

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

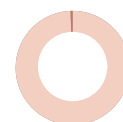
Lokalita Stará Ruzyně je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na mírně svažitém terénu. Původní vesnice se formovala od 10. století, z 15. století je doložena Ruzyňská tvrz. Zástavba je převážně tvořena vesnickými statky s klasicistním charakterem z 18. a 19. století kolem dnešního Starého náměstí, původní historické návsi. Ve 30. letech došlo k rozšíření lokality směrem na východ. Zástavba charakteru zahradního města se rozvíjela od dnešního náměstí Českého povstání podél Ruzyňské ulice východním směrem. Okolo náměstí vznikl školní areál. Postupně se rozvíjela i zástavba na jihu při Drnovské ulici, následně v první polovině 20. století byl rozsáhlý cukrovar přestavěn na areál vězení. Síť veřejných prostranství je nepravidelná, respektuje stopu historických cest, tvoří ji zpevněná i nezpevněná uliční prostranství a parky. Střední část lokality při Starém náměstí zabírá uzavřený vězeňský areál s výškovou dominantou vodojemu. Hlavní osou lokality a významným veřejným prostranstvím je Drnovská ulice se Starým náměstím. Při dnešní Karlovarské ulici se nachází sad se hřbitovem a hřbitovní kaplí, které je také významným prostranstvím. Plochy v západní části lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci a rozvoj.

Vybrané limity: Památková rezervace

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.



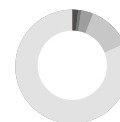
zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návsi na křížení historických cest, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně do dvou podlaží. V jádru jsou veřejná prostranství nepravidelná a často jsou vymezena fasádami domů, navazující část tvoří pravidelná síť ulic vymezených převážně ploty. Vymezením lokality s vesnickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území.



uliční čára



podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. V lokalitě převažují plochy obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport. V lokalitě se nachází také plochy výroby, které byly Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy regulovány tak, aby jejich zátěž byla slučitelná s ostatními plochami obytného města - je tedy možné je zařadit do zastavitelné obytné lokality Metropolitního plánu při zachování maximální možné kontinuity regulace.



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 $i_s = 0,26$

index návrhový $i_n = 0,28$

-> [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 PŮDNÍHO FONDU**1312/213/30**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná zbytková plocha při ulici Ztracená je v platném územním plánu součástí zastavitelné plochy pro smíšené využití. Důvodem vymezení plochy je zarovnání hranice lokality a sjednocení charakteru a využití dílčích ploch v lokalitě. S ohledem na rozlohu a polohu plochy nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování.

1322/213/01

Tři menší plochy jsou součástí zastavitelné transformační plochy navržené pro obytné využití. Největší dílčí plocha se nachází v západní části lokality na břehu Litovického potoka, který je zároveň hranicí krajinného rozhraní. Plocha je určena platným územním plánem pro smíšené využití a doplňuje strukturu zástavby na rozhraní mezi objekty drobné výroby a rodinnými domy. Zbývající dvě menší plochy jsou zbytkovými částmi pozemků, v platném územním plánu jsou součástí území výroby a služeb. Návrh MPP logicky uzavírá strukturu zástavby, sjednocuje využití a stabilizuje hranici města. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/213/31

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelná s obytným využitím podle platného územního plánu. Jde o proluku mezi stávající zástavbou větších rodinných domů. Navržená plocha záboru ZPF umožňuje doplnění struktury zástavby a sjednocení ploch pro zvýšení hospodárnosti využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/213/32

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelná s obytným využitím podle platného územního plánu. Jde o velmi drobný pozemek trojúhelníkového tvaru, vymezený ploty okolní zástavby a místní komunikací, samostatně nevyužitelný. Plocha je vymezena z důvodu sjednocení charakteru a využití území lokality.

1340/213/02

Transformační plocha pro nestavební rekreační využití určená pro založení městského parku Park Okolí Litovického potoka. Plocha je nestavební plochou krajinné a městské zeleně v platném územním plánu. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1370/213/33

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/118 Podjezd pod železniční tratí Praha – Kladno v ul. Drnovská. Výstavba podjezdu souvisí se stavbou komunikačního propojení Drnovská – K Letišti a nutností zkapacitnit komunikaci a je součástí rekonstrukce železniční tratí Praha – Kladno, která je vymezena v nadřazené dokumentaci. Jedná se formální drobný zábor, plocha je částečně zpevněným předprostorem domu po okraji stávající komunikace, částečně zasahuje do zahrady a nemá žádné zemědělské využití. Záměr je z větší části v souladu s platným územním plánem (s výjimkou drobného přesahu do zastavitelné plochy SV) a nachází se uvnitř zastavěného území.