní plán umožňuje vytvořit intenzivní urbánní strukturu kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů vyhovujících současným i budoucím technickým inovacím a požadavkům na městskou výstavbu.

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. Podíl transformačních ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.85$

index návrhový $i_n = 1.91$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 10, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 10	120755	114249	107713	107989	108998	108756	110571	120000	134000	146000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1322/067/30**

Plochy jsou součástí rozsáhlé zastavitelné transformační plochy určené pro obytné využití. Jedná se o plochu v severní části lokality obklopenou stávající zástavbou širšího transformačního území. Plocha je rozdělena na dvě části stopou navrženého tunelu významné dopravní komunikace Městský okruh Jarov – Štěrboholská radiála. V platném územním plánu je plocha vymezena jako nestavební pro městskou zeleň. Důvodem pro vymezení plochy jako součást obytného území je uspokojení bytových potřeb a dotvoření lokality, sjednocení charakteru lokality a hospodárné využití pozemků v transformační lokalitě. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Plocha má díky své poloze vysoký rozvojový potenciál pro využití navržené MPP a saturace rozvojových potřeb města zde může proběhnout výrazně efektivněji ve vztahu k zastavěné ploše, než v jiných částech města (především na jeho okraji). Kvůli své poloze a velikosti je plocha naopak těžko efektivně využitelná k zemědělským účelům. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).

1322/067/31

Plochy jsou součástí rozsáhlé zastavitelné transformační plochy určené pro obytné využití. Jedná se o tři na sobě nezávislé zbytkové plochy o rozloze na hranici zobrazitelnosti v měřítku územního plánu. Plocha je vymezena z důvodu sjednocení dílčích ploch lokality v homogenní celek. Vzhledem k rozloze, poloze a charakteru dílčích ploch je efektivní obhospodařování nemožné. Důvodem pro vymezení plochy jako součást obytného území je uspokojení bytových potřeb a dotvoření lokality, sjednocení charakteru lokality a hospodárné využití pozemků v transformační lokalitě. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Plocha má díky své poloze vysoký rozvojový potenciál pro využití navržené MPP a saturace rozvojových potřeb města zde může proběhnout výrazně efektivněji ve vztahu k zastavěné ploše, než v jiných částech města (především na jeho okraji). Kvůli své poloze a velikosti je plocha naopak těžko efektivně využitelná k zemědělským účelům. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).

1370/067/32

Zábor pro dopravní infrastrukturu, koridor 610/-/122 Městský okruh Jarov – Štěrboholská radiála. Úsek Městského okruhu je v souladu se zpracovanou urbanistickou studií pro minimalizaci vlivu stavby na okolí navržen v maximální možné míře v tunelové trase. Úsporný tvar křižovatek s přímknutými rampami bude sloužit k vzájemnému dopravnímu propojení komunikací při současném minimálním zásahu do území. Trasu doplní povrchově vedené komunikační propojení V Olšínách – Dřevčická (610/-/136). Městský okruh umožní realizovat velkou část dopravního výkonu vnitroměstské dopravy po technicky vybavené trase s vysokým podílem tunelových úseků, které snižují negativní vlivy automobilové dopravy na území a významně přispívají ke zkvalitnění životního prostředí a veřejného prostoru. Koridor Městského okruhu je vymezen i v nadřazené dokumentaci – ZÚR hl. m. Prahy.