

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

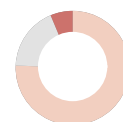
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

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, Černokostecká a Průmyslová. Široký pruh podél severního okraje lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určen pro rozvoj.

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 31. 3. 2021 a zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Metropolitní plán tento stav respektuje a umožňuje další doplnění urbanistické 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 vymezující 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



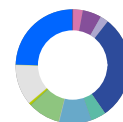
podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. V lokalitě převažují plochy průmyslového, logistického a technického zázemí města, které zahrnují zejména plochy výroby, plochy pro skladování, distribuci, plochy dopravní a technické infrastruktury a plochy zemědělské výroby. Metropolitní plán tento stav respektuje a chrání tento způsob využití s vyšší mírou zátěže s ohledem na jeho význam pro efektivní fungování města.



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 menšině a jejich naplněním se nepředpokládá výrazná změna charakteru lokality.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.33$

index návrhový $i_n = 0.54$

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

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU

1311/580/30

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o soubor 2 ploch na jihovýchodním okraji lokality, v současné době jde o volné plochy ruderálního charakteru a okrajové části areálu stávajícího stavebního dvora. V platném územním plánu je plocha navržena pro zastavitelné 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.

1311/580/31

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o drobnou plochu ze všech stran obklopenou rozvojovými produkčními plochami. V platném územním plánu je plocha navržena pro technické vybavení a ve výhledu pro zastavitelné smíšené využití. Jde o součást širšího produkčního území na okraji Prahy, které je doplňováno produkčními plochami v těsné návaznosti na stávající stabilizované produkční areály, pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje a pro vznik pracovních příležitostí. Plocha je vymezena rovněž z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1370/580/05

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 630/580/1003 City-logistický terminál Praha-Malešice. 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 a na komunikace nadřazeného systému – Městský okruh na západním okraji a Průmyslový polookruh na straně východní. Zvyšování podílu železniční dopravy na hromadné přepravě materiálů, zboží a výrobků v porovnání se silniční nákladní 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 jejich negativních vlivů na životní prostředí. Tento záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci, ZÚR hl. m. Prahy. Záměr je vymezen v rámci širší plochy určené na základě požadavku dotčeného orgánu v projednání pro vybudování ploch pro odstavy železničních vozidel a související provozní základny, 630/580/1060 Odstavné koleje Teplárna.

1370/580/32

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 630/580/1060 Odstavné koleje Teplárna. 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 zbytkové plochy v severní části Malešické průmyslové oblasti, které jsou obklopeny stavbami technické infrastruktury, jedná se o plochy s vysokou environmentální zátěží a zároveň jsou výborně napojené na železniční uzel Praha je logické. 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 traktce.

1370/580/33

Souvísí se zábohem 1370/580/32. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 630/580/1060 Odstavné koleje Teplárna. 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 zbytkové plochy v severní části Malešické průmyslové oblasti, které jsou obklopeny stavbami technické infrastruktury, jedná se o plochy s vysokou environmentální zátěží a zároveň jsou výborně napojené na železniční uzel Praha je logické. 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 traktce.

1380/580/08

Zábor pro technickou infrastrukturu, 790/580/1008 Dotřídovací centrum Štěrboholy. 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 ruderálního charakteru. V platném územním plánu se počítalo s rozšířením ploch pro produkci ve výhledovém období (vymezeny byly rezervy). 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.

1380/580/34

Zábor pro technickou infrastrukturu, 790/580/1017 Rozšíření zařízení pro nakládání s odpadem Štěrboholy. 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 reálné využitelné zemědělské pozemky.