

ANALYTICKÁ ČÁST

PLZEŇSKÁ

0512025



vypracovali:

ARCHUM ARCHITEKTI

a

perspektiv

Údaje o projektu

Název: Koordinační studie s regulačními prvky
Místo: Praha 5
Katastrální území: Smíchov, Košíře a Motol
Číslo zakázky: 202458
Fáze: Analýza

Identifikační údaje

Zadavatel

Městská část Praha 5
sídl: nám. 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5
IČO: 0063631
DIČ: CZ00063631

zastoupení:
Bc. Lukáš Herold, starosta

Kontaktní osoba
Ing. arch. Lukáš Vacek, Ph.D., vedoucí Odboru územního rozvoje
E-mail: lukas.vacek@praha5.cz

Ing. Petra Vlášková, vedoucí oddělení koncepce rozvoje
E-mail: petra.vlaskova@praha5.cz

Zpracovatel/Autor

ARCHUM architekti s.r.o.
sídl: Oldřichova 299/23, 128 00, Praha 2
IČ: 01894871
DIČ: CZ 018 94 871 (plátce DPH)
E-mail: archum@archum.cz

Kontaktní osoba

Ing. arch. Michal Petr
Telefon: +420 737 291 441
Email: petr@archum.cz

Studio Perspektiv s.r.o.
sídl: Rohanské nábřeží 717/4, 186 00 Praha 8
IČ: 02696622
DIČ: CZ 269 66 22 (plátce DPH)
E-mail: kristyna.stara@perspektiv.cz

Kontaktní osoba

Ing. arch. Kristýna Stará, Ph.D.
Telefon: +420 723 888 857
E-mail: kristyna.stara@perspektiv.cz

Řešitelský tým

Ing. arch. Michal Petr (ARCHUM architekti)
Ing. arch. Petra Krivánková (ARCHUM architekti)
Ing. arch. Julie Bilá (ARCHUM architekti)
Ing. arch. Kateřina Valentová Nesládková (ARCHUM architekti)

Ing. arch. Kristýna Stará, Ph.D. (Studio Perspektiv)
Ing. arch. Branislav Kožej (Studio Perspektiv)

ÚVOD

Účel projektu

Koordinální studie Plzeňská byla zpracována s vědomím existence dřívější urbanistické studie pořízené pro toto území. Účelem této koordinální studie není nahrazovat původní dokumentaci, nýbrž komplexně prověřit její aktuálnost a vypovídací hodnotu v kontextu změněných podmínek, které nastaly od doby jejího vzniku. Zásadní proměnou prošel zejména nadřazený plánovací rámec, kdy v mezidobí došlo k pořízení Metropolitního a Strukturálního plánu, jež určují nové limity, kapacity a rozvojové principy dotčeného území. Současně se objevila řada nových investičních a rozvojových záměrů, které významně ovlivňují prostorové uspořádání a funkční zatížení lokality. Z těchto důvodů je nezbytné podrobit předchozí závěry verifikaci a přizpůsobit řešení aktuálním požadavkům a predikovanému vývoji území.

Koordinální studie byla zpracována v detailnějším měřítku a s vyšší mírou prostorového i funkčního rozlišení, než poskytoval původní podklad. Paralelně byla zohledněna rovněž Demografická studie, která specifikuje předpokládaný vývoj obytné funkce, věkové struktury i kapacitních nároků na veřejnou vybavenost. Návrhové řešení se striktně pohybuje v rozvojových limitech stanovených Metropolitním plánem a plně respektuje územní kapacity, přičemž navrhovaná struktura zástavby do těchto limitů nejen zapadá, ale v některých případech je oproti maximálním přípustným

Vymezení řešeného území

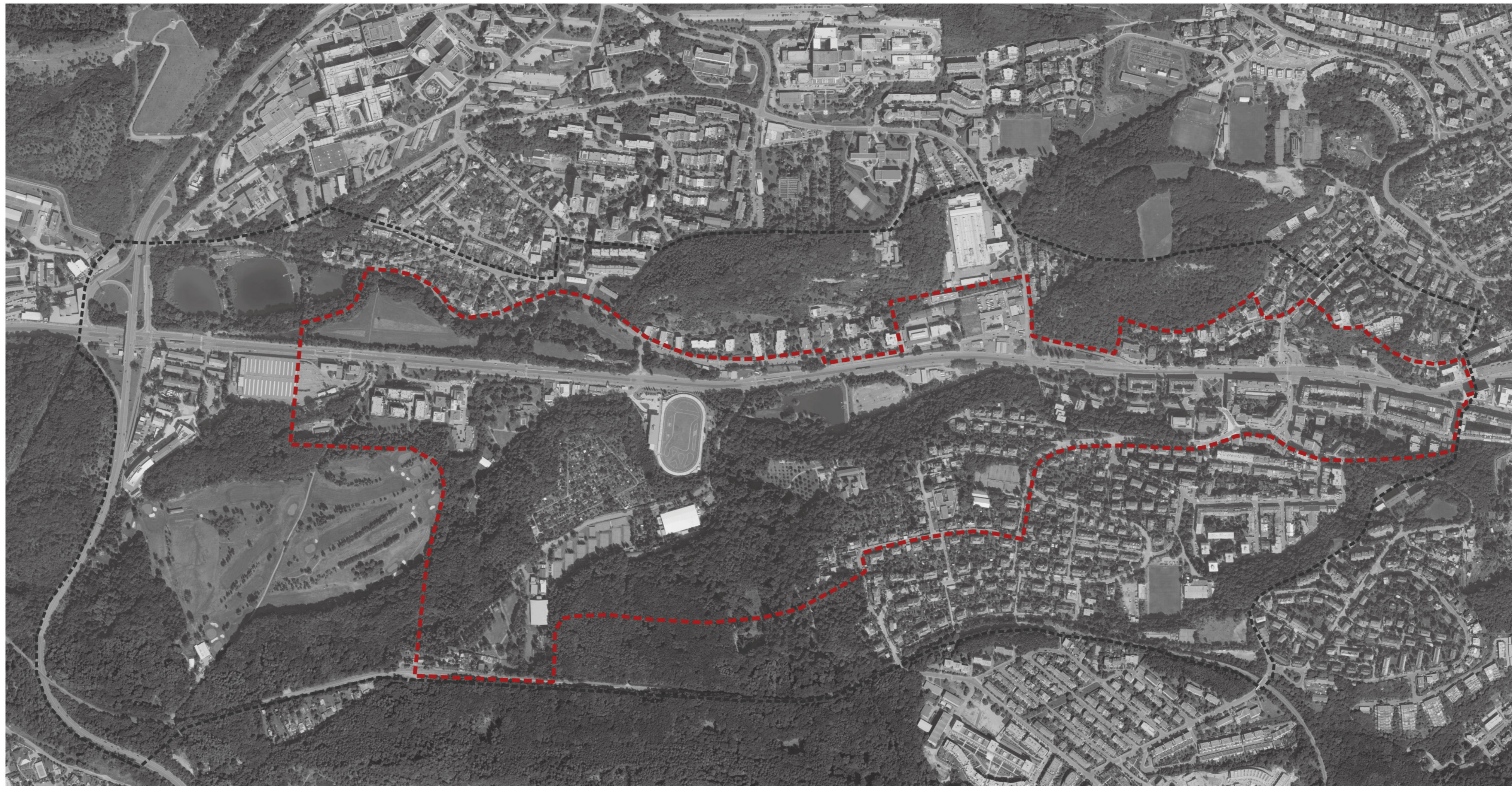
Řešené území tvoří pás podél ulice Plzeňská v úseku mezi Vozovnou Motol na západě a ulicí Na Záměšlích na východě území. V rámci širších vztahů jsou do území zahrnuty i navazující plochy.


Území se rozprostírá celkem na třech katastrálních územích, a to k. ú. Smíchov, k. ú. Košíře a k. ú. Motol ve správním obvodu MČ Praha 5. Řešené území tvoří částečně urbanizovaný pás území podél ulice Plzeňské s přilehlými zelenými plochami. Jižní hranice řešeného území vede obytnými čtvrtěmi Kavalírka a Cibulka, parkem Cibulka, zahrnuje sportovní plochy Sport Parku Motol a areál v okolí hotelu Golf. Severní část řešeného území zaujímá park Motolka a rozvojové plochy přiléhající k ulici Plzeňská včetně výrobního/skladového areálu na Kottlářce. Na východě ji tvoří jižní část čtvrti Budánka.

hodnotám snižuje.

Studie současně upozorňuje na budoucí potřeby území, které vyplývají z jeho rozvojového potenciálu a z předpokládaných změn v jeho funkčním využití. Tyto potřeby identifikuje na úrovni koncepčních požadavků – zejména v oblasti veřejných prostranství, občanské vybavenosti či prostupnosti území – avšak nevynechává závazně jejich přesné prostorové umístění. Slouží tak jako podklad, který napomáhá identifikovat a chránit veřejné zájmy v území, aniž by určoval detailní lokalizaci jednotlivých funkcí či investičních zásahů.

Hlavním účelem koordinální studie je vytvořit podklad pro koordinaci a projednávání záměrů v území a stanovit prostorové a funkční uspořádání, které bude v souladu s majetkoprávní strukturou území, nadřazenou plánovací dokumentací a probíhajícími i plánovanými investičními aktivitami. Studie klade důraz na koncepčně utvářená veřejná prostranství, systémovou prostupnost území a na integraci navazujících urbanistických struktur, a vytváří tak rámec pro dlouhodobou udržitelnou transformaci řešené lokality.



-  hranice řešeného území
-  hranice zájmového území

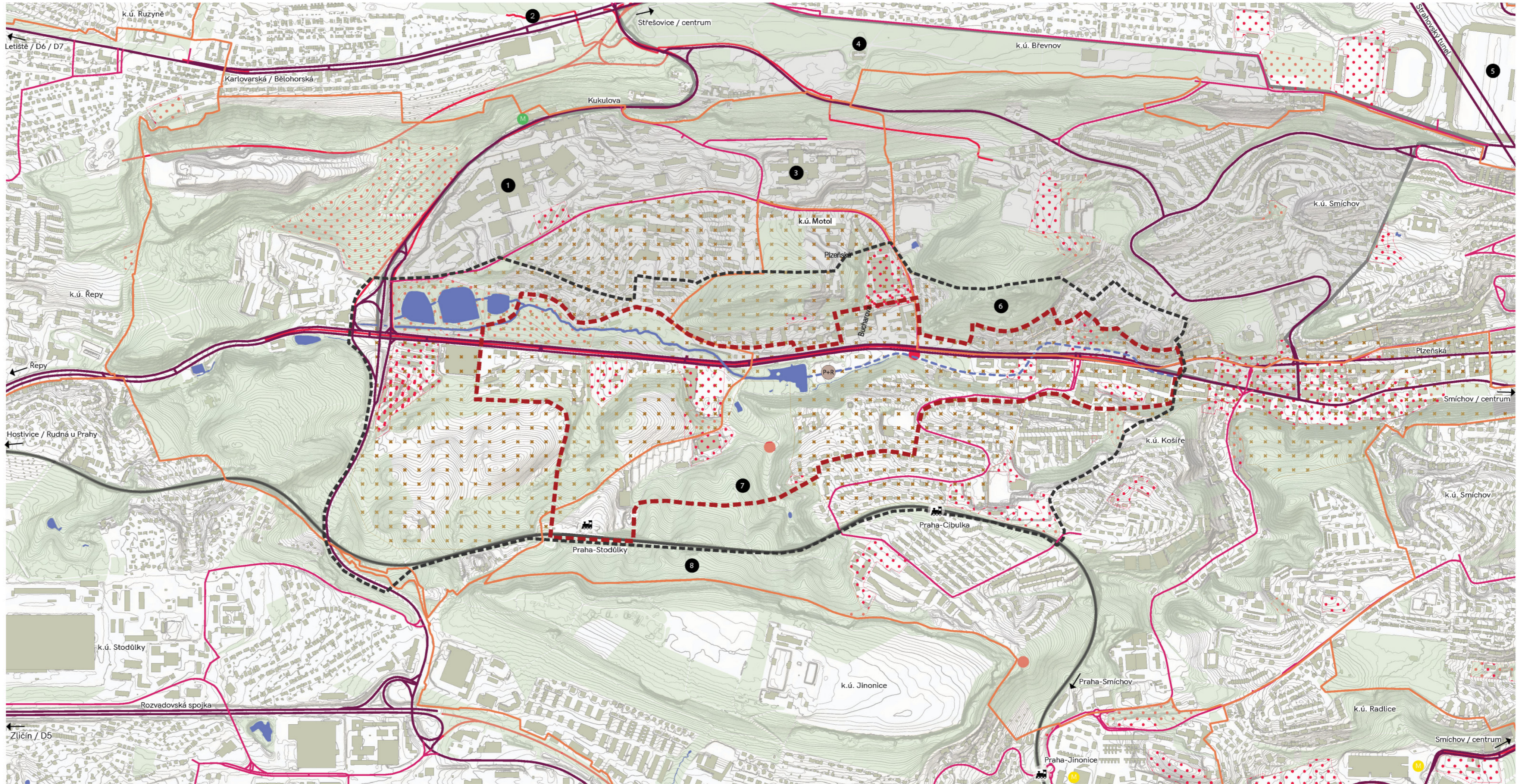
Širší vztahy

Zájmová oblast je součástí městské části Prahy 5. Rozkládá se na levém břehu Vltavy v severní části jednoho z 10 největších městských obvodů. Motolskému údolí dominuje západovýchodní osa ulice Plzeňská, která má historický význam pro celou Prahu.

Motolského údolí se nachází při severozápadním vstupu do Prahy a představuje významnou rezidenční a rekreační zónu, podél dopravní tepny nadmístního významu. Dominantu tedy tvoří ulice Plzeňská, po níž denně projíždí mnoho automobilů směřujících z přilehlých oblastí do centra města. Přestože tato komunikace poskytuje obyvatelům rychlé spojení, způsobuje také hluk a vytváří bariéru v pohybu mezi jednotlivými částmi území.

Motolské údolí představuje jeden z nejvýraznějších krajinných fenoménů v širším jádru Prahy. Jeho výrazná geomorfologická konfigurace jej přirozeně předurčila k funkci významného komunikačního koridoru, který propojuje údolí Vltavy se západními oblastmi Čech. Přesto však historický rozvoj této trasy komplikoval fakt, že údolí nebylo napojeno na městské hradby prostřednictvím městských bran, nýbrž pouze prostřednictvím uliční sítě levobřežního předměstí Smíchova.

Řešené území je součástí Přírodního parku Košíře-Motol a zahrnuje významné prvky ochrany přírody a krajiny. Stejně tak vytváří každodenní rekreační zázemí pro široké okolí Košíř, Motola, Sídliště Homolka a částečně i Jinonic. Dostupnost zajišťuje MHD - především tramvaje a autobusy jezdící přímo po Plzeňské ulici. Nejbližší stanice metra se nachází až u Fakultní nemocnice Motol (trasa A), pěšky vzdálené zhruba 15 min.



Legenda

- hranice řešeného území
- hranice zájmového území
- hranice katastrálních území
- záměry bodové
- záměry liniové
- záměry plošné
- Proměna ulic Motolského údolí
- Motolský potok - povrchový tok
- Motolský potok - zatrubnění
- vodní toky a plochy
- veřejná zeleň
- místní komunikace II. třídy
- místní komunikace I. třídy
- záchytná parkoviště P+R
- železnice neelektrizovaná

- 1 Fakultní nemocnice v Motole
- 2 Obora Hvězda
- 3 Nemocnice na Homolce
- 4 Park Ladronka
- 5 Velký strahovský stadion
- 6 Přírodní památka Skalka
- 7 Cibulka
- 8 Přírodní park Košíře-Motol
- M stanice metra A, B
- nádraží

Vývoj území

Krajinná situace a raná urbanizace

Motolské údolí představuje významný krajinnáský a urbanistický fenomén širšího centra Prahy. Jeho geomorfologická struktura přirozeně předurčila území k funkci dopravního koridoru propojujícího údolí Vltavy se západními oblastmi Čech. Tuto úlohu historicky plnila významná dárková cesta, která sledovala tok Motolského potoka a zajišťovala spojení mezi osadami Košíře a Motol. Důležité je, že jádra obou těchto obcí ležela mimo bezprostřední trasu této komunikace, což umožnilo zachovat údolí jako převážně přírodní a málo zastavěnou krajinu.

Košíře jsou v historických pramenech poprvé zmínovány v roce 1185. Jejich jádro, dnes zaniklé kvůli utilitární asanaci v druhé polovině 20. století, leželo v prostoru dnešní Plzeňské a Jinočnické ulice. Vesnice, která v 17. století čítala 28 domů, utrpěla po třicetileté válce pokles na 11 domů. K zásadnímu rozvoji došlo až ve druhé polovině 19. století s nástupem průmyslu a proměnou Košif v plnohodnotné město (1896). Část katastru Košif, která je zahrnuta do zkoumaného území, však až do počátku 20. let 20. století zůstávala spíše okrajovou venkovskou krajinou.

Krajinný charakter byl podporován přítomností venkovských usedlostí, které podél významné stezky sledující trasu Motolského potoka a na přilehlých svazích začaly objevovat od 17. století. Tyto drobné sídelní jednotky byly typické pro širší okolí Prahy, kde podobná rozvolněná zástavba venkovského charakteru navazovala na agrární využití krajiny. Výrazným příkladem efektivního zhodnocení krajinné situace je usedlost Cibulka, která se stala centrem rozsáhlého romantického krajinného parku. Tento příklad dokládá, jak přírodní danosti údolí byly využívány pro účely krajinné estetiky, což významně formovalo obraz údolí. Mapa Stablního katastru z 40. let 19. století zachycuje tuto krajinnou scénu jako téměř nedotčenou krajinu s bukolickým rázem. Tento stav přetrvával až do počátku 20. století.

Motol, původně knížecí vesnice, byl ve 13. a 14. století postupně předáván církevním institucím (kláštery v Plásích, Strahově, Johanitům apod.). Středověké jádro vesnice se nacházelo západně od dnešních motolských rybníků, ale dochovalo se pouze v archeologických nálezech. Novodobá vesnice Motol byla založena v 17. století vedle maltéžského hospodářského dvora, který se dochoval v romantické novogotické podobě z 19. století. Urbanistický vývoj Motola zůstal do roku 1922 téměř nezměněn.

Proměny 19. a počátku 20. století: od předměstí k součásti Velké Prahy

Zásadní změny nastávají s dynamickým rozvojem Prahy v druhé polovině 19. století. Klíčovým zlomem se stává napojení Plzeňské ulice na Palackého most, které transformuje Motolské údolí z periferie v důležitý komunikační koridor. Toto napojení podporuje rozvoj Košif jako plnohodnotné městské čtvrti a postupně mění charakter celého údolí. Urbanizace již není extenzivní a izolovaná, ale nabývá městského charakteru.

V meziválečném období se Motolské údolí stává součástí Velké Prahy, což přináší ambiciózní urbanistické vize. Z nezastavěné venkovské krajiny se začaly formovat ucelené obytné čtvrti. Nejprve vznikla kolonie „před Cibulkami“ (1920–1922) a kolonie V Cibulkách (1924–1925), následovaná čtvrtí Pod Homolkou a kolonií Pod Kottářkou (1934–1935).

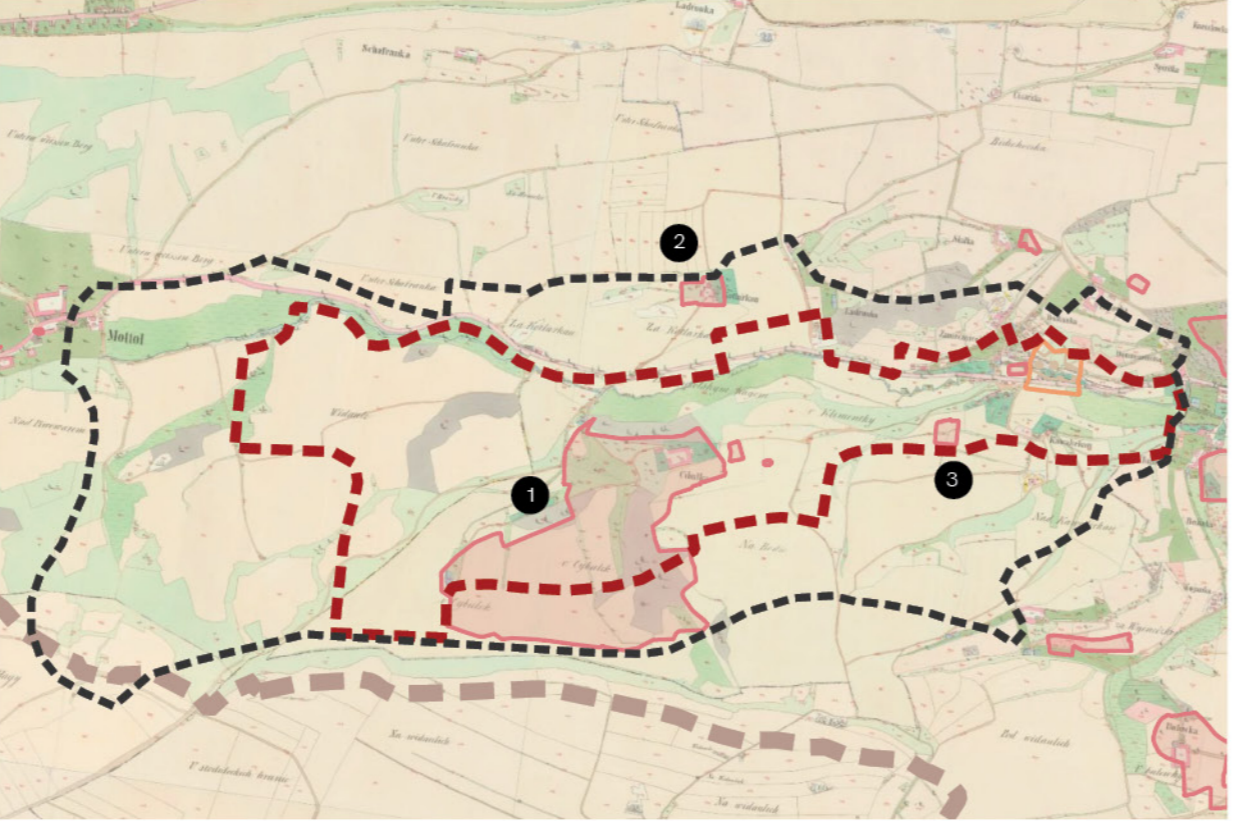
Avšak z hlediska urbanistické koncepce zůstávají tyto čtvrtě prostorově izolovanými jednotkami. Urbanisticky lze tyto čtvrti označit za solitérní „ostrovy“, které mají spíše rezidenční než městotvorný charakter. Tato fragmentace byla zřejmá i tvůrcům regulačních plánů meziválečné doby, kteří se pokusili o sjednocení a provázání těchto čtvrtí. K realizaci jejich koncepcí však nedošlo.

Významným zásahem do uliční struktury údolí bylo narovnání historické trasy hlavní komunikace. Místo klikatě cesty sledující tok Motolského potoka vznikla nová Plzeňská třída, která byla vytyčena jako přímá komunikace modernistického typu. Tento zásah, typický i pro další pražské třídy (Evropská, Bělohorská, Patočkova), však na rozdíl od nich nevedl k vytvoření městského bulváru. Plzeňská třída zůstala v urbanistické struktuře vnímána spíše jako tranzitní koridor než jako městská ulice, což se negativně projevilo na jejím tranzitním charakteru.

Poválečný vývoj: fragmentace a posílení tranzitní funkce

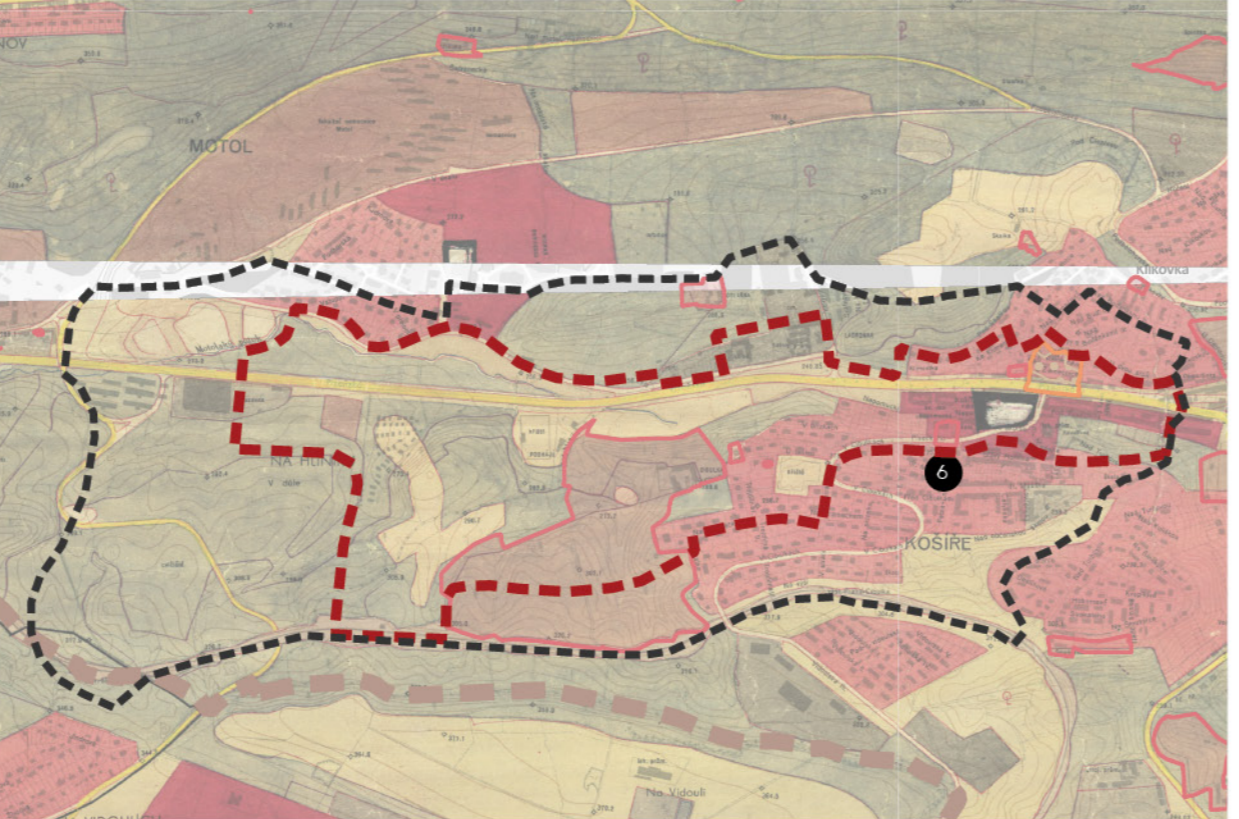
Po druhé světové válce dochází k několika zásadním proměnám, které zásadně ovlivňují urbanistický charakter Motolského údolí. Výstavba Motolské nemocnice (autory realizace byli Antonín Tenzer, Richard Podzemný a Radek Černý), umístěná na jihovýchodním svahu nad historickým jádrem obce, se stává jedním z nejvýraznějších symbolů poválečných urbanistických zásahů. Nemocnice jako celek proměnila měřítko celého údolí, redefinovala jeho prostorovou hierarchii a posílila význam oblastí v rámci metropolitního kontextu.

S výstavbou nemocnice souvisel i vznik nového dopravního konceptu, jehož jádrem se stalo mimoúrovňové křížení silnic v předpolí historické vesnice Motol. Tento dopravní zásah ještě více posílil funkci Plzeňské třídy jako tranzitní tepny a přispěl k dalšímu narušení celistvosti údolí. Na rozdíl od jiných oblastí Prahy zde urbanistická struktura kolem hlavní třídy nezhoustla do podoby kompaktní městské zástavby, což vedlo k posílení dopravní dominance nad městským charakterem.



CÍSAŘSKÉ OTISKY 1842

- 1 usedlost Cibulka - 1817-1826
- 2 usedlost Kottářka - 18.-19. století
- 3 usedlost Zámečnice - prvá pol. 19. století



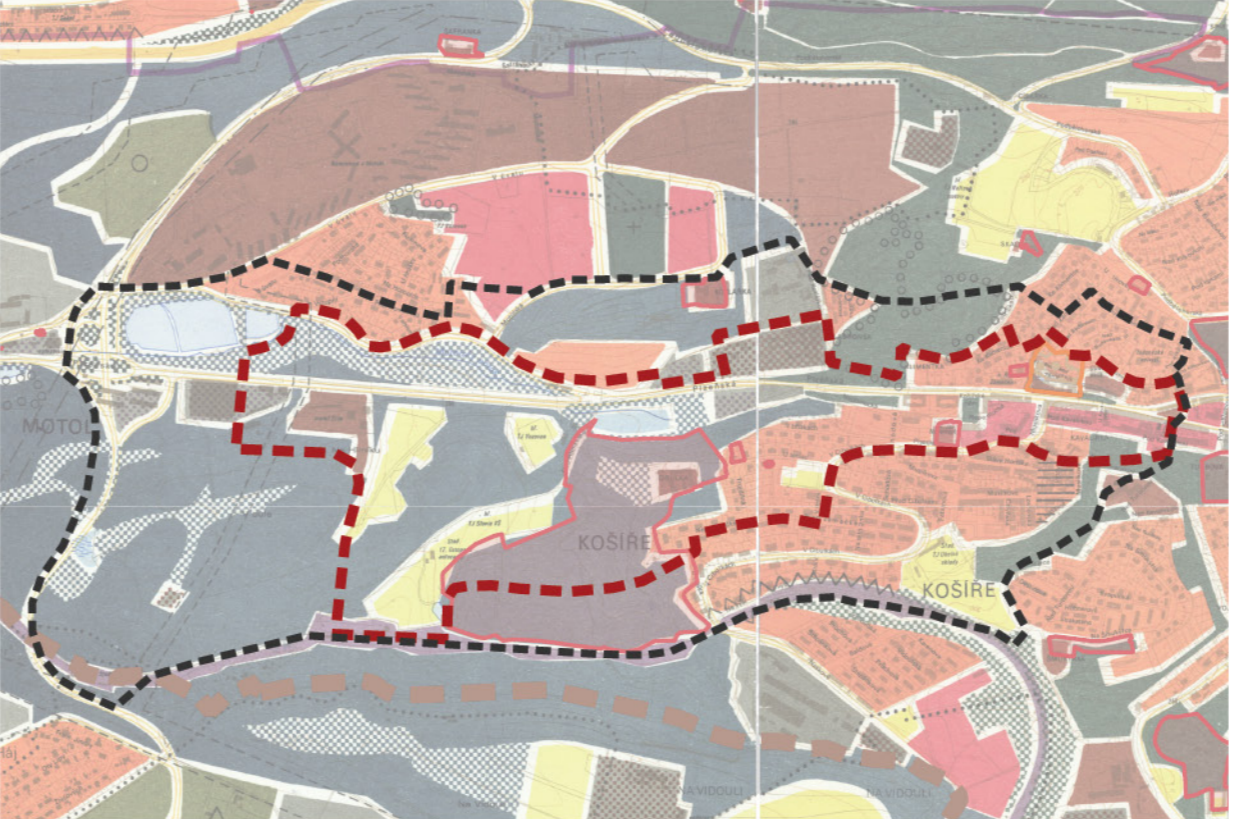
ÚZEMNÍ PLÁN 1964

- 6 Kostel sv. Jana Nepomuckého - 40. léta 20. století (arch. Jaroslav Čermák)



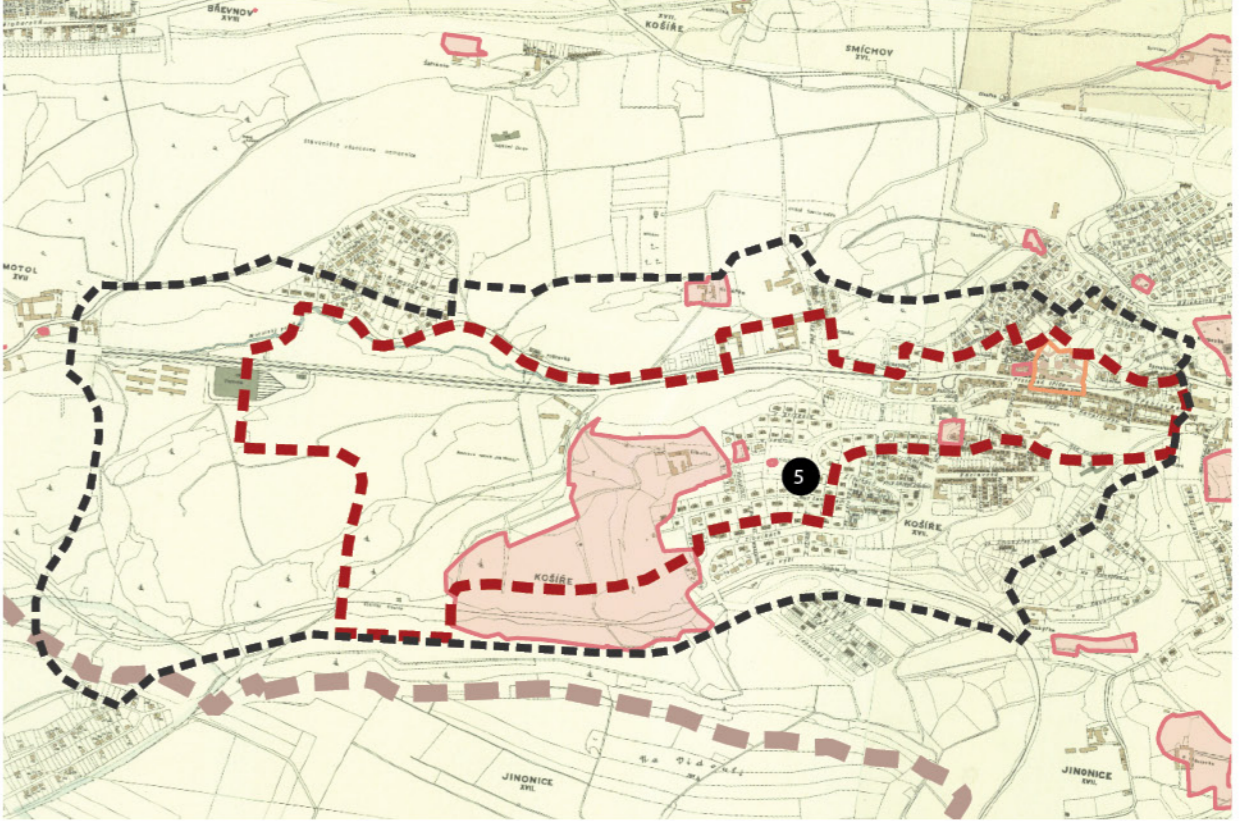
PLÁN PRAHY 1905-1910

- 4 Vodovod města Košif - 1905-1910



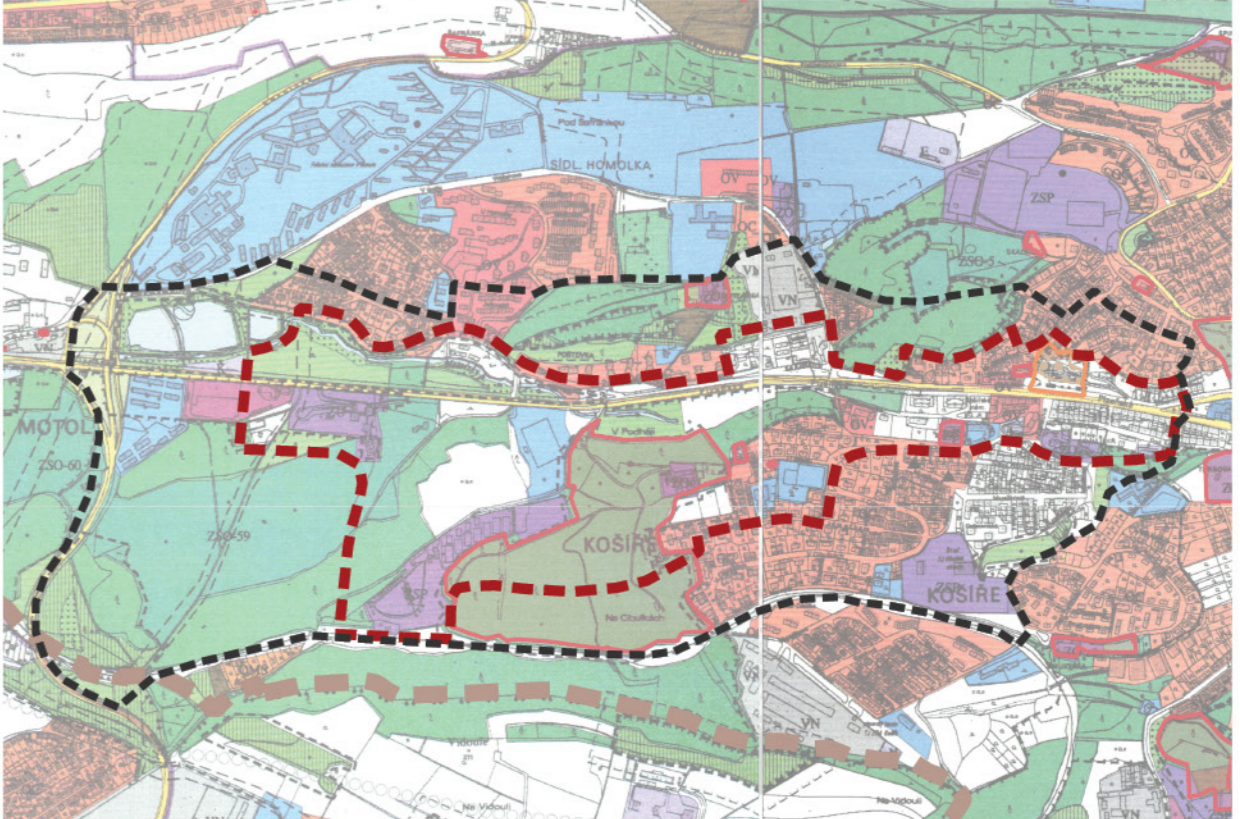
ÚZEMNÍ PLÁN 1976

- 6 Kostel sv. Jana Nepomuckého - 40. léta 20. století (arch. Jaroslav Čermák)



PLÁN PRAHY 1929

- 5 dvojlvila - 1929 (arch. Ludvík Hilgert)



ÚZEMNÍ PLÁN 1994

- 6 Kostel sv. Jana Nepomuckého - 40. léta 20. století (arch. Jaroslav Čermák)

Legenda

- hranice řešeného území
- hranice zájmového území
- pam. rezervace - ochranné pásmo
- památková zóna - Osada Buďánka v Praze 5
- historické jádra obcí
- kulturní památka

Vývoj území

Současné výzvy: fragmentace a příležitosti pro revitalizaci

Klíčovým problémem současného urbanistického obrazu Motolského údolí je fragmentace území, která vznikla postupným, málo koordinovaným vývojem od 19. století až po poválečné dopravní a infrastrukturní zásahy. Tato roztržitost má několik podob:

Fyzická fragmentace

Prostor údolí je rozdělen masivními dopravními koridory (Plzeňská třída, mimoúrovňové křižovatky) a samostatně stojícími funkčními celky (Motolská nemocnice, zahradní čtvrti).

Funkční fragmentace

Oblast trpí nedostatkem integrace mezi jednotlivými funkčními plochami a vytváří se zde urbanistické ostrovy. Historická trasa (souběžná s Plzeňskou) tvoří sice alternativní pěší osu, avšak její napojení na okolní čtvrtě je slabé.

Morfologická fragmentace

V údolí koexistují přírodní enklávy, historické usedlosti, zahradní čtvrtě i dopravní infrastruktura, aniž by mezi těmito prvky vznikla čitelná vazba. Tento stav představuje výzvu i příležitost pro budoucí rozvoj údolí. Výrazným potenciálem je krajinná charakter území, který je díky přírodním prvkům a terénnímu reliéfu stále přítomný, zejména v západní části údolí. Tuto kvalitu lze dále rozvíjet prostřednictvím revitalizace zelených ploch a vytvoření sítě propojených přírodních a rekreačních koridorů.

Další silnou stránkou je historická trasa, která i přes změny zůstala v údolí čitelná. Tato paralelní osa má potenciál stát se významným pěším a cyklistickým koridorem, který by zlepšil propustnost území. Nelze opomenout ani architektonické a stavební hodnoty 19. a 20. století, které se v údolí nacházejí. Od usedlostí typu Cibulka až po modernistické stavby jsou tyto objekty důležitými prvky městské identity.

Shrnutí

Motolské údolí představuje unikátní prostor, kde se střetávají přírodní, historické a moderní vrstvy vývoje. Jeho urbanistický charakter je definován napětím mezi těmito vrstvami a současnou roztržitostí. Do budoucna je klíčové tuto fragmentaci překonat a obnovit propojení mezi krajinou, historií a městem. Rehabilitace historické trasy, posílení pěších vazeb a zhodnocení krajinného potenciálu by mohly výrazně přispět k vytvoření celistvějšího a harmonického městského prostředí.



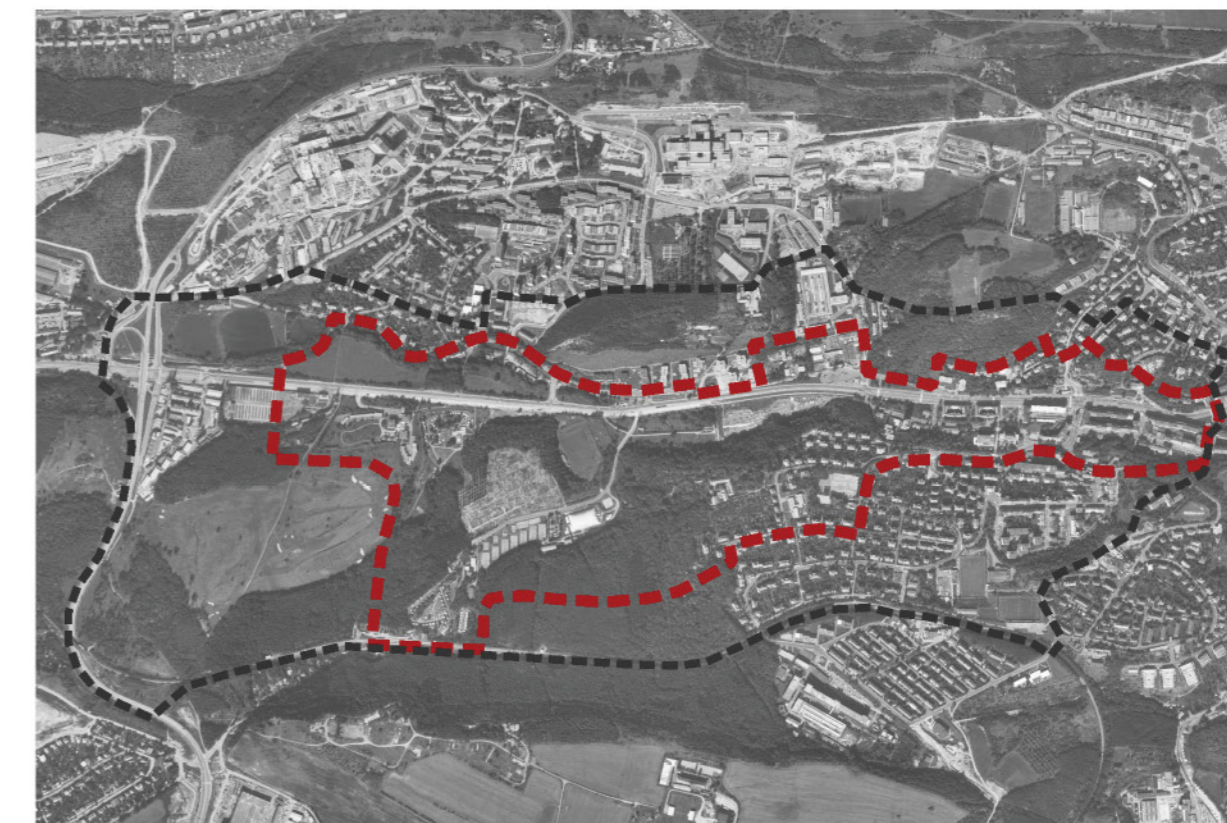
ORTOFOTO

1945



ORTOFOTO

1966



ORTOFOTO

1989



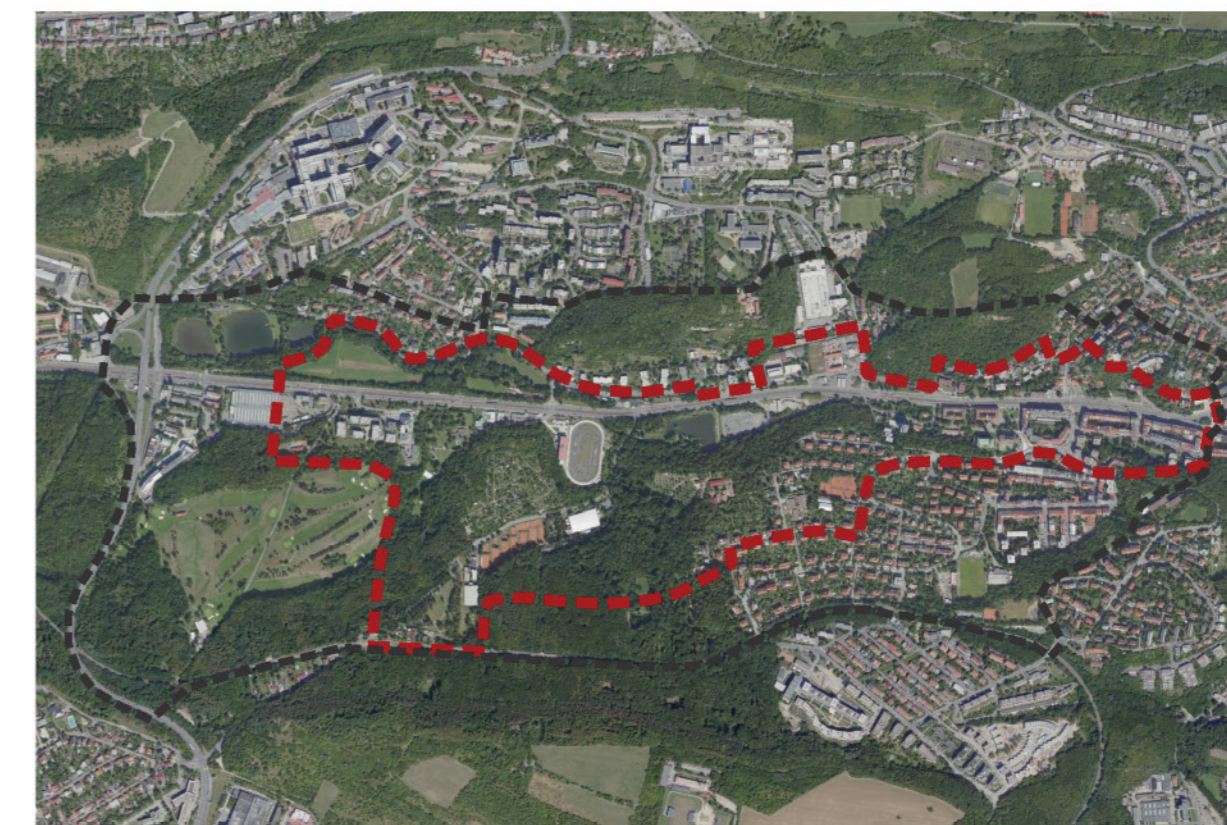
ORTOFOTO

1996



ORTOFOTO

2010



ORTOFOTO

2024

Územní plán

Z hlediska stávajícího ÚP SÚ HMP je předmětné území zahrnuto do následujících ploch s rozdílným způsobem využití:

- LR - lesní porosty
- ZMK - zeleň městská a krajinná
- ZP - parky, historické zahrady a hřištvo
- SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy
- SO4 - zařízení turistického ruchu
- NL - louky, pastviny
- ZVO - ostatní
- PZO - zahrádky a zahrádkové osady
- VOP - vodní toky a plochy, plavební kanály
- SUP - suché poldry
- DGP - garáže a parkoviště
- ZKC - zvláštní komplexy kulturní a církevní
- SP - sport
- OB - čistě obytné
- OV - všeobecně obytné
- VV - veřejné vybavení
- DH - plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R
- SV - všeobecně smíšené, s kódem C, D a E
- VN - nerušící výroba a služby, s kódem E

Západní část řešeného území zahrnuje plochy sportu a zeleně přírodního parku Košíře-Motol a sportovního areálu Motol a plochy SV (všeobecně smíšené) a DH (plochy a zařízení hromadné dopravy osob) v oblasti Vozovny Motol a hotelu Golf.

Centrální část území tvoří oblast Cibulka definovanou plochami OB doplněnou o plochy SP (sport) a VV (veřejné vybavenost) a výrobní areál v ploše VN-E (nerušící výroba a služby) na Kottářce.

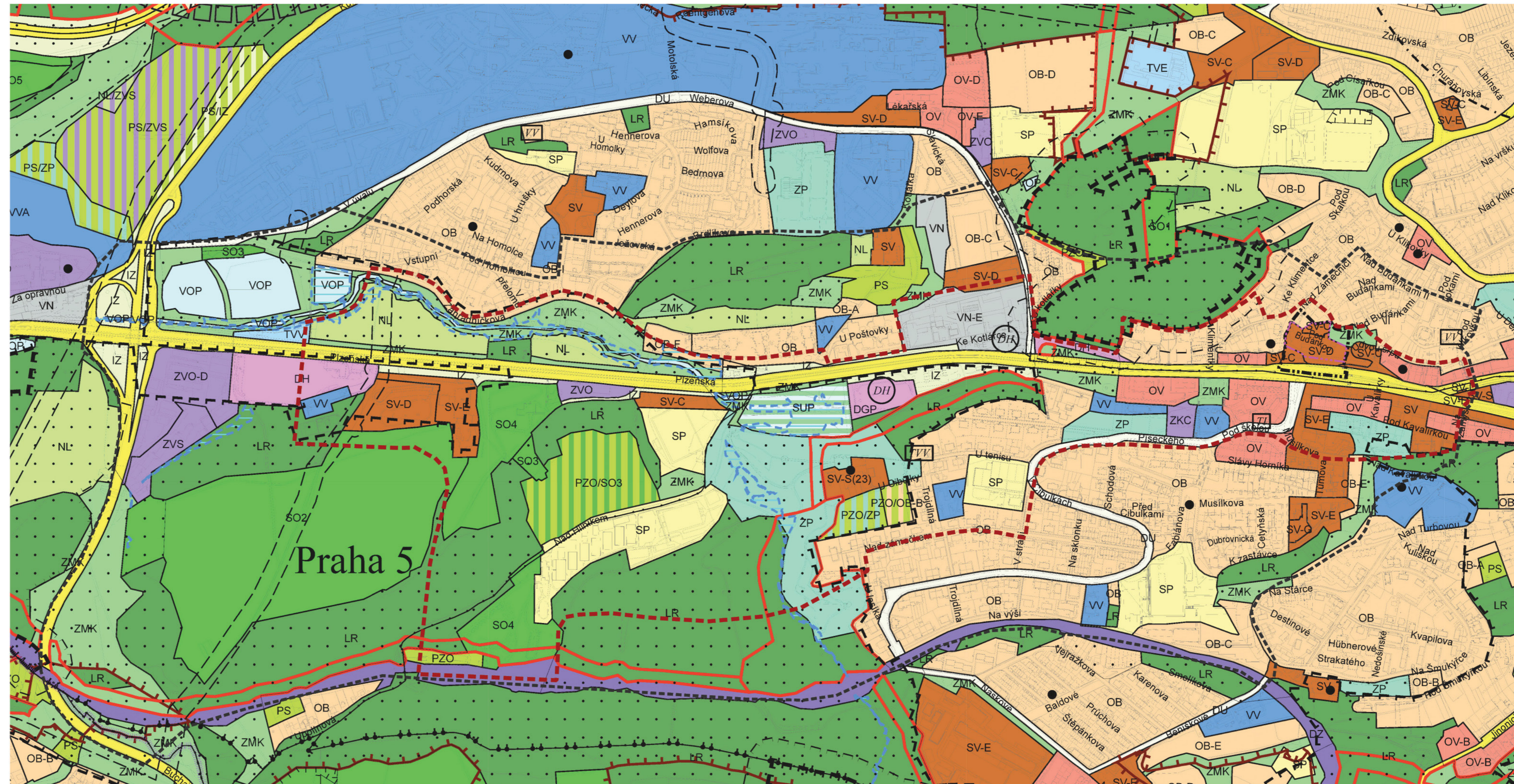
Východní část území zahrnuje oblast Kavalírka a je definována plochami SV (všeobecně smíšené), OB (čistě obytné) a OV (všeobecně obytné) v návaznosti na ulici Plzeňská, doplněnou o plochy VV (veřejné vybavení), ZKC (zvláštní komplexy kulturní a církevní) a plochy zeleně.

Přesná skladba a rozložení ploch s rozdílným způsobem využití a jejich využití vč. prvků zeleně jsou uvedeny v platném ÚP SÚ HMP viz příloha č. 1.

ÚP SÚ HMP ve vymezeném území definuje plochu přírodního parku Košíře-Motol, vesnické památkové zóny Osady Budánka s historickým jádrem obce se stanovenou výškovou regulací a záplavového území podél toku Motolského potoka. Územím probíhá koridor územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES), ochranné pásmo zvláště chráněného území přírodní památky Skalka a ochranné a bezpečnostní pásmo energetické liniové stavby (plynovodu).

V předmětném území probíhají celkem 4 změny územního plánu, a to následující:

1. Změna územního plánu ve fázi podnětu týkající se změny funkčního využití ploch za účelem výstavby nové ZŠ „V Cibulkách“. Jedná se o podnět č. P9/2023 (podnět MČ Praha 5).
2. Změna územního plánu ve fázi podnětu týkající se změny prostorového uspořádání, revitalizace lokality Budánka. Jedná se o podnět č. P23/2023 (podnět MČ Praha 5).
3. Změna územního plánu ve fázi pořizované změny týkající se rekonstrukce a dostavby usedlosti Cibulka na hospic s paliativní péčí. Jedná se o změnu č. Z3576/00.
4. Změna územního plánu ve fázi pořizované změny týkající se výstavby polyfunkčního objektu v blízkosti areálu hotelu Golf. Jedná se o změnu č. Z2932/00.



- hranice řešeného území
- hranice zájmového území

Metropolitní plán

Metropolitní plán popisuje řešené území několika následujícími oblastmi.

168 / Motol

Transformační zastavitelné stavební, obytné území s heterogenní strukturou

Cílový charakter lokality: Naplnit potenciál zastavitelné, transformační, obytné lokality Motol se strukturou heterogenní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Motol je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání, vytvoření různorodého města s dostatečnou občanskou vybaveností, zajištění přístupné sítě veřejných prostranství a její propojení s parkem Motolské rybníky, posílení propojenosti se sousedními parkovými lokalitami, s lokalitou Vily Motol a posílení čtvrtové třídy Plzeňská.

Rozvoj transformační a rozvojové plochy 411/168/2636 podmíněný plánovací smlouvou 994/168/1070, základní obsah plánovací smlouvy, čl. 161 odst. 1.

888 / Hlíník

Nezastavitelná krajina výrazných údolí, rekreačního účelu, stabilizovaná

Cílový charakter lokality: Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované, rekreační lokality Hlíník se strukturou krajiny výrazných údolí. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Nezastavitelná stabilizovaná rekreační lokalita je vymezena v pravostranném svahu údolí Motolského potoka v prostoru golfového hřiště Motol a jeho okolí. Cílem je posílit charakter krajiny výrazných údolí a rekreační využití zvýšením propustnosti pěšími cestami a napojením na okolní lokality.

686 / Sportovní areály Motol

Zastavitelná stavební struktura areálů vybavenosti rekreačního účelu, stabilizované území

Cílový charakter lokality: Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, rekreační lokality rekreační vybavenosti Sportovní areály Motol se strukturou areálů vybavenosti. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita

Sportovní areály Motol je vymezena jako lokalita areálů vybavenosti. Cílem navržených regulativů je rozvíjení rekreační vybavenosti a rekreační využití lesnatého svahu v Motole, zvýšení propustnosti území z parku U nádrže Kotlářka do parku Cibulka i sousedící lokality Sídliště Poštovka a zkvalitnění pěších cest. V lokalitě se nachází zejména parková sportoviště.

885 / Lesopark Cibulka

Nezastavitelná krajina výrazných údolí rekreačního účelu, stabilizovaná

Cílový charakter lokality: Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované, rekreační lokality Lesopark Cibulka se strukturou krajiny výrazných údolí. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Nezastavitelná stabilizovaná rekreační lokalita Lesopark Cibulka je vymezena v pravostranném svahu údolí Motolského potoka se západní a severní orientací. Cílem je posílit charakter krajiny výrazných údolí a rekreační využití zvýšením propustnosti pěšími cestami a napojením na uliční prostranství okolních lokalit.

519 / Sídliště Poštovka

Zastavitelná stavební modernistická struktura, obytné stabilizované území

Cílový charakter lokality: Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Poštovka se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Sídliště Poštovka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality a rozvíjet napojení veřejného prostranství lokality na cestní síť parku Kotlářka v sousední lokalitě. V jižní části lokality je transformační plocha s obytným využitím a heterogenní strukturou.

519 / Sídliště Homolka

Zastavitelná stavební modernistická struktura, obytné stabilizované území

Cílový charakter lokality: Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Homolka se strukturou

modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Sídliště Homolka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality a rozvíjení parků v lokalitě, zejména lokalitního parku Kotlářka a jeho cestní sítě.

169 / Poštovka

Transformační zastavitelné stavební, obytné území s heterogenní strukturou

Cílový charakter lokality: Naplnit potenciál zastavitelné, transformační, obytné lokality Poštovka se strukturou heterogenní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Poštovka je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání, rozvíjení různorodého města, dotvoření těžiště lokality naplněním potenciálu transformační plochy podél Plzeňské ulice a rozvíjení propustnosti do parku Kotlářka a lokality Vrch Skalka. Ve východním cípu lokality se nachází zástavba v zahradách.

335 / Cibulka

Zastavitelná stavební struktura zahradního města, obytná, stabilizovaná

Cílový charakter lokality: Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Cibulka se strukturou zahradního města. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Cibulka je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení přístupné sítě veřejných prostranství, osou které je ulice V Cibulkách, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby a zlepšení napojení na park u ulice Na Stárce. Součástí lokality je zahrádková osada v západní části lokality a Zahrada Cibulka.

032 / Kavalírka

Zastavitelná stavební bloková struktura, obytná, stabilizovaná

Cílový charakter lokality: Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Kavalírka se strukturou

blokovou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Kavalírka je vymezena jako lokalita s blokovou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, dotvoření čtvrtové třídy Plzeňská, která je kompoziční osou lokality a rozvíjení propustnosti skrz park U ulice Na Stárce.

033 / Košíře

Zastavitelná stavební bloková struktura, obytná, stabilizovaná

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Košíře se strukturou blokovou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Košíře je vymezena jako lokalita s blokovou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a dotvoření čtvrtové třídy Plzeňská, která je kompoziční osou lokality a rozvíjení propustnosti skrz park Kavalírka a návaznost na park Husovy sady.

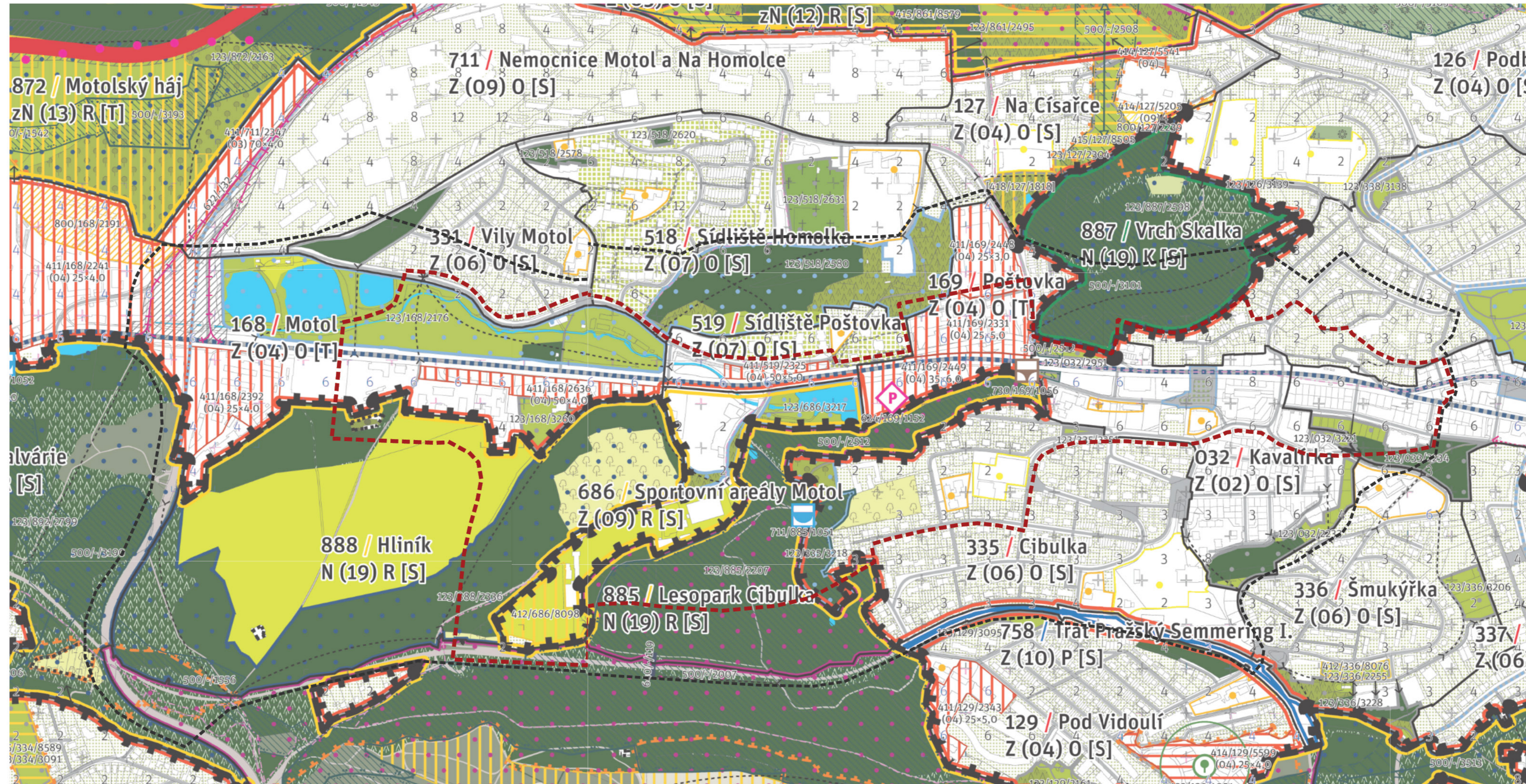
338 / Hřebenka



Zastavitelná stavební struktura zahradního města, obytná, stabilizovaná

Cílový charakter lokality: Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hřebenka se strukturou zahradního města. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Hřebenka je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení přístupné sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hřebenkách, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby a zlepšení propustnosti skrz park Na Hřebenkách a park pod Císařkou. V lokalitě se nachází památková zóna Osada Budánka.

Využití území pro 168, 169

S ohledem na předpokládané nadlimitní zasažení území hlukem preferovat takové prostorové uspořádání zástavby v exponovaných částech lokality, které sníží hlukovou zátěž tzv. chráněné zástavby ve smyslu § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví.



-  hranice řešeného území
-  hranice zájmového území

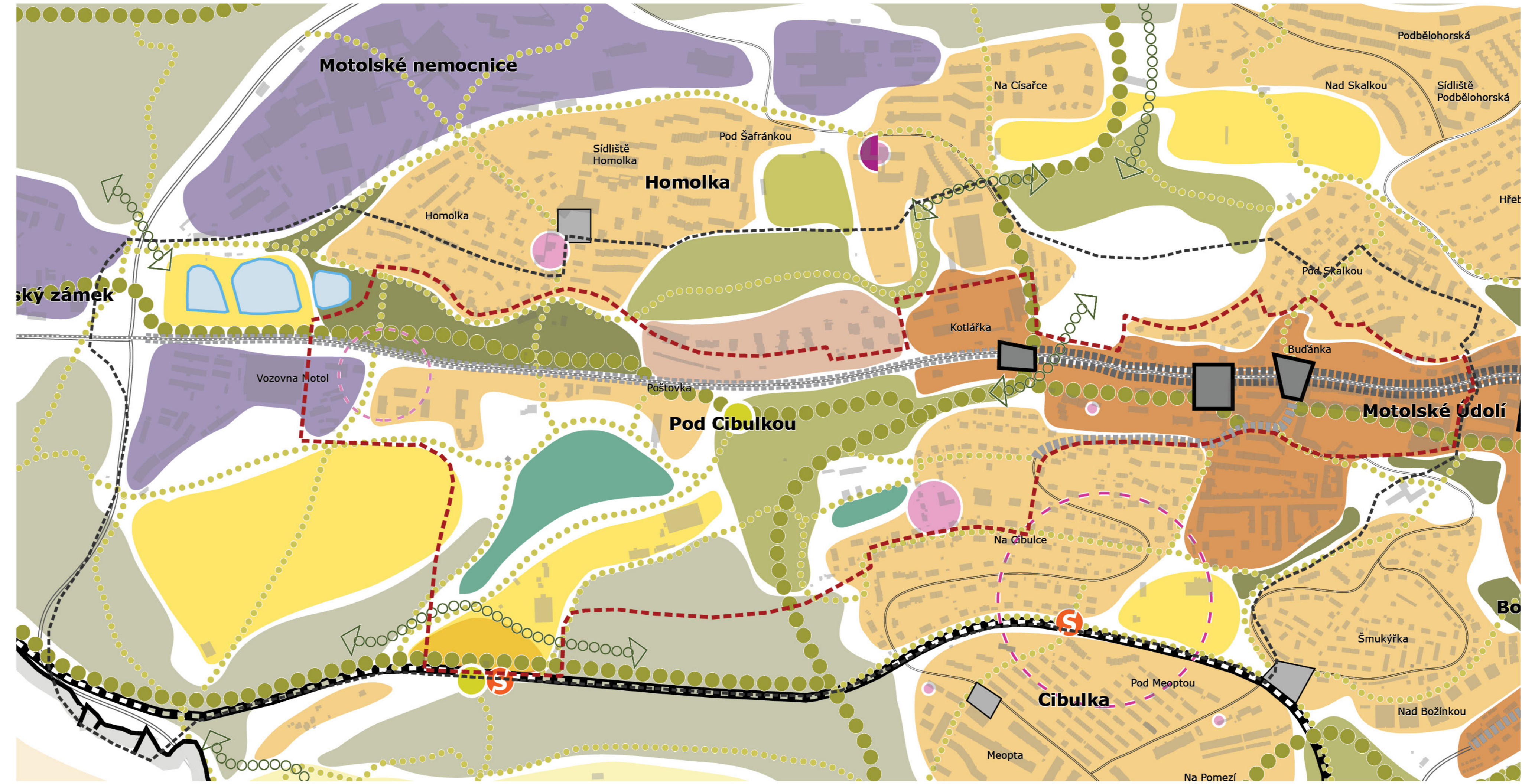
Strukturální plán Prahy 5

Podle Strukturálního plánu MČ Praha 5 (SPP5) se v řešeném území nacházejí struktury, které jsou dle dokumentu rozděleny a popsány na následující lokality a sub-lokality: lokalita D Motolské údolí a její sub-lokality D01 Budánka, D02 Pod Skalkou a D03 Košíře, lokalita F Cibulka a její sub-lokalita F01 Na Cibulce a lokalita G Pod Cibulkou a její sub-lokality G01 Kottářka, G02 Poštovka a G03 Vozovna Motol.

Shrnutí

V územním ani Metropolitním plánu není řešen detail, který by mohl napomoci zmírnění fragmentace údolí a posílit prostupnost krajiny nejen pro člověka, ale i vodu, rostliny a zvířata. Na druhou stranu oba plány dokázaly udržet velké krajinné celky hlavní trasy/koridory rozvoje a pohybu.

Strukturální plán naopak pracuje s větší mírou detailu a terénního průzkumu a v poslední řadě i s pohledem uživatele. Díky tomu, může, byť spíše ilustrativně načrtnout rozvoj pohledových či fyzických zelených os, možností rozvoje lokálních center a pěších vazeb.



Legenda

- hranice řešeného území
- hranice zájmového území

Plochy charakteru města

- Tradiční město
- Sídlště
- Zahradní město
- Areál vybavenosti
- Sport
- Park
- Hřbitov

Plochy charakteru krajiny

- Lesopark
- Záhumenky
- Rekreační les
- Vodní plochy

Veřejné prostranství

- Náměstí
- Místní veřejná prostranství
- Městské třídy
- Městská ulice

Krajina a denní rekreace

- Rekreační nástupy
- Hlavní rekreační vazby
- Vedlejší rekreační vazby
- Zelená osa

Doprava

- Zastávka vlaku
- Důležitá ulice
- Městská tepna
- Vlaková trať s krátkým taktem
- Tramvajová trať

Vzdělání

- Mateřská škola
- Plánovaná mateřská škola
- Základní škola 1. i 2. stupeň
- Plánovaná základní škola

Geoadministrativní prvky

- Kesnerka** Název lokality
- Konvářka Název sublokality

0 25 75 150 300m

Lesy

Motolské údolí je významným krajinářským prostorem s vysokým podílem přírodních ploch. Charakter krajiny je určován Motolským potokem, soustavou rybníků a rozsáhlými listnatými lesy, které se rozprostírají na svazích a terénních hranách. V některých částech údolí vzniká díky dálkovým pohledům iluze neobydlené krajiny, což posiluje jeho rekreační potenciál.

Listnaté lesy pokrývající okolní svahy jsou heterogenní z hlediska kvality – od dobře zachovaných porostů po lesy degradované sukcesí náletových dřevin. Část těchto lesů zůstává málo využívaná pro rekreační účely z důvodu špatné propustnosti a omezeného napojení na pěší trasy. Jako významná limitující linie se zde projevuje ulice Bucharova či Ptzeňská, které snižují propustnost území a oslabují propojení přírodních celků.

Založené lesní porosty jsou jak jehličnaté, tvořené borovicí černou (*Pinus nigra*), smrkem ztepilým (*Picea abies*) a modřínem opadavým (*Larix decidua*) - vyskytují se v oblasti Cibulky a severních svahů Kotlářky, tak listnaté - druhotné lesní porosty, uměle vysazované, které tvoří okraje přírodě bližších listnatých lesů. V těchto plochách převažují často náletové dřeviny - javor mléč (*Acer platanoides*), jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*), topol černý (*Populus nigra*) a bez černý (*Sambucus nigra*), s akátem (*Robinia pseudoacacia*). Akáty se také vyskytují jako téměř monokulturální porosty na neudržovaných nezastavěných místech například pod areálem motolské nemocnice, kde vytlačily původní domácí druhy.

Mnohem cennější jsou relikty původních acidofilních doubrav (*Genista germanicaeae* - *Quercion*), do dnes zachované na skalních výchozech vrchu Skalka, na severních svazích vrchů Cibulky a Hlíničky, v lesích směrem na vrch Kalvárie, a částečně i v údolí Motolského potoka. Ty jsou jako klimaxovým společenstvem tvořeny převážně dubem letním (*Quercus robur*), borovicí lesní (*Pinus sylvestris*) a břízou bělokorou (*Betula pendula*).

Na menších územích jsou dochované květnaté mezofilní dubohabrové a dubolipové háje (*Carpinion*), rostoucí na Cibulce, na části Skalky, Kotlářky, a také v lesích směrem na Kalvárii. V hájích jsou zastoupeny kromě dubů také habry (*Carpinus betulus*), lípy srdčité (*Tilia cordata*) a javory horské (*Acer pseudoplatanus*).

Na extrémních stanovištích mělkých skalních půd jsou dochované zbytky teplomilných doubrav, s dubem šípákem (*Quercus pubescens*) a dubem zimním (*Quercus petraea*). Naopak v nivách kolem potoků je buď krátkověká vegetace tvořená křovítky vrbami (*Salix* sp.), nebo náznak lužních lesů (*Alnion incanae*), kde na podmáčených a původně zaplavovaných půdách dostávají prostor vlhkomilné druhy, jako jsou ořešák (*Alnus glutinosa*), střeňcha (*Prunus padus*), jasan (*Fraxinus excelsior*), s dlouhověkými duby a lípami.

Okraje lesů - na místech pro rozvoj lesa nepříznivých, třeba na severním úbočí vrchu Skalka - jsou tvořeny převážně křovítky typu *Prunion spinosae* - tedy stepní křoviny s převládající trnkou křovitou.

Zbytkové plochy po stavebních činnostech rychle zarůstají nestabilními ruderalními společenstvy, která se celkem rychle - bez intervence člověka - přeměňují na husté porosty náletových dřevin. Pokud se jim ponechá dostatečně dlouhá doba bez jakýchkoliv zásahů, lze u nich po pár letech očekávat přeměnu v poměrně kvalitní stromové porosty.

S ohledem na charakter zkoumané oblasti se zde nachází významné množství lesů.

Lesy dle Katastru nemovitostí: 1407153.1 m²

Ochranné pásmo lesů dle Katastru nemovitostí (50m): 1646175.7 m²

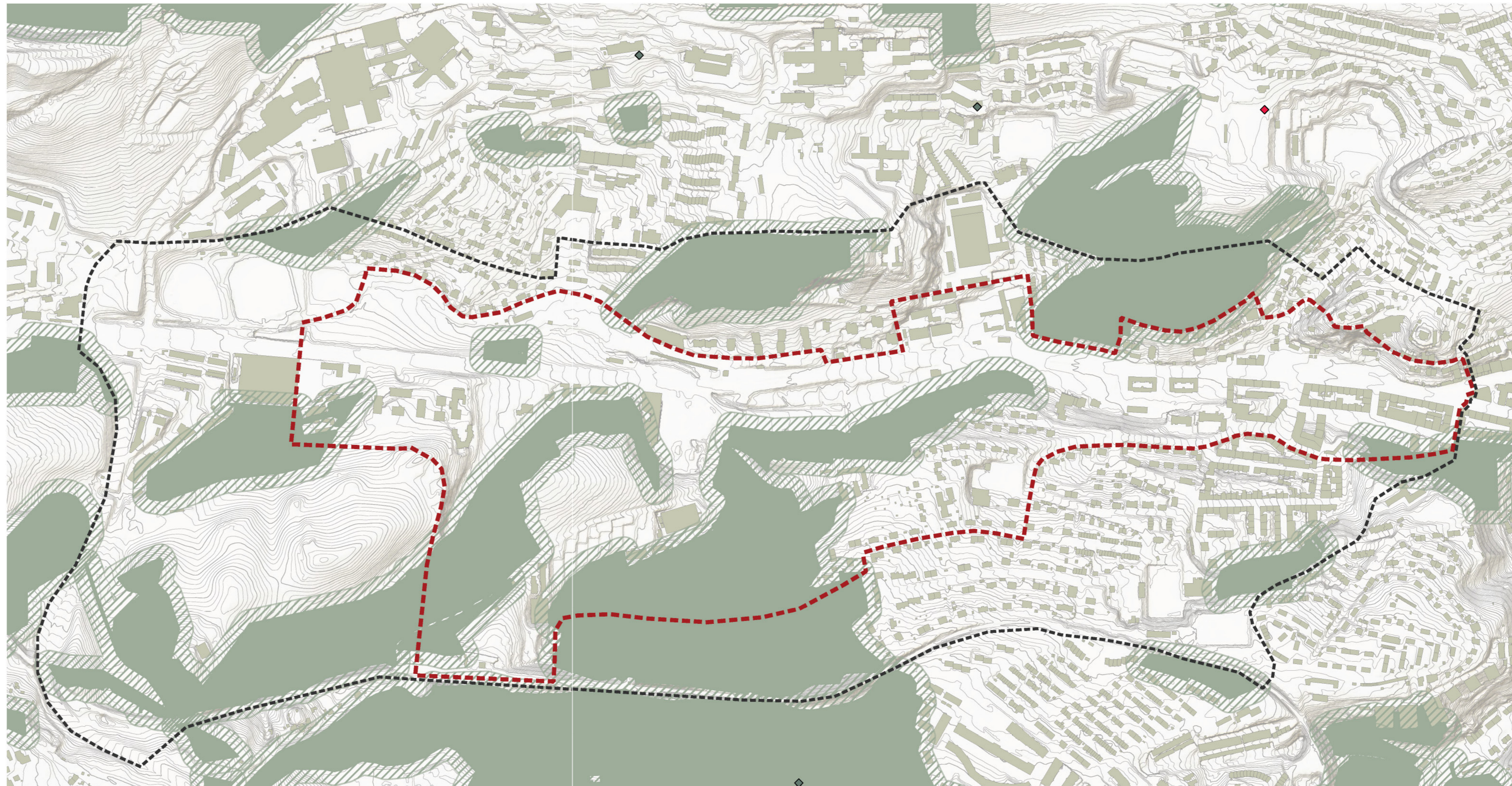
Lesy ochranné (dle Lesních hospodářských plánů a osnov): 3644.9 m²

Lesy zvláštního určení (dle Lesních hospodářských plánů a osnov): 1359697.2 m²

Shrnutí

Motolské údolí obsahuje rozsáhlé listnaté lesy s vysokou ekologickou a estetickou hodnotou. Cenné jsou zejména relikty původních acidofilních doubrav, dubohabrové a dubolipové háje a zbytky teplomilných doubrav. Tyto lesy poskytují biodiverzitu a stabilitu krajiny. Přítomnost různých lesních typů, včetně lužních lesů kolem potoků, podporuje ekologickou rozmanitost a přírodně retenční schopnosti krajiny. Díky dálkovým pohledům a neobydleným partiím mají lesy vysoký rekreační potenciál.

Lesní ekosystémy však trpí degradací kvůli sukcesí náletových dřevin, včetně invazního akátu, který vytlačuje původní druhy. Mnohé porosty jsou druhotné a vznikly umělou výsadbou. Problémem je i fragmentace území, kdy hlavní dopravní tahy (Ptzeňská a Bucharova) oslabují propojení lesních celků a snižují jejich rekreační využitelnost. Ruderalní porosty na bývalých stavebních plochách mají nestabilní charakter a jejich spontánní sukcesní přeměna není vždy efektivně řízena.



- hranice řešeného území
- hranice zájmového území

Geologie

GEO_Sesuvy_b

- aktivní
- stabilizovaný
- plocha lesů
- ochranné pásmo lesa 30 m

Přístupnost a rekreační potenciál

Motolské údolí vyniká přítomností výrazných krajinných prvků, zejména zelení lemující horizonty a vizuálně propojující celé území. Kvalita životního prostředí je podpořena přístupem k přírodě v docházkové vzdálenosti, což obyvatelům přináší pocit bydlení mimo město. Přírodní a rekreační plochy obklopují rezidenční zástavbu, což umožňuje nejen klidné bydlení, ale také aktivní pobyt v přírodě. Významnými benefity jsou lokality s vysokou ekologickou hodnotou, pestré biotopy listnatých lesů a přítomnost vodních prvků – rybníků a potoků – v těsné blízkosti obytné zástavby. Rekreační zázemí doplňují sportoviště, spontánně vzniklá pikniková místa, ohniště a pěšiny, což dokládá intenzivní zájem obyvatel o využití těchto přírodních lokalit. Celoročně oblíbený historický park Cibulka tvoří důležitou kulturní i rekreační osu údolí. Zároveň je park funkční souhra mezi ochranou přírody, lesním hospodařením a rekreačním využitím, což je v městském prostředí cennou výhodou.

Zásadní problém Motolského údolí představuje nekoncepční přístup k péči o krajinu, a to jak na lokální, tak celopražské úrovni. Chybí jasná legislativní opora, která by upravovala zásady ochrany, rozvoje a údržby těchto hodnotných ploch. Významnou slabinou je nepropojenost jednotlivých přírodních a parkových ploch pro pěší a cyklisty. Doprava je nadřazena pěšímu pohybu, což je umocněno bariérovými liniemi Plzeňské a Bucharovy ulice, kde chybí přechody a propojující křižovatky. Vstupy do parků a přírodních lokalit jsou často nečitelné a pěší trasy jsou tvořeny převážně vyšlapávanými pěšinami. Absence mobiliáře a vybavení pro rekreační využití je další překážkou. Problematické jsou i nevyjasněné majetkové vztahy, které komplikují přístup ke klíčovým lokalitám, jako je Skalka nebo Kotlářka. Některé kulturní a historické objekty postupně chátrají. Další problém představuje zábory velkých ploch přírodního území pro soukromé aktivity (golfové hřiště, tenisové kurty, zahrádkářské osady). Tyto areály se často rozšiřují do okolní krajiny a omezují přístup veřejnosti.

Rozvoj území vyžaduje vytvoření ucelené koncepce zelené infrastruktury. Ta by měla řešit hospodaření s dešťovou vodou, obnovu historické zeleně, podporu pěší dopravy a rozvoj rekreačních ploch. Klíčovou příležitostí je propojení přírodních lokalit do souvislého pásu zeleně od Dívčích hradů přes Jinonice a Motol až k Bílé Hoře a Ladronce. To by umožnilo nové pěší a cyklistické trasy, čitelné vstupy do parků i logické napojení na rekreační vybavenost. Ekologickou hodnotu lze posílit obnovou sadů, květinatých luk, přirozených lesů či renaturací potoků. Nová výstavba i dopravní projekty by měly být začleňovány setrně, s důrazem na přírodní prvky. Revitalizace parku Cibulka, včetně původního vstupu od Košif, by zvýšila atraktivitu této lokality. Zpřístupnění málo využívaných ploch, jako jsou Skalka a Kotlářka, by podpořilo vznik nových běžeckých a pěších tras a umožnilo napojení na zázemí Ladronek. Zpřístupnění vodních prvků a rozšíření možností setkávání by posílilo sousedské vztahy a podpořilo identitu místa.

Největší hrozbou pro Motolské údolí je tlak na využití přírodních ploch pro dopravní a infrastrukturní výstavbu. Odstraňování kvalitních porostů a zábory zelených ploch pro výstavbu by mohly vést k narušení krajinné struktury a ke snížení ekologické stability. Uzavírání přístupu k veřejným plochám zeleně (např. oplocení pozemků, rušení cest) je dalším rizikem, které zhoršuje dostupnost krajiny.

Ekonomické zájmy mohou převážit nad zájmy ochrany přírody, což by mohlo vést k disneylandizaci území – tj. maximální ekonomické využití krajiny na úkor jejích přirozených hodnot. Ohrožením jsou také invazní druhy (krídlatka, pajasán, akát) měnící přirozenou skladbu vegetace. Vysoká návštěvnost atraktivních přírodních míst by mohla způsobit jejich fyzickou degradaci. Bez jasného řízení rozvoje by mohlo dojít k devastaci kulturních a přírodních hodnot.

Shrnutí

Motolské údolí má značný potenciál pro udržitelný rozvoj rekreačních, přírodních a kulturních hodnot. Silnými stránkami jsou krajinné prvky, dostupnost přírody, bohatství vodních prvků, množství sportovních zařízení a spontánní aktivity uživatelů. Mezi hlavní slabiny patří omezená prostupnost, nejasné majetkové vztahy a nedostatek kultivovaných cest a mobiliáře. Příležitostí je vytvoření ucelené koncepce zelené infrastruktury, propojení krajinných prvků, rozvoj pěších tras a zvýšení biodiverzity. Hrozby spočívají v tlaku na zástavbu zelených ploch, šíření invazivních druhů a ztrátě ekologické hodnoty kvůli intenzivní návštěvnosti. Zajištění kvalitního managementu krajiny, propojení ploch zeleně a podpora komunitního využití prostoru je klíčem k udržitelnému rozvoji Motolského údolí.

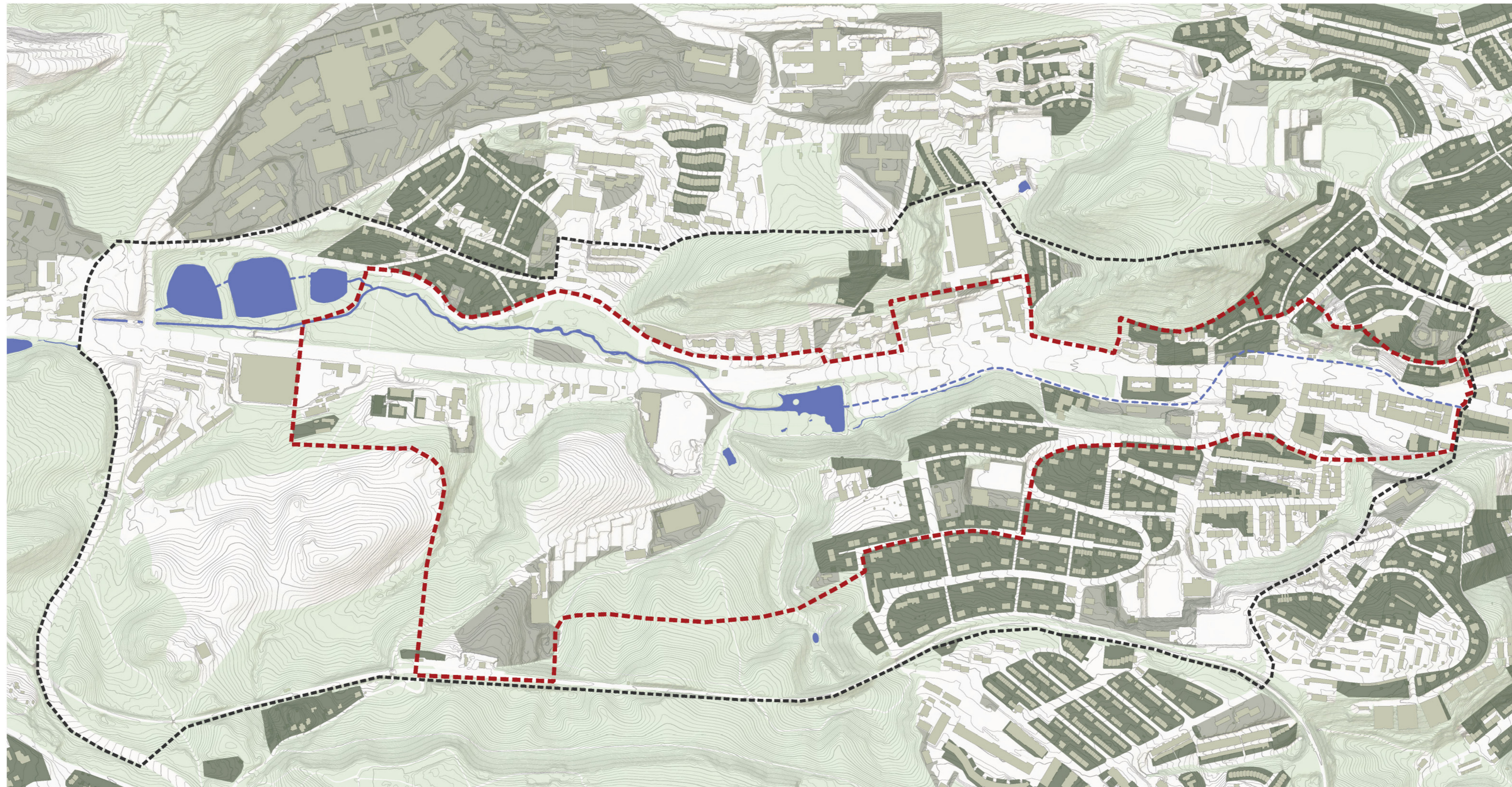
Plochy otevřené veřejně přístupné či poloveřejné krajiny, s nimiž je urbánní prostředí lokality v kontaktu mají charakter parků nebo lesoparků. Každodenní rekreaci obyvatel lokality zajišťují rozsáhlé lesní a parkové upravené plochy na svazích údolí Motolského potoka (Skalka, Cibulka, Poštovka, Klamovka) a niva Motolského potoka s přírodním koupalištěm na Motolských rybnících. Ty jsou z území lokality přístupné síti celoměstsky významných tras pěší a cyklistické prostupnosti územím. Proto je třeba vytvořit podmínky zejména pro:

- **vytvoření reprezentativního vstupu do lokality Hliník a lesoparku Cibulka z Plzeňské ulice na křižovatce ulic Plzeňské a Nad Hlínkem;**
- **bezkolizní překonání Plzeňské ulice z Motolské nivy do Hlínku (např. podchodem podél Motolského potoka);**
- **průchod celoměstsky významných pěších a cyklistických tras z Řep a Vidoule na Smíchov a Skalku;**
- **propojení systému zeleně z Cibulky na Skalku;**
- **zajistit prostupy od Plzeňské ulice do zeleně do Hlínku a na Vidouli východně od Vozovny Motol, u tramvajové zastávky Hotel Golf a západně od stávajícího areálu chrtiho závodistiště.**

Každodenní rekreaci obyvatel na jih od Plzeňské (zejm. území Cibulka) je v první řadě zajištěna v soukromých a polosoukromých zahradách rodinných a bytových domů, v obou sportovních areálech (areál SK Uhelné sklady a tenisovém klubu U Tenisu) a zejména v otevřené krajinné Vidoule a lesa a lesoparku Cibulka.

Proto je třeba dle Strukturálního plánu Praha 5:

- **stabilizovat sportovní areál SK Uhelné sklady a tenisových kurtů;**
- **zajistit zlepšení podmínek pro bezpečný a pohodlný pěší pohyb a dobrou orientaci ve stávajícím obytném území;**
- **zajistit podmínky pro realizaci cest pro bezpečný a pohodlný pěší pohyb v osách Vidoule – Vejražkova – Pod Kavalírkou, park Cibulka – areál SK Uhelné sklady – Jinonice.**



- hranice řešeného území
- hranice záměrného území
- Motolský potok - povrchový tok
- - - Motolský potok - zatrubnění
- vodní toky a plochy
- zeleň veřejná
- zeleň poloveřejná - zahrady, hřiště a nezaplněné plochy areálů
- zeleň soukromá - zahrady, hřiště a nezaplněné plochy u obydlí

Voda v krajině

Krajina vyžaduje komplexní a systémový přístup k jejímu plánování, obnově i dalšímu rozvoji. Jednotlivé části území nelze řešit izolovaně, bez zohlednění jejich návaznosti na okolní prostředí. Klíčová je proto integrace krajinných prvků do jednoho funkčního celku, který umožňuje jejich vzájemnou provázanost a synergické působení.

Krajinu je třeba vnímat jako součást zelené infrastruktury, což je dynamický systém složený z různorodých prvků – od ploch městské zeleně a parků, přes lesy, vodní plochy, retenční nádrže a potoky, až po střšní zahrady, zelené fasády a vegetaci ve veřejných prostranstvích. Tento systém má významný ekologický, klimatický i sociální rozměr. Nezbytné je rovněž řešení vazeb a případných konfliktů se stávající technickou infrastrukturou, jako jsou komunikace, inženýrské sítě nebo stavební objekty.

Péče o krajinu zahrnuje ochranu a rozvoj přírodních, kulturních, historických a vizuálních hodnot. Důraz je kladen na zachování a obnovu přírodních biotopů, ochranu stávajících cenných porostů a historických krajinnářských prvků, jako jsou aleje, parkové kompozice nebo významné výhledy do krajiny. Stejně důležité je zajištění dostupnosti krajiny pro rekreační aktivity – od pěší turistiky a běhu až po hru a odpočinek v přírodě.

Součástí koncepčního přístupu je také udržitelné hospodářství s vodními prvky. Patří sem nejen citlivá obnova vodních toků a rybníků, ale i zavádění opatření pro zachytávání a efektivní využití dešťové vody v území. Tato opatření mají zásadní význam pro adaptaci na změny klimatu a podporu místního vodního režimu.

Pro zajištění dlouhodobě udržitelného rozvoje krajiny je nutné tyto zásady péče a rozvoje krajiny zakotvit do územněplánovací dokumentace. Právní zakotvení těchto principů umožní jednotný a transparentní přístup k plánování i realizaci konkrétních opatření. Motolské údolí tak může být příkladem promyšlené a udržitelné péče o krajinu, která harmonicky propojuje environmentální, rekreační a estetické funkce.

Prvek vody představuje v Motolském údolí silný moment. Motolský potok pramení mezi obchodními halami a továrnou v blízkosti stanice metra Žličín a do Vltavy se vlévá u Palackého mostu. V části od motolské Kalvárie až od rybníku Kottlářka je veden po povrchu, a dále do Vltavy je zatrubněn (neviditelná stopa). V horní části je postupně revitalizován, a to včetně přítoků. Obnovena jsou i okrasná jezírka v parku Cibulka.

V minulosti byl potok využíván hospodářsky (pro bývalý Maltézský mlýn v Motole). S přibývajícím výstavbou na přelomu 19. století se stal spíše kanalizační stokou, byly do něj svedeny všechny odpady. Postupně byl po opakovaných povodních – zatrubněn v délce 4,2 km – nejvic z pražských potoků. Pro obyvatele Smíchova tím byl zcela ztracený. V druhé polovině minulého století byly pro pražany vybudovány tři rybníky jako koupaliště. Začátkem 21. století, dalších velkých povodních, byl potok v horní části revitalizován pro větší zadržení dešťové vody, a v minulých letech přibyl

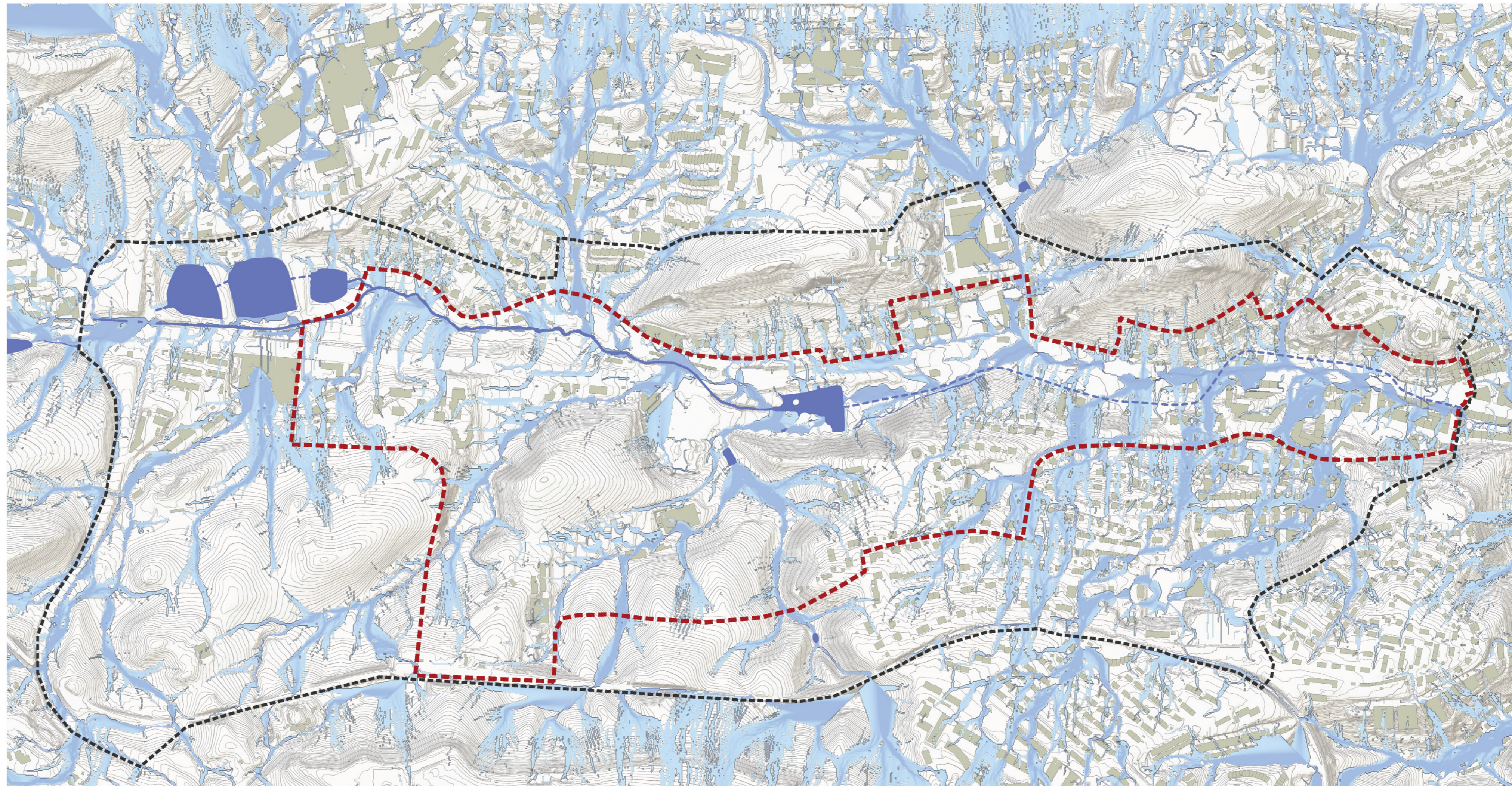
rybník Kottlářka.

Analýza průtoku vody územím dokresluje morfologické uspořádání z hlediska putování zejména srážkové vody územím. Výstup ovlivňuje budoucí uvažování o charakteru území z pohledu vegetačního pokryvu. S ohledem na svažitost terénu a délku odtokových linií bude při nevhodném pokryvu docházet k vodní erozi. Tuto skutečnost je nutné zohlednit i při dalším plánovaném rozvoji území a jeho cílových charakteristikách.

Shrnutí

Vodní prvky v Motolském údolí, včetně Motolského potoka a rybníků, tvoří významnou součást krajinné struktury a ekologické stability území. Revitalizace horního toku potoka a přítoků přispívá k obnově vodního režimu, zadržování dešťové vody a posilování biodiverzity. Jejich využití podtrhuje jejich kulturní hodnotu, zatímco současné obnovy, jako například retenční nádrž Kottlářka či revitalizace Parku Motolka, zvyšují rekreační a estetický potenciál území.

Nutno však podotknout, že zatrubnění velké části Motolského potoka narušilo jeho přirozenou funkci v krajině a omezilo jeho ekologický i rekreační přínos. Historické znečištění a kanalizační zaústění vyžadují nápravná opatření. Svažitý terén území v kombinaci s nevhodným vegetačním pokryvem významně zvyšuje riziko vodní eroze, což je nutné zohlednit v dalším plánování.



- hranice řešeného území
- hranice zájmového území
- vodní toky a plochy
- Motolský potok - zatrubnění
- Motolský potok - povrchový tok
- pohyb vody
- větší odtok
- menší odtok

Morfologie

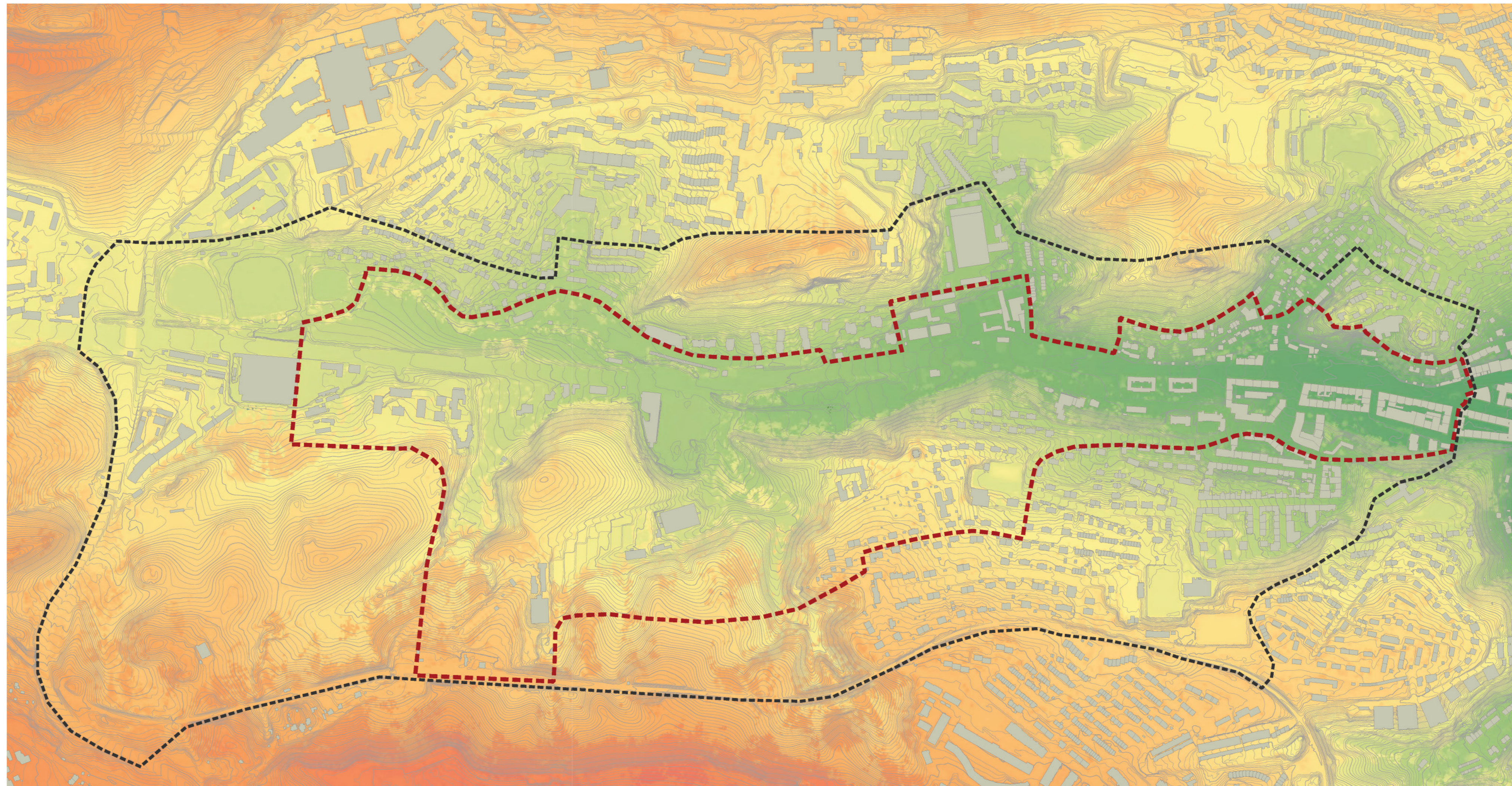
Řešené území zahrnuje část údolí Motolského potoka spolu s přilehlými svahy, které utvářejí jeho charakteristickou morfologii. Geomorfologický vývoj údolí byl přirozeně formován erozní činností Motolského potoka, přičemž do hlavního údolí ústí i menší boční erozní rýhy a úžlabí. Přirozený terén však byl významně ovlivněn lidskou činností, což se projevilo v celkové proměně krajinného rázu.

Historicky významná komunikační osa procházející údolím – cesta vedoucí do Prahy – sehrála klíčovou roli v osídlování a využívání tohoto území. Postupným rozvojem osídlení došlo k intenzivnímu odlesňování svahů, čímž vznikly podmínky pro zemědělské využití krajiny. Zemědělská struktura území se odrazila ve vzniku polních ploch, sadů, vinic a zahrad. V blízkosti důležité plzeňské cesty se rozvíjely zemědělské usedlosti, které se staly klíčovými body krajinné osy. Přirozené zalesnění se v této době pravděpodobně udrželo pouze na nejstrmějších a nejméně přístupných svazích, kde využití pro hospodářské účely nebylo možné.

Zásadní proměna údolí nastala v druhé polovině 19. století a na počátku 20. století v souvislosti s rozvojem průmyslové výroby a intenzifikací městské zástavby. Tradiční zemědělské využití bylo postupně nahrazováno bytovou zástavbou, která pronikla nejen do údolní nívy, ale i na svahové partie. Současně probíhala technická úprava krajiny, zahrnující zatrubnění Motolského potoka, úpravu komunikací a rozšíření cestní sítě. Tím došlo ke změně hydrologických poměrů, omezení přirozené retenční schopnosti krajiny a zvýšení míry zpevněných ploch.

Shrnutí

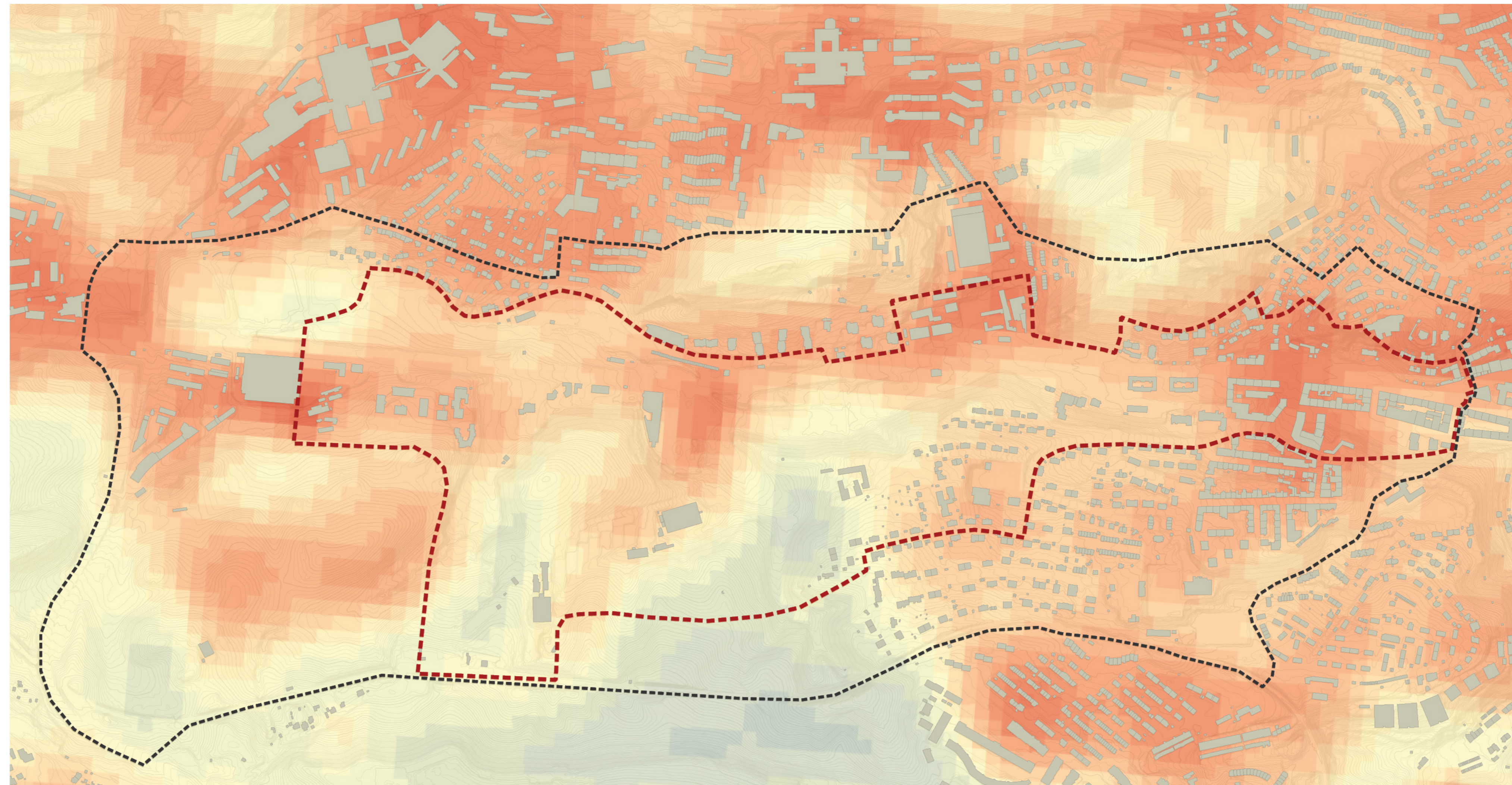
Současná podoba Motolského údolí je definována jeho kontrastní topografií – hluboce zaříznuté údolí ohraničené výraznými svahy. Tyto svahy jsou částečně pokryty porosty dřevin, které spolu s otevřenými pohledy do krajiny a přírodními prvky přispívají k vysoké estetické a ekologické hodnotě území. Tento krajinný charakter je klíčový pro identitu místa a měl by být zachován. Urbanistický přístup k dalšímu rozvoji oblasti by proto měl reflektovat zásady ochrany přírodních a historických hodnot a zároveň podporovat šetrné využití území pro rekreační a ekologické účely.






-  hranice řešeného území
-  hranice zájmového území
-  nadmořská výška m n. m. Bpv
- 400
- 180

Povrchová teplota

Analýza povrchové teploty dokládá potřebu zachování maximálního rozsahu extenzivních vegetačních ploch a nutnost hledání rozvojového potenciálu podél komunikačních os či v místech, kde nebude snižována rozloha extenzivní krajiny ať zástavbou či intenzivní úpravou sportovních ploch.



-  hranice řešeného území
-  hranice zájmového území
-  povrchová teplota 14 - 46 °C

Geologie

Zájmové území se nachází v geomorfologickém celku Pražská plošina, konkrétně v podcelku Kladenská tabule a okrsku Hostivická tabule (Demek, 2006). Nejvyšší bod území (325 m n. m.) se nachází u železniční trati na jihu, zatímco nejnižší bod (224 m n. m.) leží u Plzeňské ulice u kaple Nanebevzetí Panny Marie. Výraznými vrcholky jsou Kottlářka (300 m n. m.) a Skalka (318 m n. m.), které vystupují z jinak svažitého terénu.

Geologická stavba a vývoj

Motolské údolí bylo formováno přirozenou i lidskou činností. Původní říční eroze Motolského potoka se epigeneticky zařizla do souvislé křídové tabule a následně i do podloží tvořeného paleozoickými horninami. Tento proces byl ovlivněn zlomovými strukturami, přičemž údolí přetíná několik výrazných křemencových hřbetů oddělených příčnými zlomy. V podloží se nachází ordovické vrstvy (bohdalecké, královédvorské, kosovské), které jsou v některých částech porušeny výskytem skaleckých křemenců v JZ-SV směru. Nad paleozoickým podložím leží křídové sedimenty (cenoman - spodní turon), které jsou uloženy subhorizontálně.

Tektonické podmínky

Významnou tektonickou strukturou je pražský zlom, podél kterého došlo k výraznému vertikálnímu pohybu s výškovým skokem až 1 500 m (úklon 80-90° k jihu). Saxonská tektonická aktivita oživila starší zlomy, což vedlo k poklesu východní kry a vzniku flexury v křídových sedimentech. Tyto procesy výrazně ovlivnily morfologii území a projevíly se vznikem protáhlých hřbetů (například z křemenců).

Geomorfologie

Rozmanitost terénu je výsledkem kombinace rozdílné tvrdosti hornin a erozní činnosti Motolského potoka. Odolnější ordovické křemence tvoří morfologicky nápadné hřbety, zatímco méně odolné křídové sedimenty jsou erozně snazší. Periglaciální procesy v pleistocénu vedly k pohybům svahových materiálů (soliflukce), což se odrazilo v přesunech zvětralín, zejména z křídových jílovců a ordovických břidlic.

Přírodní památka Skalka

V západní části území se nachází přírodní památka Skalka, vyhlášená v roce 1968 (vyhláška č. 5/1968 Sb. NVP). Nejhodnotnějším prvkem této památky je lom skaleckých křemenců, kde se na vrstevních plochách zachovaly fosilní stopy po mořských organismech, zejména červech druhu Skolithos (Kříž, 1999).

Shrnutí

Tato geomorfologická a geologická rozmanitost Motolského údolí přispívá k jeho vysoké krajinné a přírodní hodnotě, což je významné i z hlediska ochrany území, rekreačního využití a koncepčního plánování.



- hranice řešeného území
- hranice zájmového území

Drobné sesuvy

- ◆ aktivní
- ◆ stabilizovaný

Plošné sesuvy

- aktivní
- pohřbený

Geologické členění

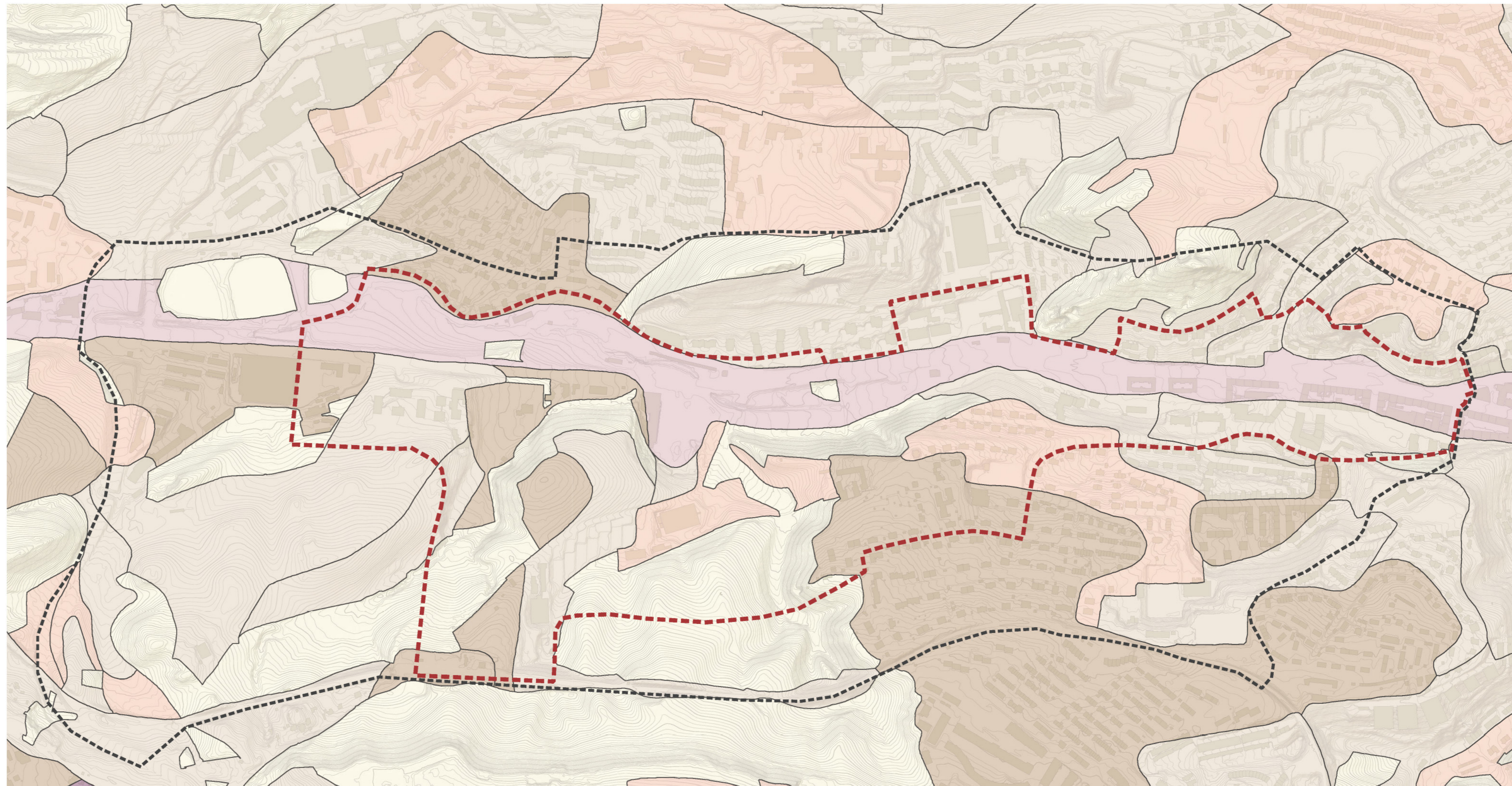
- deluviální sedimenty
- eolické a eolickodeluviální sedimenty
- fluviální sedimenty holocenní
- paleozoikum - ordovik
- paleozoikum - ordovik, v malé míře silur, devon
- mesozoikum, svrchní křída - cenoman
- mesozoikum, svrchní křída - turon
- paleozoikum - silur, litoševské souvrství

Ochrana půdy - BPEJ

Údolí nebylo dříve zalesněné. Na svazích Motloského údolí se od středověku rozprostíraly vinice, louky, pastviny a pole, místy jsou dochované lomy. Údolní niva byla periodicky zaplavovaná. V řešeném území se nachází dle BPEJ půdy 2. až 5. třídy ochrany. Otázkou je, do jaké míry tento stav odpovídá skutečnosti, že jsme v centru urbanizovaného území.

Hlavním nástrojem ochrany půdy v České republice jsou Standardy Dobrého zemědělského a environmentálního stavu půdy DZES, které zajišťují zemědělské hospodaření ve shodě s ochranou životního prostředí. Podmínky pro zachování dobrého zemědělského a environmentálního stavu půdy jsou řešeny v rámci sedmi standardů, které jsou aktuální i pro řešené území:

- ochranných pásů podél vodních toků,
- zavlažovacích soustav,
- ochrany podzemních vod před znečištěním,
- minimálního pokryvu půdy,
- minimální úrovně obhospodařování půdy k omezení eroze,
- zachování úrovně organických složek půdy, včetně zákazu vypalování strnišť,
- zachování krajinných prvků a opatření proti invazním druhům rostlin.



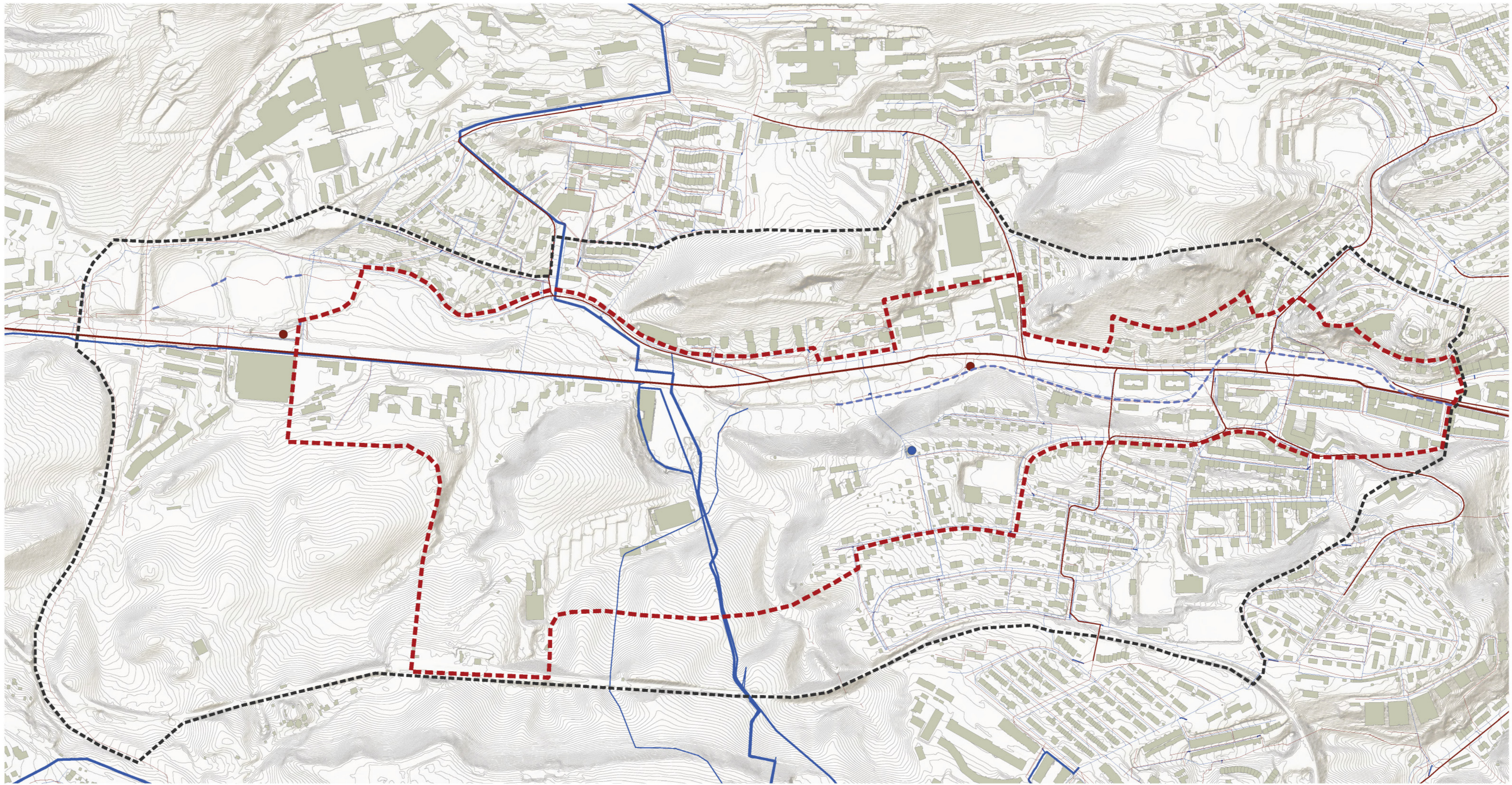
- hranice řešeného území
- hranice zájmového území

Třída ochrany půdy

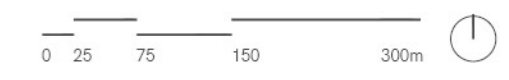
- 1. třída
- 2. třída
- 3. třída
- 4. třída
- 5. třída
- bez třídy ochrany

Technická infrastruktura

V rámci řešeného území je nutné dbát s ohledem na rozvoj zvýšené pozornosti vůči trasování technické infrastruktury. Z pohledu vodovodů a kanalizace je nutné zohlednit svodnici v parku Cibulka.

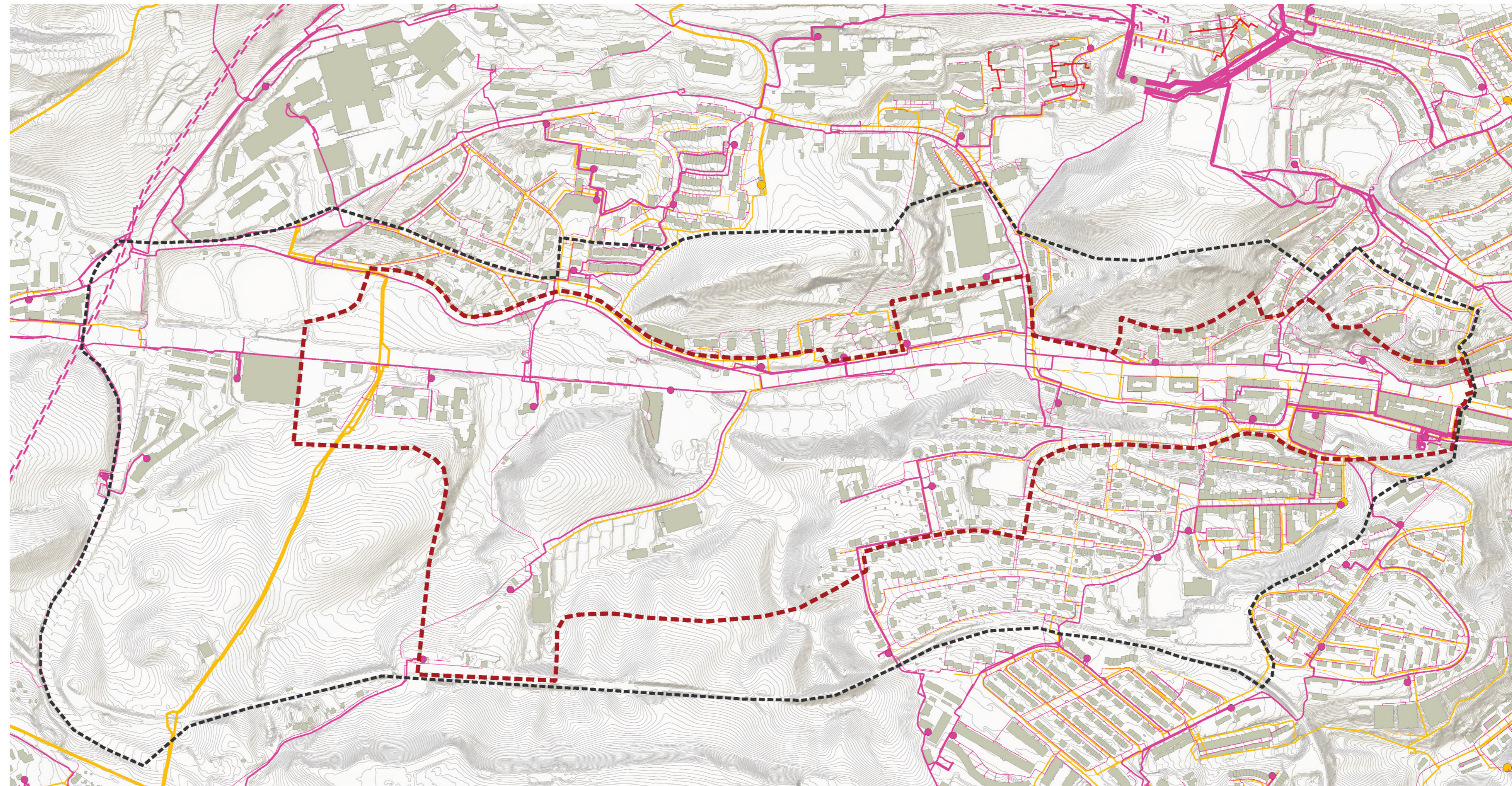


- Legenda**
- hranice řešeného území
 - hranice zájmového území
 - podzemní trasa Motolského potoka
- Vodovod**
- čerpací stanice; redukční ventil; vyrovnávací věž; šoupátkový objekt
 - příváděcí vodovodní řad - pitná voda
 - hlavní vodovodní řad - pitná voda
 - průmyslový vodovodní řad - průmyslová voda; výpusť
 - rozváděcí vodovodní řad - pitná voda
- Kanalizace**
- dešťová usazovací nádrž
 - hlavní kanalizační sběrač
 - vedlejší kanalizační sběrač
 - ostatní stoky



Technická infrastruktura

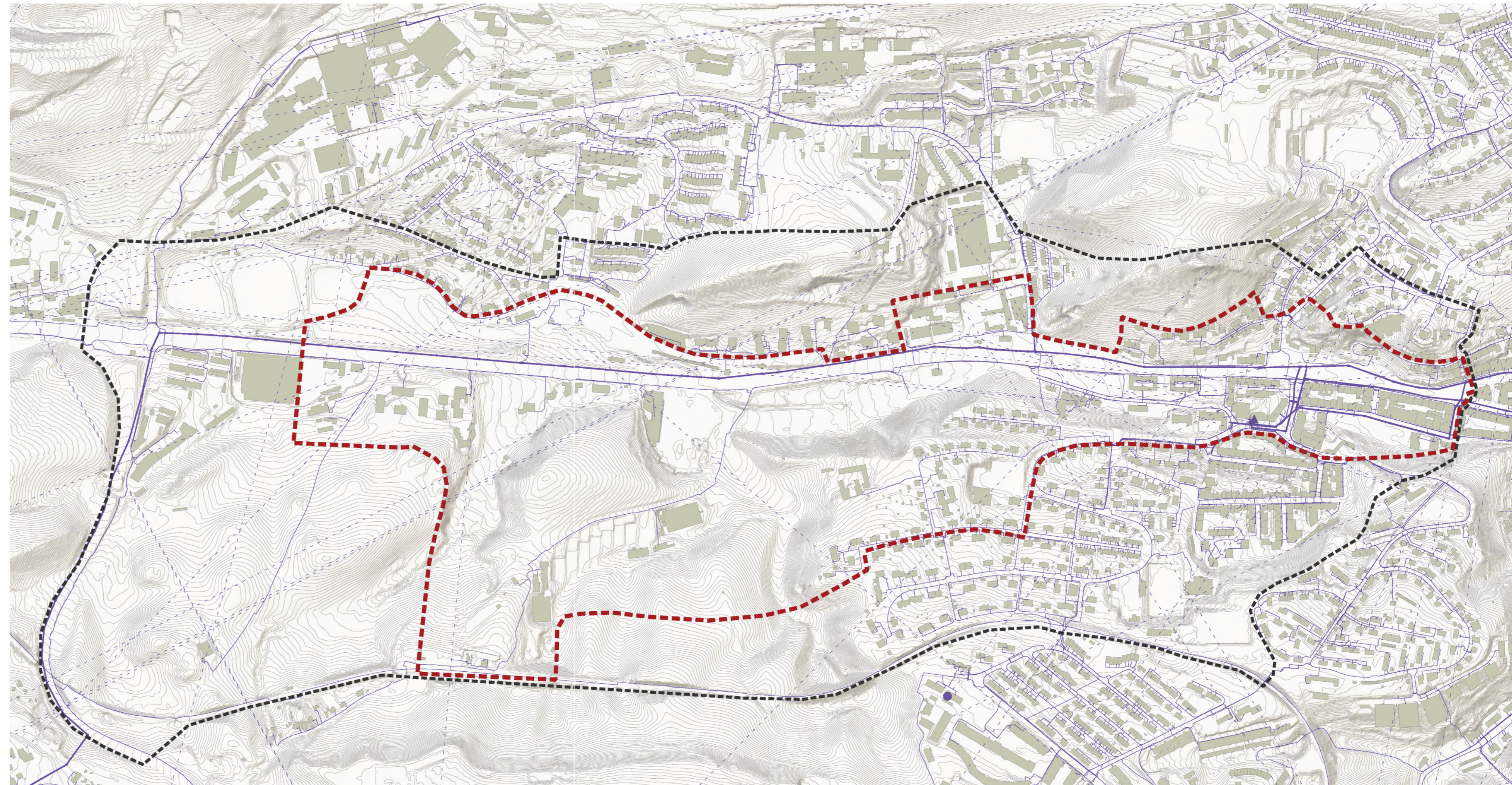
V rámci řešeného území je nutné dbát s ohledem na rozvoj zvýšené pozornosti vůči trasování technické infrastruktury. Z pohledu rozvodů tepla, silnoproudého elektrického vedení a plynu se v území mimo komunikační síť nevyskytují významnější zdroje či trubní vedení.



-  hranice řešeného území
-  hranice zájmového území
- Plynovod**
-  regulační stanice
-  nízkotlaký plynovod
-  středotlaký plynovod
-  vysokotlaký plynovod
- Teplovod**
-  teplovodní napáječ
- Silnoproud**
-  trafostanice
-  podzemní vedení nízkého napětí
-  podzemní vedení vysokého napětí
-  nadzemní vedení velmi vysokého napětí

Technická infrastruktura

V rámci řešeného území je nutné dbát s ohledem na rozvoj zvýšené pozornosti vůči trasování technické infrastruktury. Z pohledu rozvodů slaboproudého elektrického vedení se v území mimo komunikační síť nevyskytují významnější zdroje či trubní vedení.



-  hranice řešeného území
-  hranice zájmového území
-  telefonní ústředna
-  vysílací zařízení
-  kabelovod
-  kabel optický / metalický
-  rádiový spoj

Majetkoprávní vztahy

Pozemky uličních prostranství a významných ploch zeleně jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy. Pouze menší podíl pozemků se stavbami je ve svěřené správě Městské části. Významný podíl pozemků je pak ve vlastnictví soukromých fyzických a právnických osob. Podílové vlastnictví dvou a více osob bez účasti HMP je v předmětném území zastoupeno v menší míře obdobně jako podílové vlastnictví dvou a více subjektů s účastí Městské části.

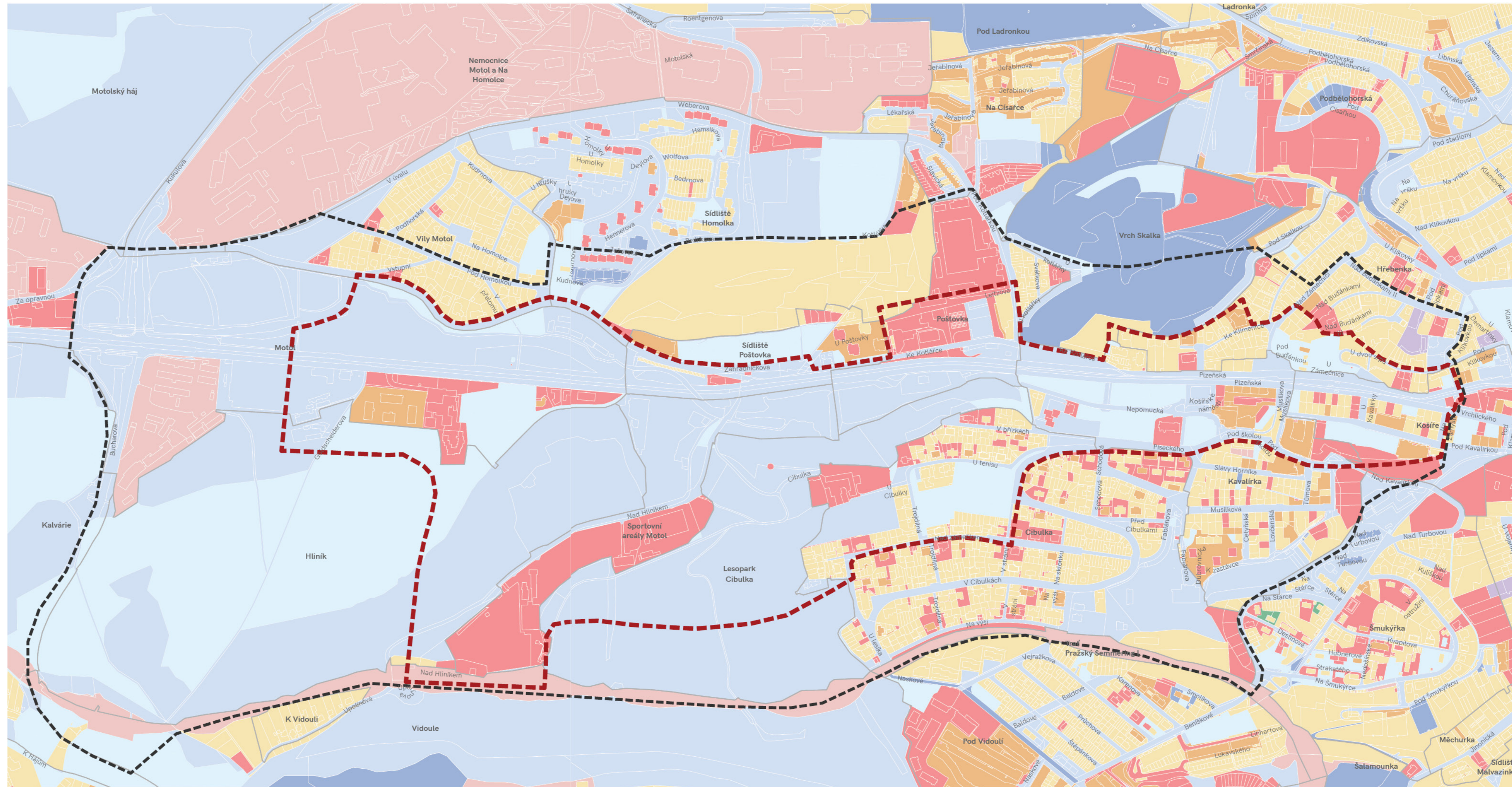
Významný podíl pozemků při ulici Plzeňská je ve vlastnictví HMP či ve svěřené správě Městské části. Alespoň částečná transformace Plzeňské ulice na plnohodnotnou městskou třídu je z hlediska majetkového možná.

Problémy

Areály staveb a zařízení soukromých fyzických a právnických osob tvoří v území lokální bariéry snižující její prostupnost. Jedná se především o pás sportovních areálů při komunikaci Nad Hlíníkem a areály v lokalitě Pod Kotlíčkou.

Potřeby

Zvýšení prostupnosti územím především pro pěší. Doplnění vhodné formy zástavby. Využití potenciálu městských pozemků a pozemků ve svěřené správě Městské části.



- zájmové území
- řešené území
- název lokality
- VLASTNICTVÍ**
- fyzické osoby
- podílnictví dvou a více subjektů kromě HMP
- zbývající tuzemské právnické osoby
- ČR včetně státem ovládaných subjektů
- HL.m. Praha včetně jím ovládaných subjektů bez MC
- podílnictví dvou a více subjektů s účastí HMP
- zjištěné a zařazené zahraniční subjekty
- subjekty nezařazené do jiných skupin
- SVĚŘENÁ SPRÁVA**
- svěřená správa Městské části

Záměry v území

Předmětné území je z hlediska stavební aktivity živým a stále se proměňujícím organizmem. Potkávají se zde záměry jak soukromých investorů (například bytová zástavba v lokalitě Pod Kotlářkou), tak i projekty podporované ze strany města (transformace stávající chrtého závodště na atletický stadion). Záměry v území jsou v různých fázích projednávání a schvalovacího procesu. U některých se jedná spíše o ideové představy investorů.

V severo-západním kvadrantu je významným záměrem především transformace parku Motolka s maximalizací potenciálu území pro volnočasové aktivity a modernizací navazujícího přírodního koupaliště.

Ve východní části řešeného území došlo již ze strany Městské části ke schválení návrhu revitalizace památkové zóny Budánka. Dále je zde záměr na kompletní obnovu prostoru Košířského náměstí jako školního náměstí či transformace parku Kavalírka s rozšířením nabídky volnočasových aktivit.

Na západním okraji zájmového území, při jižní hraně Plzeňské ulice, je připravován a projednáván záměr na vytvoření moderního výzkumného centra ČVUT.

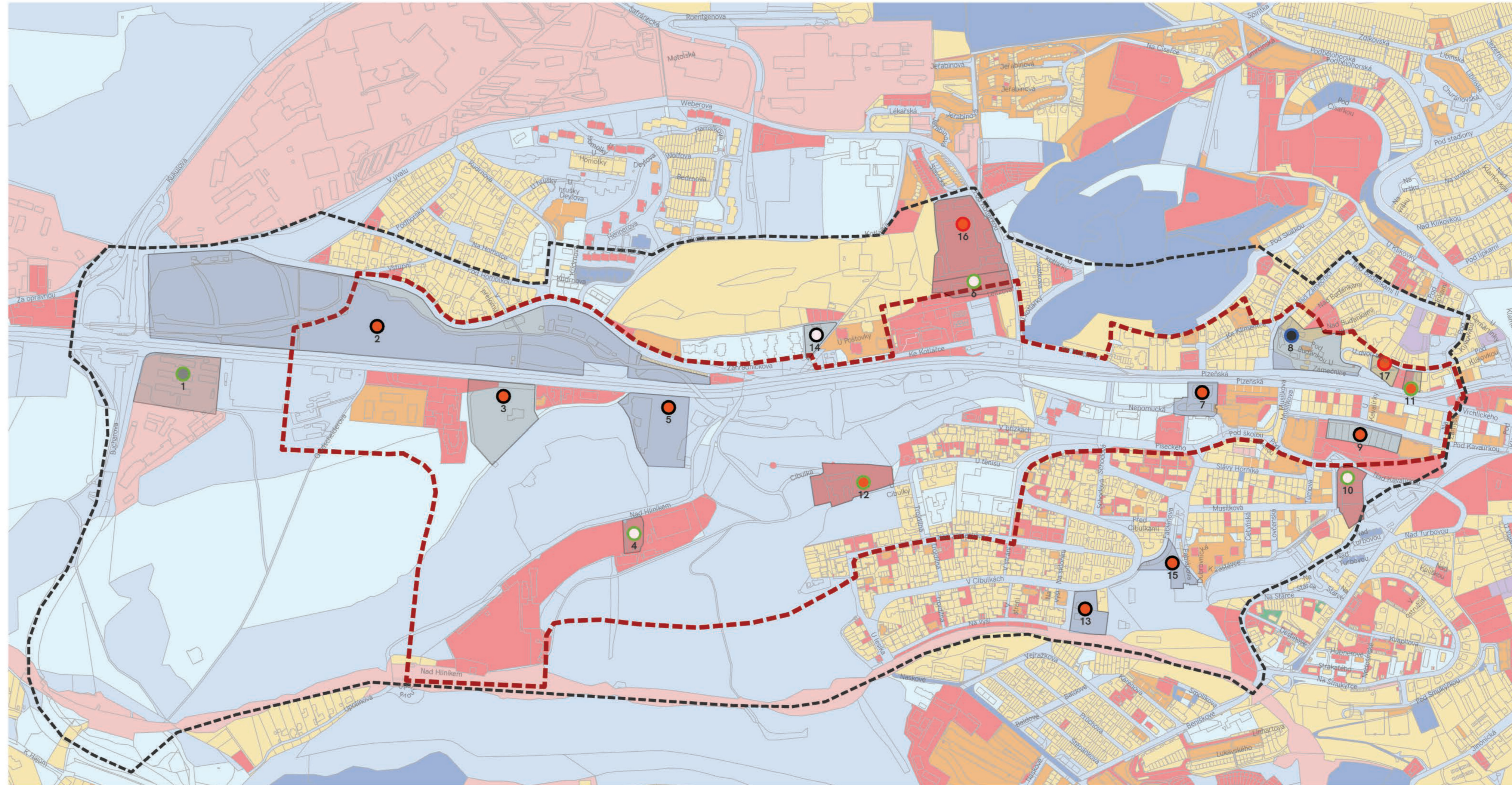
Problémy

Velká část nové bytové zástavby či zástavby s administrativní funkcí je směřována ve vazbě na Plzeňskou ulici či do míst příčného křížení s dalšími významnějšími komunikacemi v území. Stávající stav Plzeňské ulice však nenabízí dostatečně a kvalitně urbanizovaný prostor s adekvátní nabídkou funkcí vybavenosti.

Potřeby

Včasná a koncepční urbanizace prostoru Plzeňské ulice a navazujících lokalit při důsledné koordinaci záměrů v území, směřující k vyváženému a funkčnímu naplnění všech funkčních složek města.

poz.: Záměry jsou vyobrazeny k datu předání podkladů 01/2025.



- zájmové území
 - řešené území
 - parcelace
 - VLASTNICTVÍ
 - fyzické osoby
 - podílčnicki dvou a více subjektů kromě HMP
 - zbyvatci tuzemské právnické osoby
 - ČR včetně státem ovládaných subjektů
 - Hl.m. Praha včetně jím ovládaných subjektů bez MČ
 - podílčnicki dvou a více subjektů s účastí HMP
 - zjištěné a zařazené zahraniční subjekty
 - subjekty nezařazené do jiných skupin
 - SVĚŘENÁ SPRÁVA
 - svěřená správa Městské části
 - STAV ZÁMĚRU
 - povoleno
 - projednávání
 - schváleno
 - studie
 - POSTOJ MČ / REGULACE V ÚZEMÍ
 - záměr MČ / HMP
 - soukromý investor - souhlas MČ
 - soukromý investor - v procesu jednání / bez souhlasu MČ
 - regulace v území
 - VYMEZENÍ ZÁMĚRU
 - přibližný rozsah vymezení záměru
- 1 Výzkumné centrum Motol - areál ČVUT
 - 2 Park Motolka
 - 3 Kemp Motol - volnočasové aktivity
 - 4 Ubytovací zařízení Nad Hlínkem
 - 5 Atletický stadion s dostavbou
 - 6 Residence Pod Kotlářkou - 1. etapa
 - 7 Košířské náměstí
 - 8 Budánka - revitalizace památkové zóny
 - 9 Park Kavalírka
 - 10 BD Muslíkova
 - 11 BD Plzeňská
 - 12 Dětský hospic - usedlost Cibulka
 - 13 ZŠ Na Vyšší
 - 14 Bydlení pro seniory Poštovka
 - 15 Hřiště SK Uhetné sklady
 - 16 Residence Pod Kotlářkou - 2. etapa
 - 17 BD Na Vyhliďce

1 Výzkumné centrum Motol – areál ČVUT

Fáze: projednávání DUR (2023-2024) - projednáno s MČ souhlasně
 Lokalita: území v nároží ulic Plzeňská a Bucharova
 Kapacity: HPP celková 19 185 m², HPP NP 14 125 m² Zastavěná ploch NP 5 223 m²
 Podlažnost: 1PP - 5NP
 Objekty: 4 nadzemní objekty na společném PP
 Parkování: 128 PM (1 PP + terén)
 Funkce: Výzkumné centrum – víceúčelový administrativní a vzdělávací areál (okložených ústav, Ústav teoretické a experimentální fyziky, Jaderná fyzika, Meeting point)
 Napojení: dopravní z ulic Plzeňská + ulice Bucharova (stávající)
 Napojení: pěší z ulice Plzeňská
 Investor: ČVUT
 Projektant: Studio AM s.r.o.



2 Park Motolka

Fáze: studie (2022) - projednáno s MČ souhlasně
 Lokalita: území vymezené ul. Kukučková, Zahradníčkova a Plzeňská
 Objekty: 3 - 4 nadzemní objekty
 Parkování: na terénu
 Funkce: Přírodní městský park s doprovodnými funkcemi, vodními plochami a drobnou architekturou (kavárna, restaurace, kryté sezení, grilovací míst, pobytové a herní plochy apod.)
 Napojení: dopravní z ulic Plzeňská a ulice Zahradníčkova
 Napojení: pěší z ulic Plzeňská, Bucharova a Zahradníčkova
 Investor: HMP
 Projektant: Terra Florida



3 Kemp Motol – volnočasové aktivity

Fáze: studie (2024) - mimo gesci VÚR MČ
 Lokalita: území mezi ulicemi Plzeňská a vrchem Hlínek (p.č. 386/5, k.ú. Motol)
 Podlažnost: 1NP
 Kapacity: -
 Objekty: 1 nadzemní objekt
 Parkování: 14 PM na terénu
 Funkce: Park pro volnočasové aktivity s restauračním zařízením
 Napojení: dopravní z ulic Plzeňská
 Napojení: pěší z ulic Plzeňská + ulice Nepomucká (stávající)
 Zadavatel: Městská část Praha 5
 Projektant: AND, spol. s.r.o.



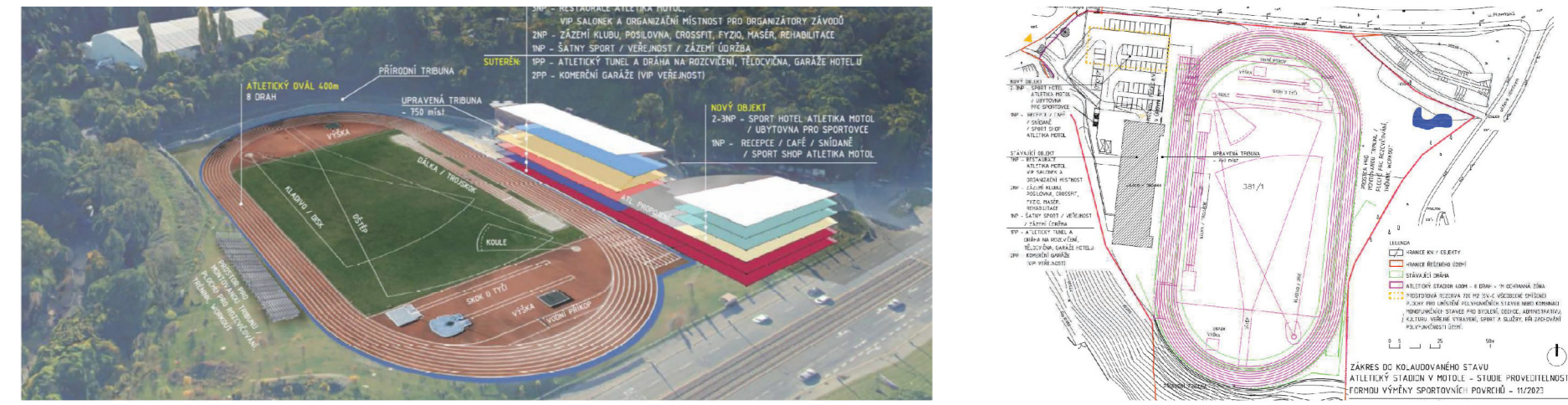
4 Ubytovací zřízení Nad Hlínekem

Fáze: povoleno (2022) - projednáno s MČ souhlasně
 Lokalita: ulice Nad Hlínekem mezi tenisovým areálem a USK Praha
 Kapacity: Počet ubytovacích jednotek 40
 Počet lůžek 50
 HPP ubytovacích jednotek 4 252 m²
 Zastavěná plocha 1 474 m²
 Podlažnost: 1PP - 3NP
 Objekty: 2 nadzemní objekty na společném PP
 Parkování: 34 PM (1 PP)
 Funkce: Ubytovací zařízení pro sportovce
 Napojení: dopravní z ulic Nad Hlínekem
 Napojení: pěší ze severu ulice Nad Hlínekem a z jihu z přilehlého parku
 Investor: Lalasa s.r.o.
 Projektant: Management spol. s.r.o.



5 Atletický stadion s dostavbou

Fáze: studie proveditelnosti (2023) - mimo gesci VÚR MČ
 Lokalita: ulice Plzeňská – stávající Greyhound Park Motol (p.č. 381/B a 381/1, k.ú. Motol)
 Kapacity: děláka drah 400 m, počet drah 8
 Podlažnost: 2PP - 3NP
 Objekty: 2 nadzemní objekty na společném PP
 Parkování: v areálu v PP a na terénu
 Funkce: Transformace areálu na certifikovaný atletický stadion se zázemím pro diváky, novostavba polyfunkčního objektu, rekonstrukce povrchů a objektů, výstavba ubytovacích kapacit, zázemí sportovních klubů apod.
 Napojení: dopravní z ulic Plzeňská
 Napojení: pěší z ulic Plzeňská
 Investor: HMP
 Projektant: ARW pb s.r.o.



6 Rezidence Pod Kotlářkou – 1. etapa

Fáze: povoleno (2023) - projednáno s MČ souhlasně + uzavřena smlouva
 Lokalita: nároží ulic Pod Kotlářkou a Letzova
 Kapacity: HPP započítatelná 8761 m², 104 B3
 Podlažnost: 3PP - 5NP
 Objekty: 4 nadzemní objekty na společném PP
 Parkování: 201 PM v PP a na terénu
 Funkce: Bytové domy s doprovodnými funkcemi (prodejna, kanceláře apod.)
 Napojení: dopravní z ulic Pod Kotlářkou
 Napojení: pěší z ulic Pod Kotlářkou a Letzova
 Investor: CI Property a.s.
 Projektant: Omicron-K s.r.o.



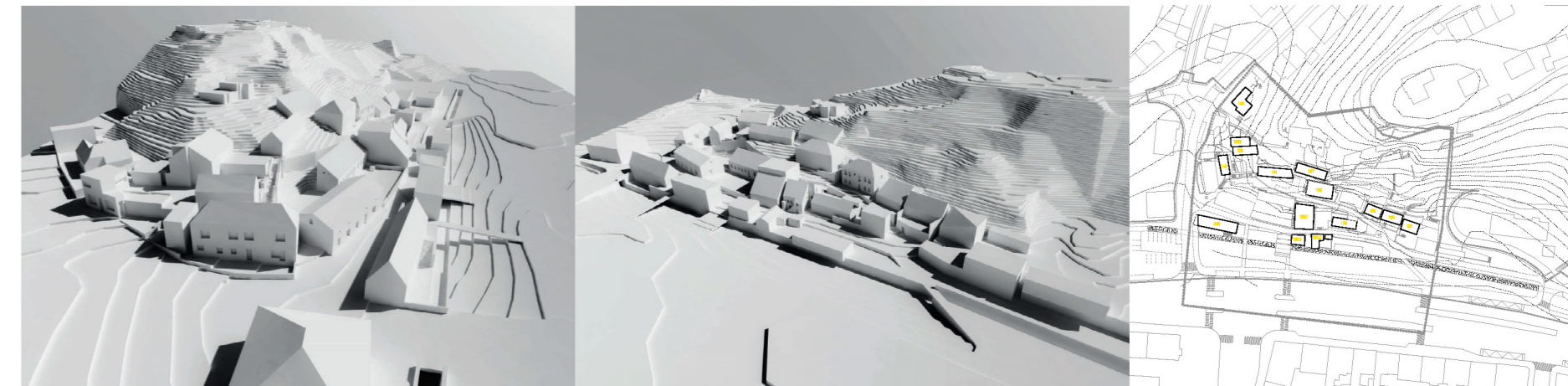
7 Košířské náměstí

Fáze: studie (2023) - projednáno s MČ souhlasně s doporučením dopracovat
 Lokalita: Košířské náměstí
 Objekty: bez objektů
 Funkce: Celková rekonstrukce stávajícího náměstí jako parkového, pobytového a herního „školního“ prostoru
 Napojení: dopravní z ulic Plzeňská + ulice Nepomucká (stávající)
 Napojení: pěší z ulic Plzeňská + ulice Nepomucká
 Investor: Městská část Praha 5
 Projektant: Landa Ruhmkorf



8 Budánka – revitalizace památkové zóny

Fáze: schváleno (2023) - projednáno s MČ souhlasně
 Lokalita: Košířské náměstí
 Objekty: území osady Budánka mezi ulicemi Plzeňská, Nad Zámečnickou a U Dvou srpů
 Funkce: Manuál revitalizace a dostavby osady Budánka
 Napojení: dopravní z ulic Plzeňská + ulice Nad Zámečnickou (stávající)
 Napojení: pěší z ulic Plzeňská + ulice Nepomucká
 Zadavatel: Městská část Praha 5
 Projektant: Lennox architekti



9 Park Kavalírka
 Fáze: studie (2024) - mimo gesci VÚR MČ
 Lokalita: Košířské náměstí, na místě stávajícího parku
 Objekty: bez objektů
 Funkce: Celková rekonstrukce stávajícího parku s okružní „zážitkovou“ cestou, hřištěm a herními prvky
 Napojení: dopravní z ulice Pod Kavalírkou
 péší z ulice Pod Kavalírkou
 Investor: Městská část Praha 5
 Projektant: Jakub Cigler architekti



10 BD Musílkova
 Fáze: povoleno (2023) - projednáno s MČ souhlasně + uzavřena smlouva
 Lokalita: nároží ulic Musílkova a Nad Kavalírkou
 Kapacity: HPP započítatelná 3280 m²
 31 B3, 1 nebytový prosoř
 Podlažnost: 2PP - 5NP
 Objekty: 1 nadzemní objekt
 Parkování: 46 PM v PP (42) a na terénu (4)
 Funkce: Bytové domy s nebytovou jednotkou v parteru
 Napojení: dopravní z ulice Musílkova a Nad Kavalírkou
 péší z ulice Musílkova a Nad Turbovou
 Investor: A-TRIO Praha, s. r. o.
 Projektant: Loxia, a. s.



11 BD Plzeňska
 Fáze: studie (2024) - projednáno s MČ souhlasně + smlouva v jednání
 Lokalita: mezi ulicemi Plzeňská a U Dvou srpů
 Kapacity: HPP bydlení 1706 m², HPP nebytová 158,9 m²
 4B B3, 2 nebytové prostory
 Podlažnost: 1PP - 6NP
 Objekty: 2 nadzemní objekty (dvojdom)
 Parkování: 36 PM v PP
 Funkce: Bytové domy s doprovodnými funkcemi (kancelář, retail)
 Napojení: dopravní z ulice Plzeňská
 péší z ulice Plzeňská
 Investor: TRESS REAL ES TATE, s. r. o.
 Projektant: AB000, s.r.o.



12 Dětský hospic – usedlost Cibulka
 Fáze: studie - v záto MČ na vědomí
 Lokalita: areál usedlosti Cibulka
 Kapacity: ? HPP bydlení
 ? UB
 Podlažnost: 1PP + 1NP
 Objekty: stávající + 1 novostavba
 Parkování: v PP a na terénu
 Funkce: rekonstrukce stávajících objektů areálu, novostavba objektu dětského hospice
 Napojení: dopravní z ulice U Cibulky
 péší z ulice U Cibulky a z parku Cibulka
 Investor: Nadace rodiny Vlčkových
 Projektant: Petr Hájek architekti



13 ZŠ Na Výši
 Fáze: studie (2021) - projednáno s MČ souhlasně
 Lokalita: nároží ulic V Cibulkách a Na Výši
 Kapacity: 15 kmenových tříd
 Podlažnost: 2PP - 3NP
 Objekty: 2 nadzemní na společném PP
 Funkce: objekt prvního stupně ZŠ s možností rozšíření o druhý stupeň (etapizace)
 Napojení: dopravní z ulice V Cibulkách a Na Výši
 péší z ulice Na Výši
 Investor: Městská část Praha 5
 Projektant: Škarda architekti



14 Bydlení pro seniory Poštovka
 Fáze: projekt - projednáno s MČ souhlasně
 Lokalita: ulice U Pštovky
 Kapacity: -
 Podlažnost: 3NP
 Objekty: 1 NP
 Funkce: malometrážní byty se sdíleným prostorem pro aktivity seniorů
 Napojení: dopravní z ulice U Poštovky
 péší z ulice U Poštovky
 Investor: Městská část Praha 5
 Projektant: UNIT architekti s.r.o.



15 Hřiště SK Uhelné sklady
 Fáze: zadání projektové dokumentace (2024) - projednáno s MČ souhlasně
 Lokalita: severní a východní část areálu SK Uhelné sklady - nároží ulic V Cibulkách a Fabiánova
 Funkce: vybudování dětského hřiště lokálního charakteru pro různé věkové kategorie v části A a kultivace celého prostoru včetně řešení parkování, rekonstrukce trafostanice, zázemí a WC v části B
 Napojení: dopravní z ulice Fabiánova
 péší z ulice V Cibulkách a ulice Fabiánova
 Investor: Městská část Praha 5



16 Rezidence Pod Kotlářkou – 2. etapa
 Fáze: studie - koncept (2021) - bez souhlasu MČ, neprojednáno
 Lokalita: ulice Pod Kotlářkou, severní část areálu navazující na 1. etapu
 Kapacity: ? HPP bydlení
 ? B3
 Podlažnost: ? NP
 Objekty: 5 nadzemních objektů BD na společném PP, 16 RRD
 Parkování: v PP a na terénu
 Funkce: bytové domy a řadové rodinné domy
 Napojení: dopravní z ulice Pod Kotlářkou
 péší z ulice Pod Kotlářkou
 Investor: CI Property a.s.
 Projektant: Omnicron-K s.r.o.



17 BD Na Vyhliďce
 Fáze: studie - bez souhlasu MČ
 Lokalita: mezi ulicemi Plzeňská a U Dvou srpů
 Kapacity: ? HPP bydlení
 ? B3
 Podlažnost: 1PP - 5NP
 Objekty: 1 nadzemní
 Parkování: ? PM
 Funkce: Bytový dům
 Napojení: dopravní z ulice U Dvou srpů
 péší z ulice Plzeňská a ulice U Dvou srpů
 Investor: ?
 Projektant: ?



Dopravní infrastruktura

Pěší

Hlavní komunikace a městské třídy jsou převážně řešeny s oboustrannými chodníky. Spíše ojediněle, v okrajových částech zástavby, jsou komunikace pouze s jednostrannými chodníky. V hustěji zastavěné části území jsou ulice doplněny stromořadím či zelenými travnatými pásy. V řešeném ani zájmovém území se nenachází mimoúrovňové přechody pro pěší (pochody či nadchody). Překonávání komunikací je výhradně řešeno úrovněv prostřednictvím přechodů se signalizací či bez signalizace. Částečnou bariéru v území představuje Plzeňská ulice, která má v západní části území podobu významné dopravní radiály s převažující dopravní funkcí.

V území se nenacházejí pěší zóny.

Pěší vazby u území jsou dále doplněny soustavou nepevněných cest, pěšin a náblžek. Ty vytváří pěší propojení mezi jednotlivými lokalitami zástavby v místě parků, lesoparků a na lesních a travnatých plochách.

Cyklistická doprava

Předmětným územím prochází stávající i doporučené cyklistické trasy. S ohledem na morfologii území je nadřazená cyklistická trasa A8 vedena převážně v profitu Plzeňské ulice v cyklopruhu, buspruhu či přímo v komunikaci. V příčném směru Vypich - Stodůlky prochází územím páteřní trasa A33, která protíná Plzeňskou ulicí v místě křížení s ulicí Pod Hliníkem. Území je dále doplněno hlavní cyklistickou trasou A145, která vede souběžně s Plzeňskou ulicí po silnicích nižší třídy. Dále trasou A132, A142 (A32) a A330, které jsou vedeny příčně východním a západním okrajem území. Páteřní a hlavní cyklotrasy jsou vedeny přímo v běžné ulici.

MHD

Území je přímo obslouženo tramvajovou a autobusovou veřejnou dopravou. S ohledem na morfologii terénu je vazba na stanici metra Motol spíše sekundární.

Tramvajové linky jsou vedeny po Plzeňské ulici a vytvářejí tak hlavní spojnicí mezi centrem města a převažující sídlištní zástavbou na západním okraji města. V řešeném území se nachází šest tramvajových zastávek. V křížení ulic Plzeňská a Pod Kotlářkou je situována tramvajová točna a přirozeně zde vzniká přestupní vazba na autobusové linky pokračující severním směrem (Motol, Homolka, Vypich). V západní části zájmového území na úrovni Motolských rybníků se při jižním okraji Plzeňské ulice nachází tramvajová vozovna Motol.

Autobusové zastávky jsou situovány v docházkové vzdálenosti či přímo v místech tramvajových zastávek. Na Plzeňské ulici jsou v úseku mezi křižovatkami s ulicemi Bucharova / Kukulova a Pod Kotlářkou situovány i zastávky navazující mimopražských autobusových linek. Část území od sídliště Poštovka po lokalitu Smokýřka je obsloužena i školní autobusovou linkou.

Jižní hranice zájmového území je vedena ve stopě železniční trati na trase Praha - Smíchov a Rudná u Prahy. Na této trati jsou situovány zastávky Praha-Cibulka a Praha-Stodůlky, které svou docházkovou vzdáleností zasahují i do řešeného území.

Problémy

Nízká kvalita Plzeňské ulice z hlediska pěší atraktivity a nízký podíl příčných křížení vycházející ze stávajícího stavu.

Obecně nižší zastoupení funkcí pěších vazeb v území - problém rozlehlých sportovních areálů.

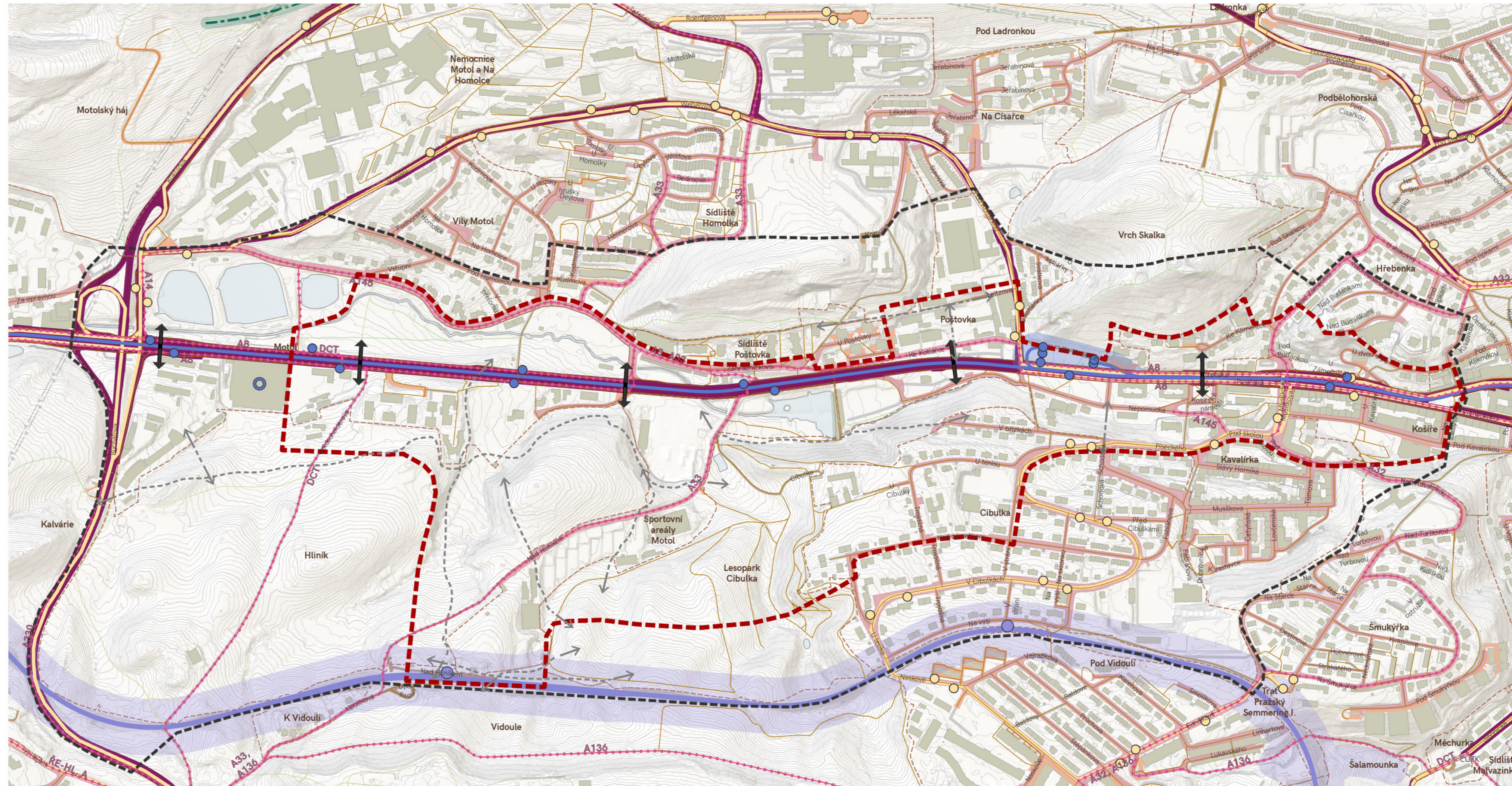
Velké objekty dopravně technické funkce při ulici Plzeňská (tramvajová vozovna, točna tramvaje, čerpací stanice pohonných hmot, autoservisy apod.).

Potřeby

Cílená humanizace Plzeňské ulice (zatravnění, stromořadí, úprava měřítka prostoru doplněnou zástavbou apod.).

Doplnění pěších propojení cílených na body zájmu v území (vybavenost, volnočasové aktivity, přírodní hodnotná zeleň).

Vytvoření možnosti paralelního propojení v souběhu s Plzeňskou ulicí formou klidové cesty s důrazem na pěší kvalitu.



- zájmové území
- řešené území
- vrstevnice
- nadzemní vedení VVN
- stavby
- název lokality
- komunikace ostatní
- cyklotrasy

ZASTÁVKY PRAŽSKÉ INTEGROVANÉ DOPRAVY

- autobusová zastávka
- tramvajová zastávka
- železniční zastávka

LINKY PRAŽSKÉ INTEGROVANÉ DOPRAVY

- autobusové linky
- tramvajové vedení
- metro
- OP tramvajové trati
- tramvajová vozovna
- trasa železnice
- OP železnice

PĚŠÍ TRASY

- chodníky
- nepevněné cesty
- vyšlapané náblížky

ZÁKLADNÍ VYUŽITÍ

- vodní toky a plochy
- plochy manipulační a obslužné
- cesty
- ulice, silnice
- významné ulice, silnice

PROBLÉMY A POTŘEBY

- ↔ absence příčných propojení Plzeňské ulice
- ↔ chybějící nebo problematická pěší průchodnost územím

Dopravní infrastruktura

Automobilová doprava

Územím prochází významná dopravní radiála – Plzeňská ulice. Ve východní části převládá charakter Plzeňské ulice jako dopravní tepny s tramvajovým tělesem ve středové části a s vyhrazeným jízdním pruhem pro autobusovou a taxi dopravu.

Významná dopravní mimoúrovňová křižovatka s ulicí Kukulova / Bucharova je v západním okraji zájmového území. Vzniká tak přímé dopravní spojení severním a jižním směrem. Další dopravní napojení vzniká v místech křížení s ulicí Pod Kottářkou a Musilova ve východní části Plzeňské ulice.

Hlavní městské komunikace jsou řešeny jako obousměrné. V zástavbě obytných souborů převažují systémy jednosměrných komunikací (např. lokalita Cibulka, Hřebenka, sídliště Homolka, vily Motol).

Doprava v klidu

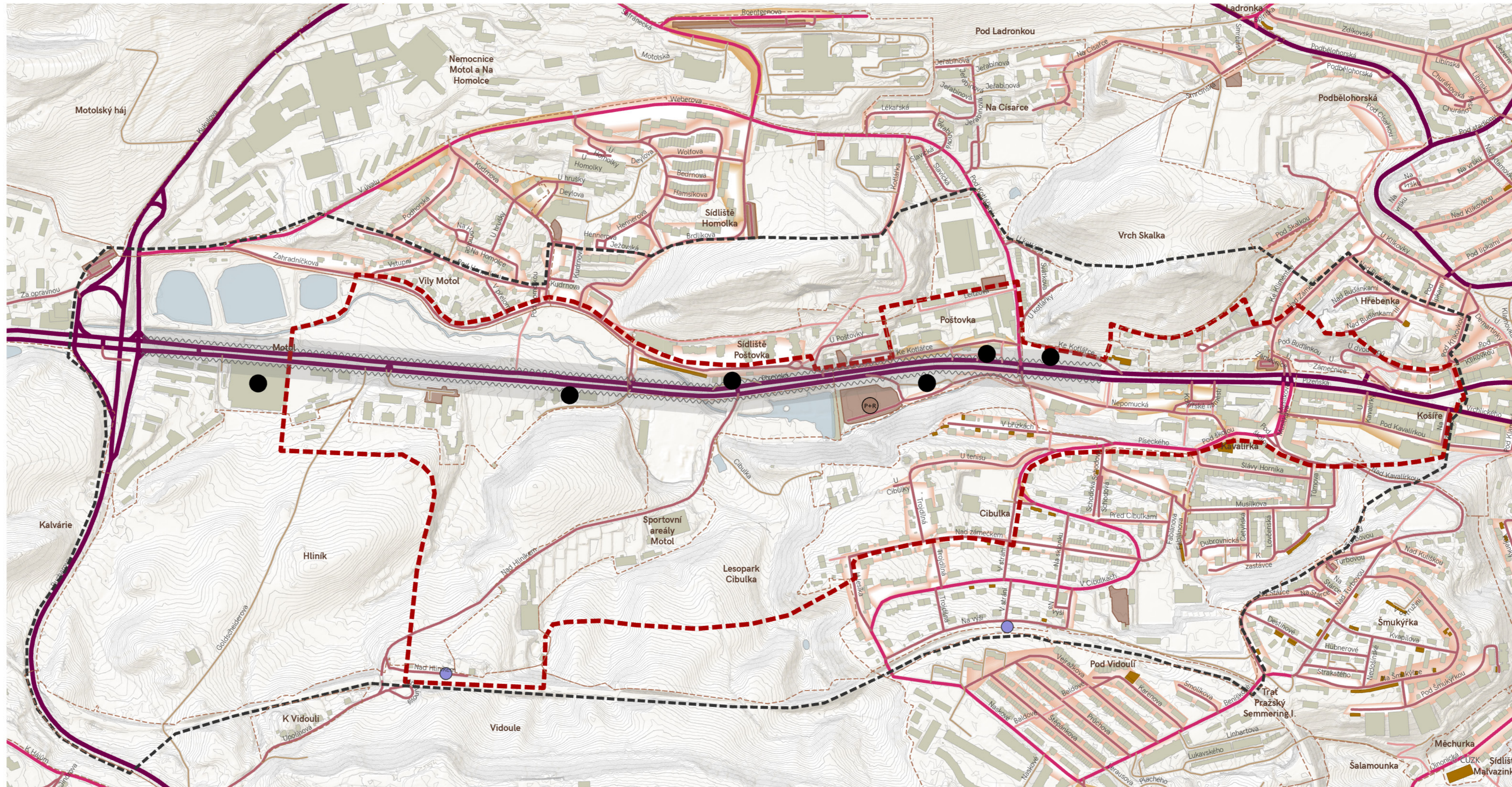
V část řešeného území jsou ve veřejném prostoru komunikací umístěny zóny placeného stání. Nachází se zde rezidenční modrá zóna a smíšená fialová zóna. V centrální části území při Plzeňské ulici se nachází odstavná P+R parkovací plocha. Území je dále doplněno menším podílem parkovacích ploch a garážemi na pozemcích rodinných a bytových domů.

Problémy

Dominantní charakter Plzeňské ulice jako dopravní tepny s doprovodnými dopravními funkcemi (P+R rozlehlá parkovací plocha, tři areály čerpacích stanic pohonných hmot, autoservisy, stanice STK apod.).

Potřeby

Redukce nevhodných dominantních dopravních funkcí ve vazbě na Plzeňskou ulici, popř. částečná citlivá integrace těchto funkcí do nově vznikající zástavby.



- zájmové území
- - - řešené území
- vrstevnice 5m
- vrstevnice 1m
- železniční zastávka
- (P+R) P+R parkovací plochy

TŘÍDA MĚSTSKÉ KOMUNIKACE

- komunikace I. třídy
- komunikace II. třídy
- komunikace III. třídy
- komunikace IV. třídy
- účelové komunikace
- komunikace ostatní

ZÁKLADNÍ VYUŽITÍ

- garáže
- parkoviště vybraná
- vodní toky a plochy
- stavby

ZÓNY PLACENÉHO STÁNÍ

- smíšená zóna (fialová)
- rezidenční zóna (modrá)

PROBLÉMY A POTŘEBY

- problém funkce
- dopravní charakter Plzeňské ulice

Typologie veřejného prostoru

Podoba a kvalita veřejného prostoru je přímo ovlivněna typem a strukturou zástavby v místě a funkčním zařazením komunikací.

Charakter veřejného prostoru v Plzeňské ulici je determinován využitím komunikace jako hlavní dopravní tepny. Především v západní části území nevytváří přílehlý veřejný prostor kvalitní a funkční celek městského charakteru. Zástavba je zde nekompaktní a kusá prolínající se s navazujícími plochami zeleně. Směrem na východ dochází k postupné humanizaci prostoru. Přirozenými centry s tak stává Košířské náměstí a území v okolí památkové zóny Budánka ve východní části Plzeňské ulice.

Navazující lokalitou vilové zástavby Cibulka prochází komunikace Pod Školou / Píseckého / V Cibulkách, které jsou z větší části doplněny uliční zelení v podobě stromořadí, pásů zeleně a dílčích ploch parkového charakteru. Kvalita veřejného prostoru je posílena dílčími plochami veřejných prostranství (V Strání, V Cibulkách). Obdobný charakter veřejných prostranství je pak čitelný v protilehlých lokalitách Hřeбенka či Motolských vil.

Specifickou podobu má potom sídlištní zástavba Poštovky a Homolky.

Tyto původní lokality si víc méně udrželi prostorovou kvalitu z doby jejich vzniku. Postupem času však může docházet k degradaci veřejného prostoru vlivem dožití materiálů a konstrukcí povrchů nebo například vlivem nekonceptních a nekoordinovaných zásahů při budování či modernizaci sítí technické infrastruktury.

Významnou část volně přístupného veřejného prostoru tvoří rozsáhlé plochy přírodních parků a lesoparků. V západní části řešeného a zájmového území je patrné zvýšené riziko vzniku „zanedbaných“ či „zbytkových“ ploch bez jasněho určení využití a kvality. Jsou to například hůře přístupné lesní pozemky, zadní okraje neprostupných areálů (zahradkářské kolonie, sportovní areály) a prostor železniční zastávky torzy staveb. Tato místa celkově snižují kvalitu a atraktivitu prostředí.

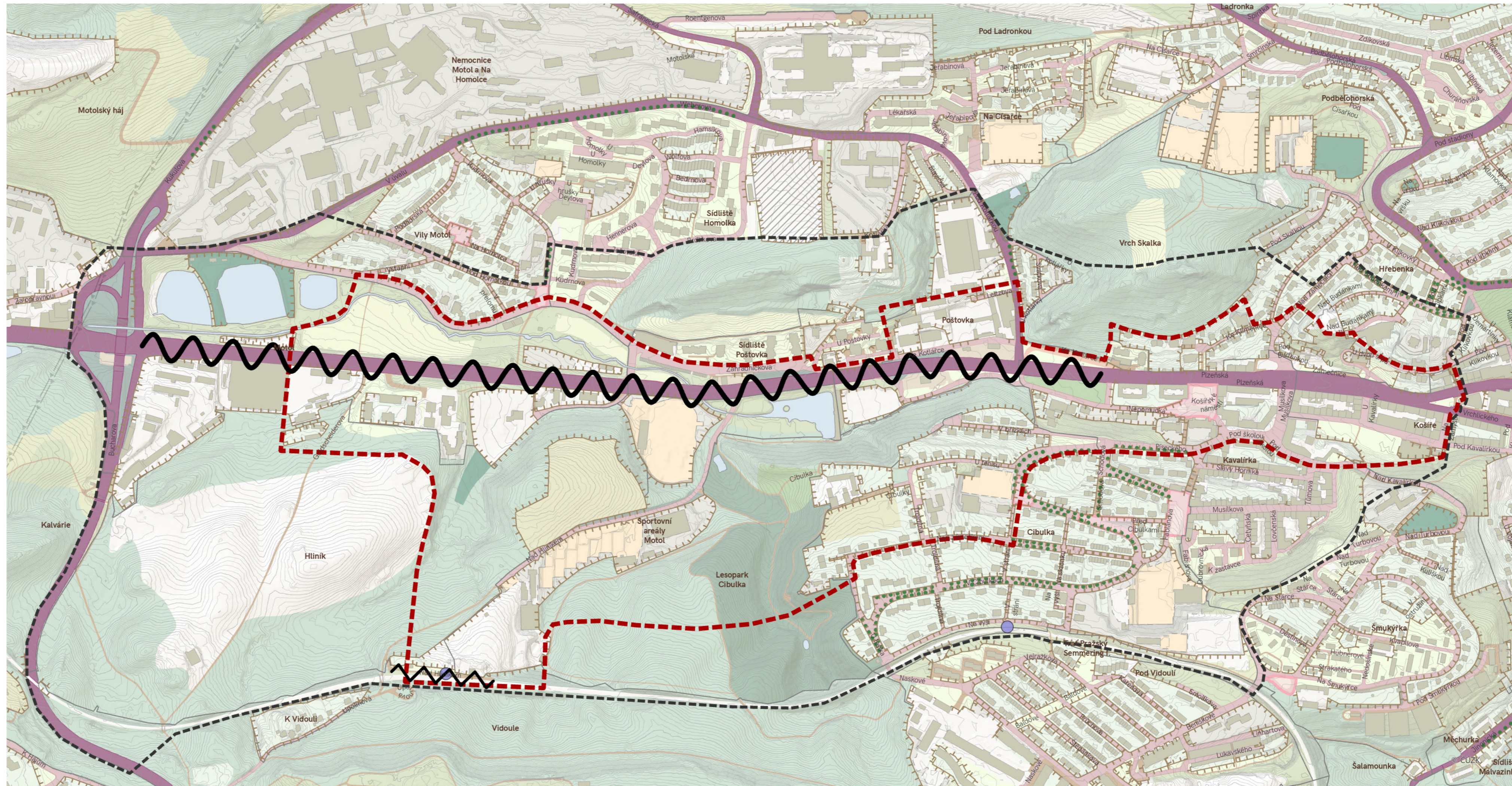
Problémy

Nízká kvalita Plzeňské ulice z pohledu veřejného prostoru – absence město-tvorného prostředí a lokálních center s body zájmů / vybavenosti.

Nízká identita a orientace v místě, nečitelnost prostorů.

Potřeby

Cílená humanizace Plzeňské ulice směřující k vytvoření městského prostředí (doplnění zeleně, uliční mobilitáře), zklidnění dopravy s upřednostněním MHD, vymezení a definování stavební čáry při Plzeňské ulici spolu s vytvořením orientačních bodů vytvářející čitelnost prostorů v území.



- — — — — zájmové území
- — — — — řešené území
- — — — — vrstevnice
- — — — — nadzemní vedení VVN
- — — — — — železniční zastávka
- — — — — prostorové bariéry
- — — — — — stromořadí
- — — — — — název lokality
- — — — — — stavby

VEŘEJNÉ PŘÍSTUPNÁ PROSTRANSTVÍ A PLOCHY

- — — — — — náměstí
- — — — — — významné ulice, silnice
- — — — — — ulice, silnice
- — — — — — plochy hromadné dopravy
- — — — — — čerpací stanice pohonných hmot
- — — — — — cesty, pěšiny, plochy manipulační
- — — — — — hřbitovy

ZAKLADNÍ VYUŽITÍ

- — — — — — lesy
- — — — — — lesoparky
- — — — — — nelesní porosty dřevin zapojené
- — — — — — nelesní porosty dřevin nezapojené
- — — — — — doprovodná vegetace
- — — — — — louky, travnaté plochy
- — — — — — rekreační areály přírodní
- — — — — — rekreační a zahradkové osady
- — — — — — parkové plochy zahradní
- — — — — — parkové upravené plochy
- — — — — — sportovní areály lokální a městské
- — — — — — zahradnictví
- — — — — — zahrady a hřiště občanské vybavenosti
- — — — — — zahrady
- — — — — — vodní toky a plochy

PROBLEMY A POTŘEBY

- — — — — — veřejný prostor Plzeňské ulice
- — — — — — veřejný prostor železniční zastávky

Možnosti trávení volného času

Území nabízí velké množství volnočasových aktivit (organizované i neorganizované sportovní aktivity) obdobně jako velké množství přírodních ploch k trávení volného času. Tyto plochy jsou rozmístěny napříč celým územím. Vazba těchto ploch na Plzeňskou ulici zvyšuje atraktivitu a potenciál nové zástavby. Důležité je zachování a posílení dostupnosti těchto funkcí a jejich další rozvoj.

Významnou plochu z hlediska volnočasových aktivit je pás zeleně dopravní vodní plochy Motolských rybníků a vodoteč Motolského potoka. Zamýšlená kompletní revitalizace tohoto území pod názvem park Motolka přinese maximální zatraktivnění území a rozšíření a zkvátnění bodů zájmu volnočasových aktivit (hrací plochy, pozorovatelná ptáků, drobná vybavenost apod.) v přímé vazbě na přírodní hodnoty místa.

Další významnou plochou nabízející kvalitní přírodní prostor pro trávení volného času je park Cibulka s navazujícím územím lesoparku Vidoule.

Problémy

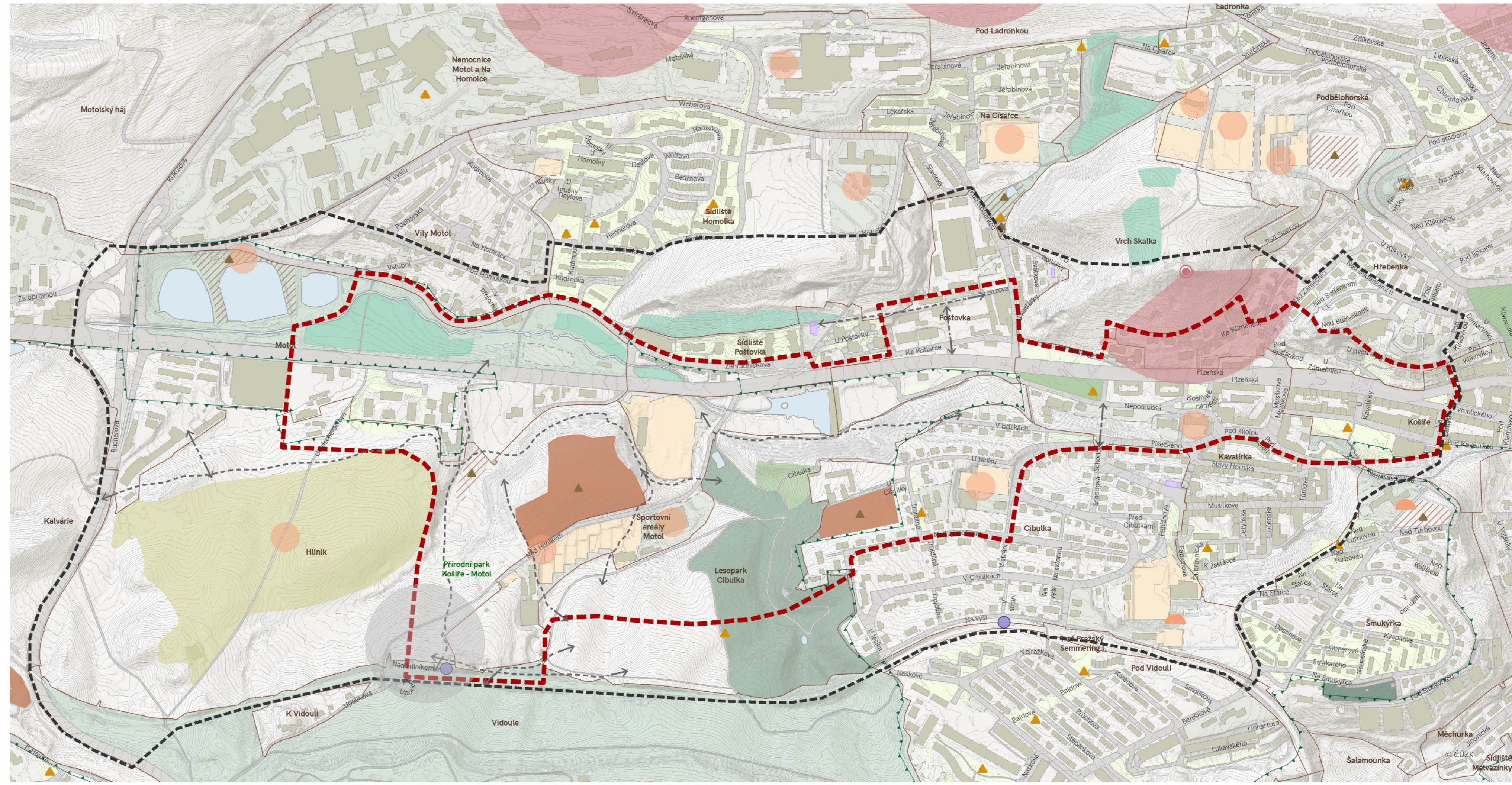
Potenciál území z hlediska volnočasových aktivit není zcela naplněn.

Nedostatečné provázání volnočasových aktivit především z hlediska pěší dostupnosti.

Území v okolí železniční zastávky je zanedbanou zbytkovou plochou bez jasného definování funkce a kvality.

Potřeby

Posílení volnočasových aktivit (lokálního, čtvrtvého i celoměstského významu) ve vazbě na železniční zastávku. Tyto volnočasové aktivity by měly respektovat přírodní charakter prostředí přírodního parku Košíře - Motol (př. Lanové centrum, zoo-koutek, parkurový park apod.) s doplněním drobné občanské vybavenosti (zahradní restaurace, občerstvení apod.).



Legenda

- zájmové území
- řešené území
- vrstevnice
- významný výhledový bod
- výřez výhledu
- stavby
- komunikace

REKREACE

- sportovní areál
- sportovní hala, zařízení
- ▲ sportovní hřiště
- ▲ dětské hřiště
- ▲ ostatní (psí hřiště, paintball, zahrádkářské osady apod.)

PLOCHY VOLNOČASOVÝCH AKTIVIT

- klubová a spolková zařízení
- kulturní centrum, městská knihovna, sochřský ateliér
- golfové hřiště

ZÁKLADNÍ VYUŽITÍ

- /// rekreační areály přírodní
- rekreační a zahrádkové osady
- lesoparky
- louky, travnaté plochy
- parkové plochy zahradní
- parkové upravené plochy
- sportovní areály lokální a městské
- zahrady a hřiště občanské vybavenosti
- vodní toky a plochy

PARKY

- park
- okrasná zahrada
- přírodní park

PROBLEMY A POTŘEBY

- absence atraktivity
- ← problematické nebo chybějící pěší propojení

0 25 75 150 300m

Hodnoty v území

Významnou hodnotou celého řešeného a zájmového území je bezprostřední dostupnost přírodních ploch (zalesněných i volných). Ve spojení s dynamickou morfologií terénu tak nabízí velmi atraktivní prostředí pro trávení volného času a to nejenom v lokálním měřítku.

Nachází se zde přírodní park Košire - Motol, ve které se nadále vyskytují významné lesní porosty. Součástí parku je pak parkově upravený historický areál usedlosti Cibulka. Kromě památkově chráněné usedlosti Cibulka se na opačném svahu údolí nachází památkově chráněná usedlost Kotlářka. Ve východní části území, při ulici Plzeňská, je pak situována památková zóna Budánka.

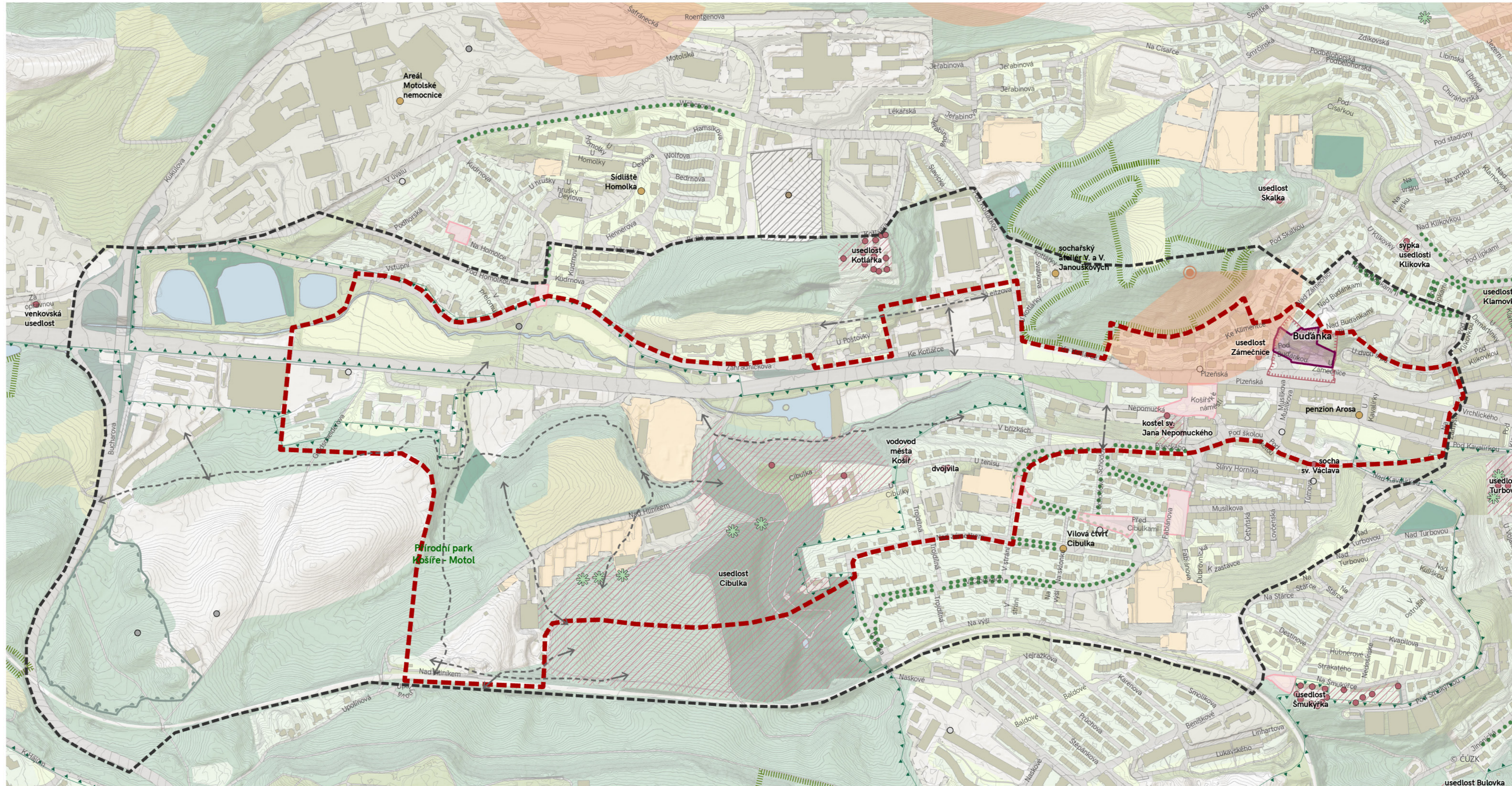
V území se tak nachází celá řada atraktivních bodů zájmu jak z hlediska přírodních, tak i historických.

Problémy

Nedostatečná dostupnost zájmových bodů a jejich prostorové odlučení.

Potřeby

Vhodné doplnování území o nové funkce, které posílí a rozvinou atraktivitu doposud nevyužitých ploch (železniční zastávka, střední část Plzeňské ulice apod.).



- zájmové území
- řešené území
- významný vyhlídkový bod
- výřez výhledu
- významné stavby
- náměstí
- ▨ hřbitovy
- komunikace

HISTORICKÉ HODNOTY

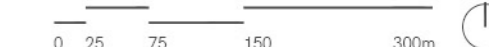
- kulturní památky
- ▨ kulturní památky plošně
- ▭ historické jádro obce Budánka
- ▨ památková zóna
- Pietní místo - deska
- Válečný hrob s ostatky
- Pietní místo - objekt
- Pietní místo - hrobové zařízení

PŘÍRODNÍ HODNOTY

- ▨ maloplošná zvláště chráněná území
- ▨ přírodní hodnotné území
- ▨ přírodní park
- památné stromy
- stromořadí
- lesy
- lesoparky
- nelesní porosty dřevin zapojené
- nelesní porosty dřevin nezapojené
- doprovodná vegetace
- louky, travnaté plochy
- rekreační areály přírodní
- rekreační a zahrádkové osady
- parkové plochy zahradní
- parkově upravené plochy zahrady
- sportovní areály lokální a městské
- zahrady a hřiště občanské vybavenosti
- zahrádnictví
- vodní toky a plochy

PROBLÉMY A POTŘEBY

- problematické nebo chybějící pěší propojení



Dostupnost občanské vybavenosti

Z hlediska vybavenosti je řešené i zájmové území rozmanité. Umístění jednotlivých funkcí i jejich charakter odpovídá defacto stavu lokality, kdy zhruba od křížení Plzeňské ulic s ulicí Pod Kotlářkou je jasně čitelné postupné vytrácení městského prostoru.

Ve východní části řešeného území je občanská vybavenost převážně situována v parteru přilehlých objektů při Plzeňské ulici, případně v kolmo navazujících ulicích (Musilova, Pod Školou, Nad Zámečnicí). Uliční prostor tak získává více městský charakter s potenciálem kvalitního veřejného prostoru. Západní část lokality je charakterizována množstvím volnočasových ploch parků a lesoparků s dominantními sportovními plochami (golfové hřiště, tenisový areál s wellness-spa zařízením, park Motolka s přírodním koupalištěm). Jiho-západní kvadrant řešeného území trpí nedostatečnou kvalitní průchodností a atraktivita jednotlivých funkcí je tam snižena. Funkce vázané na Plzeňskou ulici jsou směrem od centra více rozvolněné a odpovídají neměstskému prostředí (čerpací stanice pohonných hmot, autoservisy, P+R, uzavřené areály specifického zaměření apod.).

Rozmístění funkcí se tak jeví pro budoucí rozvoj při Plzeňské ulici jako nevhodné. Změna charakteru Plzeňské ulice a postupné doplňování obytné funkce přinese zvýšení nároků na umístění komerčních funkcí obchodního charakteru.

Problémy

Umístění nevhodných funkcí při Plzeňské ulici degradujících prostor s potenciálem městského charakteru.

Absence obchodních zařízení denních potřeb střední, popř. vyšší, kategorie v západní části Plzeňské ulice (potraviny, smíšené zboží, drogerie apod.). V celém území se nachází pouze tři malé lokální obchody a jedny potraviny Albert v ulici Pod Školou.

Absence atraktivit míst s vyšším potenciálem návštěvnosti.

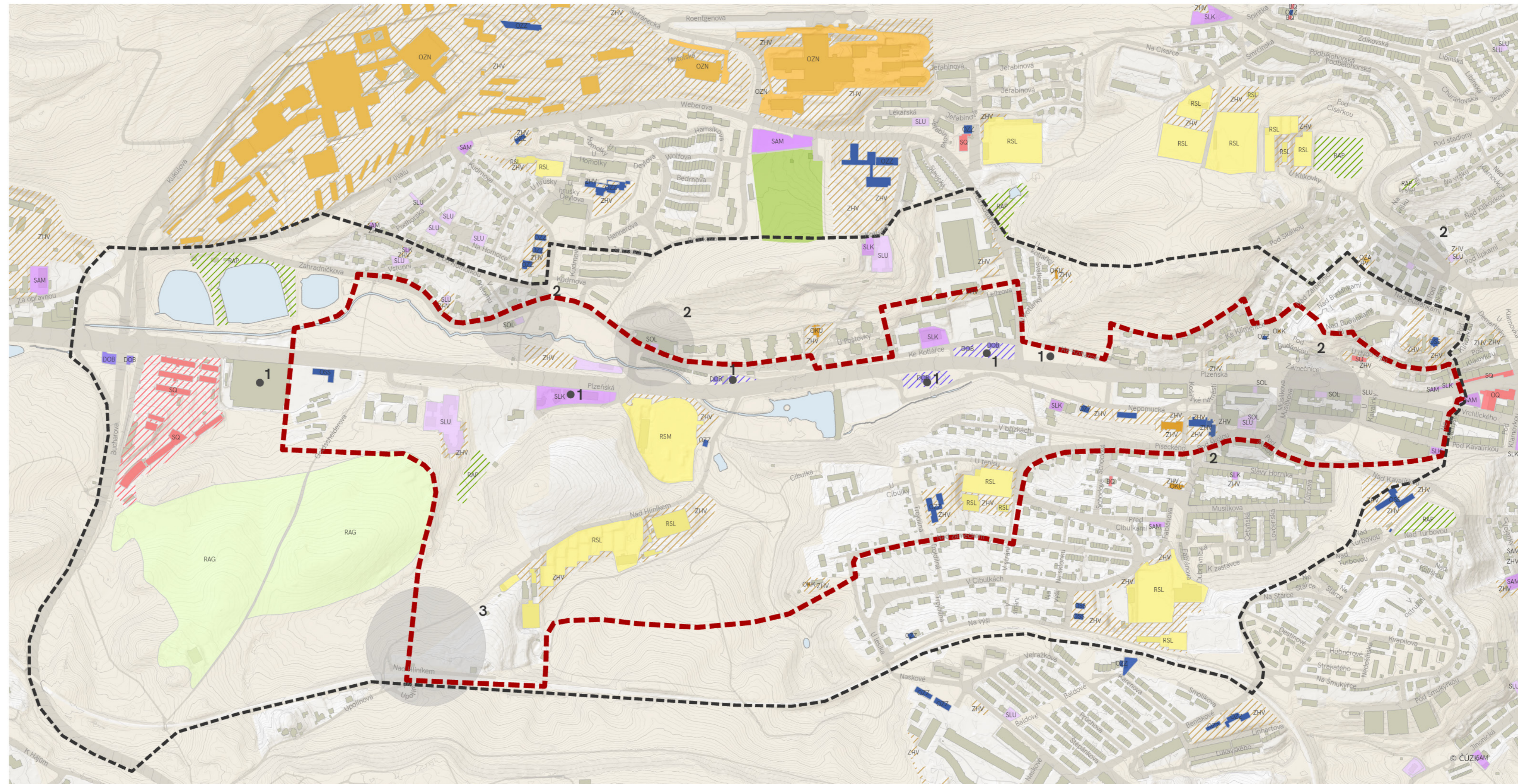
Potřeby

S postupným doplňováním obytné funkce v západní části Plzeňské ulice je nezbytné cílené doplnění komerčních zařízení.

Při rozšiřování funkce předškolního a základního vzdělávacího zařízení je nezbytné zohlednit predikovaný demografický vývoj v nadcházejícím období a nově vzniklý potenciál přírůstu obyvatel.

Redukce nevhodných dopravních funkcí ve vazbě na Plzeňskou ulici, popř. částečná citlivá integrace těchto funkcí do nově vznikající zástavby.

poz.: Schéma zobrazuje občanskou vybavenost v území včetně umístění objektů jejich sídel.



- zájmové území
- řešené území
- vrstevnice
- stavby
- komunikace

VYUŽITÍ - VYBAVENOST

- polyfunkční objekty s vybaveností (BQ, OQ, SQ)
- nemocnice (OZN)
- polikliniky, ordinace (OZA)
- církev (OKK)
- kultura (OKU)
- kluby, klubová zařízení (OKK)
- administrativa, komerční a komunální služby (SAM, SLK)
- obchody lokální (SOL)
- ubytování (SLU)
- veterinární kliniky, zvířecí útluky (SLO)
- mateřské školy (OZZ)
- školy základní (OSZ)
- školy střední, vyšší, speciální a ostatní školská zařízení (OSS)
- čerpací stanice pohonných hmot (DOB)
- golfové hřiště (RAG)
- sportovní areály městské (RSM)
- sportovní areály lokální (RSL)
- areály, zahrady a hřiště občanské vybavenosti (ZHV)
- rekreační areály přírodní (RAP)
- areál polyfunkčních staveb (SQ)
- areál čerpací stanice (DOB)
- hřbitovy
- veřejně přístupná prostranství
- vodní toky a plochy

PROBLÉMY A POTŘEBY

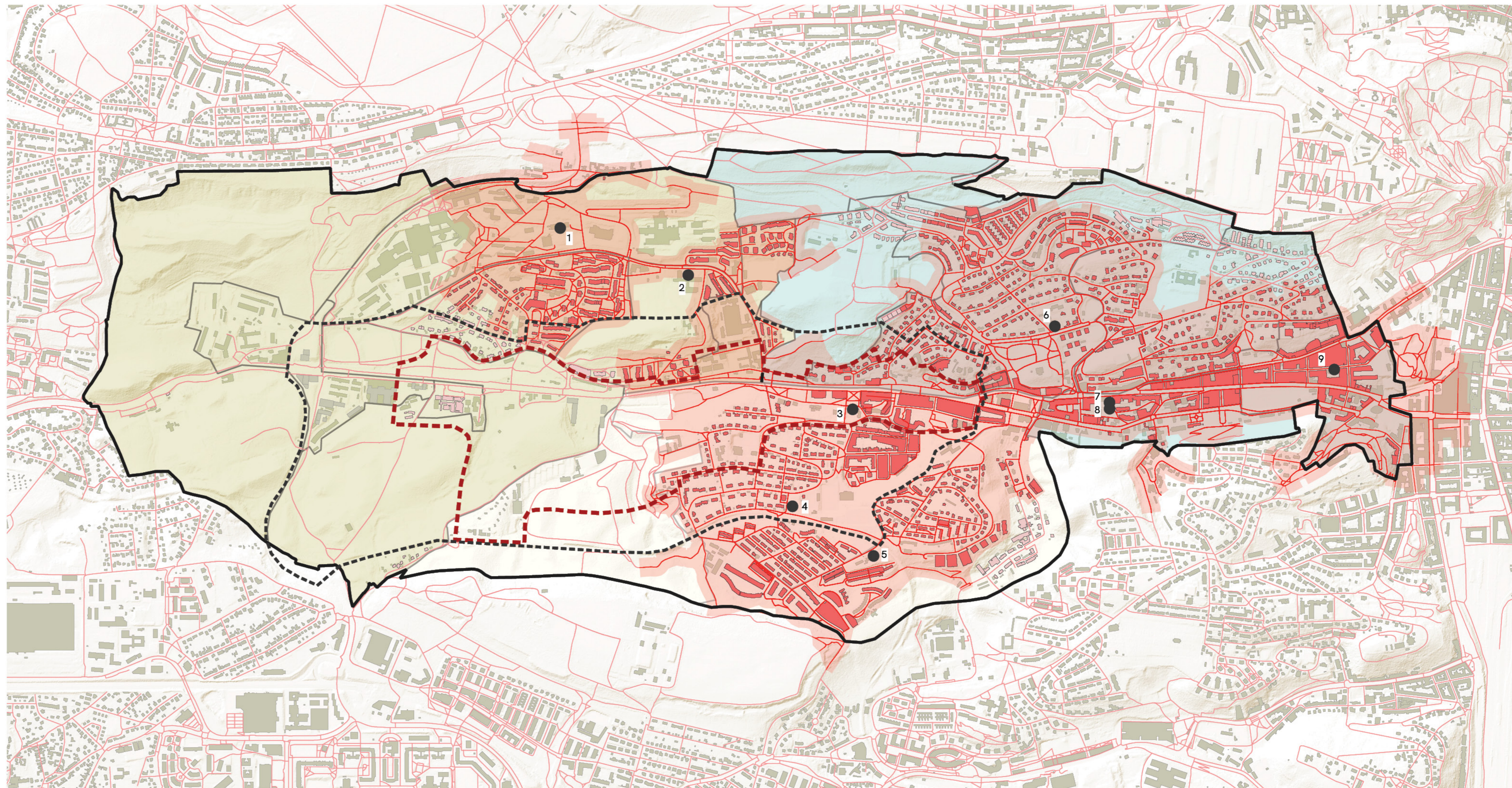
- 1 problém funkce
- 2 absence funkce
- 3 absence atraktivit

Dostupnost občanské vybavenosti - ZŠ

Dostupnost základních škol byla analyzována jak z hlediska kapacitního, tak z hlediska docházkového. U kapacitní dostupnosti jsme vycházeli z dat, která jsou dostupná v územně analytických podkladech hl. m. Prahy a ze sociodemografické analýzy, kterou jsme obdrželi od ÚMČ Praha 5. Z hlediska kapacitní dostupnosti můžeme vidět, že mikroregiony Motol a Košíře mají poptávku dostatečně pokrytou (rezerva 29, resp. 22 %). Mikroregion Na Hřebenkách nicméně svou kapacitou nedokáže pokrýt svou poptávku v území, jelikož poptávka je téměř dvojnásobná oproti počtu míst na základních školách v území (1336 žáků versus 670 míst ve veřejných základních školách). Celkově tak území vykazuje nedostatek míst na veřejných základních školách.

Co se týče docházkové vzdálenosti základních škol v území, dostupnost škol byla analyzována dle metodiky MMR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury, která říká, že na území velkých měst je doporučena fyzická, tedy skutečná pěší docházka z místa bydliště do základní školy do 800 m. V této docházkové vzdálenosti se nachází 81 % žáků základních škol v území, což značí relativně dobrou docházkovou dostupnost základních škol.

Územní dostupnost základních škol														
Celkem obytných budov		1 339												
Počet budov s dostupností ZŠ do 800 m		1 120		84%										
Číslo na výkrese	Název MŠ	Druh zařízení	Kapacita	Mikroregion	Počet obyvatel (2023)	Počet obyvatel ve věku 6-14 let (2023)	Kapacity - veřejné	Naplnění kapacit veřejné [%]	Kapacity - celkem	Naplnění kapacit celkem [%]	Počet obyvatel 2045	počet obyvatel 2045 6-14 let	Naplnění kapacit veřejné [%]	Naplnění kapacit celkem [%]
1	ZŠ Motol	pouze pro hosp. dětí	-	Motol	5 393	512	720	71%	720	71%	6 180	530	74%	74%
2	ZŠ Weberova	veřejná	720											
3	ZŠ Nepomucká	veřejná	669	Košíře	10 146	964	1 239	78%	1 239	78%	11 853	1 016	82%	82%
4	ZŠ V Cibulkách	veřejná	570											
5	ZŠ Podbělohorská	veřejná	260											
6	ZŠ Pod Radnicí	veřejná	160	Na Hřebenkách	14 060	1 336	670	199%	770	173%	16 633	1 426	213%	185%
7	ZŠ Andřílek	soukromá	100											
8	ZŠ Grafická	veřejná	250											



- řešené území koordinační studie Plzeňská
- zájmové území koordinační studie Plzeňská
- území oblasti Motolské údolí
- základní škola (ZŠ)
- pěší síť
- pěší síť ve vzdálenosti do 800 m od ZŠ
- území ve vzdálenosti do 800 m od ZŠ
- obytné budovy mimo dostupnost ZŠ v území
- obytné budovy ve vzd. do 800 m od ZŠ
- mikroregion Motol
- mikroregion Košíře
- mikroregion Na Hřebenkách

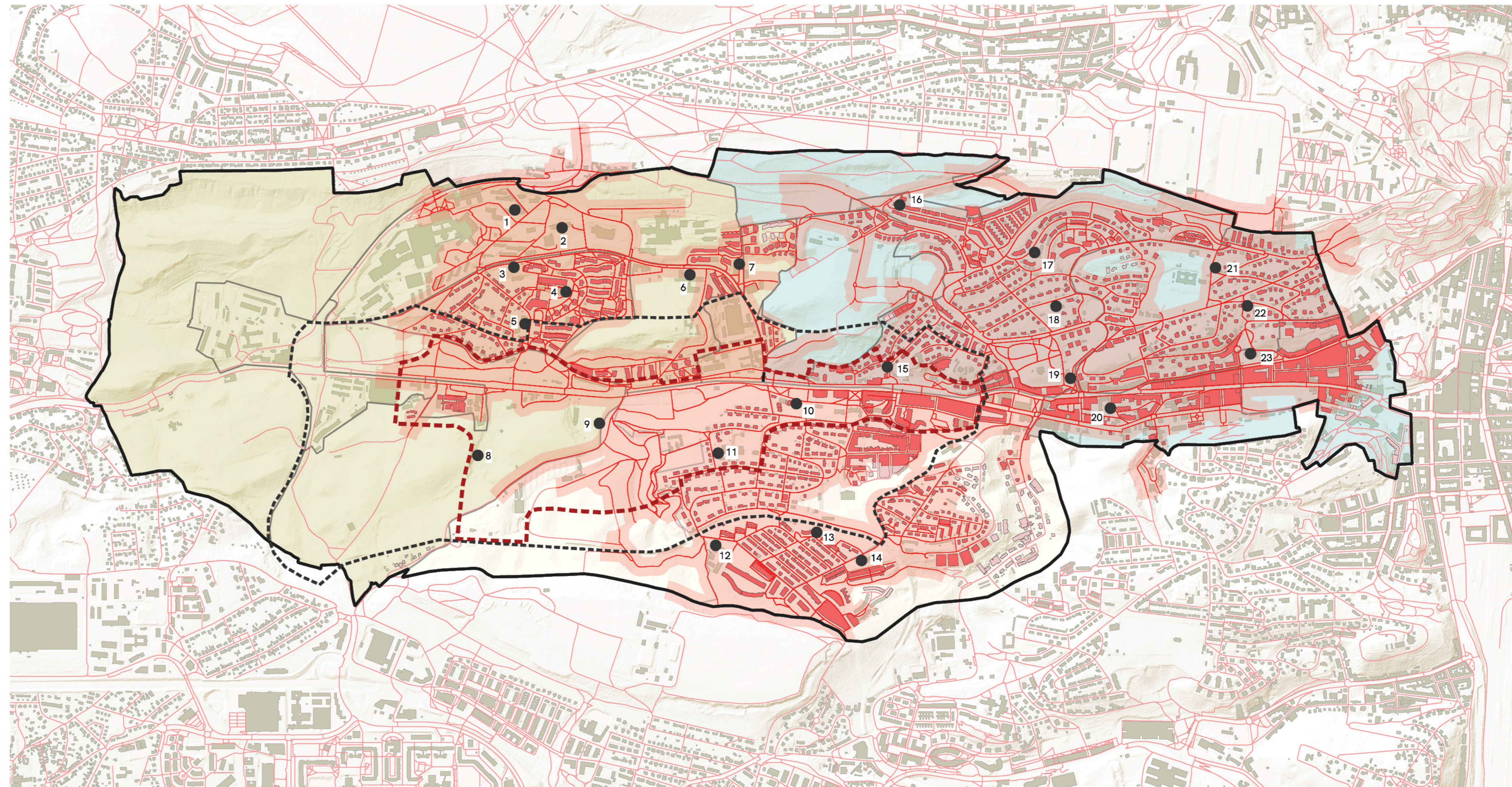
Dostupnost občanské vybavenosti - MŠ

Dostupnost mateřských škol byla analyzována jak z hlediska kapacitního, tak z hlediska docházkového. U kapacitní dostupnosti jsme vycházeli z dat, která jsou dostupná v územně analytických podkladech hl. m. Prahy a ze sociodemografické analýzy, kterou jsme obdrželi od ÚMČ Praha 5. Z hlediska kapacitní dostupnosti můžeme vidět, že pouze mikroregion Motol vykazuje dostatečnou kapacitu míst (rezerva 30 %). Mikroregiony Košíře a Na Hřebenkách mají nedostatečnou kapacitu mateřských škol na svém území, v obou případech by bylo nevhodnější navýšit kapacitu přibližně o čtvrtinu. Celkově tak území vykazuje nedostatek míst na veřejných mateřských školách.

Co se týče docházkové vzdálenosti mateřských škol v území, dostupnost tak byla analyzována dle metodiky MMR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury, která říká, že na území velkých měst je doporučena fyzická, tedy skutečná pěší docházka z místa bydliště do mateřské školy do 600 m. V této docházkové vzdálenosti se nachází 93 % žáků mateřských škol v území, což značí velmi dobrou docházkovou dostupnost mateřských škol.

Územní dostupnost mateřských škol														
Celkem obytných budov				1 339										
Počet budov s dostupností MŠ do 600 m				1 244	93%									
Číslo na výkrese	Název MŠ	Druh zařízení	Kapacita	Mikroregion	Počet obyvatel (2023)	Počet obyvatel ve věku 3-5 let (2023)	Kapacity - veřejné	Naplnění kapacit veřejné [%]	Kapacity - celkem	Naplnění kapacit celkem [%]	Počet obyvatel 2045	počet obyvatel 2045 3-5 let	Naplnění kapacit veřejné [%]	Naplnění kapacit celkem [%]
1	MŠ Začít spolu	soukromá	94	Motol	5 393	184	262	70%	483	38%	6 180	162	62%	34%
2	MŠ Motol	pouze pro hosp. děti	-											
3	MŠ V Úvalu	soukromá	35											
4	MŠ Sluníčko	veřejná	74											
5	MŠ Kudmova	veřejná	112											
6	MŠ Weberova	veřejná	76											
7	MŠ Bambinárnum	soukromá	48											
8	Lesní škola Bláživé děti	soukromá	14											
9	Ekoskolka Vidoule	soukromá	30											
10	MŠ Slunéčko - odloučené pracoviště Nepomucká 1253/5	veřejná	25	Košíře	10 146	347	280	124%	295	118%	11 853	311	111%	105%
11	MŠ Trojdlina	veřejná	143											
12	MŠ Slunéčko - odloučené pracoviště Naskové 1214/5	veřejná	56											
13	MŠ Slaviček	soukromá	15											
14	MŠ Slunéčko - hlavní pracoviště Beniškově 988/3	veřejná	56	Na Hřebenkách	14 060	481	424	113%	546	88%	16 633	436	103%	80%
15	Studio Lenílka	soukromá	12											
16	Mišskolka U Spítky	soukromá	10											
17	MŠ Nad Palatou	veřejná	81											
18	MŠ Nad Palatou - odloučené pracoviště Pod lipkami 3183/5	veřejná	53											
19	MŠ Podbělohorská	veřejná	168											
20	MŠ Andilek	soukromá	60											
21	MŠ Podbělohorská*	veřejná	50											
22	MŠ GENIUS Smíchov	soukromá	40											
23	MŠ Holečkova	veřejná	72											

*zatím nefunkční

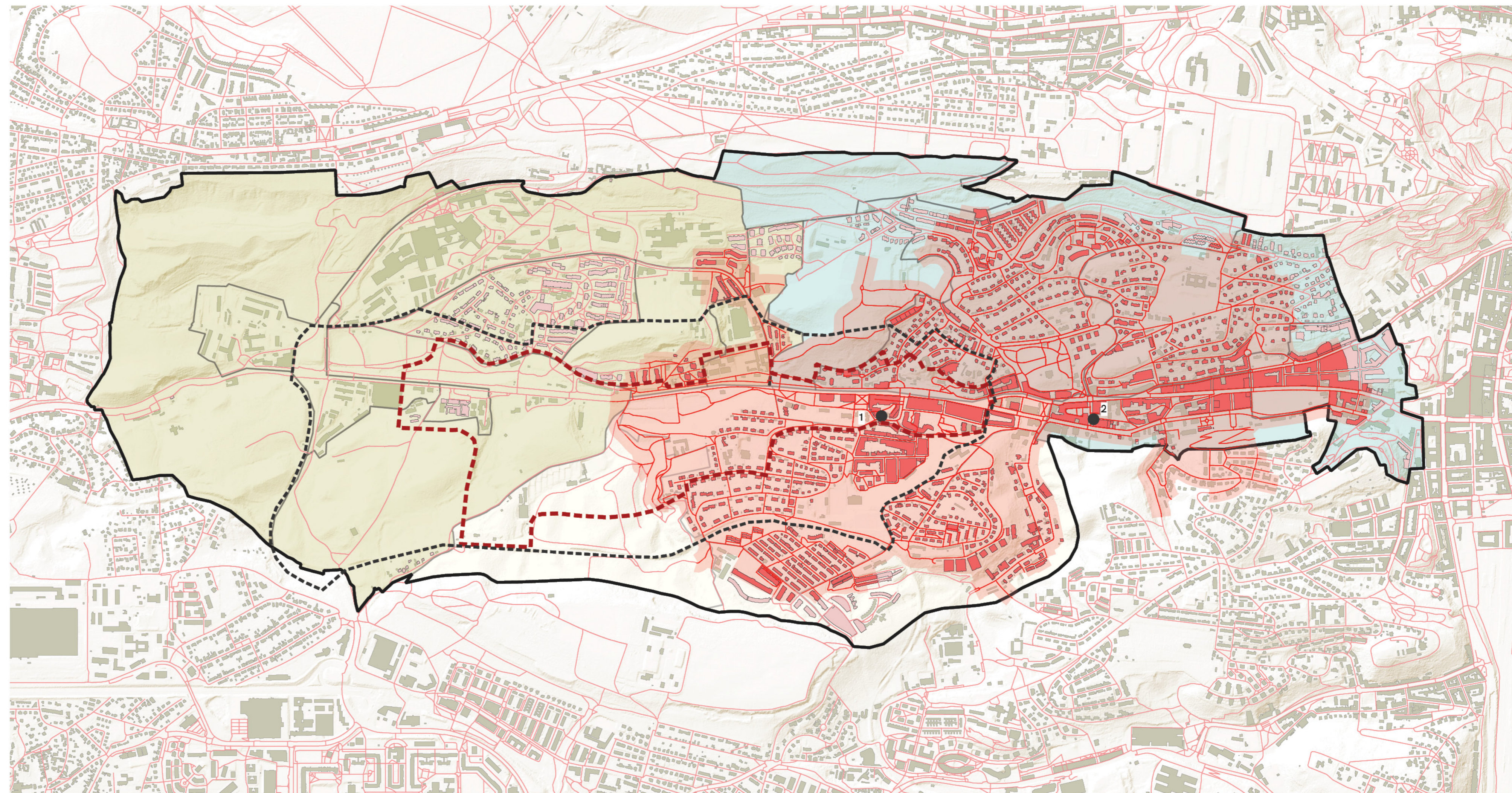













- řešené území koordinační studie Plzeňská
- zájmové území koordinační studie Plzeňská
- území oblasti Motolské údolí
- mateřská škola (MŠ)
- pěší síť
- pěší trasy ve vzdálenosti do 600 m od MŠ
- území ve vzdálenosti do 600 m od MŠ
- obytné budovy mimo dostupnost MŠ
- obytné budovy ve vzd. do 600 m od MŠ
- mikroregion Motol
- mikroregion Košíře
- mikroregion Na Hřebenkách

Dostupnost občanské vybavenosti - SUPERMARKETY

Dostupnost supermarketů byla taktéž analyzována jak z hlediska územní, tak kapacitní dostupnosti. U kapacitní dostupnosti se vychází z doporučené hodnoty, která říká, že na jednu plnosortimentní potravinářskou prodejnu by ideálně mělo připadat ne víc, než 5 000 obyvatel. V současnosti se v území nachází pouze dvě takovéto prodejny, obě v mikroregionu Košíře, což v kombinaci s celkovým počtem 29599 obyvatel v území znamená, že na jednu prodejnu připadá až 14 800 obyvatel, velmi vysoké číslo a velmi špatně pokryta poptávka po supermarketech.

Z hlediska územní dostupnosti supermarketů, která by dle metodiky MMR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury měla být do 1200 m skutečné docházkové vzdálenosti, vidíme dopad absence supermarketu v mikroregionu Motol, ve kterém je územně pokryté minimum obytných budov. Celkově je územně pokrytých 75 % obytných budov, zejména v centrální části území.



-  řešené území koordinační studie Plzeňská
-  zájmové území koordinační studie Plzeňská
-  území oblasti Motolské údolí
-  supermarket (SM)
-  pěší síť
-  pěší síť ve vzdálenosti do 1200 m od SM
-  území ve vzdálenosti do 1200 m od SM
-  obytné budovy mimo dostupnost SM
-  obytné budovy ve vzd. do 1200 m od SM
-  mikroregion Motol
-  mikroregion Košíře
-  mikroregion Na Hřebenkách

Limity a potenciály

Motolské údolí představuje cenné území s výrazným přírodním, krajinným a rekreačním potenciálem, jehož klíčovou hodnotou je rozsáhlý systém zelených ploch — lesů, luk a kopců — doplněný o vodní prvky v podobě Motolského potoka a rybníků. Tyto krajinné struktury mají nejen ekologickou a mikroklimatickou funkci, ale i existenciální význam pro kvalitu života v území. Přesto jejich aktuální využitelnost zůstává omezená: propustnost krajiny je slabá, cestní síť je roztržitá a mnohdy improvizovaná, vstupy do jednotlivých krajinných celků (př. Cibulka, Skalka, aj.) jsou nesnadno identifikovatelné. Vegetační clony v podobě náletových porostů znesnadňují orientaci a snižují subjektivní pocit bezpečí. Tyto faktory omezují vnímání krajiny jako přístupného a využitelného prostoru, přestože její estetické a prostorové kvality jsou nesporné a volají po zvýraznění a lepším zpřístupnění.

Kulturně-historický potenciál území je významný, ale dosud nedostatečně využitý. Viniční usedlosti, prvorepublikové vilové čtvrti či historická síť cest formují specifickou identitu místa, která je však erodována jednak fyzickým stavem objektů, jednak oslabováním komunitního života. S demografickou obměnou mizí živá historická paměť a s ní i spontánní sounáležitost obyvatel s územím. Nízká hustota zástavby navíc negeneruje dostatečnou poptávku po základní občanské vybavenosti a komunitní infrastruktuře, což vede k výraznému odlivu každodenních aktivit mimo území a k jeho funkčnímu vyprázdnění. Absence lokálních center tento trend dále prohlubuje.

Z urbanistického hlediska západním směrem ztrácí údolí ukotvenost v městské struktuře. Od oblastí Kavalíry postupně slabne městský charakter a vytrácí se srozumitelnost souvislé městské krajiny. Rozlehlé uliční profily, technické areály a odkrytý tramvajový pás dále posilují vjem měřítka nevhodného pro člověka.

Plzeňská třída, coby hlavní západovýchodní osa, představuje výraznou liniiovou bariéru, která místo rozděljuje a současně zvyšuje dopravní zatížení území — hlukem, prachem a nepropustností. Její současná prostorová a dopravní konfigurace nepodporuje příčné vazby ani možnosti integrace do veřejného prostoru. Podobný problém představují i další urbanistické a přírodní bariéry (např. oplocené areály a kopcovitý terén bez pěšin), které snižují propustnost území a znesnadňují využití krajiny pro aktivní mobilitu i rekreaci.

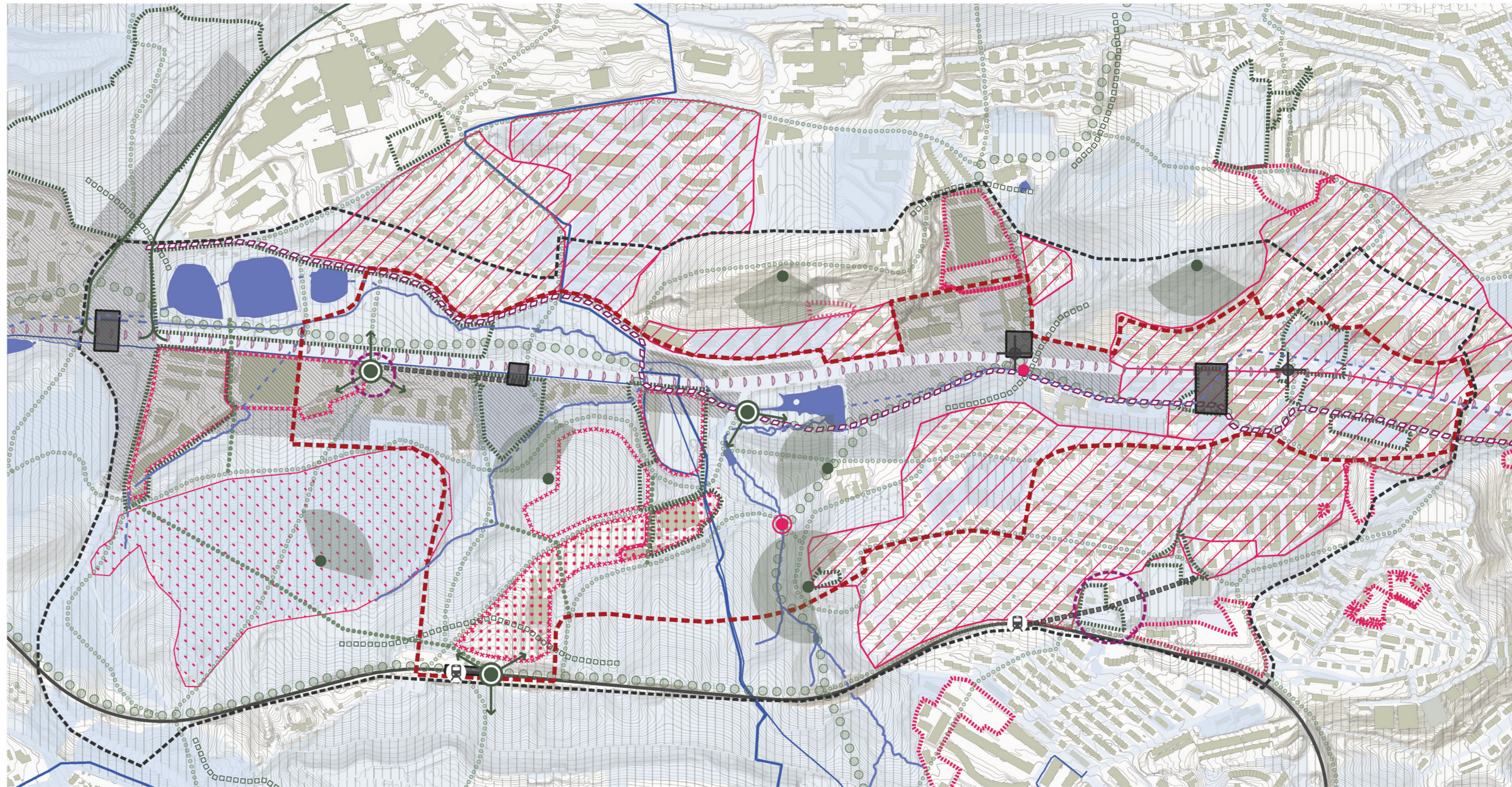
Rozvojové strategie by proto měly cílit nejen na fyzické zlepšení dostupnosti a propustnosti zelené infrastruktury, ale i na narativní obnovu identity místa. Je třeba kultivovat vstupy do přírody, doplnit síť cest a osvětlit páteřní pěší trasy, obnovit kulturní objekty a aktivizovat veřejný prostor prostřednictvím komunitních funkcí.

Shrnutí

Údolí podél Plzeňské představuje mimořádně hodnotné území s vysokým přírodním a rekreačním potenciálem, vycházejícím z výrazného zastoupení zelených ploch, hydrologické struktury Motolského potoka a rybníků a kulturně-historického dědictví v podobě viničních usedlostí a vilové čtvrti. Strategická poloha v blízkosti centra Prahy v kombinaci s kvalitní obsluhou MHD zvyšuje atraktivitu území pro klidné rezidenční bydlení i městskou rekreaci. Existující retenční nádrže a různorodost krajinných typů skýtají příležitosti pro ekologicky citlivý rozvoj rekreační infrastruktury a revitalizaci krajiny s řadou nezaměnitelných výhledů.

Zásadní limity rozvoje však představuje nedostatečná údržba a propustnost přírodních ploch, absence přehledné orientace a rekreačního zázemí a nevyužitý potenciál kulturních památek. Plzeňská třída funguje jako silná dopravní bariéra a zdroj znečištění, který narušuje kontinuitu území a degraduje kvalitu veřejného prostoru. Nízká hustota obyvatel v kombinaci s nedostatkem základní občanské vybavenosti, komunitní infrastruktury a slabým investičním impulsem může vést k postupnému sociálnímu i fyzickému úpadku. Periferní charakter a areálové uspořádání dále přispívají k neukotvenosti území v městské struktuře.

Udržitelný rozvoj údolí vyžaduje koordinovanou strategii revitalizace krajiny, zlepšení propustnosti, doplnění rekreačních a občanských funkcí, i center dílčích lokalit a především narativní a prostorové zakotvení území v rámci širšího městského kontextu.



Potenciály

- Železniční zastávka
- Nová mateřská škola
- Nová základní škola
- Vyhlídkové místo, Vyhlídkový bod
- Důležitý bod křížení ulic
- Rozhledna
- Rekreační nástup se směry rekreace
- Tramvajová trať Vypich - Nemocnice Motol - Motol
- Hlavní rekreační vazba
- Humanizace Plzeňské
- Vedlejší rekreační vazba
- Zelená osa
- Nové prostory
- Zklidněná cyklostezka podél Plzeňské ulice
- Rozvojová osa občanského vybavení
- Povrchový vodní tok
- Zatravněný vodní tok
- železniční trať
- Vznik lokálních center
- Záměry v území nebytového charakteru
- Doplnění zástavby
- Plocha využívaná k rekreaci
- Parcely ve svěřené správě Městské části
- Parcely ve vlastnictví HL. m. Prahy

Limity

- Vodní plocha na Cibulce
 - Záchytná nádrž Plzeňská I.
 - Záměry obytného charakteru
 - Pevné hranice stávajících urbanistických struktur
 - Soukromé vlastnictví sportu
 - Soukromé vlastnictví golfového hřiště
 - Oplocené areály
- Hranice
- Hranice řešeného území
 - Hranice zájmového území

ARCHUM ARCHITEKTI
perspektiv

2025