

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

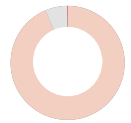
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Staré Modřany je vymezena na základě společného charakteru plochy. Lokalita se nachází na pravém břehu Vltavy na jižním okraji Prahy. Původně zde byla vesnická zástavba, jádro vesnice vzalo za své výstavbou domů v 70. letech, v 80. letech následovala demolice a nová výstavba při Komořanské ulici v návaznosti na vybudování dopravních staveb (tramvaje na estakádě, ulice Modřanská, železniční trať). Zachoval se původní hřbitov s kostelem Nanebevzetí P. Marie, kapličkou a objektem fary, z 30. let je rovněž školní budova při ulici U Domu služeb a Sokol při ulici K Vltavě. Nejnovější zástavbou jsou domy proti parku před modřanským hřbitovem, které výškou zastínily dominantu kostela a staré školy. Síť veřejných prostranství lokality tvoří zpevněná uliční prostranství a parky, místy doplněná o park ve volné zástavbě. Uliční prostranství jsou převážně vymezena fasádami domů, veřejnými předzahrádky nebo mají charakter parku ve volné zástavbě. Zástavba je velmi různorodá dle doby vzniku. Významnými objekty jsou škola, Modřanský Biograf a stará sokolovna s přílehlým sportovním areálem. Dominantou je kostel na kopci. Důležitou osou je ulice K Vltavě a Modřanská, na jejichž křížení se nachází nedaleko původního umístění návsí Obchodní náměstí, v lokalitě se nachází hřbitov a Central park Modřany. V západní části lokality plocha vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro transformaci.

### 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. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Součástí lokality je i drobná plocha nezastavěného území, která je však nedílnou součástí okolní struktury města a je proto Metropolitním plánem vymezena jako stabilizovaný nestavební blok v zastavitelném území (viz čl. 8, odst. 2 MPP - formální rozvoj městské přírody).



zastavitelnost

#### Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Lokalita má různorodé prostorové uspořádání se střední intenzitou zastavění. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy dílčích částí území a umožňuje dále scelovat a posilovat charakter jednotlivých míst.



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.



využití

#### Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. Transformační 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  $i_s = 0,58$

index návrhový  $i_n = 0,64$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 12, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 12	59840	58862	54369	54252	54426	55040	57821	60000	66000	70000

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

### 1370/133/30

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 622/-/13 Tramvajová trať Nádraží Modřany – Komořany. Koridor je vymezen pro vedení tramvajové tratě do Komořan s vazbou na stávající tramvajovou síť. Realizace umožní kvalitnější obsluhu veřejnou dopravou a částečnou redukci městské autobusové dopravy, a obsluhu budoucí zastavby v transformačních plochách v Komořanech. Její konkrétní vedení vychází z prověření v urbanistické studii Komořany. Jedná se o čistě formální zábor drobného rozsahu v místě stávající tramvajové trati, kam bude nový koridor zapojen, plocha je zemědělsky nevyužitelná. V návaznosti na stávající i budoucí tramvajovou trať je v tomto místě navržena plocha pro záchytné parkoviště 624/174/1134 Parkoviště P+R – Nádraží Modřany.