

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

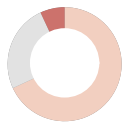
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Malešická průmyslová oblast je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména využití. Vymezení lokality vychází z hranic areálu produkce a veřejných prostranství k němu náležejících včetně ploch navržených. Lokalita se nachází na rovinatém terénu poblíž Průmyslové ulice. Území bylo do 40. let nezastavěné, procházela jím pouze historická cesta, dnešní ulice Černokostecká. Produkční areál byl založen po roce 1945, v 70. letech měl téměř dnešní rozsah. Zástavba v lokalitě je charakteristická vysokou mírou flexibility, tvoří ji solitérní objekty a haly, často oplocené a obklopené převážně zpevněným prostranstvím. Území je velmi dobře dopravně obslouženo, nachází se při Městském okruhu. Významným veřejným prostranstvím jsou ulice Teplárenská a Tiskařská a Průmyslová. Široký pruh podél severního okraje lokality je určen pro rozvoj dopravní infrastruktury v návaznosti na železniční síť, jihovýchod lokality je určen pro rozvoj technické infrastruktury v návaznosti na spalovnu Malešice a doplnění dalšího průmyslového, technického nebo logistického zázemí města.

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří převážně plochy vystavěného prostředí, které jsou součástí zastavěného území vymezeného k 28. 2. 2023 a zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Metropolitní plán tento stav respektuje a umožňuje další doplnění urbánní struktury - na severu lokality na základě dohody s dotčeným orgánem, na východě na základě existující urbanistické studie koordinující zájmy v území a na základě uzavření dobývacího prostoru a potřeby umístění zařízení pro nakládání s odpady.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou areálů produkce. Strukturu lokality tvoří především uzavřené areály. Veřejná prostranství vymezují stavební bloky velkého měřítka a jsou zpravidla ohraničena plotem nebo jejich hranice není jasně čitelná. Zástavba je strukturálně neustálená, reaguje na využití areálů, na aktuální potřeby a technologické postupy. Účelem vymezení lokality se strukturou areálů produkce je zachování vysoké míry flexibility území.



uliční čára



podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. V lokalitě se vyskytují plochy průmyslového, logistického a technického zázemí města, které zahrnují zejména výrobu, skladování, distribuci, dopravní a technickou infrastrukturu. Metropolitní plán tento stav respektuje a vymezuje zde lokalitu s produkčním využitím, do které zahrnuje i přilehlé plochy, které jsou s ohledem na polohu ve městě, využití sousedícího území a dostupnost kapacitní infrastruktury pro toto využití vhodné.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. Transformační a rozvojové plochy vymezené Metropolitním plánem jsou zde oproti stabilizovaným plochám v menší míře a jejich naplněním se nepředpokládá výrazná změna charakteru lokality.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.30$

index návrhový $i_n = 0.60$

-> Index využití lokality, čl. 165

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1311/580/2565

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o dvě plochy. Obě části jsou v platném územním plánu vymezeny jako zastavitelné pro využití technickou infrastrukturu. Produkční využití v MPP je vymezeno z důvodu účelného využití dané části produkční lokality, kterou projde nové komunikační propojení a za účelem zvýšení nabídky produkčních obchodních ploch a pracovních příležitostí v dané oblasti se stávajícími administrativními, produkčními, obchodními a skladovými areály. Produkční charakter lokality je rovněž předurčen blízkým sousedstvím se spalovnou Malešice a navrhovanou stavbou pro odpadové hospodářství – Dotřídovacího centra Štěrboholy. Celá plocha je prověřena schválenou Územní studií průmyslové zóny Štěrboholy. V Praze je nedostatek produkčních ploch, a proto je vhodné využít toto místo, které je dobře dopravně obslužené a zároveň navazuje na stávající strukturu. V těsném sousedství vznikne mimoúrovňová křižovatka na Štěrboholské spojnici, která bude napojena přes tuto plochu. Návrh Metropolitního plánu navíc vymezuje plochu komerční vybavenosti navazující na již existující objekty.

1311/580/2566

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Dle platného územního plánu se jedná o plochu pro těžbu surovin, část zasahuje do smíšeného využití a část do krajinné a městské zeleně. Produkční využití v MPP je vymezeno z důvodu účelného využití dané části produkční lokality, kterou projde nové komunikační propojení a za účelem zvýšení nabídky produkčních obchodních ploch a pracovních příležitostí v dané oblasti se stávajícími administrativními, produkčními, obchodními a skladovými areály. Produkční charakter lokality je rovněž předurčen blízkým sousedstvím se spalovnou Malešice a navrhovanou stavbou pro odpadové hospodářství – Dotřídovacího centra Štěrboholy. Celá plocha je prověřena schválenou Územní studií průmyslové zóny Štěrboholy. V Praze je nedostatek produkčních ploch, a proto je vhodné využít toto místo, které je dobře dopravně obslužené a zároveň navazuje na stávající strukturu.

1311/580/2567

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Plochu tvoří dvě plochy různého rozsahu. V současné době jde o nezastavěné území ruderního charakteru. V platném územním plánu se na ploše počítalo převážně se smíšeným využitím a částečně pro krajinnou a městskou zeleň. Produkční využití v MPP je vymezeno z důvodu účelného využití dané části produkční lokality, kterou bezprostředně projde nové komunikační propojení a za účelem zvýšení nabídky produkčních obchodních ploch a pracovních příležitostí v dané oblasti se stávajícími administrativními, produkčními, obchodními a skladovými areály. Produkční charakter lokality je rovněž předurčen blízkým sousedstvím se spalovnou Malešice a navrhovanou stavbou pro odpadové hospodářství – Dotřídovacího centra Štěrboholy.

1311/580/2568

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o soubor 2 ploch na jihovýchodním okraji lokality, v současné době jde o volné plochy ruderního charakteru a okrajové části areálu stávajícího stavebního dvora. V platném územním plánu je plocha zastavitelná a navržena pro smíšené využití. Jde o součást širšího produkčního území na okraji Prahy, které je doplňováno produkčními plochami v těsné návaznosti na stávající stabilizované produkční areály. Plocha je vymezena rovněž z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1370/580/2569

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/-/28, Vlečka spalovny Malešice. Jedná se o zábor v trase navrhované trati. Nová vlečka by měla obsluhovat Malešickou spalovnu, navrženou třídírnou odpadu a další přidružené provozy pro nakládání s odpadem (Metropolitní plán navrhuje centralizované zařízení pro nakládání s odpady celé metropole výrazně rozšířit). Stavba umožní dopravovat odpady převážně po železnici a sníží zátěž životního prostředí. Trasa vlečky je navržena tak, aby optimálně provozně navazovala na železniční uzel Praha. Vlečka zajišťuje napojení areálu spalovny na železniční síť a umožňuje tak přepravu nákladů formou méně zatěžujícího prostředí. Vlečka byla vymezena už v platném územním plánu v jiné trase, na základě prověření je trasa vymezená v Metropolitním plánu zaústěna do železniční trati.

1370/580/2570

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1003, City-logistický terminál Praha-Malešice. Jedná se o rozsáhlý zábor vymezen v zastavitelné rozvojové ploše s produkčním využitím. City-logistický terminál Praha-Malešice je významným zařízením městského systému zásobování. Zajišťuje překládku zboží ze železnice na silniční dopravu, která co neefektivněji zásobuje město. Je navržen ve výhodné poloze s těsnou vazbou na železniční síť na severní straně lokality (630/-/4 Železniční trať Praha-Velká Chuchle – Praha-Běchovice (jižní nákladní spojka)) a na komunikaci nadřazeného systému – Městský okruh na západním okraji (610/-/122 Městský okruh Jarov – Štěrboholská radiála) a Průmyslový polookruh na straně východní. Zvyšování podílu železniční dopravy na hromadné přepravě materiálu, zboží a výrobků v porovnání se silniční dopravou bude pozitivním příspěvkem pro snížení celkového výkonu nákladní dopravy na silniční a dálniční síti, jehož důsledkem je vyšší bezpečnost a plynulost silniční dopravy a omezení jejích negativních vlivů na životní prostředí. Součástí plochy, v které se nachází logistický terminál je i stavba dopravní infrastruktury 630/580/1060 Odstavné koleje Teplárna, sloužící pro odstavby železničních vozidel a související provozní základny. Záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci, ZÚR hl. m. Prahy, pod kódem 600/Z/90. V platném územním plánu se jedná o plochu dopravní infrastruktury a plochu určenou pro krajinnou a městskou zeleň.

1370/580/2571

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje Teplárna. Jedná se o zábor na výměrou rozsáhlé ploše a souvisí s navrhovanou zastavitelnou rozvojovou plochou s produkčním využitím. Záměr je vymezen na základě požadavku dotčeného orgánu během projednání, jeho účelem je vybudovat velkou provozní základnu železnice spojenou s odstavnými plochami železničních vozidel, kterých je v Praze dlouhodobě nedostatek. Nadřazená dokumentace i městské strategie předpokládají dynamický rozvoj železniční dopravy, a proto je zcela nezbytné zajistit i dostatek obslužných ploch. Využití zbytkových ploch v severní části Malešické průmyslové oblasti, které jsou obklopeny stavbami technické infrastruktury, je logické – jedná se totiž o území s vysokou environmentální zátěží, avšak zároveň s výborným napojením na železniční uzel Praha. Dále se nepočítá s výstavbou překladiště v ploše, kterou platný územní plán pro překladiště vymezoval jako územní rezervu, a proto je toto umístění ideální. Stavba má ve svém důsledku vysoký přínos pro udržitelnost města, protože je předpokladem rozvoje ekologické dopravní trasy. V platném územním plánu je plocha určena pro dopravní infrastrukturu.

1370/580/2572

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje Teplárna. Jedná se o zábor na výměrou rozsáhlé ploše a souvisí s navrhovanou zastavitelnou rozvojovou plochou s produkčním využitím. Záměr je vymezen na základě požadavku dotčeného orgánu během projednání, jeho účelem je vybudovat velkou provozní základnu železnice spojenou s odstavnými plochami železničních vozidel, kterých je v Praze dlouhodobě nedostatek. Nadřazená dokumentace i městské strategie předpokládají dynamický rozvoj železniční dopravy, a proto je zcela nezbytné zajistit i dostatek obslužných ploch. Využití zbytkových ploch v severní části Malešické průmyslové oblasti, které jsou obklopeny stavbami technické infrastruktury, je logické – jedná se totiž o území s vysokou environmentální zátěží, avšak zároveň s výborným napojením na železniční uzel Praha. Dále se nepočítá s výstavbou překladiště v ploše, kterou platný územní plán pro překladiště vymezoval jako územní rezervu, a proto je toto umístění ideální. Stavba má ve svém důsledku vysoký přínos pro udržitelnost města, protože je předpokladem rozvoje ekologické dopravní trasy. V platném územním plánu se jedná o plochy územní rezervy dopravní infrastruktury a krajinnou a městskou zeleň.

1370/580/2573

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje Teplárna. Jedná se o zábor na výměrou rozsáhlé ploše a souvisí s navrhovanou zastavitelnou rozvojovou plochou s produkčním využitím. Záměr je vymezen na základě požadavku dotčeného orgánu během projednání, jeho účelem je

vybudovat velkou provozní základnu železnice spojenou s odstavnými plochami železničních vozidel, kterých je v Praze dlouhodobě nedostatek. Nadřazená dokumentace i městské strategie předpokládají dynamický rozvoj železniční dopravy, a proto je zcela nezbytné zajistit i dostatek obslužných ploch. Využití zbytkových ploch v severní části Malešické průmyslové oblasti, které jsou obklopeny stavbami technické infrastruktury, je logické – jedná se totiž o území s vysokou environmentální zátěží, avšak zároveň s výborným napojením na železniční uzel Praha. Dále se nepočítá s výstavbou překladiště v ploše, kterou platný územní plán pro překladiště vymezoval jako územní rezervu, a proto je toto umístění ideální. Stavba má ve svém důsledku vysoký přínos pro udržitelnost města, protože je předpokladem rozvoje ekologické dopravní trase. V platném územním plánu je ploch určena pro krajinnou a městskou zeleň.

1380/580/2574

Souvisí se zábořem 1380/580/2575, 1380/580/2576, 1380/580/2577. Zábor pro technickou infrastrukturu 790/580/1008, Dotřídovací centrum Štěrboholy. Jedná se o rozsáhlý zábor vymezen v ploše určené pro stavbu technické infrastruktury. Plocha pro umístění dotřídovacího centra je v souladu s Plánem odpadového hospodářství hl. m. Prahy, za účelem minimalizace množství odpadu určeného ke skládkování, nachází se mimo kontakt s obytnou zástavbou a je dobře dopravně napojená. V současné době jde o nezastavěné území ruderalního charakteru. Metropolitní plán plochu určil pro stavbu odpadového hospodářství – Dotřídovací centrum Štěrboholy, která je rovněž vymezena jako veřejně prospěšná stavba a je vymezena v souladu s pořízenou územní studií. V platném územním plánu se počítalo s rozšířením ploch pro produkci ve výhledovém období (vymezeny byly rezervy).

1380/580/2575

Souvisí se zábořem 1380/580/2574, 1380/580/2576, 1380/580/2577. Zábor pro technickou infrastrukturu 790/580/1008, Dotřídovací centrum Štěrboholy. Jedná se o výměrou menší zábor navazující na zábor 1380/580/2574, vymezen v ploše určené pro stavbu technické infrastruktury. Plocha pro umístění dotřídovacího centra je v souladu s Plánem odpadového hospodářství hl. m. Prahy, za účelem minimalizace množství odpadu určeného ke skládkování, nachází se mimo kontakt s obytnou zástavbou a je dobře dopravně napojená. V současné době jde o nezastavěné území ruderalního charakteru. Metropolitní plán plochu určil pro stavbu odpadového hospodářství – Dotřídovací centrum Štěrboholy, která je rovněž vymezena jako veřejně prospěšná stavba a je vymezena v souladu s pořízenou územní studií. V platném územním plánu se počítalo s rozšířením ploch pro produkci ve výhledovém období (vymezeny byly rezervy).

1380/580/2576

Souvisí se zábořem 1380/580/2574, 1380/580/2575, 1380/580/2577. Zábor pro technickou infrastrukturu 790/580/1008, Dotřídovací centrum Štěrboholy. Jedná se o výměrou menší zábor navazující na zábor 1380/580/2574, vymezen v ploše určené pro stavbu technické infrastruktury. Plocha pro umístění dotřídovacího centra je v souladu s Plánem odpadového hospodářství hl. m. Prahy, za účelem minimalizace množství odpadu určeného ke skládkování, nachází se mimo kontakt s obytnou zástavbou a je dobře dopravně napojená. V současné době jde o nezastavěné území ruderalního charakteru. Metropolitní plán plochu určil pro stavbu odpadového hospodářství – Dotřídovací centrum Štěrboholy, která je rovněž vymezena jako veřejně prospěšná stavba a je vymezena v souladu s pořízenou územní studií. V platném územním plánu se počítalo s rozšířením ploch pro produkci ve výhledovém období (vymezeny byly rezervy).

1380/580/2577

Souvisí se zábořem 1380/580/2574, 1380/580/2575, 1380/580/2577. Zábor pro technickou infrastrukturu 790/580/1008, Dotřídovací centrum Štěrboholy. Jedná se o výměrou drobný zábor navazující na zábor 1380/580/2574, vymezen v ploše určené pro stavbu technické infrastruktury. Plocha pro umístění dotřídovacího centra je v souladu s Plánem odpadového hospodářství hl. m. Prahy, za účelem minimalizace množství odpadu určeného ke skládkování, nachází se mimo kontakt s obytnou zástavbou a je dobře dopravně napojená. V současné době jde o nezastavěné území ruderalního charakteru. Metropolitní plán plochu určil pro stavbu odpadového hospodářství – Dotřídovací centrum Štěrboholy, která je rovněž vymezena jako veřejně prospěšná stavba a je vymezena v souladu s pořízenou územní studií. V platném územním plánu se jedná o plochu výroby a služeb a plochy územní rezervy určené pro produkci.

1380/580/2578

Zábor pro technickou infrastrukturu 790/580/1017, Rozšíření zařízení pro nakládání s odpadem Štěrboholy. Jedná se o rozsáhlý zábor vymezen v ploše určené pro stavbu technické infrastruktury. Spalovna Malešice se všemi přidruženými provozy bude i nadále hlavním střediskem pro likvidaci odpadů, což je pro fungující metropoli zcela zásadní provoz. Po jejím rozšíření o velké dotřídovací centrum se i nadále počítá s dalším rozvojem (souvisejícím i s napojením na ekologickou železnici díky výstavbě železniční vlečky) a proto Metropolitní plán vymezuje další plochy pro budoucí rozšíření areálu. Využívá pro to plochy odepisovaného dobývacího prostoru, který dosud nebylo možné využít – vzhledem k charakteru území využívaného pro těžbu hlíny se nejedná o reálně využitelné zemědělské pozemky. V platném územním plánu se počítalo s rozšířením ploch pro produkci ve výhledovém období (vymezeny byly rezervy).