

# I. ANALYTICKÁ ČÁST

## POPIS ÚZEMÍ

Řešené území průmyslové zóny se nachází převážně v katastru Štěrboholy, při západním okraji zasahuje mírně do katastrálního území Malešic a na severu do katastru Kyje. Hranice řešeného území je vymezena přibližně ulicemi Průmyslová, U Technoplynu, Nedokončená a Štěrboholská spojka.

V současné době představuje nezastavěnou část průmyslové části, která tvoří přechod zastavěného území a příměstské krajiny. Urbanizován je prakticky pouze západní okraj území podél Průmyslové ulice. Zde se severně od mimoúrovňové křižovatky se Štěrboholskou spojkou nachází rozsáhlé obchodní centrum „Fashion Arena Prague Outlet“ (č. p. 440). Na ně navazuje směrem k severu areál ZEVO – Zařízení pro energetické využívání odpadu, dále jen spalovna Malešice (č. p. 32) a zástavba končí areálem společnosti Richter + Frenzel, s. r. o. - prodej instalačního a sanitárního materiálu (č. p. 1572) u křižovatky ulice Průmyslové s ulicí U Technoplynu.

Nedobudovaná ulice U Technoplynu míří přibližně východním směrem a tvoří severní ohraničení řešeného území. Za prodejní halou firmy Richter + Frenzel, s. r. o. umístěnou v nárožní poloze následuje nově vystavěný areál firmy FCC Environment, s. r. o. (zpracování komunálního odpadu) a dále na východ se ulice vytrácí v devastované ploše ruderalního charakteru.

Jižní oblast ohraničená Štěrboholskou spojkou je rozdělena přibližně rovným dílem mezi ornou půdou a ruderál. Přesná skladba a rozložení ploch s rozdílným způsobem využití a jejich funkce jsou uvedeny v platném územním plánu, viz obr. 01 Územní plán.

Z morfologického hlediska se terén celé oblasti mírně svažuje k východu, výraznější nerovnosti v území jsou tvořeny výsypkami zeminy vytěžené při stavbě nedaleké Jižní spojky.

Dopravní napojení je z hlediska individuální automobilové dopravy zajištěno ze západu komunikací Průmyslová, která je napojena přes mimoúrovňovou křižovatku na Štěrboholskou radiálu, z východu je území napojeno provizorní komunikací na ulici Nedokončenou. Z hlediska MHD je obsluha zajištěna autobusovou dopravou se zastávkami v ulici Průmyslová. Nejbližší stanicí metra je Depo Hostivař, stanice linky metra A, v docházkové vzdálenosti cca 25 minut. Nejbližší zastávkou tramvajové dopravy jsou Ústřední dílny DP, s docházkovou vzdáleností cca 15 minut. V rámci připravovaného Metropolitního plánu je navrženo protažení tramvajové trati, přes ulice Radiová a Ústřední až k ulicím Andersenova a K Učilišti.





**OBR. 01 ÚZEMNÍ PLÁN**





## PROBLÉMY X PŘÍLEŽITOSTI

Jednotlivé problémy a příležitosti jsou zobrazeny v grafické části 01 Problémový výkres 1 : 2000. Uvedené jevy jsou příležitosti, které mohou posílit kvalitu prostředí lokality, ale zároveň se v případě nevhodného uchopení mohou stát problémy. Proto blíže nespecifikujeme, zda se jedná o příležitosti či problémy, ale pouze popisujeme a zdůvodňujeme jednotlivé jevy.

### 01 ŠTĚRBOHOLSKÁ RADIÁLA

Štěrboholská radiála, s oficiálním názvem komunikace Štěrboholská spojka tvoří v území bariéru, mezi řešenou oblastí a oblastí jižně od komunikace. Je těžko překonatelná pro místní, cyklistický i pěší provoz. Na řešené území je napojena mimoúrovňovou křižovatkou s křížením ulic Černokostelecká a Průmyslová, viz obr. 02 Doprava. Radiála nabízí přímé dopravní napojení na dálnice směřující východním směrem z Prahy a po dokončení SOKP 511 i na pražský okruh. Z důvodu zklidnění MÚK Průmyslová, lepšího napojení a částečného odstranění bariéry je v rámci stávajícího Územního plánu a připravovaného Metropolitního plánu uvažováno s přemostěním a novým sjezdem ze Štěrboholské radiály (VPS 910-610/-/41), umístěným severovýchodně od OC Europark, viz obr. 05 VPS. Štěrboholská radiála zajišťuje výbornou dopravní obslužnost území, ale zároveň vytváří hlukovou a dopravní zátěž.

### 02 VÝSYPKY

Výsypky vznikly při výstavbě nedaleké Jižní spojky a v současné době vytvářejí v území až několikametrové terénní převýšení.

### 03 CHRÁNĚNÉ LOŽISKOVÉ ÚZEMÍ

Chráněné ložiskové území, dále jen CHLÚ, tvoří při východním okraji podstatnou část jádra území, viz obr. 04 Geologie, kde jsou vyznačeny jednotlivé plochy ložiskového území cihlářské hlíny a nežáruvzdorných jílu. Stavební činnost nesouvisející s dobýváním výhradního ložiska je omezena dle zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon). V CHLÚ lze zřizovat stavby a zařízení nesouvisející s dobýváním výhradního ložiska jen na základě závazného stanoviska orgánu kraje v přenesené působnosti. Orgán kraje může vydat souhlas s realizací stavby a zařízení po projednání s obvodním báňským úřadem, pokud nebude ztíženo nebo znemožněno dobývání výhradního ložiska nebo u staveb ve zvlášť odůvodněných případech.

### 04 PROSTUPNOST ÚZEMÍM

V dnešní podobě je území téměř neprostupné (viz obr. 02 Doprava), v území se nacházejí pouze vyšlapané pěšiny. V rámci stávajícího Územního plánu a připravovaného Metropolitního plánu se počítá s protažením ulice U Technoplynu a tím vznikne propojení ulic Průmyslové a Nedokončené (VPS 910-610/-/133), viz obr. 05 VPS.

### 05 STŘETÝ ZÁMĚRŮ, VPS A LIMITŮ

V řešeném území kolidují VPS stávajícího územního plánu s VPS připravovaného Metropolitního plánu, se Záměry na provedení změn dle ÚAP hl. m. Prahy a s Limity využití území dle ÚAP hl. m. Prahy. Největší střet nastává mezi CHLÚ a VPS spalovnou Malešice, která má být rozšířena o dotřídovací centrum, jež zasahuje do plochy CHLÚ, a zároveň je ve střetu s komunikačním propojením rozvojových ploch na západním okraji Štěrbohol s ulicí Průmyslová, viz porovnání obr. 04 Geologie a obr. 05 VPS. Zvětšení území rezervovaného formou VPS pro rozšíření spalovny je dlouhodobým zájmem Pražských služeb, nicméně současný právní stav není podnětem ke změně nijak ovlivněn, jelikož podnět byl v říjnu roku 2016 zastupitelstvem zamítnut z důvodu formálních nedostatků v podání.



## 06 ZEVO

Dominantu území tvoří Zařízení pro energetické využívání odpadu neboli spalovna Malešice. Do budoucna se počítá s rozšířením spalovny o dotřídovací centrum a objekty na třídící linku navazující, kdy se počítá se vznikem areálu, kde bude vytríděný odpad zároveň zpracován a znovu využit. Z důvodu využití odpadního tepla je zároveň možné pracovat s objekty, vyžadující velkou potřebu tepla jako jsou skleníky, sušárny nebo objekty pro rekreaci a sport, například saunový svět, minipivovar, ledová plocha apod. Celý systém má být, dle stávajícího územního plánu a připravovaného metropolitního plánu, napojen na železniční dopravu pomocí vlečky (VPS 930-630/-/28), viz obr. 05 VPS. S ohledem na současné vyvíjení „CARGO“ tramvají, které by mohly sloužit i pro svoz odpadu, se nabízí ke zvážení nahrazení železničního propojení prodloužením tramvajové tratě do území, řešení logistiky svozu odpadu v kontextu celého města a jeho možností. Spalovna odpadu je veřejností vnímána převážně negativně z důvodu znečišťování ovzduší. Vzhledem k přísným standardům a normám a neustálému monitorování, se jedná o minimální ekologickou zátěž. V okolí spalovny Malešice, s vhodným využitím volných ploch a rekultivaci rudérálních území, tak může vzniknout environmentální centrum sloužící k osvětě širší veřejnosti. Centrum by mohlo prezentovat ekologický provoz spalovny, vhodné využití rudérálních území, logistické řešení svozu odpadu a spolu s tím vytvořit atraktivní cíl návštěvy řešeného území.

## 07 NEVYUŽITÉ PLOCHY

Převážná část území má rudérální charakter. Využití ploch je téměř nulové nebo pod úrovní svého potenciálu.

## 08 MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Z důvodu plánovaného rozšíření spalovny Malešice o dotřídovací centrum (v podobě tak, jak jej uvádějí analytické podklady a připravovaný Metropolitní plán) musí dojít k vyřešení majetkoprávních vztahů. Ty bude nutné řešit i z důvodu protažení komunikace Zamenhofova.

## 09 VODNÍ PLOCHA

Při jižním okraji areálu cihelny se nachází vodní plocha, ze které vytéká bezejmenná vodoteč, jež směřuje k východu a po cca 1,5 km ústí do Hostavického potoka. Vodní plocha vytváří příjemný krajinný prvek v území. V případě zástavby území však může vyvstat problém s dotací vodní plochy dostatečným množstvím vody. Je tedy nezbytné uvažovat s tímto rizikem a dotaci vody zajistit vhodnými opatřeními.

## 10 LIMITY V ÚZEMÍ

Řešené území je ve smyslu vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, pomineme-li CHLÚ, zatíženo následujícími limity využití území.

- Severní část zasahuje do areálu Linde Gas a. s.. Jedná se o objekt zařazený do skupiny B ve smyslu zákona o prevenci závažných havárií, tj. objekt, ve kterém je umístěno velké množství nebezpečných látek. Pro tento objekt je Magistrátem hl. m. Prahy stanovena zóna havarijního plánování, která je definována zákonem o prevenci závažných havárií jako území, ve kterém jsou uplatňovány požadavky ochrany obyvatelstva a požadavky územního rozvoje z hlediska havarijního plánování formou vnějšího havarijního plánu. Severní část v rámci studie řešeného území se nachází v dosahu havarijních projevů specifikovaných v posouzení rizik závažné havárie výše uvedeného objektu, které je součástí tzv. bezpečnostní zprávy. Poslední platná verze bezpečnostní zprávy je k dispozici na odboru bezpečnosti, oddělení preventivní ochrany, kde je možné se seznámit s předpokládanými následky a dosahy případné havárie.



- Pozemky jsou dotčeny relativně velkým množstvím veřejně prospěšných staveb, viz obr. 05 VPS.

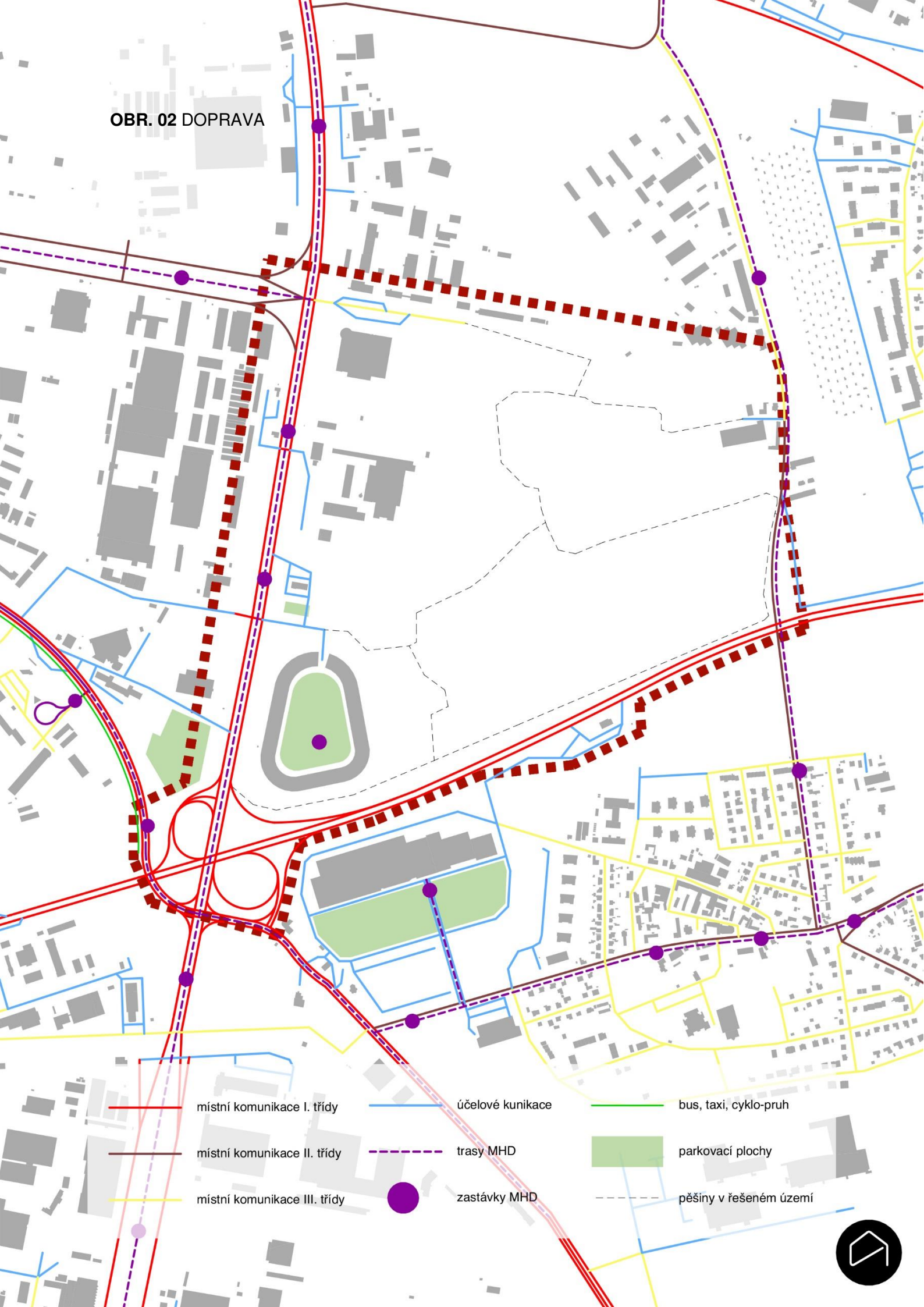
Převážná část plochy řešeného území je dotčena stavební uzávěrou pro Velká rozvojová území, ve které může být mj. povolována zástavba na základě zpracovávaného územně plánovacího podkladu.

## **11 ROZŠIŘUJÍCÍ SE ZÁSTAVBA STAVEB PRO BYDLENÍ**

Vnímáme tendence rozvoje městské části Praha – Štěrboholy jihovýchodně od hranice řešeného území i rozšiřující se zástavbu rodinnými a bytovými domy od východu kolem zahrádkářské kolonie z pražské čtvrti Jahodnice, kde je však rozvoj limitován vedením vysokotlakého plynovodu. Zástavba přináší do území rozmanitost a běžný život, zároveň však může komplikovat rozvoj průmyslové zóny.

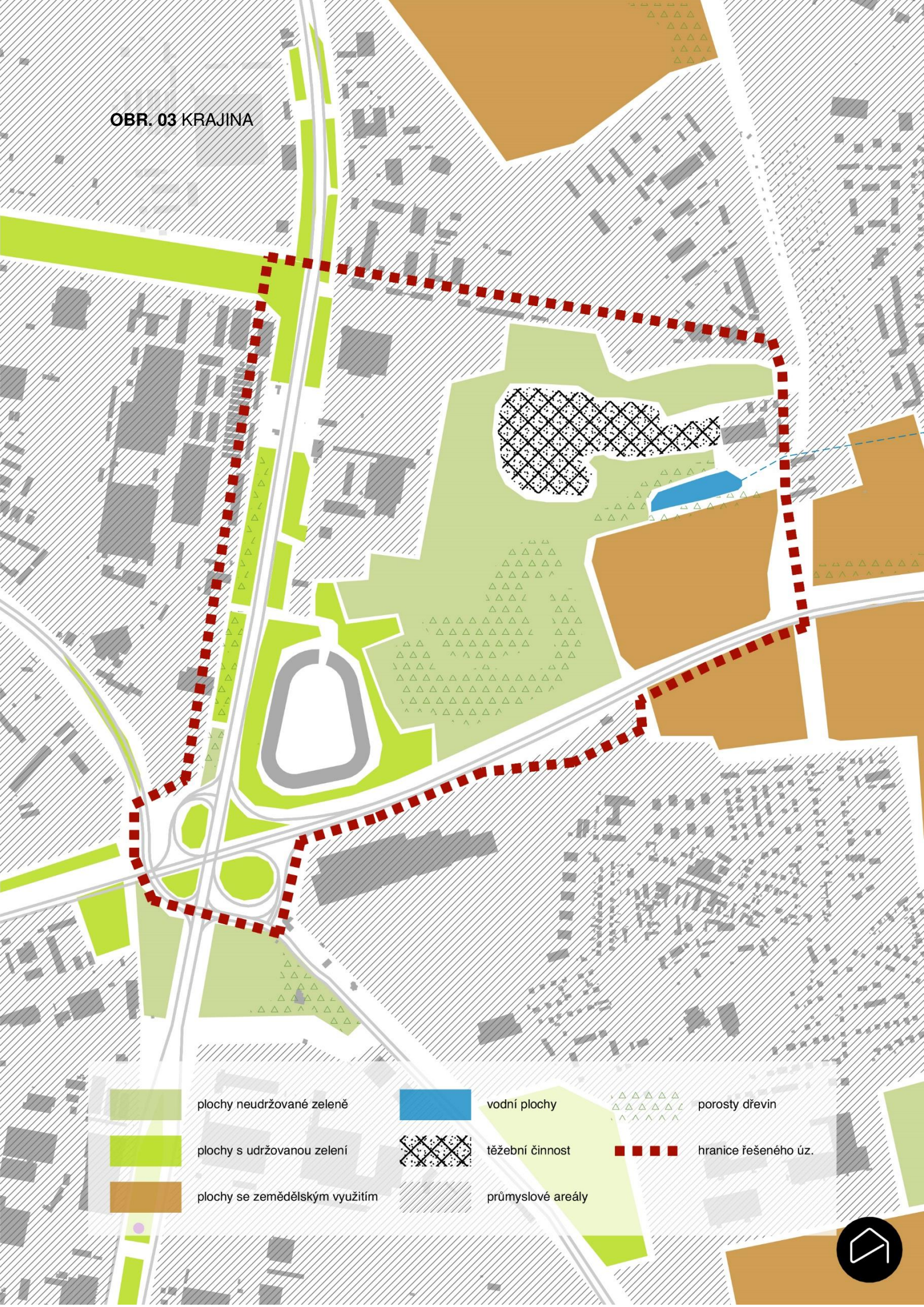


## OBR. 02 DOPRAVA



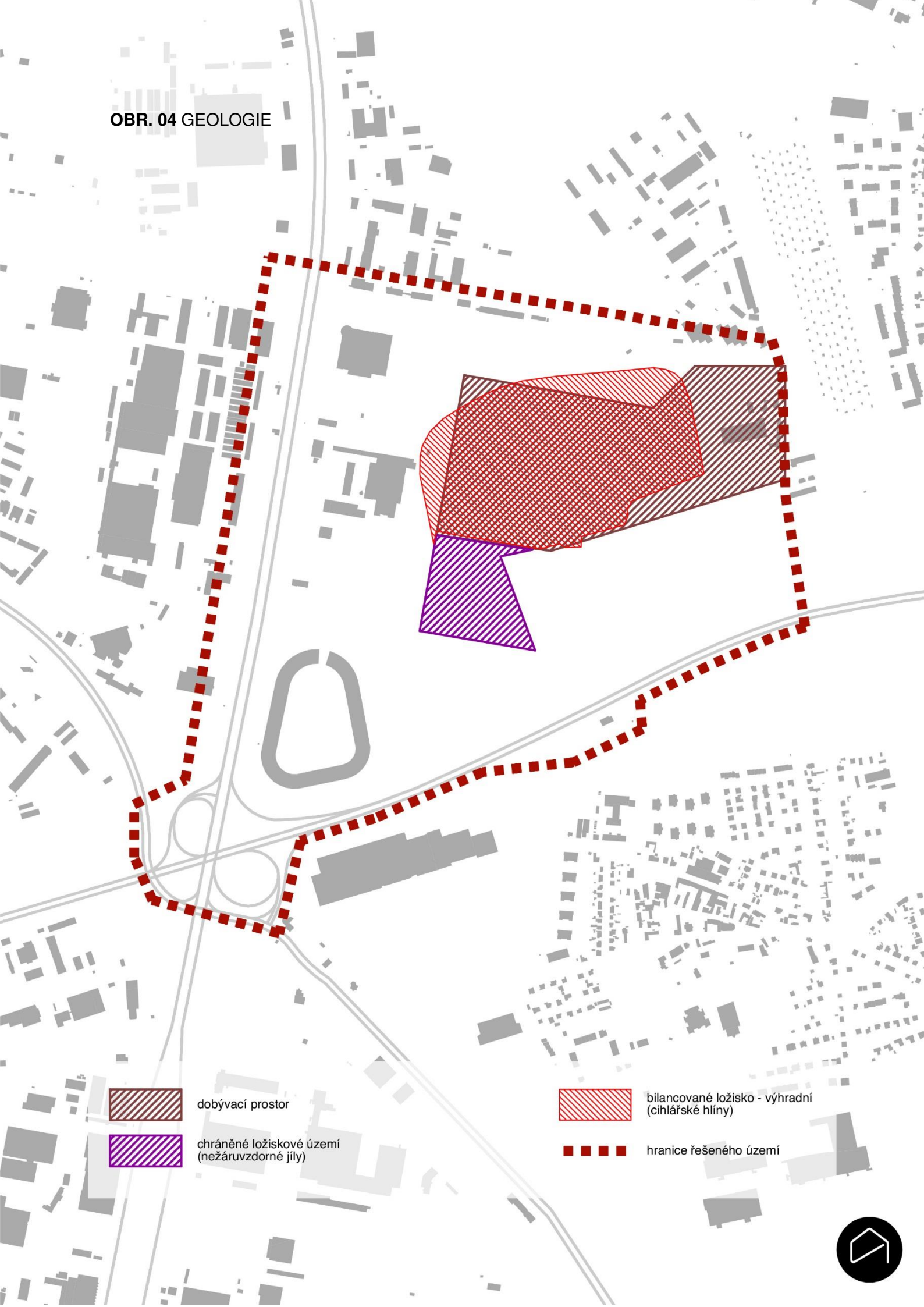


# OBR. 03 KRAJINA





# OBR. 04 GEOLOGIE



dobývací prostor



chráněné ložiskové území  
(nežáruvzdorné jíly)



bilancované ložisko - výhradní  
(cihlářské hlíny)

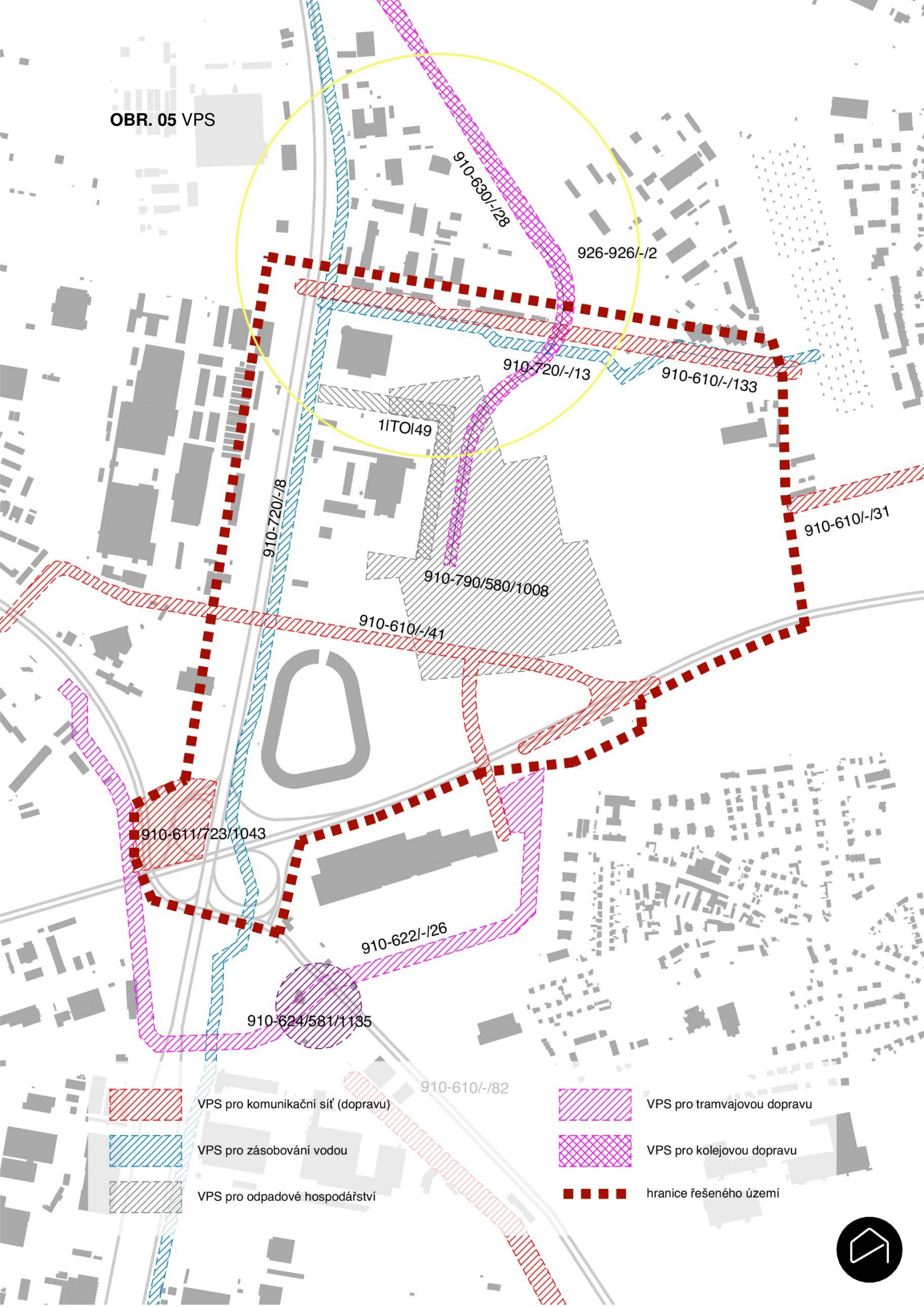


hranice řešeného území





OBR. 05 VPS



VPS pro komunikační síť (dopravu)



VPS pro zásobování vodou



VPS pro odpadové hospodářství



VPS pro tramvajovou dopravu



VPS pro kolejovou dopravu



hranice řešeného území

