

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

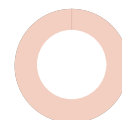
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Labuška je vymezena na základě převažujícího 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 svažitém terénu libeňského kopce Labuška, navazuje na zalesněný hřeben vinice Máchalka. Je vymezena ulicí Proseckou ze severu, vinicí Máchalka z východu, železniční tratí Lysá nad Labem z jihu a železniční tratí do Kralup nad Vltavou ze západu. Dlouho byla nezastavěná, pouze na východě se nacházela viniční usedlost, která byla v 18. století nahrazena zámečkem Kolčavka se zahradou, později sloužila jako škola. Ve 20. letech minulého století se ve svahu podél dnešní ulice Pod Labuškou začaly objevovat stavby nestálého charakteru. Koncem 30. let v území vznikla prvorepubliková nouzová kolonie, která se dodnes částečně dochovala, částečně byla nahrazena zahrádkářskou osadou. Charakteristický je systém veřejných prostranství vedoucí po vrstevnicích, které jsou propojeny kolnými příkrými cestami. Na hranici lokality prochází ulice Čuprova jako součást Městského okruhu.

### 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 se strukturou zahradního města. V lokalitě se vyskytují enklávy rodinných domů a vil a další objekty v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality se strukturou zahradního města Metropolitní plán chrání tyto základní strukturální rysy území a v souladu s jeho koncepcemi (a mj. také s požadavkem na efektivní využití zastavěného území) umožňuje transformaci méně využívaných částí lokality.

#### 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  $i_s = 0.18$

index návrhový  $i_n = 0.43$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 8, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 8	112790	109166	101494	99840	103757	103049	106218	114000	124000	134000

**ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU****1322/402/01**

Zastavitelná transformační plocha navržena pro obytné využití. Jde o soubor více ploch, které jsou v současné době převážně zahradami rodinných domů, které byly postaveny v důsledku probíhající živelné transformace zahrádkářské osady na obytné využití. V platném územním plánu je vymezeno rovněž obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je logické doplnění urbánní struktury lokality, uspokojení bytových potřeb v lokalitě a zachování právní kontinuity ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1322/402/02**

Zastavitelná transformační plocha navržena pro obytné využití. Jde o soubor více ploch, které jsou v současné době převážně zahradami rodinných domů, které byly postaveny v důsledku probíhající živelné transformace zahrádkářské osady na obytné využití. V platném územním plánu je vymezeno rovněž obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je logické doplnění urbánní struktury lokality, uspokojení bytových potřeb v lokalitě a zachování právní kontinuity ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1322/402/30**

Zastavitelná transformační plocha navržena pro obytné využití. Jedná se o drobnou zbytkovou plochu při západním okraji lokality. V platném územním plánu jde o plochu dopravní infrastruktury a doprovodnou zeleň. MPP z důvodu úpravy a zpřesnění koncepce dopravní infrastruktury umožňuje doplnění urbánní struktury lokality při sjednocení charakteru a využití území lokality jako obytné, s bezprostřední návazností na plochu se zábořem ZPF 1322/402/02. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Kvůli své poloze a velikosti je plocha 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).