

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

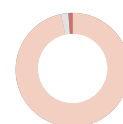
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Avia Letňany 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 se nachází na rovinatém terénu, vymezena ulicemi Tupolevova, Veselská a Kostecká. Koncem 19. století byla vybudována Turnovsko-kralupsko-pražská dráha, v návaznosti na tuto dráhu došlo v okolí na počátku 20. století ke vzniku průmyslového areálu Avia Letňany. Pro zaměstnance bylo ve 30. letech minulého století postaveno několik domků podél dnešní Novosvětské ulice. Společnost Avia se dále rozšiřovala a ve 40. letech byl areál ještě rozšířen. V porevolučním období došlo několikrát ke změně majitele společnosti, výroba postupně upadala, nakonec se v roce 2017 Avia přestěhovala do nových výrobních prostor a provoz v Letňanech je ukončen. Síť veřejných prostranství vychází ze dvou významných ulic Tupolevovy a Veselské. Veřejná prostranství tvoří zpevněná uliční prostranství, v rámci bývalého průmyslového areálu mají pouze obslužný charakter. Zástavbu tvoří fragment rodinných domů na západě, ostatní plocha je po ukončení výroby v areálu 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.



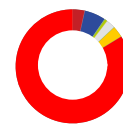
zastavitelnost

#### 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. Ve stabilizované části lokality se nechází plochy výroby, jejichž zátěž vůči okolí byla individuálně posouzena a je přípustná.



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  $i_s = 0.42$

index návrhový  $i_n = 1.24$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Převážná část lokality je součástí Prahy 18, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel. Menší část lokality je součástí MČ Praha-Čakovice, což je městská část, ve které se předpokládá znatelný nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 18	14432	14915	14192	14721	17323	18978	21516	25000	29000	34000
Praha-Čakovice	5561	5623	5629	6371	10071	10505	11868	13000	14000	15500

**ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU****1322/162/30**

Zastavitelná transformační plocha navržena pro obytné využití. Jedná se o plochu v severní části lokality při ulici Kostelecká. Dnes má charakter brownfieldu, v platném územním plánu je vedena jako zastavitelná plocha pro výrobu a služby. Plocha je součástí rozsáhlého transformačního území bývalých podniků továrny Avia Letňany, cílem transformace je vytvoření různorodé části města s bydlením a přiměřenou sítí občanské vybavenosti a parků. Důvodem pro vymezení je sjednocení charakteru a využití lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel. 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). Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

**1322/162/31**

Zastavitelná transformační plocha navržena pro obytné využití. Jedná se o zbytkovou plochu několika zahrádek v severní části lokality při ulici K Avii, v platném územním plánu je vedena jako zastavitelná plocha pro smíšené využití. Plocha je součástí rozsáhlého transformačního území bývalých podniků továrny Avia Letňany, cílem transformace je vytvoření různorodé části města s bydlením a přiměřenou sítí občanské vybavenosti a parků. Důvodem pro vymezení je sjednocení charakteru a využití lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel. 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).