

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

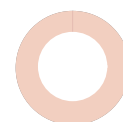
Lokalita Poštovka je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené, plocha je vymezena jako transformační. Lokalita se nachází v jižním svahu nad Plzeňskou třídou. Původně byla lokalita nezastavěná, procházela tudy historická cesta do Motola, nedaleko stávala stejnojmenná usedlost. První zástavba se objevila ve 20. letech 20. století v podobě průmyslových objektů při dnešní ulici Ke Kotlářce, v ulici Nad Kotlářkou stála cihelna. V 30. letech byly postaveny rodinné domy na východě, jde o zástavbu charakteru zahradního města. Po válce byla cihelna s přílehlými objekty zbořena, v 80. letech na jejím místě vzniká nový průmyslový areál. Síť veřejných prostranství v lokalitě tvoří zpevněná uliční prostranství, některá jsou pouze přístupovými cestami k objektům. Uliční prostranství jsou vymezena ploty zahrad nebo ploty areálů. Zástavbu tvoří areály a řadové rodinné domy. Hlavní třídou a osou lokality je Plzeňská ulice a na ni kolmá ulice Pod Kotlářkou.

Vybrané limity: Přírodní park

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.



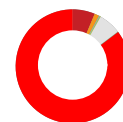
zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s 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. Podíl transformačních ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.43$

index návrhový $i_n = 1.70$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 5, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 5	76768	78630	76755	80040	81161	82630	88225	96000	106000	116000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1322/169/01**

Skupina malých nesouvislých ploch je součástí zastavitelné transformační plochy s obytným využitím. V současné době jde o převážně zpevněné plochy uvnitř výrobně skladových areálů, mezi ulicemi Pod Kotlářkou a Kotlářka – území Motolského údolí při centrální komunikaci celoměstského významu Plzeňská, které jsou nicméně v katastru nemovitostí vedeny v druhu zahrada. Území je určeno pro rozsáhlejší transformaci a revitalizaci, ve vazbě na obytné soubory Poštovka směrem na západ a Sídliště Homolka Císařka směrem na sever. Po revitalizaci celého údolí Motolského potoka, v souladu s urbanistickou studií se počítá s postupným útlumem výrobních a skladových funkcí a doplnění lokality na smíšenou obytnou, s důrazem na zachování veřejných parkových ploch, pro celkovou transformaci dříve okrajové části, nyní součástí rozvíjející se městské části. Platný územní plán zde vymezuje plochu výroby a služeb. 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.