

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

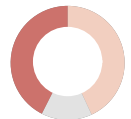
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Areály Jahodnice je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené. Lokalitu tvoří převážně nové zastavitelné území, lokalita je tudíž vymezena jako rozvojová. Rozvojové plochy jsou vymezeny mezi dvěma zastavěnými částmi, Malešickou průmyslovou oblastí a stávajícími areály na východě lokality. Lokalita se nachází na rovinatém terénu podél ulice Nedokončené spojující Štěrboholy s ulicí Českobrodskou. Ulice Českobrodská napojuje lokalitu na ulici Průmyslovou a dále na Štěrboholskou radiálu. Nejstarší je objekt cihelny v jižní části, která v této lokalitě funguje od roku 1918, v dalších částech rozvoj probíhal až v 70. letech, a to ve směru od křižovatky s Českobrodskou ulicí směrem k cihelně. Území bylo doplněno oplocenými areály cihelny a stavebnin (Stavební dvůr Kyje).

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří převážně plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021 a zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022. Metropolitní plán tento stav respektuje a v sloučadlu s jeho koncepcemi zahrnuje do lokality i plochy nazývané ÚP SÚ jako nezastavitelné, jejichž fixace však není z hlediska ochrany přírodních nebo enviromentálních hodnot účelná a naopak by v konečném důsledku vedla k plošnému růstu města.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou areálů produkce. Lokalita s ohledem na umístění, dostupnost dopravní a technické infrastruktury představuje potenciál pro vznik produkčního, logistického nebo technického zázemí města. Vymezením lokality se strukturou areálů produkce Metropolitní plán umožňuje vytvořit novou urbánní strukturu uzavřených areálů s vysokou mírou flexibility území.

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. Lokalitě bylo s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedních lokalit a dostupnost kapacitní infrastruktury přiřazeno produkční využití.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako rozvojová. V lokalitě je navrženo vytvoření nového charakteru území. Podíl rozvojových ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.12$

index návrhový $i_n = 0.54$

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

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1311/627/02**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o plochu na severním okraji lokality, v současné době je součástí obdělávaného pole. V platném územním plánu je navržena pro založení zvláštního komplexu občanského vybavení; části plochy jsou navrženy pro dopravní infrastrukturu, kterou MPP upřesňuje v mírně jiné poloze. Plocha je navržena jako součást širšího produkčního území na okraji Prahy, které je doplňováno produkčními plochami v těsné návaznosti na stávající stabilizované produkční areály.

1311/627/30

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o plochu v těsné návaznosti na plochu záboru ZPF 1311/627/31, s níž tvoří kompaktní rozvojovou produkční plochu. V současné době je částí obdělávaného pole. V platném územním plánu je navržena rovněž pro rozšíření produkčního území v lokalitě 580. Plocha je navržena jako součást širšího produkčního území na okraji Prahy 14, které je doplňováno produkčními plochami v těsné návaznosti na stávající stabilizované produkční areály. Důvodem pro vymezení je rovněž hospodárné využití pozemků a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. V obecné rovině plocha pomůže odstranit nedostatek ploch pro produkční využití v zastavěném území města pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje a pro vznik pracovních příležitostí.

1311/627/31

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o tři dílčí plochy oddělené navrhovaným koridorem pro dopravní infrastrukturu – vlečku Spalovny Malešice. V současné době jsou plochy okrajem obdělávaného pole částí krajinné zeleně. V platném územním plánu jsou navrženy rovněž pro rozšíření produkčního území, ke kterému těsně přiléhají v lokalitě č. 580. Plocha je navržena jako součást širšího produkčního území na okraji Prahy 14, které je doplňováno produkčními plochami v těsné návaznosti na stávající stabilizované produkční areály. Důvodem pro vymezení je rovněž hospodárné využití pozemků sevřenými dopravní infrastrukturou a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. V obecné rovině plocha pomůže odstranit nedostatek ploch pro produkční využití v zastavěném území města pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje a pro vznik pracovních příležitostí.

1370/627/32

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 630/-/28 Vlečka spalovny Malešice. Nová vlečka by měla obsluhovat Malešickou spalovnu, navrženou třídírnou odpadu a další přidružené provozy pro nakládání s odpadem (Metropolitní plán navrhuje toto centralizované zařízení pro nakládání s odpady celé metropole výrazně rozšířit). Stavba umožní dopravovat odpady převážně po ekologické 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 koridor vymezený v Metropolitním plánu zaústěn do železniční trati i veden územím v jiném místě.

1370/627/33

Souvisí se zábohem 1370/627/32. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 630/-/28 Vlečka spalovny Malešice. Nová vlečka by měla obsluhovat Malešickou spalovnu, navrženou třídírnou odpadu a další přidružené provozy pro nakládání s odpadem (Metropolitní plán navrhuje toto centralizované zařízení pro nakládání s odpady celé metropole výrazně rozšířit). Stavba umožní dopravovat odpady převážně po ekologické 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 koridor vymezený v Metropolitním plánu zaústěn do železniční trati i veden územím v jiném místě.