ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

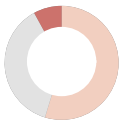
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Obchodní centrum Štěrboholy 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 při křížení ulice průmyslové se Štěrboholskou spojkou a je rozdělena do dvou částí. Nachází se zde několik center komerční vybavenosti. Plocha v severovýchodním výběžku lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena 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 na základě koordinace s připravovanou změnou Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a potenciálu daného přímým napojením na kapacitní dopravní infrastrukturu zde umožňuje další doplnění urbánní struktury.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou areálů vybavenosti.
Strukturu lokality tvoří především areály vybavenosti, které jsou veřejně přístupné v režimu odpovídajícím jejich využití. Účelem vymezení lokality se strukturou areálů vybavenosti je zachování vysoké míry flexibility uspořádání veřejně přístupných areálů.

uliční čára

podlažnost

struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční.
V lokalitě se nachází především předměstská obchodní centra a plochy dopravní infrastruktury sloužící jejich obsluze. Míra zátěže území, způsob fungování jednotlivých areálů i celé lokality v rámci města odpovídá spíše produkčnímu využití. Metropolitní plán tento stav respektuje a s ohledem na dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury lokalitu vymezuje jako lokalitu komerční vybavenosti (struktura areálů vybavenosti s vyšší mírou zátěže - produkčním využitím, čl. 145 MPP).

využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná.
Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. 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 = 0.32
index návrhový i_n = 1.00
-> Index využití lokality, čl. 157

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1311/691/30

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jde o zbytkovou nezpevněnou plochu vyplňující prostor mezi plotem a odstavnou plochou náležející k obchodními centru Štěrboholy. V platném územním plánu jde o zastavitelné smíšené území. Plocha je vymezena z důvodu sjednocení charakteru a využití lokality, zemědělsky je vzhledem ke svému tvaru, rozsahu a poloze nevyužitelná.

1311/691/31

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o soubor dvou větších ploch oddělených koridorem pro nové komunikační propojení a jedné zbytkové plochy, na okraji obchodního centra, která vznikla nesourodostí podkladů. V současné době jde o nezastavěné území ruderálního charakteru. V platném územním plánu jde o zastavitelnou plochu výroby a služeb. Plocha je vymezena z důvodu sjednocení charakteru a využití lokality, právní kontinuity MPP ve věci využití území a za účelem zvýšení nabídky produkčních obchodních ploch a pracovních příležitostí v dané oblasti se stávajícími administrativními, produkčními, obchodními a skladovými areály.

1311/691/32

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. V současné době jde o nezastavěné území ruderálního charakteru. V platném územním plánu je nestavební plochou navrženou pro krajinnou zeleň. Plocha je vklíněna mezi stávající obchodní centrum a rozvojovou plochu záboru ZPF 1311/691/31. 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 části lokality je rovněž předurčen blízkým sousedstvím se spalovnou Malešice a navrhovanou stavbou pro odpadové hospodářství – Dotřiďovacího centra Štěrboholy.

1311/691/33

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Plochu tvoří 3 samostatné plochy různého rozsahu, oddělené navrhovaným koridorem pro dopravní infrastrukturu. V současné době jde o nezastavěné území ruderálního charakteru. V platném územním plánu se na největší dílčí ploše počítalo s využitím pro technickou infrastrukturu a v rezervě pro smíšené využití i zalesnění, na menších plochách pak se smíšeným využitím. 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 – Dotřiďovacího centra Štěrboholy.

1311/691/34

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o drobné plochy, které byly v platném územním plánu vymezené jako nestavební plochy přírodní, krajinné a městské zeleně v návaznosti na vymezenou dopravní komunikace. 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 – Dotřiďovacího 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 obsloužené a zároveň navazuje na stávající strukturu. V těsném sousedství vznikne mimoúrovňová křižovatka na Štěrboholské spojce, která bude napojena přes tuto plochu. Návrh Metropolitního plánu navíc vymezuje plochu komerční vybavenosti navazující na již existující objekty. V platném plánu je vymezena plocha pro těžbu surovin s rezervou pro plochy výroby a produkce, smíšené plochy, zvláštní komplexy vybavenosti, rekreace a sportu a zeleně

1311/691/35

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o drobné plochy, které byly v platném územním plánu vymezené jako nestavební plochy přírodní, krajinné a městské zeleně v návaznosti na vymezenou dopravní komunikace. 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 – Dotřiďovacího 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 obsloužené a zároveň navazuje na stávající strukturu. V těsném sousedství vznikne mimoúrovňová křižovatka na Štěrboholské spojce, která bude napojena přes tuto plochu. Návrh Metropolitního plánu navíc vymezuje plochu komerční vybavenosti navazující na již existující objekty. V platném plánu je vymezena plocha pro těžbu surovin s rezervou pro plochy výroby a produkce, smíšené plochy, zvláštní komplexy vybavenosti, rekreace a sportu a zeleně

1311/691/36

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o drobné plochy, které byly v platném územním plánu vymezené jako nestavební plochy přírodní, krajinné a městské zeleně v návaznosti na vymezenou dopravní komunikace. 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 – Dotřiďovacího 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 obsloužené a zároveň navazuje na stávající strukturu. V těsném sousedství vznikne mimoúrovňová křižovatka na Štěrboholské spojce, která bude napojena přes tuto plochu. Návrh Metropolitního plánu navíc vymezuje plochu komerční vybavenosti navazující na již existující objekty. V platném plánu je vymezena plocha pro těžbu surovin s rezervou pro plochy výroby a produkce, smíšené plochy, zvláštní komplexy vybavenosti, rekreace a sportu a zeleně

1311/691/37

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. V platném územním plánu se jedná o plochy vymezené jako zastavitelné pro 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 – Dotřiďovacího 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 obsloužené a zároveň navazuje na stávající strukturu. V těsném sousedství vznikne mimoúrovňová křižovatka na Štěrboholské spojce, která bude napojena přes tuto plochu. Návrh Metropolitního plánu navíc vymezuje plochu komerční vybavenosti navazující na již existující objekty. V platném plánu je vymezena plocha pro těžbu surovin s rezervou pro plochy výroby a produkce, smíšené plochy, zvláštní komplexy vybavenosti, rekreace a sportu a zeleně

1370/691/38

Zábor pro nový dopravní záměr, který zlepší obsluhu v území Štěrbohol, 610/-/41 Komunikační propojení rozvojových ploch na severním okraji Štěrbohol s ul. Průmyslová. Význam navrhovaného komunikačního propojení s mimoúrovňovou křižovatkou Štěrboholské radiály spočívá v jednak přímém napojení jižní oblasti Malešické průmyslové zóny na Štěrboholskou radiálu, jednak v novém napojení Obchodní zóny Štěrboholy, které přispěje ke snížení dopravního zatížení na Kutnohorské komunikaci. Právě nové napojení na Štěrboholskou radiálu je vymezeno nad rámec koridoru v platném územním plánu.