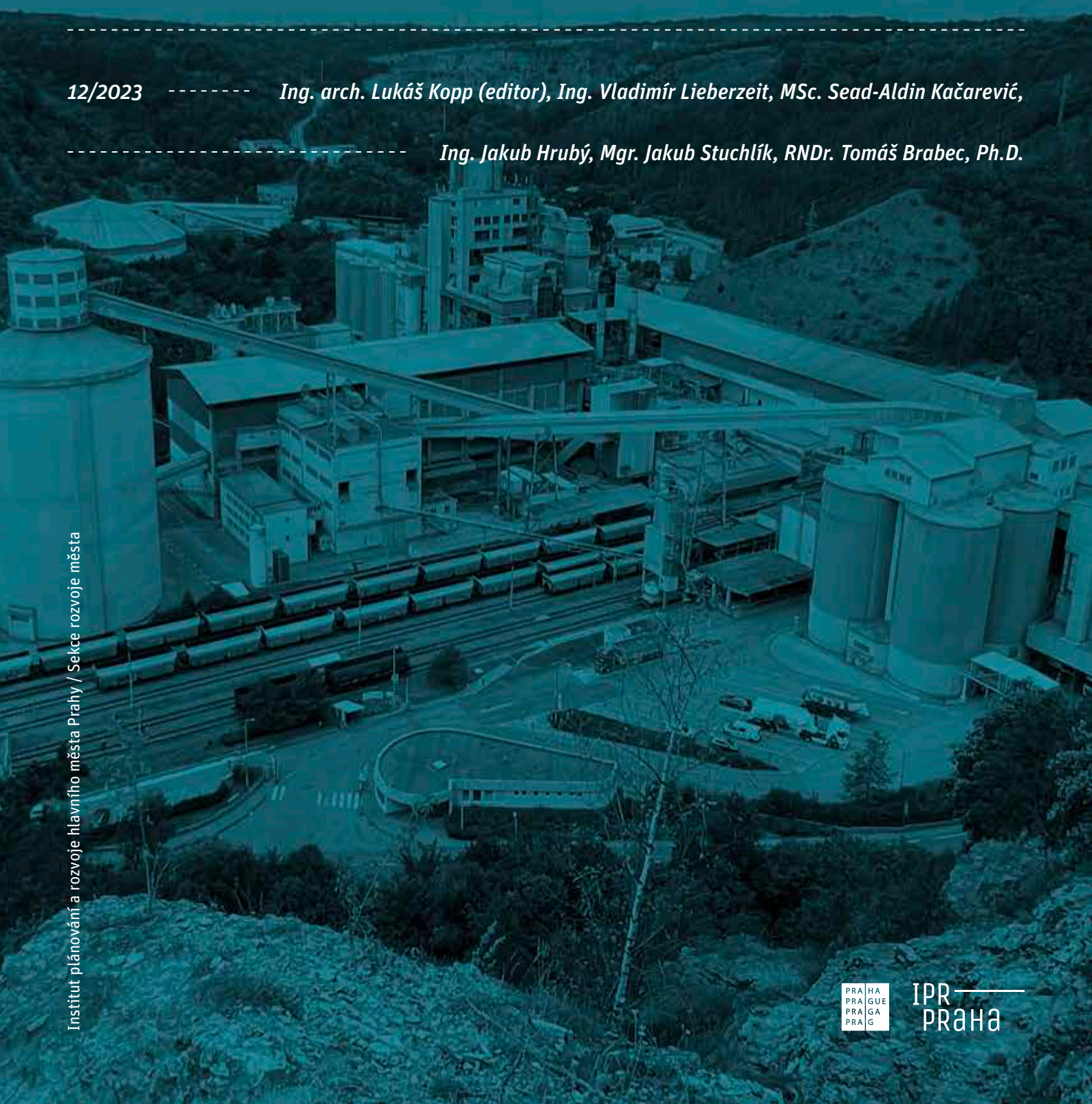
Produkční plochy v Praze: Analýza stavu a vývoje produkčních ploch mezi roky 2012 a 2022

12/2023 — *Ing. arch. Lukáš Kopp (editor), Ing. Vladimír Lieberzeit, MSc. Sead-Aldin Kačarević, Ing. Jakub Hrubý, Mgr. Jakub Stuchlík, RNDr. Tomáš Brabec, Ph.D.*



Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy / Sekce rozvoje města

PRAHA PRAGUE PRAGA PRAG
IPR Praha

Produkční plochy v Praze ———
Analýza stavu a vývoje produkčních ploch mezi roky 2012 a 2022

Autoři
Ing. arch. Lukáš Kopp (editor) (kap. 1.1, 1.2.5, 3, 4.1, 5 a 6) / Kancelář analýz města / kopp@ipr.praha.eu
Ing. Vladimír Lieberzeit (kap. 4.2 a 5) / Kancelář strategií a politik udržitelnosti
MSc. Sead-Aldin Kačarević (kap. 1.2.4, 4.3 a 5) / Kancelář strategií a politik udržitelnosti
Ing. Jakub Hrubý (kap. 2) / Kancelář analýz města / hruby@ipr.praha.eu
Mgr. Jakub Stuchlík (kap. 5) / Kancelář strategií a politik udržitelnosti / stuchlik@ipr.praha.eu
RNDr. Tomáš Brabec, Ph.D. (kap. 1.2.1, 1.2.2 a 1.2.3) / Kancelář analýz města / brabec@ipr.praha.eu

Konzultace
Ing. arch. Zdeňka Havlová, Ph.D. / Kancelář analýz města
Ing. arch. Adéla Horníková / Kancelář podpory území
Ing. arch. Renata Synková / Kancelář podpory území
Mgr. Jan Krtička / Kancelář rozvoje městských částí
Ing. Jan Drahota / Kancelář změn územního plánu

Data
Mgr. Jana Irová / Kancelář prostorových dat

Sazba a grafická úprava obrazových příloh
Ing. arch. Lukáš Kopp / Kancelář analýz města
Ing. Jakub Hrubý / Kancelář analýz města

Jazyková korektura
PhDr. Nataša Machačová

Překlad
Ing. arch. Lukáš Kopp

12/2023

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Sekce rozvoje města

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy 2023
Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na
iprpraha.cz

OBSAH

MANAŽERSKÉ SHRNUTÍ 4

ENGLISH SUMMARY 8

1 ÚVOD 12
Odborné pojmy 15
Použité zkratky 16
Jak číst tento dokument 16
1.1 Metodika a zdroje dat 17
1.1.1 Definice předmětu analýzy 17
1.1.2 Metodika 17
1.1.3 Zdroje datových sad 19
1.1.4 Metodická omezení datových sad 20
1.1.5 Proces projednání analýzy 22
1.2 Souvislosti 34
1.2.1 Postindustriální město 34
1.2.2 Proměny výroby a průmyslu ve světě – globální produkční sítě 36
1.2.3 Praha v mezinárodním kontextu 38
1.2.4 Strategické dokumenty a produkční plochy 38
1.2.5 Typy produkčních areálů 39
1.2.6 Strukturální proměny produkce 40
1.2.7 Logistika v metropolitním regionu 41

2 KLÍČOVÉ PRODUKČNÍ PLOCHY NA ÚZEMÍ HL. M. PRAHY 46
2.1 Produkční plochy a jejich prostorové vymezení v ÚPP a ÚPD 46
2.1.1 Stavové lokality ÚAP 46
2.1.2 Plochy Současného stavu využití území 50
2.1.3 Plochy s rozdílným způsobem využití ÚPnSÚ 51
2.1.4 Plochy návrhových lokalit MPP 52
2.1.5 Porovnání jednotlivých prostorových vymezení produkčních ploch 54
2.1.6 Výběr vhodné varianty 54
2.1.7 Závěr podkapitoly 54
2.2 Prostorové rozmístění klíčových produkčních ploch 60
2.2.1 Prostorové rozmístění produkčních ploch v hl. m. Praze 60
2.2.2 Prostorové rozmístění produkčních ploch podle městských částí 60
2.2.3 Prostorové rozmístění produkčních ploch podle sledovaných lokalit 61
2.2.4 Závěr podkapitoly 64

3 POSOUZENÍ TRENDŮ VE VÝVOJI PRODUKČNÍCH PLOCH 66
3.1 Vývoj produkčních ploch 66
3.1.1 Vývoj produkčních ploch za území hl. m. Prahy 66
3.1.2 Vývoj produkčních ploch v hl. m. Praze podle městských částí 66
3.1.3 Vývoj produkčních ploch v jednotlivých produkčních lokalitách 68
3.1.4 Závěr podkapitoly 69
3.2 Predikce vývoje produkčních ploch 75
3.2.1 Kapacity produkčních ploch podle platného Územního plánu SÚ hl. m. Prahy 75
3.2.2 Projednávané změny platného Územního plánu SÚ hl. m. Prahy 76
3.2.3 Kapacity produkčních ploch podle návrhu Územního plánu hl. m. Prahy 80
3.2.4 Projekce produkčních ploch 86
3.2.5 Projekce produkčních ploch v kontextu plošných kapacit v území 89
3.2.6 Závěr podkapitoly 92

4 POROVNÁNÍ URBANISTICKÝCH A SOCIOEKONOMICKÝCH CHARAKTERISTIK PRODUKČNÍCH PLOCH A JEJICH VÝVOJE 95

4.1 Urbanistické charakteristiky produkčních lokalit a jejich vývoj 95
4.1.1 Míra produkčního využití 95
4.1.2 Charakteristická velikost zástavby produkčních ploch 101
4.1.3 Zastavěnost produkčních ploch 105
4.1.4 Charakteristická velikost urbánních bloků 106
4.1.5 Podíl urbánních bloků 108
4.1.6 Podíl zastavěných, zpevněných a nezpevněných ploch urbánních bloků 110
4.1.7 Rozmanitost velikosti zástavby 112
4.1.8 Rozmanitost způsobu využití produkčních ploch 116
4.1.9 Závěr podkapitoly 122

4.2 Socioekonomické charakteristiky produkčních ploch v Praze a jejich vývoj 126
4.2.1 Organizační struktura ekonomiky 126
4.2.2 Struktura HPH 130
4.2.3 Výše HDP 132
4.2.4 Tvorba hrubého fixního kapitálu 134
4.2.5 Struktura zaměstnanosti obyvatel Prahy 136
4.2.6 Závěr podkapitoly 136

4.3 Socioekonomické charakteristiky produkčních lokalit a jejich vývoj 138
4.3.1 Přítomnost provozoven v lokalitách 138
4.3.2 Velikost subjektů podle počtu zaměstnanců 142
4.3.3 Struktura vlastnictví subjektů 142
4.3.4 Aktivita provozoven 142
4.3.5 Odvětvová struktura subjektů podle NACE 144
4.3.6 Finanční zdraví subjektů 144
4.3.7 Závěr podkapitoly 144

5 IDENTIFIKACE PRODUKČNÍCH PLOCH PRO DALŠÍ DETAILNÍ ANALYTICKÉ ROZPRACOVÁNÍ 148

5.1 Výběr lokalit a jejich posouzení 148
5.1.1 Klíčové produkční lokality 148
5.1.2 Areály Běchovice 150
5.1.3 Areály Horní Počernice 151
5.1.4 Areály Uhříněves 152
5.1.5 Hostivařská průmyslová oblast 153
5.1.6 Letov 154
5.1.7 Malešická průmyslová oblast 155
5.1.8 Na Šancích 156
5.1.9 Nová Harfa 157
5.1.10 Palmovka 158
5.1.11 Papírenská 159
5.1.12 Pod Bohdalcem - areály 160
5.1.13 Technopark Stodůlky 165

6 HLAVNÍ ZÁVĚRY 166
Souvislosti 167
Současný stav produkčních ploch 168
Trendy v dosavadním vývoji produkčních ploch 168
Budoucí výhled v kontextu územního plánování 168
Urbanistické a socioekonomické charakteristiky produkčních ploch 169
Produkční plochy pro další detailní analytické rozpracování 170
Další kroky 170

7 REJSTŘÍKY A SEZNAMY 171
Související legislativa 171
Citované zdroje 171

8 PŘÍLOHY 174

MANAŽERSKÉ SHRNUTÍ

Analýza byla zpracována na základě usnesení Rady hl. m. Prahy číslo 2590 ze dne 25. 10. 2021 (→ Příloha P.1.01). Analýza stavu a vývoje produkčních ploch na území hl. m. Prahy představuje jeden z klíčových podkladů pro odbornou debatu o budoucnosti produkčních ploch v Praze a pro budoucí strategické a koncepční dokumenty. Hlavními cíli předkládané analýzy jsou **zhodnocení současného stavu** a **vývoje produkčních ploch** v Praze v období 2012–2022, **posouzení dosavadních trendů** a **nastínění možného budoucího vývoje** v kontextu územně plánovací dokumentace a identifikace produkčních ploch, u kterých je žádoucí další detailní analytické rozpracování. Produkční plochy jsou v kontextu této analýzy **hodnoceny celkově za Prahu i jednotlivě v rámci 89 stavových lokalit vystavěného prostředí s produkčním způsobem využití**. Předmětem analýzy produkčních ploch jsou nejen často skloňované plochy **průmyslové výroby, stavebnictví či nerušící výroby a dílen**, ale také plochy **skladování a distribuce, podnikatelských parků, technické infrastruktury,** vybrané **dopravní infrastruktury** a plochy určené pro **vědu a výzkum** (→ kap. 1.1). Analýza vychází z datových sad Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy doplněných o data z Registru ekonomických subjektů ČSÚ, databázi provozoven Hospodářské komory hl. m. Prahy a databázi Albertina od mezinárodní společnosti Dun & Bradstreet.

Z mezinárodního porovnání významu průmyslu v ekonomice města plyne, že v Praze je **zaměstnanost v průmyslu nadprůměrná (15,5%)**, a v porovnání s dalšími srovnatelnými městy, jako je Mnichov, Bratislava či Varšava, je dokonce nejvyšší (→ kap. 1.2). V rámci strategických dokumentů hl. m. Prahy je produkčním plochám a průmyslu věnováno pouze málo prostoru. Zmínky je možné najít především ve Strategickém plánu hl. m. Prahy (s cíli podporovat udržení nerušící výroby a zvýšení počtu firem ve znalostně intenzivních odvětvích zpracovatelského průmyslu a služeb) a v Regionální inovační strategii hl. m. Prahy (s cílem podpory snazšího vzniku a rozvoje znalostně intenzivních firem).

V současnosti se na území hlavního města Prahy nachází téměř **2 300 ha** produkčních ploch, tj. **4,6 %** celkové rozlohy města (→ kap. 2.2). Produkční plochy jsou nejvýznamněji zastoupeny v městských částech **Praha 10, Praha 20, Praha 6, Praha 15 a Praha 9**. Mezi stavovými lokalitami s nejvyšší rozlohou produkčních ploch (více než 50 ha) jsou zastoupeny lokality **Malešická průmyslová oblast, Areály Horní Počernice, Hostivařská průmyslová oblast a Areály Uhříněves**. Dále následují Technopark Stodůlky, Paběnice areály, Na Srubu či Areály Běchovice.

Od roku 2016 došlo k **úbytku téměř 43 ha** produkčních ploch představující necelá **2 %** z jejich původní rozlohy (→ kap. 3.1). Nejrozsáhlejší úbytky produkčních ploch (o více než 10 ha) byly zaznamenány na území MČ **Praha 9** a **Praha 3**. Nejvýrazněji ubyly plochy **průmyslové výroby** a **rušících nevýrobních provozů** (pokles o 2,8 %), dále plochy železniční dopravy a servisní a provozní dopravní plochy. Naopak plochy technické infrastruktury, nerušící výroby, dílen a drobných skladů od roku 2016 vzrostly o 3,2 %, resp. o 1,3 %. Bývalé produkční plochy zůstávají nadále nejčastěji **bez využití** (4,49 ha) nebo jsou využívány jako plochy **veřejných prostranství a pozemních komunikací** (3,20 ha), **nelesní krajina** (1,83 ha) či **bydlení** (1,81 ha).

Mezi roky 2010 a 2022 byla schválenými změnami snížena plošná kapacita ploch s produkčním způsobem využití Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚPnSÚ) o **více než 86 ha** (→ kap. 3.2), kdy lze nejvýraznější úbytek těchto kapacit identifikovat v období 2018–2022. Z vyhodnocení probíhajících změn ÚPnSÚ vyplývá, že při naplnění podmínky jejich úspěšného projednání plošná kapacita produkčních ploch klesne o dalších **205 ha**, tj. o téměř **7 %** kapacity současného stavu. Ilustrativní projekce do roku 2050 ukazují **pokles celkové rozlohy produkčních ploch**. V případě projekce podle dlouhodobého trendu jde o pokles o cca **244 ha**, tedy o necelých 11 %. Ve druhé variantě jde o úbytek cca **200 ha** produkčních ploch, tedy o více než 9 % současné rozlohy. Plnohodnotné naplnění těchto hypotetických scénářů je značně nepravděpodobné. ÚPnSÚ i návrh Územního plánu hl. m. Prahy (MPP) poskytují v celopražském měřítku dostatečnou kapacitu vůči současnému stavu i variantním projekcím produkčních ploch. Plošné rezervy se pohybují v řádu 740 ha v případě současné verze ÚPnSÚ, při započítání probíhajících změn klesne jeho plošná rezerva přibližně na 540 ha. MPP má rezervu cca 30 ha v návrhových produkčních lokalitách, a to s předpokladem dílčího zastoupení zejména nerušící produkce i v dalších typech návrhových lokalit vystavěného prostředí, čímž **lépe odpovídá současné situaci** průmyslových ploch na území města.

Sledované lokality dosahují míry produkčního využití v mediánu **40 %**, což je hodnota téměř totožná se stavem v roce 2016 (→ kap. 4.1). Produkční plochy v těchto lokalitách jsou zastavěny v mediánu z necelých **24 %** zástavbou v měřítku přibližně 540 m^2. Na území hl. m. Prahy je přibližně **11 %** subjektů činných v oblastech **zpracovatelského průmyslu**, dalších **6 %** ve **stavebnictví** (→ kap. 4.2). Zpracovatelský průmysl se na tvorbě hrubé přidané hodnoty podílí přibližně 10 %. Mezi lokality s nejvyšší koncentrací ekonomické aktivity dle počtu provozoven patřily v roce 2022 Sapa, Hostivařská a Malešická průmyslová oblast (→ kap. 4.3). V naprosté většině lokalit dominuje aktivita **soukromých domácích subjektů**. Ve všech lokalitách dosahují průmyslové aktivity alespoň 50 %, v necelé polovině pak přesahují 80 %. Z vyhodnocení finančního zdraví ekonomických subjektů vyplývá, že naprostá většina vybraných lokalit se potýká jen s **nízkým rizikem úpadku** přítomných subjektů.

Bylo vybráno **12 stavových lokalit** s produkčním způsobem využití, rozlohou a počtem provozoven vhodných pro zpracování návazných podrobných analytických studií (→ kap. 5). Ve výčtu jde o lokality Areály Běchovice, Areály Horní Počernice, Areály Uhříněves, Hostivařská průmyslová oblast, Letov, Malešická průmyslová oblast, Na Šancích, Nová Harfa, Palmovka, Papírenská, Pod Bohdalcem – areály a Technopark Stodůlky. Předkládaná analýza stavu a vývoje produkčních ploch představuje první krok na cestě ke **stanovení a vytvoření podmínek pro naplnění jasné vize**, jakou roli by měla mít produkce v Praze v 21. století. Svojí analytickou povahou a zadaným rozsahem ale není v jejím rámci možné předložit odpovědi na důležité otázky týkající se budoucnosti produkčních ploch v Praze. Takové závěry mohou přinést analytické a strategické dokumenty odlišných zadání, které jsou **doporučeny následně zpracovat**. Jde například, ale nikoliv výlučně, o podrobné studie **klíčových produkčních lokalit**, podrobné studie **produkčních lokalit určených k transformaci**, analýzu **globálních trendů** v oblasti produkčních ploch, analýzu **potřebnosti produkčních ploch** a **strategii produkce**.

ENGLISH SUMMARY

The analysis was prepared on the basis of a resolution of the Capital City Council no. 2590 of 25th October 2021 (→ Annex P.1.01). The analysis of the current-state and development of Prague's production areas represents one of the key sources for the professional debate on their future and for further strategic and conceptual documents. The main goals of the presented analysis are the **evaluation of the current state** and **development of production areas** in Prague in the period 2012–2022, the **assessment of current trends**, the **outline of possible future developments** in the context of spatial planning documentation, and the identification of production areas for which further detailed analytical elaboration is desirable. In the context of this analysis, the production areas are **evaluated citywide and individually within the 89 current-state localities of the built environment with the production mode of use**. The subject of the analysis is not only the frequently mentioned areas of **industrial production**, **construction or non-disruptive production and workshops** but also **storage and distribution areas**, **business parks**, **technical infrastructure**, selected **transport infrastructure** and areas designated for **science and research** (→ ch. 1.1). The analysis is based on the datasets of the Prague Institute of Planning and Development, supplemented by data from the Register of Economic Subjects of the CZSO, the database of establishments of the Chamber of Commerce of Prague, and the Albertina database from the international company Dun & Bradstreet.

An international comparison of the importance of industry in the city's economy shows that **employment in industry in Prague is above average (15,5 %)** and juxtaposed with other comparable cities such as Munich, Bratislava or Warsaw, it is even the highest (→ ch. 1.2). Within the framework of Prague's strategic documents, only a small amount of space is devoted to production areas and industry. Mentions can be found mainly in the Strategic Plan of the c. c. of Prague (with the aim of supporting the maintenance of non-disruptive production and increasing the number of companies in knowledge-intensive sectors of the processing industry and services) and in the Regional Innovation Strategy of the c. c. of Prague (with the aim of supporting the easier creation and development of knowledge-intensive companies).

Currently, there are almost **2 300 ha** of production areas, i.e. **4,6 %** of the total area of the city (→ ch. 2.2). Production areas are most prominently represented in the municipal parts of **Prague 10, Prague 20, Prague 6, Prague 15 and Prague 9**. The **Malešická průmyslová oblast, Areály Horní Počernice, Hostivařská průmyslová oblast and Areály Uhříněves** are represented among the current-state localities with the highest presence of production areas (over 50 ha). They are followed byTechnopark Stodůlky, Paběnice areály, Na Srubu and Areály Běchovice.

Since 2016, there has been a **decrease of almost 43 ha** of production areas, representing near to **2 %** of their original size (→ ch. 3.1). The most extensive reductions in production areas (by more than 10 ha) were identified in the municipal parts of **Prague 3** and **Prague 9**. The areas of **industrial production** and **disturbing non-manufacturing operations** decreased most significantly (2.8% decrease), followed by areas of railway transport and service and operational transport areas. On the other hand, the areas of technical infrastructure, non-disturbing production, workshops and small warehouses have increased by 3.2% and 1.3% respectively since 2016. Former production areas remain mostly **unused** (4.49 ha) or are used as **public spaces and roads** (3.20 ha), **non-forest landscape** (1.83 ha) or **housing** (1.81 ha).

Between 2010 and 2022, the capacity of the production areas defined by the Land use plan of the settlement unit of the capital city of Prague (UPnSU) was reduced by the approved changes by **more than 86 ha** (→ ch. 3.2) and the most significant decrease of these capacities is identified between 2018–2022. The ongoing changes will decrease the capacity of production areas by another **205 ha**, i.e., by almost 7 % of the current-state. Illustrative projections until 2050 show a **decrease in the total area of production areas**. In the case of the projection according to the long-term trend, the decrease is about **244 ha**, i.e. by almost 11%. In the second variant, the loss of production areas is about **200 ha**, i.e. more than 9 % of the current area. Note that the full fulfillment of these hypothetical scenarios is highly improbable. UPnSU and the proposal of Master Spatial Plan of the capital city of Prague (MPP) provide sufficient capacity on a citywide scale for the current state and variant projections of production areas. Current area reserve is 740 ha, with the ongoing changes to the territory reducing the reserve to 540 ha. The MPP has an area reserve of 30 ha in planned-state production localities, with the assumption of partial representation of production areas, especially non-disruptive production, in other types of planned-state localities of the built environment, thus **better matching the current situation** of industrial areas in the city.

The analyzed current-state localities reached a median production utilization rate of **40 %**, which is almost identical to 2016 (→ ch. 4.1). Almost **24 %** of production areas in these localities are built up with buildings on a spatial scale of about 540 m^2. In the Prague's territory, nearly **11 %** of economic entities are in the **processing industry**, another **6 %** are in the **construction industry** (→ ch. 4.2). The manufacturing industry contributes roughly 10 % to the creation of gross added value. Among the localities with the highest concentration of economic activity in terms of the number of establishments in 2022 were Sapa, Hostivařská and Malešická průmyslová oblast (→ ch. 4.3). In most localities, the activity of **private domestic entities** dominates. In all localities, industrial activities reach at least 50 %, and in less than half they exceed 80 %. From the evaluation of the financial health of economic entities, it follows that the vast majority of selected localities only faces a **low risk of bankruptcy** of the entities present.

12 current-state localities were selected, based on their area and number of establishments, suitable for follow-up detailed analytical studies (→ ch. 5). The list includes the localities of Areály Běchovice, Areály Horní Počernice, Areály Uhříněves, Hostivařská průmyslová oblast, Letov, Malešická průmyslová oblast, Na Šancích, Nová Harfa, Palmovka, Papírenská, Pod Bohdalcem - areály and Technopark Stodůlky. The presented analysis represents the first step to **establish and create conditions for the fulfillment of a clear vision** of production role in the 21st century Prague. However, due to its analytical nature and scope, it is not possible to present answers to important questions regarding the future of production areas in Prague. Such conclusions can be made from analytical and strategic documents of different tasks, which are **recommended to be processed subsequently**. These include, for example, but not exclusively, detailed studies of **key production localities** or **localities intended for transformation**, analysis of **global trends** in production areas, analysis of the **need for production areas**, and **strategy for production areas** in Prague.

1 ÚVOD

Většina inovací vznikala ve městech [Jacobs, 1969]. Prostorová blízkost jednotlivců, povolání a průmyslových odvětví poskytovala prostředí, ve kterém intenzivní mezilidská interakce vedla ke vzniku nových idejí, invencí a intelektuálním průlomům, jež často stály na počátku výrazných urbanistických a společenských proměn. V produkčním sektoru v současnosti dochází k množství dramatických změn – posunu od rozsáhlých ploch těžkého průmyslu směrem k areálům menšího měřítka, materiálově náročné a prostředí znečišťující procesy se stávají čistými a udržitelnými, technologické a tržní síly vytlačily produkci mimo městské jádro, poptávka po nekvalifikované práci byla nahrazena potřebou vzdělanější a specializovanější pracovní síly. Produkce je přetvářena digitálními technologiemi a globalizovaný trh nabízí efektivnější tok myšlenek, zboží a služeb. Tyto změny mohou městům přinést nové příležitosti v podobě investic a nárůstu pracovních příležitostí, což ale vyžaduje změnu přístupu k současné produkci [MIT Taskforce on Innovation and Production, 2013].

Analýza byla zpracována na základě usnesení Rady hl. m. Prahy číslo 2590 ze dne 25. 10. 2021[1] (→ Příloha P.1.01). Hlavními cíli předkládaného dokumentu jsou zhodnocení současného stavu a vývoje produkčních ploch v Praze v období 2012–2022[2], posouzení dosavadních trendů a nastínění možného budoucího vývoje a identifikace produkčních ploch, u kterých je žádoucí další detailní analytické rozpracování. Produkční plochy jsou v kontextu této analýzy hodnoceny celkově za Prahu i jednotlivě v rámci stavových lokalit[3] s produkčním způsobem využití obsahující klíčové produkční plochy a představující základní prostorovou jednotku studie. Sledované lokality jsou porovnány navzájem a v čase, a to na podkladu souboru urbanistických a socioekonomických charakteristik, hodnotících jejich současný potenciál. Analýza nabízí základní geografický, urbanistický a socioekonomický pohled na prostorové rozmístění, stav, vývoj a strukturu produkčních ploch v Praze a volně navazuje na dřívější studie IPR Praha věnující se ve větším detailu tématu podnikání [Mejstřík, 2016], [Králová, Vojtěch, & Hejnová, 2019], pražských provozoven [Vojtěch, 2017], [Vojtěch, 2018], [Vojtěch, 2021] a inovacím [Vojtěch, 2019].

Analýza stavu a vývoje produkčních ploch na území hl. m. Prahy představuje jeden z klíčových podkladů pro odbornou debatu o budoucnosti produkčních ploch v Praze a pro budoucí strategické a koncepční dokumenty. Jde o důležitý podklad pro tvorbu a aktualizaci územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace, územních studií a rozvojových projektů. V neposlední řadě jde o důležitý podklad pro Radu hl. m. Prahy, Zastupitelstvo hl. m. Prahy a odbory územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy a jednotlivých městských částí. Výsledky předkládané analýzy IPR využije zejména pro potřeby aktualizace Územně analytických podkladů hl. m. Prahy[4], pro zpracování Metropolitního plánu Prahy a pro potřeby zpracování odborných stanovisek k záměrům nové výstavby, typicky v územích se stávajícím produkčním využitím.

1 —— Usnesením bylo zároveň revokováno usnesení Rady hl. m. Prahy číslo 5 ze dne 11. 1. 2021 ke zpracování urbanistické studie Malešicko-hostivařské průmyslové oblasti.

2 —— Dle dostupných dat, v řadě případů je vývoj mapován od roku 2014, výjimečně od roku 2016.

3 —— § 2 odst. k) nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy – pražské stavebních předpisy (PSP)

4 —— Dostupné na portálu ÚAP (uap.iprpraha.cz). Téma produkčních ploch z pohledu produkčních využití území je představeno v knize 300 [IPR Praha, 2020b], téma bývalých výrobních a provozních ploch, brownfieldů a transformačních ploch je představeno v knize 400 [IPR Praha, 2020c]. Ve stejné knize je představena městská ekonomika, jíž je produkce součástí. V knize 200 [IPR Praha, 2020a] jsou lokality se strukturou produkce popsány z pohledu formy a prostorového uspořádání města.

Studie je rozdělena na 6 hlavních kapitol. První se zabývá metodikou práce, tedy přesným popisem re-aplikovatelného postupu práce, kterým bylo dosaženo výsledků, prezentovaných v jednotlivých kapitolách studie. Dále je v kapitole definován předmět analýzy — produkční plochy, kdy na základě výběru konkrétních způsobů současného stavu využití území vymezujeme, jaké plochy pro účely této analýzy považujeme za produkční a jaké nikoliv. Následně jsou představeny zdroje dat a z nich utvořené časové řady, včetně jejich případných omezení, propisujících se do výpočtů či interpretace výsledků. V druhé části kapitoly jsou stručně popsány souvislosti, které mají vliv na proměny produkčních ploch v současných západních městech. Základní představa o širších, globálních souvislostech tak může přinést cenný podklad při hodnocení dílčích výsledků analýzy, prezentovaných v dalších kapitolách. Závěrečná část první kapitoly pojednává o produkčních plochách v kontextu strategických dokumentů na úrovni Prahy i jednotlivých městských částí a přibližuje, do jaké míry je v těchto koncepčních a rozvojových dokumentech reflektován budoucí rozvoj produkce a produkčních ploch.

Druhá kapitola je zaměřena na identifikaci klíčových produkčních ploch na území hl. m. Prahy, vyhodnocení jejich současné rozlohy a prostorového rozmístění. V první části se věnujeme potřebě stanovení prostorově a časově stabilní územní jednotky pro detailní analýzu. Dále jsou v kapitole popsány rozdílné způsoby určení a prostorového vymezení produkčních ploch v územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci. Konkrétně jde o plochy stavových lokalit ÚAP 2020, plochy Současného stavu využití území, plochy s rozdílným způsobem využití v Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy a plochy a návrhové lokality v Územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu). Závěrem první části kapitoly je výběr vhodného podkladu pro následné analýzy. Druhá část kapitoly popisuje současné prostorové rozmístění produkčních ploch na území hl. m. Prahy, jejich celkovou rozlohu a základní typologickou skladbu. Dále je současná rozloha produkčních ploch hodnocena v měřítku městských částí a jednotlivých produkčních lokalit.

Třetí kapitola se zabývá posouzením trendů ve vývoji produkčních ploch a stanovením možného budoucího vývoje v kontextu plošných kapacit produkce v územně plánovacích podkladech. V první části kapitoly je popsán a vyhodnocen vývoj produkčních ploch od roku 2014 v měřítku celé Prahy, jednotlivých městských částí a sledovaných produkčních lokalit. V druhé části kapitoly je nastíněn možný budoucí vývoj produkčních ploch v Praze i v jednotlivých produkčních lokalitách, a to na základě dvojice projekcí, které ukazují, jakým způsobem by se vyvíjely produkční plochy při modelovém (hypotetickém) scénáři, kdy by budoucí trend vývoje zcela odpovídal současnému trendu. Dále v kapitole porovnáváme plošné kapacity produkčních ploch, jak je stanovují Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy a Územní plán hlavního města Prahy (Metropolitní plán). Plošné kapacity následně poměřujeme se současným stavem a projekcemi budoucího vývoje produkčních ploch v Praze jako celku a v jednotlivých lokalitách.

Čtvrtá kapitola je zaměřena na popis stavu a vývoje městské ekonomiky a dále na detailní vyhodnocení jednotlivých produkčních lokalit prostřednictvím souboru ukazatelů popisujících urbanistické a socioekonomické charakteristiky hodnocených lokalit a jejich vývoj v čase. Urbanistické charakteristiky jsou zaměřeny na hodnocení míry produkčního využití lokalit, a to na podkladu měření podílu produkčních ploch a jejich zastavěnosti. Následuje

základní popis městské formy a struktury, a to prostřednictvím ukazatele charakteristické velikosti zástavby, charakteristické velikosti urbánních bloků, jejich podílu v lokalitě a podílu jejich zastavěných, zpevněných a nezpevněných ploch. Závěrem je vyhodnocena míra rozmanitosti velikosti zástavby a způsobu využití produkčních ploch. Socioekonomické charakteristiky jsou zaměřeny na popis a hodnocení počtu provozoven ve sledovaných lokalitách, dále na hustotu provozoven, mediánovou velikost ekonomických subjektů podle počtu zaměstnanců a finanční zdraví těchto subjektů.

V páté kapitole je na základě výsledků z předchozích kapitol identifikováno 16 produkčních lokalit určených pro další detailní analytické rozpracovaní, po vzoru Prověřovací studie Malešicko-hostivařské průmyslové oblasti[5] sloužící jako pilotní případová studie. Jednotlivé produkční lokality jsou zde blíže představeny na podkladu současného stavu a vývoje svých urbanistických a socioekonomických charakteristik. V poslední kapitole jsou pak shrnuty hlavní závěry celé studie.

Analýza stavu a vývoje produkčních ploch na území hl. m. Prahy je koncipována jako dlouhodobý projekt s pravidelnou aktualizací ve frekvenci aktualizace Územně analytických podkladů hl. m. Prahy. Každé 4 roky se počítá s úpravou (aktualizací výsledků a rozšířením časové řady) na základě aktuálního stavu produkčních ploch, činnosti ekonomických subjektů a finančního zdraví jejich provozoven a dále změn Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy a Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitní plán).

5 —— Cílem Prověřovací studie Malešicko-hostivařské průmyslové oblasti je pojmenovat stávající stav a definovat kolize v území, na základě toho navrhnout hlavní zásady fungování a další kroky pro podpoření charakteru území.

ODBORNÉ POJMY

hrubá podlažní plocha
součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí ve výšce 1,2 m nad úrovní podlahy

charakter území
soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně-ekonomických, historických a kulturně-civilizačních, zvláště urbanistických, architektonických a estetických prvků či vlastností specifických pro konkrétní území (především poloha v území, intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, infrastruktura, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb[6]

index využití lokality
součet vyjadřuje poměr mezi součtem všech hrubých podlažních ploch v územní jednotce (lokalitě) k ploše územní jednotky (lokality)

index zastavěnosti lokality
ukazuje, jaká část plochy lokality je zastavěna budovami, bez ohledu na jejich počet podlaží

lokalita
plocha nebo soubor ploch, popřípadě část plochy vymezená na základě převažujícího charakteru[7], přičemž stavová lokalita je územní jednotka ÚAP 2020 vymezená nad současným stavem území dle převažujícího charakteru pro účely popisu stavu území

plošná kapacita produkčních ploch
jednoduché měření plošných kapacit území, stanovená pouze pro účely této analýzy[8], vyjádřená jako součet rozlohy ploch nebo lokalit s vybraným způsobem využití podle sledované územně plánovací dokumentace, typicky sloužící pro umisťování staveb, ploch a zařízení produkce

prognóza
realistická představa o budoucím vývoji založená na vědeckém poznání a přesné metodice

projekce
představa o budoucím vývoji za určitých podmínek

rozmanitost využití
poměr zastoupených druhů využití v lokalitě k celkovému počtu druhů využití, tedy Simpsonův index rozmanitosti, což je bezrozměrné číslo, které vyjadřuje četnost druhů využití na územní jednotku (lokalitu)

současný stav využití území
základní databáze poznatků o území soustavně aktualizovaná IPR, která zahrnuje současný stav ploch a budov v území podle jednotlivých typů využití; obsahuje i databáze systémů, nevyužívaných budov, výšek objektů, využití parterů, oplocení a mnoho dalších vlastností (atributů) území vztažených k plochám, objektům, adresným bodům či liniím

struktura
prostorová skladba prvků a částí uspořádaná v celku určitých vlastností vykazující zřetelnou míru pravidelnosti a zákonitosti[9]

ukazatel
účelově vybrané ukazatele, které měří sledované urbanistické a socioekonomické charakteristiky lokalit a indikují jejich stav a vývoj v čase

ukazatel rozmanitosti velikosti zástavby
ukazatel zachycující v rámci lokality množství typů budov dle velikosti jejich zastavěných ploch a reflektuje míru heterogenity měřítka městské zástavby

územně plánovací dokumentace
skupina nástrojů územního plánování, zahrnující zásady územního rozvoje, územní a regulační plán

veřejné prostranství
je podmnožinou veřejného prostoru; představuje fyzický městský prostor, který splňuje podmínku veřejné přístupnosti a byl založen za účelem společného užívání

veřejně přístupná prostranství
pro účely ÚAP jsou definována jako exteriérová (bez klimatické kontroly) prostranství přístupná každému bez omezení a bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru; VPP zahrnují prostory přístupné každému nepřetržitě či v časovém režimu

zastavěná plocha
plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží stavby do vodorovné roviny[10]

6 —— § 2 odst. h) PSP
7 —— § 2 odst. k) nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy – pražské stavebních předpisy (PSP)
8 —— nezaměnitelná s výpočty kapacit platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a Metropolitního plánu, neboť vychází z odlišné metodiky, mj. nezohledňující regulativy prostorového uspořádání území jako koeficient zastavěných ploch, koeficient hrubých podlažních ploch a míru využití území k zastavění
9 —— čl. 4 písm. g) závazné části Metropolitního plánu Prahy
10 —— § 13 písm. o) zákona č. 282/2021 Sb. (stavební zákon)

POUŽITÉ ZKRATKY

CZ NACE	klasifikace ekonomických činností v evropské komunitě (Nomenclature statistique des activités économiques dans la Communauté européenne) pro ČR
ČSÚ	Český statistický úřad
HDP	hrubý domácí produkt
HPH	hrubá přidaná hodnota
HPP	hrubá podlažní plocha
IPR	Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
MPP	návrh Metropolitního plánu Prahy
MHMP	Magistrát hl. m. Prahy
MČ	městská část
PSP	Pražské stavební předpisy (nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy)
THFK	tvorba hrubého fixního kapitálu
ÚAP	Územně analytické podklady hl. m. Prahy
ÚPD	územně plánovací dokumentace hl. m. Prahy
ÚPnSÚ	Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy
VPP	veřejně přístupná prostranství
VPS	veřejně prospěšná stavba
VRÚ	velké rozvojové území
VVURÚ	vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
ZHMP	Zastupitelstvo hl. m. Prahy
ZP	zastavěná plocha

JAK ČÍST TENTO DOKUMENT

Odborná terminologie a zkratky

Na začátku dokumentu v části 1 Úvod jsou uvedeny definice **odborných pojmů** (termínů) a seznam **použitých zkratek**.

V textu jsou první výskyty pojmů vyznačeny graficky: odborný termín.

Obrazové přílohy

Dokument obsahuje obrazové přílohy, jako jsou hlavně grafy, ale také mapová schémata a tabulky. Obrazové přílohy mají uveden název, autora, rok vytvoření a zdrojová data a jejich dataci či zdroj. Ve vybraných grafech může být jinou barvou označena zajímavá nebo významná informace.

Obrazové přílohy jsou v textu číslovány v rámci příslušného celku.

V textu knihy je odkaz vyznačen graficky: (→ Obr. 2.3.1.1).

Odborné zdroje

Pro citované a odkazované odborné zdroje, jako jsou knihy, studie, odborné články, datové sady či strategické dokumenty, je použit systém referencí dle citační normy APA.

V rámci textové části jsou odkazované materiály označeny v závorce: [Brabec, 2019] [Sýkora, 2000]. Seznam všech odkazovaných materiálů v dokumentu je uveden v jejím závěru v kapitole 7. Rejstříky a seznamy v části Citované zdroje.

Související textová část

Kapitoly a podkapitoly v rámci dokumentu spolu mohou souviset a navzájem se doplňovat. Odkaz na část textu (podkapitolu) v rámci dokumentu je uveden příslušným číslem: (→ kap. 1.2.1).

1.1 Metodika a zdroje dat

1.1.1 DEFINICE PŘEDMĚTU ANALÝZY

Produkční plochy představují v obecném diskurzu pojem těžko uchopitelný, především z důvodu absence jeho obecně přijímané definice. Pro potřebu předkládané analýzy je stanovena pracovní definice produkčních ploch, která vychází ze způsobu klasifikace ploch podle jejich převažujícího využití, uvedených v datech Současného stavu využití území. Definice produkčních ploch je volena tak, aby komplexně a šířeji navázala na pojetí pojmu „produkce“. Pojem „produkční plocha“ je v kontextu této analýzy chápán **nejenom jako plocha sloužící průmyslové výrobě, stavebnictví, nerušící výrobě a dílnám, ale také např. jako plocha skladování a distribuce, podnikatelských parků, technické infrastruktury, vybrané dopravní infrastruktury či vědy a výzkumu**. Předmětem analýzy jsou následující vybrané plochy současného stavu využití území, seřazeny sestupně dle jejich celkové rozlohy na území hl. m. Prahy v roce 2022:

- plochy rušící produkce – průmyslová výroba, rušící nevýrobní provozy, skladování a distribuce
- plochy technické infrastruktury – zásobování elektrickou energií, plynem a vodou, přenos informací, sběrny a sběrné dvory, polyfunkční technická infrastruktura, čistírna odpadních vod, odkanalizování
- plochy nerušící produkce – nerušící výroba, dílny, drobné sklady a podnikatelské parky
- plochy veřejné dopravy – garáže autobusů, depa metra, plochy a zařízení veřejné dopravy, tramvajové vozovny, čerpací stanice pohonných hmot, servisní a provozní dopravní plochy a zařízení, plochy s objekty železnice a nákladní terminály ve vazbě na železniční dopravu
- plochy občanské vybavenosti – polyfunkční občanská vybavenost, vysoké školy, věda a výzkum
- plochy zdrojů a odpadů – skládky

Z pohledu socioekonomických věd rozumíme pod pojmem produkce veškerou ekonomickou činnost, která je vykonávána ekonomickými subjekty. Z hlediska této analýzy sledujeme zmíněnou ekonomickou činnost v **oblastech prostorově vymezených podle stavových lokalit ÚAP 2020 s produkčním způsobem využití**, které definujeme jako tzv. produkční plochy. Neomezujeme naše šetření ekonomické činnosti pouze na oblast průmyslu, protože předpokládáme, že v daných oblastech budou činné subjekty, které dle popisu své převažující ekonomické činnosti nespadají do oblasti průmyslu a tzv. sekundární ekonomiky. Tento pohled nám dává možnost zhodnotit, v jakém **poměru** jsou jednotlivé sektory ekonomiky v produkčních plochách.

1.1.2 METODIKA

Pokud není uvedeno jinak, stav i vývoj produkčních ploch a jejich urbanistické a socioekonomické charakteristiky vychází z dat Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR Praha) nebo poskytovatelů z roku 2022. Při popisu a hodnocení dosavadního vývoje pomocí časových řad se analogicky vychází ze stejného typu dat, dostupných pro dřívější období. Analýza produkčních ploch je zpracována v celopražském kontextu a pro její značný územní záběr vychází především z dostupných kvantitativních dat. Ve studii je na problematiku produkčních ploch nahlíženo v první řadě v celopražském kontextu, územně vetknutém do administrativně-správních hranic hlavního města Prahy. V druhé řadě jde o detailní analýzu **klíčových produkčních území**, definovaných na základě územní jednotky **stavových**[11] **lokalit**[12]. Dále sledované lokality je možné definovat jako stavové lokality:

- vystavěného prostředí[13]
- se stávajícím produkčním způsobem využití
- vyjma lokalit stávající lineární struktury
- vyjma lokalit letišť (tj. Letiště Kbely, Letiště Letňany, Letiště Václava Havla a Letiště Václava Havla – Sobín)
- Hlavním smyslem užití stavových lokalit je vystavění analýzy na územní jednotce, která je jasně prostorově vymezená na základě logických vnitřních a vnějších vazeb a charakteru struktury území podle převažujících společných znaků. Stavové lokality dále svojí velikostí odpovídají detailu analýzy a pro analýzu vývoje představují v čase neměnnou, prostorovou jednotku měření.

Na problematiku a možnosti uchopení pojmu produkčních ploch a jejich následné prostorové vymezení je v analýze nahlíženo formou 4 alternativních přístupů (→ kap. 2.1), které jsou nejprve definovány a poté porovnány mezi sebou s cílem najít přístup, který je v rámci dostupných dat a znalostí možné považovat za optimální. Na definici a prostorové vymezení produkčních ploch je nahlíženo v kontextu:

- stavových lokalit ÚAP 2020,
- ploch Současného stavu využití území,
- návrhových ploch platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy,
- návrhových lokalit připravovaného Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán).

Určení produkčních ploch prostřednictvím **variantních náhledů** na problematiku nabízí **komplexnější**, přesto však stále heuristický analytický přístup (tj. přístup nabízející dostatečně přesné, na základě dostupných dat však pouze přibližné řešení).

11 —— území jednotka ÚAP vymezená nad současným stavem území dle převažujícího charakteru pro účely popisu stavu území
12 —— § 2 odst. k) nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy – pražské stavebních předpisy (PSP)
13 —— čl. 5 odst. [1] písm. d) závazné části Metropolitního plánu Prahy

Vývoj produkčních ploch je analyzován a hodnocen na území hl. m. Prahy a ve sledovaných lokalitách, a to v **časových řadách s dvouletými intervaly od roku 2012 až 2016 do roku 2022** (→ kap. 3.1). Počátek časové řady je stanoven s ohledem na **dostupnost** a vzájemnou **porovnatelnost** dat z jednotlivých časových řad. Ty obdobně jako v případě analýzy stavu vycházejí z datové vrstvy Současného stavu využití území. Pro sledované roky je spočtena celková rozloha produkčních ploch v Praze a v jednotlivých lokalitách. Vývojový trend produkčních ploch je poté vyjádřen pomocí indexu změny stavu mezi rokem 2016 a 2022. Dále je vývoj produkčních ploch vyhodnocen napříč typologií produkčních ploch, uvedenou v předmětu definice analýzy (→ kap. 1.1.1). V oblastech, ze kterých mezi roky 2016 a 2022 produkční plochy vymizely, jsou sledovány způsoby využití území, která tato místa nahradila. Vymizelé produkční plochy byly v geoinformačním systému prořezány plochami Současného stavu využití území (aktuální datová sada z roku 2022) a následně agregovány podle způsobu jejich současného využití.

Predikování produkce ve městě, resp. produkčních ploch, je obdobně jako v případě dalších systémových složek města velmi složitou a těžko předvídatelnou problematikou. Produkce jediného druhu zboží se dnes odehrává v několika zemích, prostřednictvím rozsáhlé a značně propojené dodavatelské sítě. Produkce napříč výrobními segmenty je tak do značné míry závislá na budoucím, a těžko předvídatelném, vývoji globálního trhu (→ kap. 1.2.2). Pro ilustraci zde uveďme nečekaná ochlazení globálního trhu a produkce vlivem nedávné epidemie a doposud probíhajícího válečného konfliktu na Ukrajině. Kromě obtížnosti spojené s předpovědí globálních trendů zde hrají velkou roli i lokální faktory, jako jsou budoucí plány jednotlivých ekonomických subjektů nebo/a míra podpory (či její absence) jednotlivých segmentů produkce ze strany státu, města či městských částí prostřednictvím politik a strategií.

Prognózu, tj. realistický odhad budoucího vývoje, je pro problematickou predikci globálního vývoje a současnou absenci detailní expertní znalosti území **velmi problematické stanovit**. Pro účely této analýzy byla stanovena dvojice projekcí (→ kap. 3.2.3), tj. **ilustrativních modelů** budoucího vývoje založených na konkrétních **hypotetických scénářích**, k jejichž plnému naplnění však v budoucnu pravděpodobně nedojde. Obě projekce vycházejí z **předpokladu konstantního budoucího vývoje**, který odpovídá dosavadnímu trendu vývoje produkčních ploch. Jde tedy o jednoduchou extrapolaci, tj. prodloužení křivky současného vývoje produkčních ploch do roku 2050. Projekce tedy nezahrnují lokální ani globální související faktory a jejich budoucí, v současnosti neznámé trendy a výkyvy. **Projekce podle krátkodobého trendu** je založena na předpokladu, že budoucí vývoj produkčních ploch v Praze i ve sledovaných lokalitách bude odpovídat vývoji produkčních ploch mezi roky 2020 a 2022. **Projekce podle dlouhodobého trendu** pak pracuje se scénářem, že budoucí vývoj produkčních ploch v Praze i ve sledovaných lokalitách bude odpovídat vývoji produkčních ploch mezi roky 2016 a 2022. Obě projekce tak poskytují rámcovou představu o budoucím vývoji produkčních ploch na území hl. m. Prahy, založenou na konkrétních scénářích, jejichž naplnění je však nepravděpodobné. Proto je velmi důležité tato omezení brát v potaz při interpretaci výsledků uvedených v této kapitole.

Plošná kapacita produkčních ploch (→ kap. 3.2.1 | 3.2.2), tj. schopnost území pojmout určité množství produkčních ploch, je pro účely této analýzy stanovena prostřednictvím dvojice územně plánovací dokumentace (ÚPD) jako a) součet rozlohy vybraných ploch s rozdílným způsobem využití definovaných v platném Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (ÚPnSÚ); b) jako součet rozlohy zastavitelných návrhových lokalit[14] s produkčním způsobem využití[15]a zároveň strukturou areálů produkce[16] definovaných v návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (MPP) ve verzi pro veřejné projednání (30. 5. 2022). V případě ÚPnSÚ byly vybrány následující způsoby využití:

- DHM – plochy a zařízení hromadné dopravy osob
- DZN – nákladní terminály
- TE – zásobování elektrickou energií
- TI – zařízení pro přenos informací – elektronické komunikace
- TK – odkanalizování
- TT – zásobování vodou
- TVO – odpadové hospodářství
- VN – nerušící výroby a služeb
- VS – výroby, skladování a distribuce
- ZVO – ostatní
- ZVS – vysoké školy a vysokoškolské komplexy

Tyto návrhové plochy byly očištěny o plochy uličních prostranství, která lze považovat za v prostoru stabilně vymezená, vytvářející základní organizační kostru města [IPR Praha, 2020a]. Vybrané způsoby využití pak představují plochy, do kterých je možné stavby, plochy a zařízení produkce či s produkcí související typicky, nikoliv však výlučně umisťovat.

Hlavní a přípustné využití území[17] v těchto plochách, resp. lokalitách, jak jsou definovány v ÚPnSÚ, resp. MPP, nejblíže odpovídá v analýze sledovaným typům produkčních ploch a umožňuje tak rámcové srovnání současného stavu a návrhového výhledu. Výběr ploch je založen na **premise typické existence produkce** v těchto plochách. Plochy produkce je možné identifikovat i v plochách s jiným způsobem využití dle ÚPnSÚ, např. v plochách SV – všeobecně smíšené či v malé míře v plochách OV – všeobecně obytné. V případě MPP např. v zastavitelných obytných lokalitách[18]. V těchto lokalitách a plochách ale převažuje jiné než produkční využití, a proto nebyly do výběru zahrnuty. Pro úplnost je třeba dodat, že jde o elementární součet rozlohy vybraných ploch, resp. lokalit, který nezohledňuje případně stanovené regulativy prostorového uspořádání jako koeficient zastavěných ploch (KZP) a koeficient hrubých podlažních ploch (KPP). Analogicky k MPP jde o nezohlednění případně stanovených grafických[19] a parametrických[20] regulativů prostorového uspořádání jako míra využití území k zastavění[21].

14 — § 2 h) PSP
15 — § 6 PSP
16 — Strukturou areálů produkce se rozumí urbánní struktura flexibilní zástavby uzavřených areálů (čl. 48, odst. [1] závazné části Metropolitního plánu).
17 — Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy lze najít v příloze č. 1 úplného znění Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.
18 — V zastavitelných obytných lokalitách je přípustné provádět změny v území mj. pro nerušící výrobu a administrativu. Zároveň je zde ale nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby mj. pro těžké strojírenství, zpracování závadných chemikálií, spalovny biologického odpadu a podobné stavby svým provozem neodpovídající cílovému charakteru lokality (čl. 63 závazné části Metropolitního plánu).

Urbanistické charakteristiky produkčních ploch (→ kap. 4.1) vycházejí v maximální možné míře z ukazatelů a měření již uplatněných v územně analytických podkladech (ÚAP), především v knihách věnujících se fyzickému vystavěnému prostředí [IPR Praha, 2020a] a využití území [IPR Praha, 2020b]. Podrobná metodika výpočtu a datových zdrojů je vždy uvedena na **začátku příslušného tématu**. Urbanistické charakteristiky jsou měřeny vždy na prostorové jednotce, kterou představují vybrané stavové lokality s produkčním využitím. Všechna měření urbanistických charakteristik vycházejí z časových řad datové sady **Současného stavu využití území**, kterou IPR Praha dlouhodobě sleduje a pravidelně aktualizuje.

Většinu socioekonomických ukazatelů (→ kap. 4.2 | 4.3) jsme převzali na základě obecně vžitých analytických zvyklostí na poli ekonomie. Tyto ukazatele jsou porovnatelné mezinárodně, například ukazatele klasifikace CZ NACE. Struktura této klasifikace je definována na úrovni Eurostatu. Jejich místní úpravu provádí Český statistický úřad. Obdobně postupujeme u ukazatelů **velikosti subjektů dle počtu zaměstnanců** či **tvorby hrubého fixního kapitálu**. Pro hodnocení **finančního zdraví ekonomických subjektů** jsme přejali ukazatel vytvořený společností Dun & Bradstreet, který je používán v databázovém produktu Albertina. Ukazatel je sestaven z informací o finanční výkonnosti subjektů. Informace jsou získávány z výročních zpráv subjektů a povinných účetních výkazů. Finanční zdraví subjektu vyhledáváme na základě jeho identifikačního čísla. **Aktivita provozoven** je vykazována v souladu s přílohou č. 3 k zákonu č. 455/1991 Sb. (tzv. živnostenský zákon). Pro zjednodušení jsme se rozhodli jednotlivé aktivity rozdělit na skupinu výroby a skupinu služeb. Aktivity jsme rozdělovali dle jejich vnitřního charakteru. Při rozdělování do skupin jsme vycházeli z popisu jednotlivých aktivit. Provozovny byly lokalizovány za pomoci propojení jejich adres s databází kódů adresních míst, který je vedený Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním v Informačním systému územní identifikace. Následně byly filtrovány ty provozovny, které se nacházejí na území produkčních ploch za pomoci průniku mezi vrstvami v geoinformačním nástroji.

Lokality pro další analytické rozpracování (→ kap. 5) jsme identifikovali na základě počtu identifikovaných provozoven v produkční ploše. Jako hraniční hodnotu jsme zvolili 250 provozoven zjištěných v roce 2022. Při překročení hraniční hodnoty byla produkční plocha zařazena do výběru. V rámci výběru se vyskytly také produkční plochy, které jsme na základě odborné znalosti identifikovali jako obchodní centra. Tyto případy jsme se z daného výběru rozhodli na základě odborné úvahy vyřadit, protože obchodní centra nejsou předmětem této analýzy.

19 — čl. 4 e) závazné části Metropolitního plánu
20 — čl. 4 f) závazné části Metropolitního plánu
21 — § 7 PSP

1.1.3 ZDROJE DATOVÝCH SAD

Pro identifikaci a stanovení prostorového rozmístění produkčních ploch, včetně vyhodnocení jejich stavu a vývoje, jsme zvolili následující datovou sadu:

- současný stav využití území
- Současný stav využití území je základní databáze poznatků o území soustavně aktualizovaná IPR, která zahrnuje současný stav ploch a budov v území podle jednotlivých typů využití; obsahuje i databáze systémů, nevyužívaných budov, výšek objektů, využití parterů, oplocení a mnoho dalších vlastností (atributů) území vztažených k plochám, objektům, adresným bodům či liniím. Datová sada je k dispozici v časových řadách za roky 2014, 2016, 2018, 2020 a 2022. V roce 2016 došlo k úpravě metodiky, týkající se **změně v klasifikaci** některých typů produkčních ploch. Proto časová řada z let 2016 až 2022 **není porovnatelná s daty z roku 2014**. Z toho důvodu jsou analýzy vývoje produkčních ploch, založené na datových sadách současného stavu využití území, zpracovány až od **roku 2016**.

Pro stanovení vhodné **územní jednotky** měření jsme zvolili následující datovou sadu:

- stavové lokality
- Stavová lokalita je územní jednotka ÚAP vymezená nad současným stavem území dle převažujícího charakteru pro účely popisu stavu území. Datová sada byla zpracována pro ÚAP hl. m. Prahy 2020.

Pro stanovení **plošných kapacit** produkce jsme zvolili následující datové sady:

- Plán využití ploch – funkční plochy platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, data ke dni 18. 10. 2022
- členění území podle lokalit návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán), verze pro veřejné projednání (30. 05. 2022)

Pro stanovení **urbanistických ukazatelů** jsme zvolili následující datové sady:

- Současný stav využití území
- Mapa technického využití území

Mapa technického využití území je odvozenou vrstvou digitální technické mapy Prahy s plošnou topologií, obsahující polygony druhů využití území. Digitální technická mapa Prahy obsahuje nejpodrobnější reálně dosažitelný a dlouhodobě aktualizovaný

obraz stavu polohopisu a sítí technické infrastruktury pro celé území hl. m. Prahy.

Pro tvorbu **socioekonomických ukazatelů** jsme zvolili následující datové sady:

- Registr ekonomických subjektů
- databáze provozoven Hospodářské komory hl. m. Prahy
- databázový produkt Albertina

Registr ekonomických subjektů (RES) je datovým kompilátem, který sestavuje Český statistický úřad (ČSÚ). Při jeho sestavování vychází ČSÚ z dostupných registrů veřejné zprávy, jako jsou Administrativní registr ekonomických subjektů, který spravuje Ministerstvo financí, či Registr živnostenského podnikání, který spravuje Ministerstvo průmyslu a obchodu. RES je aktualizován průběžně během roku. Obsahuje záznamy o všech činných ekonomických subjektech na území České republiky, včetně kategorizace jejich ekonomické činnosti dle klasifikace CZ NACE, adresy uvedeného sídla subjektu, velikosti dle počtu zaměstnanců apod. Výchozím pro nás je identifikační číslo subjektu, díky kterému jsme schopni párovat subjekty s jejich provozovnami. V rámci analýzy jsme používali záznamy RES za roky 2012, 2014, 2016, 2018, 2020 a 2022.

Databáze provozoven je produkt, který sestavuje Hospodářská komora hl. m. Prahy ve spolupráci se společností CRIF Czech Credit Bureau. Záznamy o všech zjištěných provozovnách na území hl. m. Prahy následně Hospodářská komora ověřuje a vyřazuje takové provozovny, které jsou vyhodnoceny jako nečinné. Databáze není veřejně přístupná a je poskytována jako výrobek za tržní cenu. Aktualizována je průběžně během roku. Databáze obsahuje administrativní číslo provozovny, název a identifikační číslo provozujícího subjektu, jejich adresu a druh aktivity provozovny. V rámci analýzy jsme používali záznamy databáze za roky 2012, 2014, 2016, 2018, 2020 a 2022.

Databázový produkt **Albertina** poskytuje mezinárodní společnost Dun & Bradstreet, dříve známá na tuzemském trhu pod jménem Bisnode. Albertina obsahuje záznamy o všech zjištěných aktivních ekonomických subjektech v České republice. Oproti RES záznamy svými vlastními silami ověřuje a doplňuje je o další informace. Jde například o indikátor negativních událostí, tedy jestli je známo, že se daný subjekt dopustil činu, který je ohrožující pro jeho možné obchodní partnery (např. propad hodnoty společnosti, nevyrovnávání závazků apod.). Ukazatel, který je předmětný pro naši analýzu, je tzv. skóre finančního zdraví. Tento ukazatel hodnotí jednotlivé ukazatele na základě jejich zjištěného finančního výkonu, přiřazuje jim písmenné hodnocení (na škále AAA sestupně k D), které vyjadřuje stav finančního zdraví subjektu a pravděpodobnost jeho úpadku v následujících deseti měsících. Tento ukazatel jsme využili pro zhodnocení úrovně finančního zdraví jednotlivých produkčních ploch v Praze. Databázový produkt Albertina je jakožto produkt soukromé společnosti nabízen za tržní cenu. V rámci analýzy jsme používali aktuální záznamy za rok 2022.

1.1.4 METODICKÁ OMEZENÍ DATOVÝCH SAD

Ekonomická data sledujeme za **subjekty a jejich zjištěné provozovny**. Tato data se však automaticky vzájemně nerovnají. Důvodem je, že data za subjekt jsou za **celý zjištěný ekonomický subjekt**. Data za provozovny jsou **pouze za danou fyzicky lokalizovanou část daného subjektu**, a proto můžeme najít rozdíl například mezi ekonomickou činností subjektu dle klasifikace NACE a aktivitou jeho provozovny. Subjekt sice může uvádět jako svou převažující činnost např. maloobchod, to však automaticky neznamená, že tuto činnost bude vykonávat také identifikovaná provozovna. Ve skutečnosti může být daná provozovna servisem pro automobily daného subjektu a bude dle toho vykazovat svou aktivitu. Obdobné je to v případě ukazatele velikosti subjektu dle počtu zaměstnanců. Daný subjekt může vykazovat velikost 500 zaměstnanců, ale daná provozovna může být obsluhována pouze 5 zaměstnanci. Jinými slovy - přítomnost velkého subjektu v území automaticky neznamená, že obdobně velká bude daná provozovna. Ukazatel finančního zdraví však můžeme chápat jako společný pro subjekt i jeho provozovnu. Subjekt je schopen dotovat i ztrátovou provozovnu, pokud mu to jeho finanční zdraví dovoluje. V případě špatného finančního zdraví subjektu jako celku však provozovna samotná neobstojí. Zároveň však je potřeba mít na paměti, že ekonomický výkon celého subjektu není automaticky úměrný ekonomickému výkonu provozovny.

Problém však představují tzv. **fiktivní adresy** a čistě **administrativní adresy**. U fiktivních adres jde o případy, kdy na jednom adresním bodě sídlí nezvykle vysoký počet subjektů bez ekonomické aktivity. Tyto adresy je v rámci analýzy nutné eliminovat a velká část z nich nám je známá. V případě čistě administrativních adres je však záležitost komplikovanější. Na území hl. m. Prahy evidujeme vyšší počet ekonomických subjektů, které mají sice hlášené sídlo na území města, ekonomickou aktivitu však provádí mimo jeho hranice. V datových sadách nám sice vyjde, že daný subjekt je činný v Praze, ale to je pouze jeho administrativní a daňovou příslušností (na základě adresy sídla). Z hlediska reálné činnosti jde o fikci. V současnosti neznáme efektivní způsob, jak toto ošetřit.

Definice produkční ploch vychází z výběru **konkrétních způsobů využití**, které v rámci analýzy považujeme za **typické** příklady produkce. Výběr plochy je založen na **kvalitativním, expertním posouzení** a případný jiný zpracovatel by mohl zvolit mírně odlišný soubor charakteristik způsobu využití, reprezentujících produkční plochy. Výsledné produkční plochy analogicky nepředstavují absolutní výčet ploch, které je možné za určitých podmínek považovat za plochy produkční, ale jsou typickými příklady. S výběry konkrétních způsobů využití reprezentující produkci je spojené další metodické omezení. Stejný klíč (tj. výběr totožného souboru způsobů využití území) nelze aplikovat na ÚPnSÚ a MPP při snaze vymezit návrhové plochy a lokality se stejným hlavním a vedlejším využitím. Obě ÚPD jsou (mimo systémové a koncepční odlišnosti) založeny na **jiných definicích** a **kategorizacích způsobu využití území** a tyto kategorie **nejsou přímo srovnatelné** s kategoriemi Současného stavu využití území ani navzájem mezi sebou. Plošné kapacity produkce podle ÚPD vychází ze samotného výběru konkrétních způsobů využití dle ÚPnSÚ a MPP, které byly v kontextu produkčních ploch vyhodnoceny jako nejvíce relevantní. Výběr tak představuje **způsoby využití typicky sloužící produkci, nikoliv však výlučně**. Plošné kapacity produkce podle ÚPnSÚ a MPP tak **nelze přímo porovnávat mezi sebou nebo vůči současnému stavu**. Takové porovnání by vždy mělo být pouze rámcové, s vědomím těchto metodických omezení a z nich plynoucích omezení ve vzájemné souměřitelnosti.

1.1.5 PROCES PROJEDNÁNÍ ANALÝZY

Projekt analýzy produkčních ploch byl zpracován na základě usnesení Rady hl. m. Prahy číslo 2590 ze dne 25. 10. 2021 v průběhu roku 2022. Hrubopis studie byl dokončen ke stanovenému kontrolnímu termínu a následně zaslán na interní posouzení v rámci IPR Praha. Začátkem roku 2023 byl projekt představen a projednán s náměstkem primátora pro územní a strategický rozvoj (6. února 2023 a 12. května 2023). Vzniklé připomínky a podněty byly do dokumentu zapracovány a analýza doznala rozšíření o témata projednávaných změn ÚPnSÚ, včetně jejich dopadů na produkční plochy a typologie produkčních areálů. Druhá verze projektu byla 29. června 2023 představena a projednána s radním pro oblast financí, rozpočtu, fondů a podpory podnikání, jehož připomínky byly do dokumentu následně také zapracovány a studie dále rozšířena o témata strukturálních proměn pražské produkce od 90. let a logistických areálů v zázemí Prahy. Čistopis studie byl dokončen v prosinci 2023. Součástí projektu je také online prezentace výsledků analýzy prostřednictvím mapové aplikace, kde se uživatelé budou moci interaktivní formou seznámit s tématem produkčních ploch i s detailním vyhodnocením jednotlivých území.

1.2 Souvislosti

Pro zhodnocení stavu a vývoje produkčních ploch na území Prahy je důležité stručně popsat obecné souvislosti, které mají vliv na proměny významu a vlivu produkčních ploch v současných městech. Jde především o témata spojená s transformací postindustriálních měst a proměn rolí významů průmyslu v struktuře a ekonomice města. Jde o velmi široké téma, na jehož plnohodnotné vysvětlení není v rozsahu této studie prostor ani to není jejím účelem. Cílem této podkapitoly je představit proměny průmyslu a současných měst jako podklad pro hodnocení dílčích analýz řešených v jednotlivých částech studie, přičemž zde odkazujeme na referenční literaturu, kde jsou procesy popsány detailněji. Jako první se věnujeme tématu postindustriálního města [Brabec, 2014], [Knox, 2009], [Sýkora, 2001]. Dále představíme koncepty globálních produkčních sítí (GPN) jako nyní důležitého konceptu vysvětlujícího proměny průmyslu a jeho roli v národní či městské ekonomice [Blažek & Uhlíř, 2020]. Stručně se také zaměříme na porovnání významu průmyslu Prahy s ostatními evropskými městy, strukturální proměny pražských produkčních ploch od 90. let 20. století a roli produkčních ploch ve strategických dokumentech města.

1.2.1 POSTINDUSTRIÁLNÍ MĚSTO

Populační růst měst a jejich význam v sídelní struktuře je primárně dán jejich ekonomickým výkonem a tvorbou pracovních příležitostí [Brabec, 2022]. Vznik moderních měst je úzce svázán s rozvojem průmyslu, kdy ve městech začaly vznikat továrny, které poptávaly velké množství pracovní síly [Musil, 2002]. Mezi další (a často důležitější) lokalizační faktory při rozvoji průmyslu jsou dostupnost surovin (např. uhlí) a vody, energie či vhodného dopravního napojení [Vančura, 2008]. S ekonomickým rozvojem docházelo i ke zlepšování úmrtnostních poměrů a velkému růstu počtu obyvatel. Vzájemně propojené procesy modernizace, industrializace, urbanizace a demografické revoluce daly vzniknout modernímu industriálnímu městu, které se vyznačovalo dynamickým populačním přírůstkem a překotným rozvojem. V Evropě jde o období 19. století (případně začátku století 20.).

Počet obyvatel Prahy se mezi lety **1869 a 1930 zvýšil z 270 tis. na 950**, více než 3,5 znásobení počtu obyvatel [Brabec, 2022]. V této době byl patrný vznik nových pracovních míst v průmyslových podnicích[22]. Zdroje nové pracovní síly pocházely především z přelidněného venkova. Praha se tímto neliší od ostatních evropských měst, které rovněž svých největších populačních přírůstků dosahovaly v období průmyslové revoluce. Praha nicméně **není klasické industriální město**. Historicky měla a má dominantní pozici v české sídelní struktuře [Hampl, Gardavský, & Kühnl, 1987]. Ještě více dynamicky rostla města jako Ostrava, Plzeň či Karlovy Vary, tedy města s velkým rozvojem průmyslu.

Postupem času ovšem začal vliv industrializace na populační růst měst oslabovat [Musil, 2002]. Od přibližně 70. let 20. století začíná docházet k procesům **globalizace a ekonomické restrukturalizace** (→ kap. 1.2.2), které silně ovlivnily západoevropská města [Sýkora, 2000]. Průmyslová výroba se v důsledku globalizace **přesouvá do oblastí a zemí s nižší mzdovou hladinou**. Ve městech více lidí pracuje ve **službách** než v průmyslu. Dochází k zavírání továren, ze kterých se stávají brownfieldy. Proces deindustrializace byl často doprovázen poklesem či stagnací počtu obyvatel měst [Brabec, 2022]. **Populační vývoj současných (postindustriálních) měst je ovšem rozdílný a ovlivněný podmínkami postindustriální transformace a globalizace**. Některá města se stále nevypořádala s poklesem pracovních míst a počet jejich obyvatel dále klesá. Většina současných měst pak ale v posledních letech poměrně dynamicky narůstá. Místo průmyslu se ve velkých městech koncentrují podniky specializující se na **odvětví s nejvyšší přidanou hodnotou**, jako jsou bankovnictví, informatika, výzkum a inovace. Bohatnoucí města vytvářejí poptávku po nové pracovní síle, a to jak kvalifikované, tak méně kvalifikované.

Postindustriální město je více **sociálně, etnicky i ekonomiky diverzifikované**. Zatímco industriální města byla charakterizována jako **místa výroby**, postindustriální města se vyznačují **dominantní spotřební funkcí**. Místo brownfieldů často vznikají velká nákupní centra, kde celkově bohatnoucí společnost nakupuje produkty z celého světa. Místo brownfieldů také vznikají nové rezidenční čtvrti, které zvyšují nabídku bydlení pro rostoucí městskou populaci. S populační růstem postindustriálních měst a nahrazováním průmyslových ploch silně souvisí proces gentrifikace.

Gentrifikace

Gentrifikace je proces postupné fyzické regenerace relativně zanedbaných lokalit vnitřního města, při které dochází k sociální obměně, kdy ve svém důsledku vznikne z lokality relativně nižšího sociálního statusu místo, kde žijí vysokopříjmoví obyvatelé. Jinými slovy - v částech města, kde jsou starší domy obývané obyvateli s nižšími příjmy, se jejich přestavbou a úpravou vytvoří nové městské čtvrti s luxusnějšími byty, které si mohou dovolit pouze lidé s vyššími příjmy. Poprvé byl termín použit v 60. letech 20. století, tedy v době, kdy ve městech v západní Evropě či USA začalo postupně docházet k zavírání továren a úbytku pracovních míst v průmyslu. Také vlivem rozvoje automobilové dopravy a s tím spojeným procesem suburbanizace, dochází k populační stagnaci či poklesu měst.

Důsledkem vystěhovaní obyvatel a úpadku průmyslu vznikají tak zanedbávané čtvrti s nízkou mírou investic a koncentrací bydlení sociálně slabších obyvatel. Jde velmi často o čtvrti lokalizované v blízkosti centra města (jde většinou o tzv. dělnické čtvrti, kde dříve bydleli zaměstnanci pracující v továrnách). Do těchto lokalit s relativně nízkými nájmy a zajímavým (autentickým) charakterem se postupně začali stěhovat mladí, vzdělanější lidé, kteří ale dosahují relativně nižších příjmů (často jde o umělce či bohémy). Noví obyvatelé lokalitu postupně zvelebují a ta se stane více atraktivní (známé jsou příběhy části berlínské čtvrti Kreuzberg, pražských Holešovic či Karlína a mnohých jiných).

Nově příchozí velmi často vyhledávají lokality v blízkosti centra města s již často započatou fyzickou obnovou. Vybrané čtvrti se tím stávají přitažlivé, módní a trendy. Začínají sem přicházet turisté a lidé s nadprůměrnými příjmy. Do těchto oblastí přicházejí ve zvýšené míře investice, především na koupi bytů za účelem uložení peněz. Důsledkem je pak **výrazný růst nákladů na bydlení**, především růst cen nemovitostí a nájemného. Zhoršování dostupnosti bydlení vede k **nedobrovolnému vystěhování** z dané čtvrti méně majetných obyvatel, kteří zde prožili celý dosavadní život, či dokonce těch, kteří obnovu lokality započali.

Za komunistického režimu směřovaly investice v Praze primárně do výstavby nových domů na panelových sídlištích, daleko méně investic mířilo do obnovy bytového fondu v širším centru města. V důsledku pak byly i prestižní čtvrti jako Vinohrady či centrum města fyzicky zanedbané a sociální status tehdejších obyvatel byl relativně nízký [Sýkora, 2001]. Ještě hůře na tom byly lokality jako Žižkov, Smíchov, Vršovice, Holešovice či Karlín. Postupná revitalizace bytového fondu, která začala probíhat v 90. letech 20. století (a pokračuje stále a mnohdy intenzivněji do současnosti), vede i k částečné obměně obyvatel, kdy se tyto lokality staly velmi populární a vyhledávané, a to především pro mladé, relativně bohatší obyvatele, ale i pro cizince. Především jde o cizince ze států západní Evropy, Severní Ameriky či Ruska. Právě v těchto čtvrtích je patrný značný růst cen nemovitostí i z důvodu vyššího počtu koupených bytů staršími lidmi či cizinci, u kterých můžeme předpokládat vysokou pravděpodobnost koupě nemovitosti za účelem investičního bydlení [Brabec & Němec, 2019].

1.2.2 PROMĚNY VÝROBY A PRŮMYSLU VE SVĚTĚ – GLOBÁLNÍ PRODUKČNÍ SÍTĚ

Od přibližně 70. let 20. st. můžeme pozorovat transformaci společnosti pod vzájemně provázanými procesy globalizace, post industrializace[23]. Nové podmínky vedou ke značným proměnám role a významu průmyslu a produkce. Z vyspělých průmyslových států dochází k **přesunu dílčí části výroby do států s nižší mzdovou hladinou**, zatímco v bohatších oblastech zůstávají technologicky **náročnější odvětví zaměřené na výzkum a inovace** [Dicken, 2007]. Světová ekonomika je dnes globální továrnou, kde se produkce jediného druhu zboží odehrává v několika zemích, které jsou do výroby zapojeny na základě cenových relací [Gereffi, 1994]. Proměňují se také teorie a koncepty, které vysvětlují současnou globální ekonomiku a její proměny [Blažek & Uhlíř, 2020].

Jedním z nejpopulárnějších konceptů, který vysvětluje globální ekonomikou ve vztahu k lokálnímu vývoji, je v současné době koncept **globálních produkčních sítí** (GPN)[24] [Dicken, 2007]. Tento koncept vychází z principu, že nadnárodní společnosti organizují výrobu v mezinárodním až globálním měřítku. Výroba, ale i služby a další činnosti již nejsou geograficky koncentrované, ale naopak jsou často rozmístěny v různých regionech světa. Současně celkové produkční činnosti nemá v působnosti jen jedna firma, ale ta si vytváří **síť dodavatelů**, kterou více či méně řídí a koordinuje. GPN se tedy zabývají funkčně integrovaným, ale geograficky rozptýleným systémem produkce[25].

GPN jsou definovány jako „globálně organizovaná propojení funkcí a operací firemními a nefiremními institucemi, prostřednictvím kterých jsou produkovány a distribuovány produkty a služby“ [Coe, Hess, Wai-chung Yeung, Dicken, & Henderson, 2004]. Klíčovými dimenzemi GPN jsou hodnota, moc a zakořeněnost. Hodnota je zkoumána nejen z pohledu její tvorby, ale také jejího zvýšení, a hlavně jejího získání. Moc v rámci sítě může být korporátní, tedy mezi firmami zapojenými do sítě, také institucionální (ať už jde o státní, lokální či nadnárodní instituce) a kolektivní moc, kam patří například odbory, asociace zaměstnavatelů či neziskové organizace zaměřené na lidská práva a environmentální otázky. GPN integrují do svých sítí nejen firmy, ale také místa. Proto je další dimenzí GPN zakořeněnost, která může nabývat buď povahy prostorové, nebo síťové. Prostorovou zakořeněností je míněna ta, která se může vytvořit po určité době působení v dané lokalitě. Jde o zakořeněnost v určitém geografickém prostředí. Zakořeněnost síťová má pak charakterizovat zapojení určité pobočky do struktury sítě (formální i neformální vztahy, důvěra, stabilita vztahů, kontroly)[Henderson, Dicken, Hess, Coe, & Yeung, 2002].

Tradiční hodnocení výroby a průmyslu se zaměřuje na lokalizační faktory rozmístění průmyslu či počty zaměstnanců v jednotných odvětvích [Vančura, 2008]. Cílem výzkumů, které vycházejí z konceptu GPN, je **poznání tvorby hodnoty, její udržení či její směr**. Jde tedy o institucionální přístup zaměřený na rozbor jednotlivých firem, jejich pozic v dodavatelských řetězcích, jejich moci a zakořenění. Tedy kolik je v dané lokalitě firem, které jsou na nejvyšším stupni hierarchického řetězce.

22 —— Historie průmyslové výroby v Praze je stručně popsaná např. v ÚAP 2020 v knize 300 [IPR Praha, 2020c], dostupné i na Portálu ÚAP (uap.iprpraha.cz).

23 —— Podle mnohých autorů se tyto změny dají srovnat s přechodem od tradiční pospolitosti k moderní společnosti [Bauman, 2006] [Beck, 2004] [Giddens, 2003]. Přestávají fungovat tradiční pojistné mechanismy (především sociální stát), vyskytla se nová sociální, technologická a ekologická rizika (resp. došlo k jejich přeměně), změnila se politika, došlo k transformaci tradiční rodiny či genderových rolí, dochází k zesílení procesu individualizace, kdy lidské jednání přestává být ovlivněno rodinou, genderovou či třídní příslušností. Osvobození jedince od tradičních společenských rolí. Ambivalentnost procesu individualizace se projevuje tím, že na jedné straně přinesla možnosti volby životního stylu, na druhé straně větší zodpovědnost jedince za jeho jednání a jeho větší izolovanost.

24 —— Případně globální komoditní řetězce (GCC), globální hodnotové řetězce (GVC) [Blažek & Uhlíř, 2020].

25 —— Tento systém byl mimo jiné způsoben liberalizací mezinárodního obchodu a obrovským rozvojem informačních a komunikačních technologií. Třetí síla, která žene firmy k takovému chování, je daná celkovým pojetím kapitalistické ekonomiky – a tím je snaha o co největší zisk, která způsobuje, že firmy ve snaze o co nejvyšší konkurenceschopnost hledají způsoby, jak snížit výrobní náklady na minimum.

Zda se zde vytváří vysoká přidaná hodnota a daná firma má vyšší moc nad svými dodavateli, kteří naopak mohou být v podřízeném postavení. Takový přístup je složité provádět prostřednictvím kvantitativní analýzy dat. Výzkumy vycházející z konceptů GPN primárně vycházejí z kvalitativních rozhovorů s představiteli jednotlivých firem.

Koncept GPN vysvětluje faktory ekonomického vývoje, a proto je také představen v této studii. Vyžití při empirickém výzkumu ovšem není snadné. Nejčastěji se tento koncept používá při výzkumu automobilového průmyslu [Ženka & Pavlínek, 2013]. Jinak je analytické využití konceptu v Česku spíše omezené, což může být způsobeno také tím, že GPN nemají mnoho implikací pro regionální politiku [Blažek & Uhlíř, 2020]. V této studii není prostor pro kvalitativní výzkum typu rozhovory s představiteli firem či rozbor institucionálního prostředí. Nicméně jedním z cílů studie je vytipování dílčích území areálů produkčních ploch pro podrobnější hodnocení. Ve vybraných územích je poté možné provádět hlubší průzkum, kdy v současné době populární koncepty jako GPN mohou být dobrou inspirací.

1.2.3 PRAHA V MEZINÁRODNÍM KONTEXTU

Česko je dozajista průmyslová velmoc. Podíl obyvatel zaměstnaných v průmyslu (sekce B až F klasifikace NACE) v roce 2020 byl dokonce **nejvyšší ze všech 27 členských států EU** [ČSÚ, 2023]. Zatímco průměr v EU je 22,5 % z celkového počtu zaměstnanců, v Česku šlo o **35,9 %**. Česko se také vyznačuje dlouhodobě **nízkou mírou nezaměstnanosti** a celkový ekonomický výkon v podobě HDP na hlavu se blíží celoevropskému průměru [IPR Praha, 2020c]. Je známým faktem, že pro českou ekonomiku je klíčový především **automobilový průmysl**, do kterého je zapojeno velké množství firem na různých stupních hierarchie [Ženka & Pavlínek, 2013]. V kontextu Česka je v Praze zaměstnanost v průmyslu a jeho významu pro ekonomiku spíše nižší. V letech 2020 až 2021 **pracovalo v průmyslu v Praze 16 až 17 %** z celkového počtu zaměstnanců.

Mezinárodní porovnání významu průmyslu v ekonomice měst můžeme provést prostřednictvím bohaté databáze Urban Audit Eurostatu (ec.europa.eu/eurostat/web/cities/data/database), kde je pro velké množství měst uveden podíl osob zaměstnaných v průmyslu (sekce B až F klasifikace NACE)[26]. Nejvíce průmyslová města nalezneme v **Německu, Polsku**, kde je v tomto odvětví zaměstnáno i **více než 50 % obyvatel** (jde o např. o města Jastrzebie-Zdrój, Sindelfingen, Wolfsburg, Ruda Slaska a Tychy). Méně průmyslová města pak nalezneme především ve Velké Británii či Portugalsku. V Praze je zaměstnanost v průmyslu **nadprůměrná** a v porovnání s dalšími srovnatelnými evropskými městy, jako jsou Mnichov, Bratislava či Varšava, dokonce **nejvyšší** (→ Obr. 1.2.3.1). V kontextu českých měst je ovšem zaměstnanost v průmyslu vyšší v **Plzni, Ostravě a Brně**.

Z porovnání vybraných evropských měst lze identifikovat trend **nárůstu celkových skladových ploch** ve všech případech, reflektující přetrvávající poptávku po tomto typu produkčních ploch. Nejmarkantnější růst skladových ploch vykazuje Varšava, a to jak v relativních, tak absolutních číslech, kde na konci roku 2022 bylo přibližně 580 ha zastavěných skladových a průmyslových ploch. Praha je na **3. místě s 340 ha zastavěných ploch** (→ Obr. 1.2.3.2). Vysoká poptávka po skladových plochách, která v posledních letech přetrvávala na většině evropských trhů, stlačila míru neobsazenosti na velmi nízkou úroveň. Neobsazenost v Praze klesla mezi roky 2009 a 2022 z **13,7 % na 0,6 %, tj. hluboko pod evropský průměr** a je jednou z nejnižších v Evropě (→ Obr. 1.2.3.3).

1.2.4 STRATEGICKÉ DOKUMENTY A PRODUKČNÍ PLOCHY

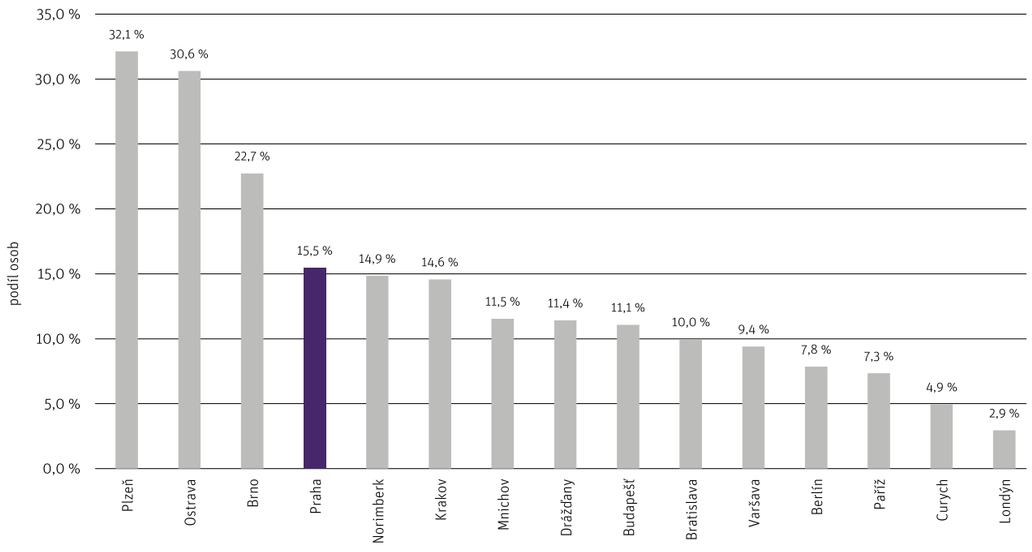
Na národní úrovni se oblastem, které jsou v souladu s předmětnou analýzou (produkční plochy a jejich využití), věnují především dokumenty **Národní výzkumná a inovační strategie pro inteligentní specializaci ČR, 2021–2027** [Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, 2018] a **Národní strategie brownfieldů** [Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, 2018]. V případě Národní výzkumné a inovační strategie pro inteligentní specializaci ČR můžeme citovat přímo z „Vize RIS3 2030: Odolná ekonomika založená na znalostech a inovacích“, kde je uvedeno následující: „Plné využívání znalostního a technologického potenciálu ČR zejména dlouhé průmyslové a technické tradice ČR a kvalitní infrastruktury pro výzkum a vývoj, vytváření vysoké přidané hodnoty v perspektivních oborech a s pomocí využívání klíčových technologií a výzkumu, vysoce kvalifikovaní lidé v oblastech inteligentní specializace,“ [Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, 2018]. Z textu je patrné, že jednou z priorit pro ekonomický a inovační rozvoj státu je **soustředění se na průmyslovou tradici České republiky** a již vybudované infrastruktury, například v podobě produkčních ploch.

Co se týče dokumentu Národní strategie brownfieldů, zde považujeme za podstatné zmínit hlavní cíl strategie, a to: „Vytvořit **koordinovaný přístup pro regeneraci brownfieldů** prostřednictvím státních politik, finančních programů a odpovídajících podmínek, které umožní najít nové ekonomické nebo veřejně prospěšné využití brownfieldů. Znovuvyužití brownfieldů bude přínosem k hospodárnému využívání zastavěného území a rozvoji měst a obcí“ [Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, 2018] .Ve spojení s prostředím samospráv můžeme pokračovat s cíli a opatřeními dané strategie, a to především s bodem „Zakotvení problematiky brownfieldů do politik a strategií veřejných orgánů na státní, regionální i místní úrovni“ [dtto].

Zhodnocení strategií na úrovni Prahy jsou věnovány následující odstavce. **V rámci strategických dokumentů hl. m. Prahy je produkčním plochám a průmyslu věnováno pouze málo prostoru.** Zmínky najdeme především ve **Strategickém plánu hl. m. Prahy**, aktualizace 2016 [IPR Praha, 2016] a v **Regionální inovační strategii hlavního města Prahy**, aktualizace 2018 [IPR Praha, 2018]. Níže popisujeme výskyt daných témat ve zmíněných strategických dokumentech. V rámci Strategického plánu hl. m. Prahy můžeme v návrhové části ve třetím sešitě ´Dobře spravovaná metropole´ najít ve vymezení směru Praha v roce 2030 zmínku ve znění „město **podporuje udržení nerušící výroby** ve vybraných lokalitách zastavěného území“ [IPR Praha, 2016]. Za zmíněné vybrané lokality můžeme považovat také produkční plochy. Smyslem daného znění je, aby byla udržena ekonomická různorodost Prahy prostřednictvím **podpory přítomnosti průmyslu** a tak bylo docíleno vyšší ekonomické odolnosti města.

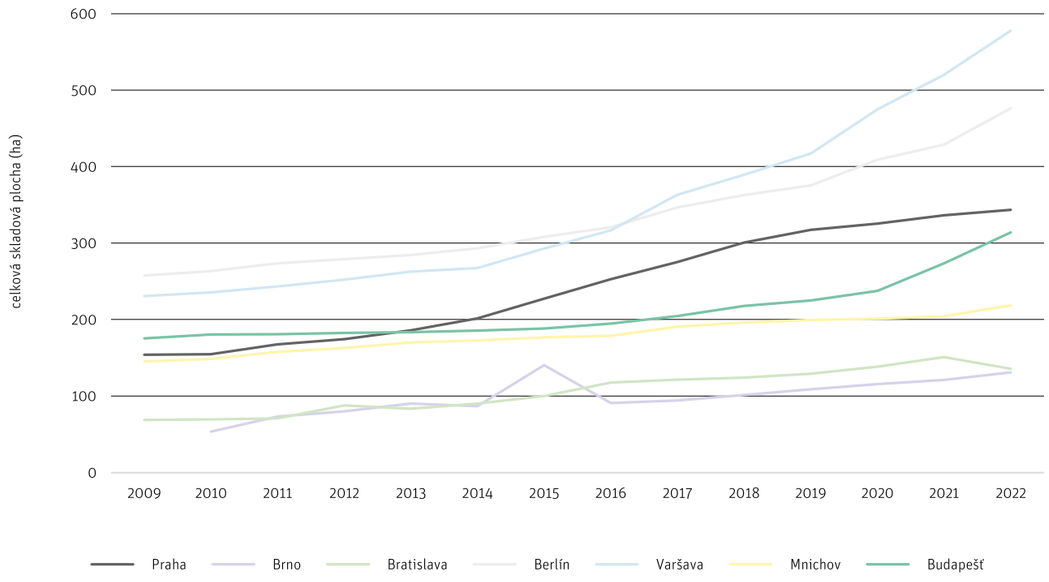
Je vhodné zmínit, že hlavním indikátorem strategického cíle Podnikání a inovace je **„Zvýšení počtu firem ve znalostně intenzivních odvětvích zpracovatelského průmyslu a služeb“** [IPR Praha, 2016]. Za pomoci tohoto indikátoru strategického plánu lze sledovat, zda se daří přechod na znalostně intenzivní ekonomiku, tedy ekonomiku s vyšší přidanou hodnotou. Tvůrci indikátoru vidí jako jeden z možných zdrojů plnění tohoto indikátoru nejen sektor služeb, ale také sektor zpracovatelského a výrobního průmyslu, který ve městě sídlí převážně na území produkčních ploch. Na výše zmíněné navazuje další zmínka ve strategických dokumentech. V případě Regionální inovační strategie hlavního města Prahy můžeme najít **„Strategický cíl 2: Podporovat snazší vznik a rozvoj znalostně intenzivních firem“** [IPR Praha, 2018]. Pro potřeby plnění tohoto cíle je nutné, aby daným firmám byl poskytnut prostor pro svůj vznik a rozvoj. V případě, že jde o firmy, které potřebují pro plnění své podnikatelské činnosti také vlastní výrobu či průmyslový vývoj, je vhodné, aby tyto činnosti mohly provádět v rámci produkčních ploch na území města. Zde vidíme propojení s předmětem analýzy.

1.2.3.1 Podíl osob zaměstnaných v průmyslu (kat. NACE B-E) v Praze a vybraných evropských městech (průměr za roky 2009 až 2021)
IPR Praha 2022 / data: Eurostat 2022, ČSÚ 2022

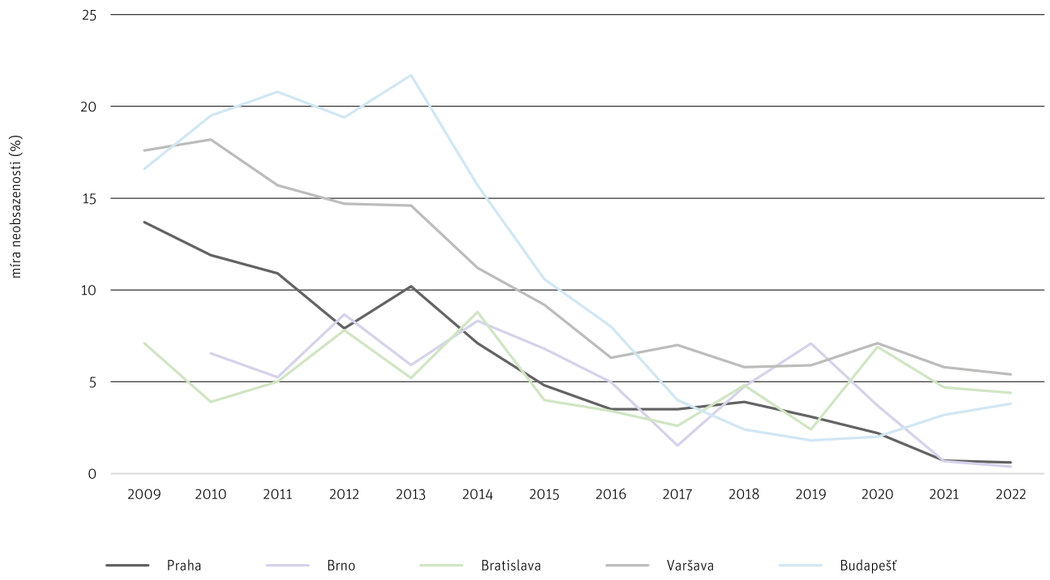


26 ——— Dostupnost dat nicméně není ideální, protože nejsou dostupné údaje za srovnatelné roky. Mnoho měst má nejaktuálnější informace ty, které vycházejí z národních sčítání lidu, která probíhala kolem let 2011 a 2021. Mnoho měst pak zase jen za poslední roky. Vycházíme proto z průměrné hodnoty za posledních 12 let, resp. mezi lety 2009 až 2021.

1.2.3.2 Vývoj celkové skladové plochy v Praze a vybraných evropských městech
IPR Praha 2023 / data: JLL 2023



1.2.3.3 Vývoj míry neobsazenosti skladových ploch v Praze a vybraných evropských městech
IPR Praha 2023 / data: JLL 2023



1.2.5 TYPY PRODUKČNÍCH AREÁLŮ

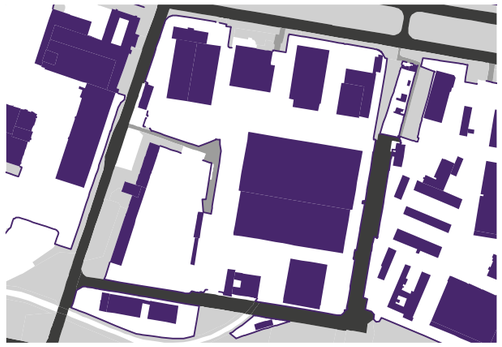
Formu a prostorové uspořádání produkčních areálů lze charakterizovat jako vysoce různorodé, neboť odlišné typy produkce – z hlediska výsledných produktů i výrobních procesů – vyžadují odlišné dimenze zástavby, velikosti a umístění celého areálu i jeho vnitřní prostorové uspořádání. Do snahy o vytvoření typologie nepříznivým způsobem vstupuje např. i skutečnost, že areály nejsou tvořeny pouze objekty vlastní výrobní činnosti, ale také objekty zajišťující péči o zaměstnance, správními a stravovacími objekty, objekty určenými pro skladování a dopravu či energetickými objekty. Pro účely této analýzy je vytvořen stručný přehled vybraných, opakujících se prostorových forem a uspořádání (tj. typů) areálů produkce (→ Obr. 1.2.5.1), představující pouze jeden z mnoha způsobů nahlížení na problematiku klasifikace produkčních ploch.

Areály průmyslu a strojírenství a dopravy jsou charakteristické prostorovou formou a uspořádáním zástavby hlavního rozsáhlého monobloku v kombinaci s dalšími halovými objekty, doplněných administrativními budovami. Obdobný charakter mají i areály pro nerušící výrobu, kde zástavba typicky dosahuje menších prostorových měřítek a komplexita vnitřních vazeb areálu se často odvíjí od počtu ekonomických subjektů, které zde provozují svoji činnost. Prostorové uspořádání uvnitř areálů skladování a logistiky je zaměřeno na maximální využití pozemků pro účely skladování a přepravy zboží, často uskladněného a překladovaného ve velmi rozsáhlých typizovaných halách. Méně častými příklady produkčních areálů jsou areály určené pro stavebnictví, energetiku či vědu a výzkum. První dva příklady charakterizují atypické formy zástavby – sil a zásobníků na cement a jiné suroviny či energetické bloky a vysoké komíny.

1.2.5.1 Vybrané typy produkčních areálů (1–4)

IPR Praha, Marek Beneš 2023 / data: IPR Praha 2023

Průmysl a strojírenství - areály Polygrafická 1 : 10 000









Stavebnictví - cementárna Radotín 1 : 10 000

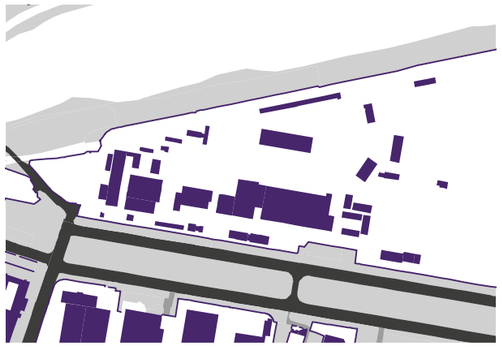








Energetika - teplárna Malešice 1 : 10 000









Doprava - tramvajové dílny Hostivař 1 : 10 000









1.2.5.2 Vybrané typy produkčních areálů (5–7)

IPR Praha, Marek Beneš 2023 / data: IPR Praha 2023

Nerušící výroba - areály Bohdalec 1 : 10 000







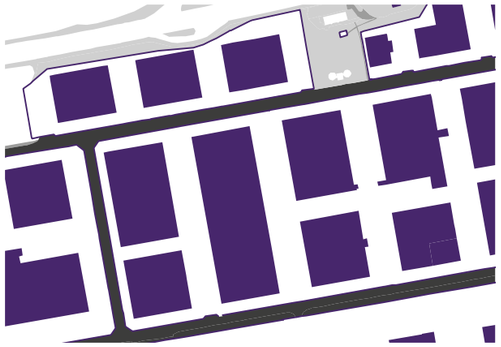
Věda a výzkum - Fyziologický ústav AV ČR 1 : 10 000







Skladování a logistika - areály Horní Počernice 1 : 10 000







veřejně přístupná prostranství

- I. Uliční prostranství
- II. Propojení a napojení skrz bloky
- III. Doplňková veřejně přístupná prostranství v blocích
- IV. Cesty v otevřené krajině
- V. - Doplňková veřejně přístupná prostranství otevřené krajiny

- oplocení
- zástavba

1.2.6 STRUKTURÁLNÍ PROMĚNY PRODUKCE

Většina inovací vždy vznikala ve městech [Jacobs, 1969]. Prostorová blízkost jednotlivců, povolání a průmyslových odvětví poskytuje prostředí, ve kterém intenzivní mezilidská interakce vede ke vzniku nápadů, invencí a intelektuálním průlomům, jež často stojí na počátku výrazných urbanistických a společenských proměn. Produkce a průmyslová výroba tak odedávna hrála klíčovou roli pro rozvoj a prosperitu Prahy. Od provozování řemesel v měšťanských domech a výroby podél prostoru řeky, závisející na síle vodního kola, se produkce z velké části přesunula do prvních pražských textilních manufaktur uvnitř hradeb, konkurujících řemeslné výrobě. S příchodem parního stroje, zavedení železniční dopravy a otevření uhelných dolů a hutí na Kladně začalo nad textilní výrobou dominovat strojírenství a s ním spojená rozsáhlá výstavba továren na pražských předměstích (→ Obr. 1.2.6.1).

Od 20. let minulého století začal být průmyslový rozvoj prostorově regulován a soustředěn zejména do vybraných lokalit **Vysočan** a **Libně**, sekundárně do **Jinonic, Letňan, Čakovic** a **Modřan**. Ve 20. letech 20. století byl jako hlavní prostor pro rozvoj průmyslu určen východní okraj města s jádrem v dnešní **Malešicko-Hostivařské průmyslové oblasti**, intenzivně rozvíjené od 60. let (→ Obr. 1.2.6.2). Další transformace proběhly v době centralizovaného plánování, které směřovalo k soustředění výrobních kapacit do oblastí kolem **Letňan**, **Čakovic** a **Kbel**, dále **Vysočan** a **Hloubětína** a významně také do oblasti **Jinonic**, **Stodůlek** a **Zličína**.

Od přibližně 70. let 20. století dochází k procesům globalizace a ekonomické restrukturalizace, silně ovlivňující západoevropská města. Průmyslová výroba se přesouvá do zemí s nižší mzdovou hladinou, zavírané továrny se stávají brownfieldy, ve městech více lidí pracuje ve službách než v průmyslu a ve velkých městech se koncentrují podniky zaměřené na odvětví s nejvyšší přidanou hodnotou, jako jsou bankovnictví, informatika, výzkum a inovace. **Strukturální proměnu pražských produkčních ploch** lze rámcově kvantifikovat porovnáním dat **současného stavu využití území** a stavu z roku 1994, určeného na základě **Plánu využití ploch stabilizovaných území Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy 1994** (tzv. Plán bílých míst). Nutno poznamenat, že metodiky vymezení a klasifikace plochy využití jsou v obou případech odlišné a jejich **přímé srovnání je nutno brát s rezervou**.

Od 90. let 20. století tak postupně vymizely zejména některé průmyslové plochy, často v souvislosti se zavíráním významných továren a transformací vlastnictví. Např. areály bývalé ČKD, Praga a dalších továren podél Kolbenovy ulice ve Vysočanech, továrna na letadlové motory Waltrovka v Radlicích či bývalý lihovar na Smíchově jsou nahrazovány novou rezidenční zástavbou (→ Obr. 1.2.6.3). Na místě jiných areálů, např. bývalých masokombinátů v Čakovicích a Libuši, nyní stojí rozsáhlé komerční areály hypermarketů a tržnice. Zároveň v průběhu posledních 30 let vzniklo množství nových produkčních ploch, spojených s rozšiřováním rozsáhlých průmyslových zón, jakými jsou např. **Hostivařská a Malešická průmyslová oblast**, **Areály Horní Měcholupy**, **Horní Počernice** a **Paběnice**. Zde byli často rozšiřovány zejména **skladové a distribuční kapacity**. Nejpatrnější v proměně struktury pražské produkce od 90. let 20. století je tak **několikanásobný nárůst podílu ploch logistiky (ze 7% na 35% podíl)** určených pro skladování a distribuci nejrůznějšího zboží, doprovázený výrazným **úbytkem podílu ploch nerušící výroby (z 61% na 27% podíl)** (→ Obr. 1.2.6.4).

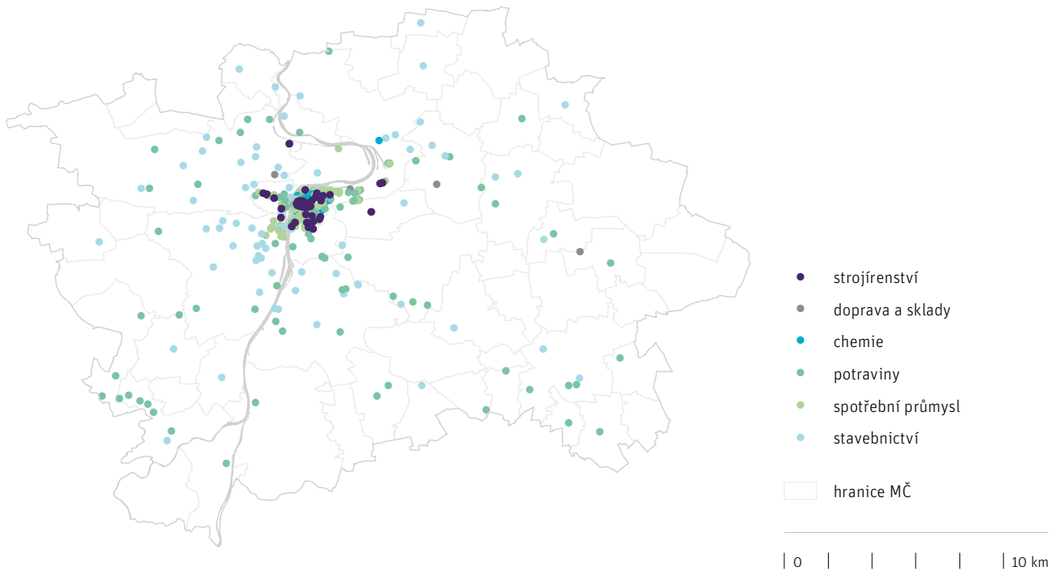
V současnosti tak lze mluvit o **dokončení oborové redukce pražského průmyslu včetně transformace vlastnictví**. I přes výrazný pokles objemu produkce průmysl zůstává významným přínosem pro ekonomiku Prahy a opírá se o tradiční odvětví, kam patří **elektrotechnika**, **výroba vzduchotechniky** a **topných zařízení**, **letecký průmysl**, **výroba léčiv**, **potravinářský průmysl** a **gumárenství**. Transformace průmyslových areálů byla na mnoha místech prospěšná pro rozvoj města, neboť uvolnila zejména plochy uvnitř města pro vhodnější využití s nižšími ekologickými zátěžemi. Přesto řada bývalých výrobních/provozních ploch (brownfieldy) čeká na zásadní revitalizaci, a to i v lokalitách pro rozvoj a chod města potřebných nebo atraktivních.

1.2.7 LOGISTIKA V METROPOLITNÍM REGIONU

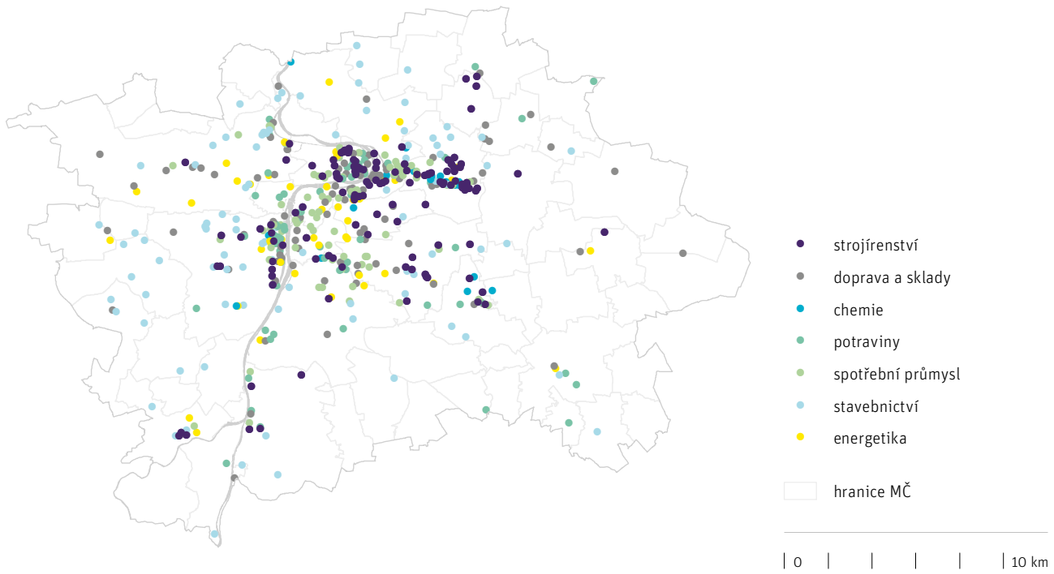
V souvislosti s narůstající globalizací, tvorbou globálních produkčních sítí a růstem konzumerismu v západní společnosti dochází k trendu, kdy je rostoucí část produkčních ploch využívána pro potřeby logistiky, pro účely skladování a distribuce. V rámci území hl. m. Prahy a pražského zázemí se plochy skladování a distribuce soustřeďují zejména podél **významných dopravních tahů** (→ Obr. 1.2.7.1), tedy míst nabízející **lokalizační výhody**[27]. Na východní straně Prahy a navazujícího Středočeského kraje (SČK) je velké množství skladových a logistických areálů koncentrováno podél **dálnice D10** (např. Brandýs nad Labem) a **D11** (např. Jirny–Mstětice). V severní části Prahy a navazujícího zázemí jsou areály rozmístěny podél **dálnice D8** (Klecany–Zdiby). Další významné logistické plochy jsou soustředěny na západě podél **dálnic D5** (např. Rudná), **D6** (Hostivice, Dobrovíz) a **D7** (Kněževes–

27 ——— Lokalizačními výhodami se v tomto kontextu myslí blízkost dálnice, silnice I. třídy nebo kapacitní železniční trati, nabízející ekonomické výhody plynoucí ze snadné dopravy vysokého objemu surovin, produktů a pracovní síly.

1.2.6.1 Koncentrace výroby v polovině 19. století
IPR Praha 2023 / data: IPR Praha 2023

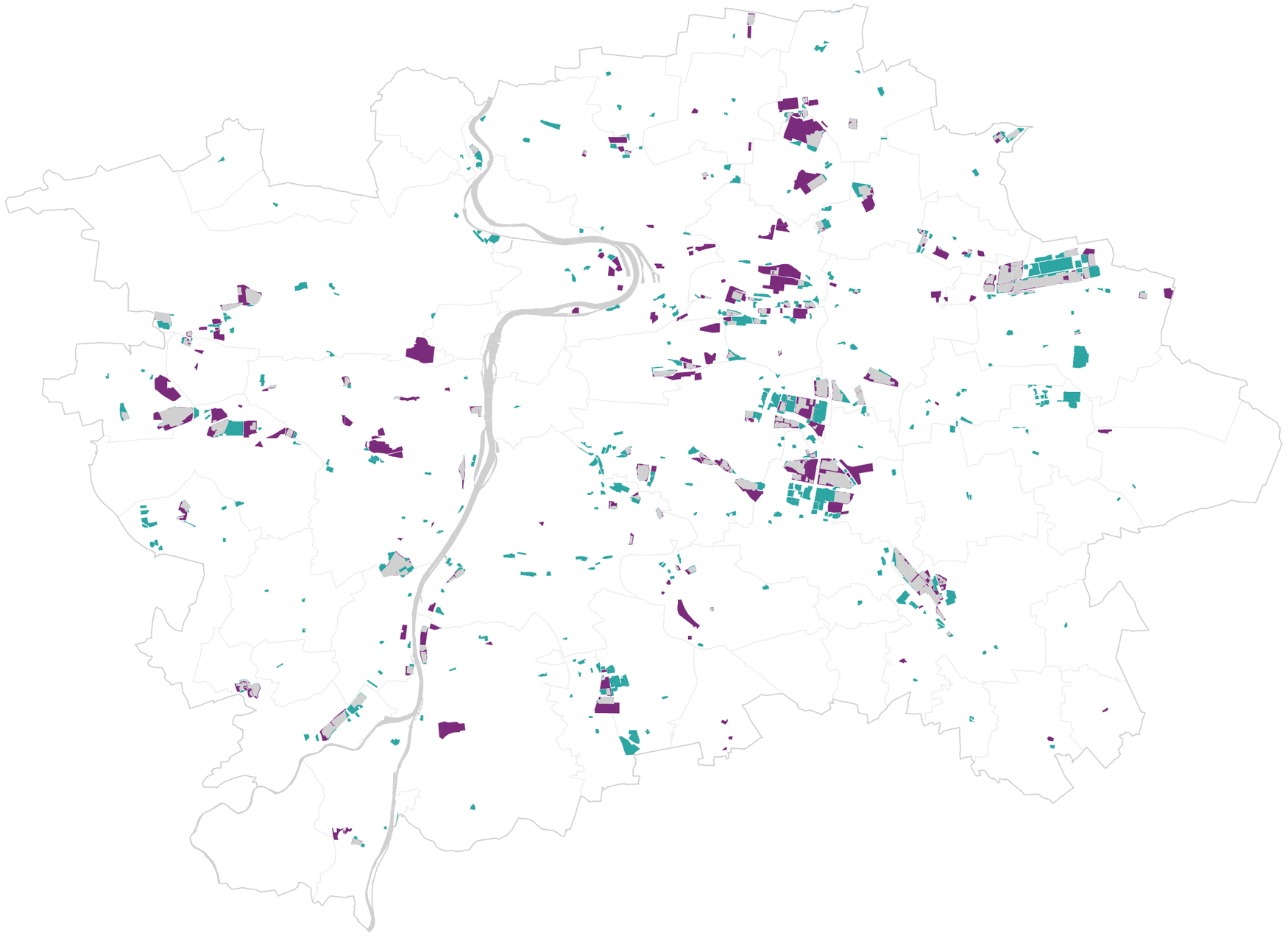


1.2.6.2 Koncentrace výroby v polovině 20. století
IPR Praha 2023 / data: IPR Praha 2023



1.2.6.3 Rámcové porovnání produkčních ploch mezi roky 1994 a 2023

IPR Praha 2023 / data: IPR Praha 2023



existence ploch logistiky, nerušící a průmyslové výroby

- zánik před rokem 2023
- vznik před rokem 1994 bez zániku
- vznik po roce 1994 bez zániku

hranice MČ

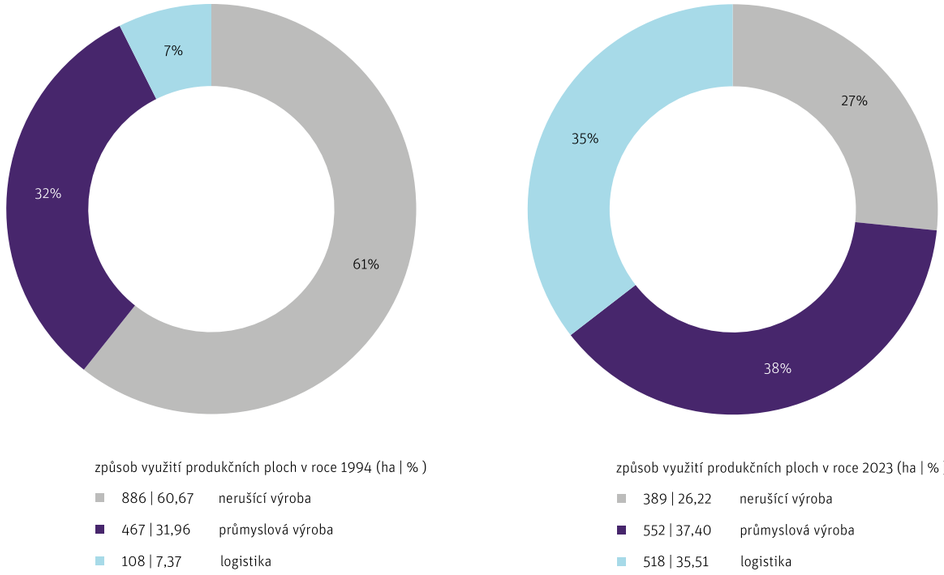
Stav z roku 1994 je určen na základě Plánu využití ploch stabilizovaných území Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy 1994.

0 5 km

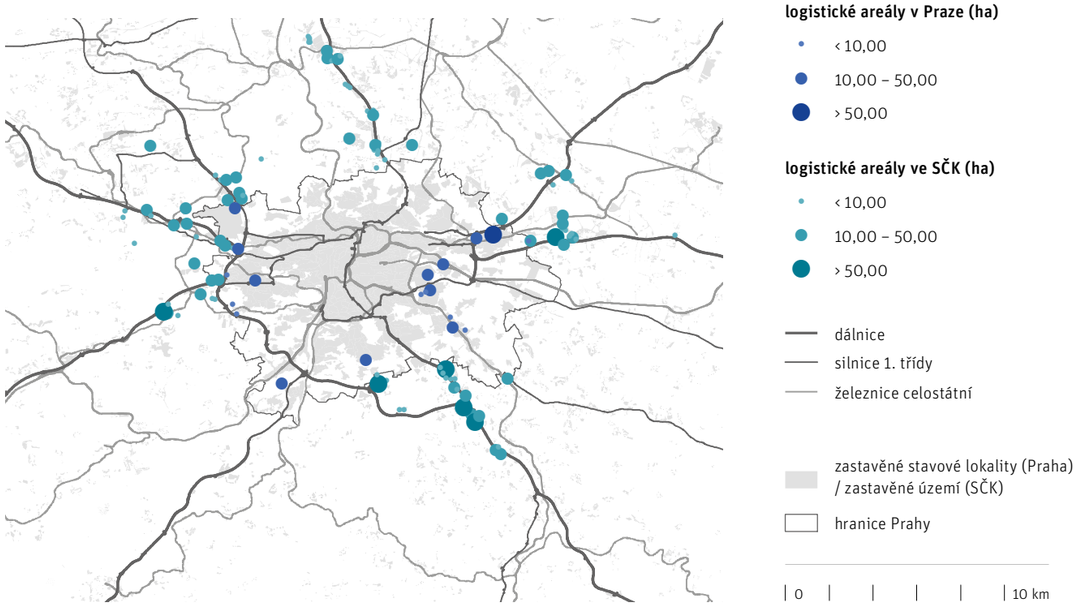
Tuchoměřice). Jihovýchodním směrem od Prahy se nachází poslední skupina významných logistických areálů, rozmístěných podél dálnice **D1** (např. Průhonice–Čestlice, Modletice–Říčany). Největší pražské logistické areály se nacházejí v **Horních Počernicích** (celkem 211 ha), v **Horních Měcholupech** (39 ha) a **Stodůlkách** (38 ha). Nejrozsáhlejší areály situované v pražském zázemí lze nalézt v **Jirnech** (s celkovou rozlohou 94 ha), **Modleticích** (79 ha) a **Rudné** (67 ha).

Vlivem dlouhodobého trendu přesunu skladových a logistických ploch do dostupných pozemků pro průmyslovou výrobu podél dopravních tahů, dochází k **nárůstu regionálních disproporcí mezi Prahou a jejím zázemím**. V roce 2023 se na území hl. m. Prahy nacházelo **19 významných logistických areálů o celkové rozloze 467 ha**. Oproti tomu v jejím zázemí bylo identifikováno na **101 areálů v souhrnné rozloze 1 528 ha**. Nedostatek pozemků pro průmyslovou výstavbu v Praze a přilehlém zázemí spolu se stále vysokou poptávkou po průmyslových nemovitostech vede k rozvoji dalších areálů v oblastech dále od Prahy a **prorůstání pražského logistického zázemí hluboko do území SČK**. Mezi nejvzdálenější areály patří např. Prologis Park Prague Úžice (u dálnice D8), CTPark Prague North (D8), P3 Prague D1 (D1), Panattoni Park Prague Airport II (D6) nebo Prologis Park - Rudná (D5).

1.2.6.4 Strukturální proměna produkčních ploch mezi roky 1994 a 2023
IPR Praha 2023 / data: IPR Praha 2023



1.2.7.1 Významné logistické areály v Praze a Středočeském kraji
IPR Praha 2023 / data: IPR Praha 2023



2 KLÍČOVÉ PRODUKČNÍ PLOCHY NA ÚZEMÍ HL. M. PRAHY

2.1 Produkční plochy a jejich prostorové vymezení v ÚPP a ÚPD

Pro úspěšné analyzování pražských produkčních ploch je zapotřebí nejprve zvolit vhodný informační podklad, který umožní jejich identifikaci. Tato kapitola popisuje dostupné ÚPP a ÚPD, které byly jako takové podklady zvažovány. Z územně plánovacích podkladů to jsou zejména stavové lokality Územně analytických podkladů hlavního města Prahy 2020 a datová vrstva současného stavu využití území. Z územně plánovací dokumentace se nabízel Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy a v současné době projednávaný Územní plán hlavního města Prahy (Metropolitní plán). Tyto podklady jsou stručně představeny, včetně jejich pohledu na vymezení ploch produkce z hlediska měřítka, jejich množství a časové stability tohoto vymezení. Na závěr jsou mezi sebou porovnány, na základě čehož je představen finální výběr způsobu vymezení produkčních ploch pro potřeby této analýzy.

2.1.1 STAVOVÉ LOKALITY ÚAP

Stavové lokality vymezené v rámci Územně analytických podkladů hlavního města Prahy 2020 (ÚAP) jsou ve zmíněném dokumentu popsány takto:

„Základním nástrojem současného pražského strukturálního územního plánování je rozdělení území hlavního města na lokality se shodným či převažujícím charakterem. IPR definuje charakter lokality čtyřmi základními vlastnostmi: zastavitelností, strukturou, využitím a stabilitou. Tento přístup navazuje na definici charakteru území v nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy – pražských stavebních předpisech (PSP) jako „soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně-ekonomických, historických a kulturních a civilizačních, zvláště urbanistických, architektonických a estetických prvků či vlastností specifických pro konkrétní území (především poloha v území, intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, infrastruktura, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb“ (§ 2, písm. h PSP). První vymezení stavových lokalit v IPR proběhlo jako součást strukturální analýzy stavu města a jako podklad pro návrh Metropolitního plánu Prahy v roce 2013. Pro plošné vymezení IPR využil určující podklady, jako jsou topografie terénu, struktura zástavby, struktura veřejných prostranství, výškové hladiny, časová stabilizace struktury zastavění, a pomocí konsenzuálního prolnutí názorů více odborníků, konzultací s místní samosprávou a adaptace na katastrální mapu území vymezil a pojmenoval stavové lokality. Pro ÚAP 2020 proběhla aktualizace vymezení tak, aby odrážela aktuální stav území.“
[IPR Praha, 2020a]

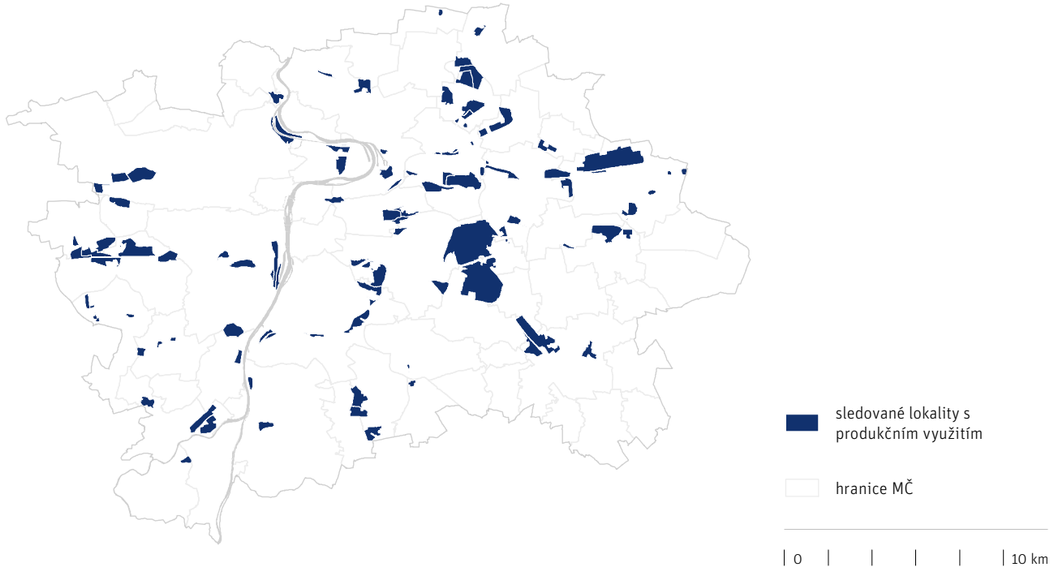
Podle výše popsaných kritérií je na území Prahy vymezeno 10 typů struktur, mezi které patří i **struktura areálů produkce** (v ÚAP má přiřazeno č. 8). Takto vymezené produkční plochy jsou rozsáhlejší městská území s převažujícím produkčním využitím a na území Prahy se jich nachází celkem 89 (→ Obr. 2.1.1.1). Předností takto identifikovaných produkčních ploch je, že vycházejí ze současného reálného využití území a popisují tak jeho skutečný stav. Jejich relativní nižší počet je způsoben generalizací a splynutím sousedících areálů různých podnikajících subjektů v celistvé produkční plochy. To vede ke zpřehlednění a snadné identifikaci hlavních produkčních území Prahy. Přímým důsledkem tohoto zjednodušení je menší podrobnost dat a jednotlivé izolované produkční areály nižšího významu, které jsou součástí jiných typů struktur, nejsou v takto vymezených produkčních plochách identifikovatelné.

2.1.2 PLOCHY SOUČASNÉHO STAVU VYUŽITÍ ÚZEMÍ

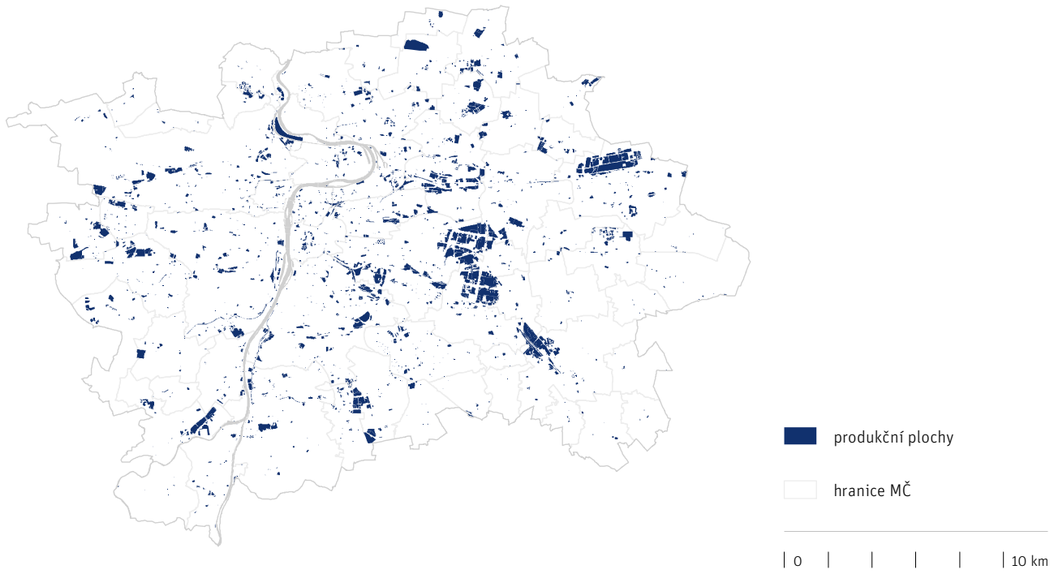
Základním zdrojem pro analýzy využití území je podklad s názvem Současný stav využití území, který vznikl v IPR, kde je od zavedení současné metodiky v roce 2014 udržován aktuálním. **Současný stav využití území v několika datových vrstvách nabízí nejpodrobnější měřítko informací o funkčním využití prostoru města**. K popisu základní funkce využití plochy slouží zejména způsob využití pozemků a budov. Na území Prahy Současný stav využití území rozlišuje více než **129 druhů využití území**, které jsou sdruženy do **12 skupin** [IPR Praha, 2020b]. Produkční plochy vymezené v rámci mapování současného stavu využití území náleží do 33 různých druhů využití území. Ty je možné roztřídit do nadřazených skupin: dopravní infrastruktura, vysoké školy a výzkum, technická infrastruktura, některé druhy obchodů (autobazary, stavebniny) a komunálních služeb, manipulační a obslužné plochy, staveniště a skládky. Přesný výčet všech kategorií klasifikovaných jako produkční plochy je k dispozici v metodice (→ kap. 1.1).

Podle výše zmíněného výběru druhů využití území lze v Praze identifikovat **3 509 produkčních ploch** (→ Obr. 2.1.2.1). Takto vysoké číslo značí významnou fragmentaci pražské produkce do mnoha drobných ploch. Průměrná produkční plocha podle tohoto vymezení činí 6 492 m², mediánová dokonce 777 m². Pouze 468 z těchto ploch je větší než 1 ha. Tato data umožňují podrobné zkoumání současného stavu pražské produkce, současně ale znemožňují tvorbu celistvých analýz jednotlivých ploch i celku. Analyzovat a predikovat vývoj tolika produkčních ploch by bylo nejen velmi náročné, ale v mnoha případech vzhledem k zanedbatelnému významu některých z nich na celoměstskou produkci i nesmyslné.

2.1.1.1 Produkční plochy podle stavových lokalit ÚAP 2020
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



2.1.2.1 Produkční plochy podle Současného stavu využití území
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



2.1.3 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ÚPNSÚ

Identifikace produkčních ploch pomocí územního plánu je intuitivním řešením celé situace. Právě do územního plánu nahlíží nejen veřejnost, ale i politická reprezentace či odborníci nejčastěji, když potřebují snadno a rychle identifikovat způsob využití diskutovaného území. Územní plán je vydáván formou opatření obecné povahy a v současnosti má Praha platný Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy (ÚPnSÚ) z roku 1999. Vzhledem k měnícím se potřebám rozvoje města prošel v průběhu let mnoha změnami a dnes již nepředstavuje ideální přístup k plánování rozvoje území. Do případného schválení Metropolitního plánu však zůstává v platnosti. Podle stavebního zákona územní plán stanovuje:

„…základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.“ (§ 43 zákona č. 183/2006 Sb.)

Z tohoto vyplývá, že hlavní úlohou územního plánu **není popis současného stavu, ale vedení rozvoje území**. Produkční plochy v něm tak nemohou sloužit jako spolehlivý podklad pro získávání informací o jejich prostorovém vymezení a současném stavu. Mimo podstatu dokumentu navrhujícího budoucí stav je nevhodný i z dalšího důvodu. Územní plán je **metodicky limitován svým měřítkem**, přičemž vymezitelná plocha musí mít rozlohu minimálně 2 500 m^2. V ÚPnSÚ lze identifikovat celkem 2 839 produkčních ploch, z toho 1 885 návrhových produkčních ploch (→ Obr. 2.1.3.1). Územní plán tak nabízí omezený výběr produkčních ploch, které jsou z části tvořeny navrženým rozvojem či rezervami pro rozvoj pražské produkce a současně jsou v něm opomenuty některé plochy produkce menší výměry než jaké jeho měřítko umožňuje rozlišit.

2.1.4 PLOCHY NÁVRHOVÝCH LOKALIT MPP

K identifikaci produkčních ploch by mohl být použit návrh Metropolitního plánu, což je označení pro v současnosti projednávaný nový pražský územní plán. Na tomto plánu se pracuje od roku 2013, kdy o jeho pořízení rozhodlo Zastupitelstvo hl. m. Prahy. Tento územní plán v případě jeho schválení nahradí v současnosti platný Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy z roku 1999. Na rozdíl od současného územního plánu pracuje návrh Metropolitního plánu s lokalitami, obdobně jako je to popsáno v ÚAP 2020 (→ Kap. 2.1.1). Toto rozdělení území připravovanému Metropolitnímu plánu umožňuje:

„…individuální regulaci a iniciaci daných území a ploch. Základem regulace je stanovení cílového charakteru, jak je podrobně uvedeno v čl. 36.“ (IPR Praha, 2022)

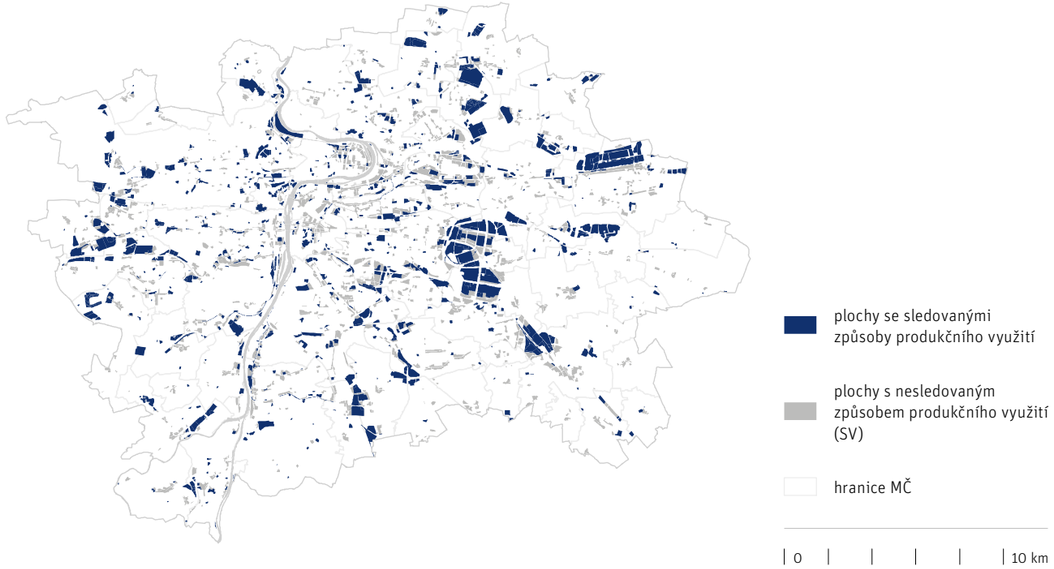
Z tohoto důvodu, ovšem i ze samotné podstaty návrhu Metropolitního plánu jako územního plánu vyplývá obdobná komplikace v možnosti jeho využití pro identifikaci produkčních ploch. Připravovaný Metropolitní plán **popisuje návrh optimálního využití území, nikoliv jeho současný stav**. Bez návrhových lokalit produkčního využití lineární struktury se v něm nachází **64 návrhových lokalit produkčního využití** (→ Obr. 2.1.4.1). Jak návrh Metropolitního plánu, tak současně platný územní plán, nemohou svou podrobností a primárním účelem sloužit jako hlavní zdroje informací o pražské produkci. Mohou však být důležitým nástrojem pro **identifikaci ploch produkce, ve kterých je plánován rozvoj**. Tím umožní identifikovat významné produkční plochy či lokality, ve kterých se předpokládá další zvýšení jejich významu.

2.1.5 POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH PROSTOROVÝCH VYMEZENÍ PRODUKČNÍCH PLOCH

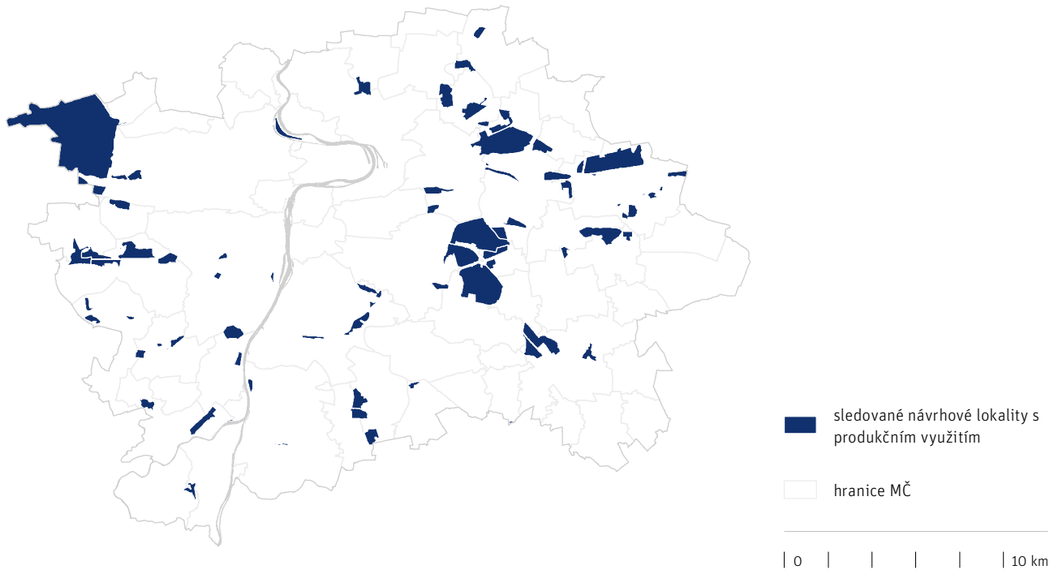
V předchozích odstavcích byly popsány 4 možné zdroje prostorového vymezení pražských produkčních ploch. **Lokality ÚAP 2020 a plochy současného stavu využití území jsou zdroje pro popis současného stavu řešeného území, Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy a návrh Metropolitního plánu jsou zdroje navrhující rozvoj, transformaci či stabilizaci území**. Jak již bylo zmíněno u jednotlivých zdrojů, návrhový dokument nemůže být spolehlivě použit jako podklad pro analýzu současného stavu, protože popis současného stavu není jeho účelem. Z tohoto důvodu byly ÚPnSÚ a návrh Metropolitního plánu z výběru vyřazeny a byly použity pouze jako doplňkové zdroje pro prognózu vývoje jednotlivých produkčních lokalit.

Územně analytické podklady obsahují celkem **89 lokalit s převážným produkčním využitím**, datová vrstva současného stavu eviduje celkem **3 509 produkčních ploch**. Tento rozdíl je způsoben odlišným měřítkem obou podkladů. Datová vrstva současného využití nemá minimální hranici, která by omezovala evidenci plochy produkce. Obsahuje tak i velmi malé polygony o rozloze několika desítek metrů čtverečních. Stavové lokality ÚAP 2020 vznikají odlišně, pracují s převážným využitím, berou v úvahu několik produkčních ploch v oblasti významné koncentrace a spojují je v produkční lokalitu. Děje se tak generalizací převážného využití, a proto produkční lokalita obsahuje i další způsoby využití území, které nemají produkční charakter.

2.1.3.1 Produkční plochy podle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



2.1.4.1 Produkční plochy podle návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitní plán)
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



2.1.6 VÝBĚR VHODNÉ VARIANTY

Ve výběru vhodné varianty bylo zapotřebí učinit rozhodnutí mezi informační podrobností, relevancí informací a náročností práce. Datová vrstva současného stavu přináší nejpodrobnější informace o počtu a prostorovém vymezení pražských produkčních ploch. Umožňuje jejich identifikaci podle zástupné funkce, díky tomu lze rozdělovat jednotlivé plochy např. na vědu a výzkum, nerušící výrobu, dílny a drobné sklady, skladování a distribuce nebo plochy manipulační a obslužné. Plochy ÚAP tuto informační podrobnost nemají, představují pouze 89 lokalit, ve kterých je produkce hlavním využitím území. Avšak umožňují přehledné zpracování informací pro relativně nízký počet lokalit, které jsou současně relevantní, protože jde o oblasti s potvrzenou koncentrovanou produkcí.

Výsledným způsobem **vymezení produkčních ploch je kombinace silných stránek** obou datových zdrojů. Lokality ÚAP jsou převzaty jako základní prostorové vymezení lokalit, pro které je zpracovávána analýza i prognóza vývoje. Data současného využití jsou uplatněna v rámci analýz celoměstského měřítka i jednotlivých produkčních lokalit. Do analýz jednotlivých produkčních lokalit tedy vstupují pouze produkční plochy současného stavu, které se nacházejí v rámci produkčních lokalit ÚAP. Produkční plochy mimo lokality s převážným produkčním využitím do analýzy dále nevstupují, protože jde buď o solitérní produkční plochy, nebo o shluky produkčních ploch malého významu. Tato kombinace zdrojů umožňuje přehlednou analýzu významných produkčních areálů a zón bez nutnosti zabývat se každou plochou produkce a současně si zachovává informační podrobnost vrstvy současného stavu využití v rámci lokalit produkce ÚAP.

Výsledná vrstva obsahující 89 produkčních lokalit vzešlá z kombinace lokalit ÚAP a produkčních ploch z datové vrstvy současného stavu využití území slouží jako vhodný podklad pro analýzu současnou analýzu, vývoje a nastínění trendů. Pro stanovení plošných kapacit produkce posloužily návrhové dokumenty, tedy současný platný územní plán ÚPnSÚ a návrh Metropolitního plánu. Ty sloužily také jako náhrada konkrétních strategických plánů a cílů, které pro oblast produkce nebyly formulovány, a také ke stanovení plošných kapacit lokalit v projekcích budoucího vývoje jednotlivých produkčních ploch.

2.1.7 ZÁVĚR PODKAPITOLY

Jako možný vhodný zdroj vymezení pražských produkčních ploch byly zkoumány 4 prameny, a to stavové lokality ÚAP 2020, datová vrstva současného stavu využití území, Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy a v současné době projednávaný Územní plán hlavního města Prahy (Metropolitní plán). Současný platný územní plán a Metropolitní plán byly jako hlavní zdroje informací vyřazeny, protože jde o návrhové dokumenty, které nepopisují současný stav území, ale plánovaný rozvoj, případně transformaci či stabilizaci území a nelze z nich tak čerpat dostatečně prostorově i časově stabilní informace o území. Datová vrstva současného stavu využití území nabízí značnou podrobnost velkého měřítka, ale pro potřeby celoměstské analýzy je příliš podrobná. Toto bylo vyřešeno užitím stavových lokalit ÚAP 2020, které vymezují 89 lokalit s převážně produkčním využitím, v rámci kterých proběhne podrobná analýza produkce s užitím dat současného stavu využití území za celou lokalitu. Územně plánovací dokumentace poslouží jako zastoupení strategického plánu pro potřebu prognózy vývoje těchto lokalit.

2.2 Prostorové rozmístění klíčových produkčních ploch

Území hlavního města Prahy má rozlohu 496 km², na kterých se nacházejí plochy bydlení, infrastruktury, obchodů, parků, zemědělsky obdělávané půdy a nejvýznamnější pro tuto analýzu plochy produkce. Těch je v Praze přes 3 tisíce, v jejich rozmístění je však možné najít jistá pravidla. V této kapitole jsou popsány možné pohledy na jejich distribuci nejprve v celopražském měřítku z hlediska struktury zástavby a vzdálenosti od centra města, dále pak podle absolutní i relativní plochy v rámci jednotlivých městských částí a konečně v lokálním měřítku podle absolutní plochy v jednotlivých lokalitách s převážně produkčním využitím.

2.2.1 PROSTOROVÉ ROZMÍSTĚNÍ PRODUKČNÍCH PLOCH V HL. M. PRAZE

Na území Prahy se nachází celkem **2 278 ha produkčních ploch**, což odpovídá přibližně **4,6 %** z celkové rozlohy města. Nejvýznamnějšími zónami produkce jsou Malešická a Hostivařská průmyslová oblast, areály v Horních Počernicích, Dolních Měcholupech a Uhříněvsi, Letňanech, Radotíně a podél západního úseku Pražského okruhu. Vzhledem k potřebě dovozu primárních surovin a polotovarů a následující distribuci výrobků či jejich skladování se tyto zóny nacházejí v blízkosti hlavních silničních a železničních koridorů. V tom je pozice zón na periferii města výhodná, nákladní doprava se vyhýbá středu města, kde bývá zpravidla koncentrovanější dopravní provoz. Významná část produkce je sdružena do průmyslových zón, ve kterých koexistují podnikající subjekty v těsném sousedství a využívají společnou infrastrukturu přizpůsobenou jejich potřebám.

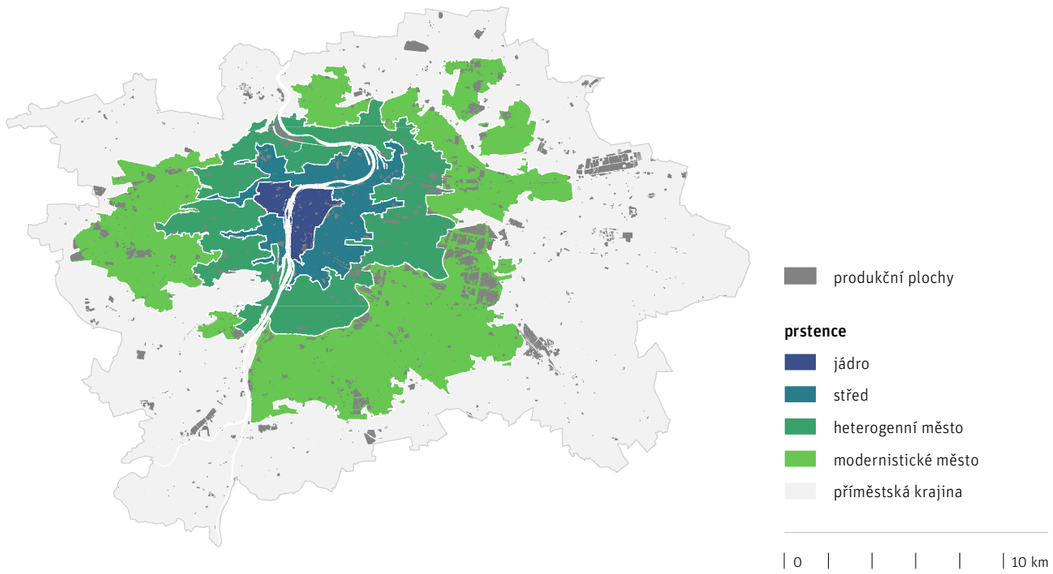
Pro potřeby analýz území jsou v ÚAP 2020 vymezeny oblasti, které sdružují čtvrti města s podobnou strukturou a genezí zástavby. Nazývají se prstence a jsou takto rozděleny (→ Obr. 2.2.1.1):

- jádro – převážně lokality s rostlou strukturou v původních městských hradbách,
- střed – čtvrti s blokovou strukturou,
- heterogenní město – území, v němž se struktury zastavění prolínají,
- modernistické město – převážně lokality se stejnojmenným názvem, tedy převážně plochy sídlišť po obvodu města,
- příměstská krajina – otevřená krajina a lokality oddělené otevřenou krajinou od zbytku města.

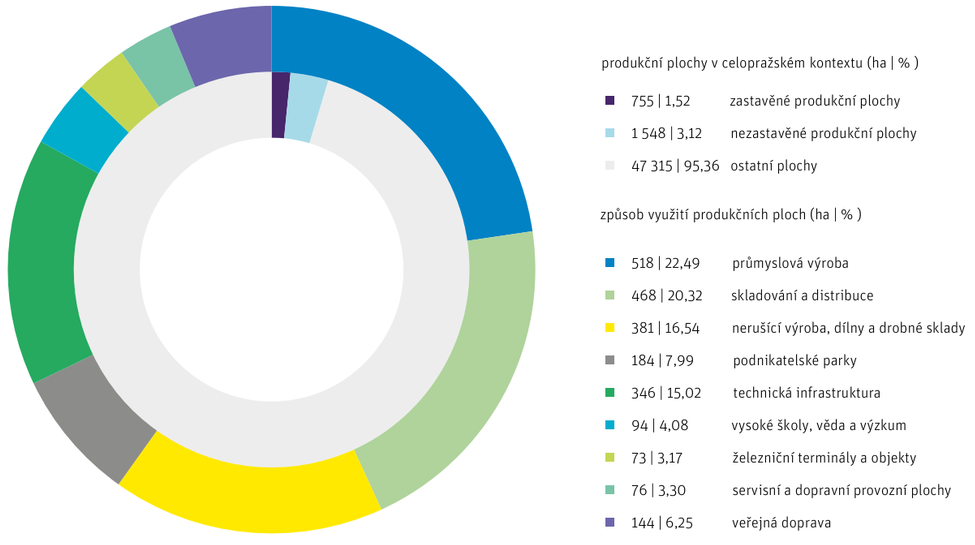
V prstencích jsou produkční plochy rozmístěny nerovnoměrně, ve 2 centrálních prstencích, **jádru** a **středu města** se jich nachází minimum, pouze **5,3 %** z celkové výměry. S rostoucí vzdáleností od centra města počet produkčních ploch narůstá. **Heterogenní město** zaujímá **11,9 %** celkové výměry produkčních ploch, **modernistické město 47,6 %** a **příměstská krajina 35,3 %**. Toto potvrzuje výše popsané umístění pražské produkce na předměstí. Historicky se významné plochy produkce nacházely i ve dnes zcela rezidenčních a kancelářských čtvrtích, odkud se přesunuly právě na periferii města. To mohlo být způsobeno hygienickými požadavky (hluk, znečištění vzduchu, vody), rostoucím zájmem o rentabilní plochy blízko centra pro výstavbu nového bydlení či kvůli nižším nákladům na pořízení pozemků na kraji města. Příkladem takto proměněných čtvrtí jsou dnešní Karlín, Smíchov nebo Holešovice, ve kterých některé historické produkční areály zůstávají jako významné brownfieldy. Zajímavým detailem je i rozmístění produkce vzhledem k Vltavě, kdy na východním břehu se nachází 75 % pražských produkčních ploch.

Produkční plochy jsou v rámci rozlohy Prahy **zastoupeny 4,62 %**, kdy přibližně **jednu třetinu tvoří zastavěné produkční plochy** (→ Obr. 2.2.1.2), typicky formou prostorově rozsáhlých výrobních a skladovacích hal, případně specializovanými objekty, jakými jsou např. transformační stanice, sila pro sypké stavební materiály či usazovací nádrže čistíren odpadních vod (ČOV). Ve struktuře pražských produkčních ploch stále **dominují plochy průmyslové výroby a rušících nevýrobních provozů**, které činí v souhrnu **518 ha** (tj. přes 22 % rozlohy produkčních ploch). Po strukturální transformaci pražského průmyslu v průběhu 90. let, které vedlo de facto k zániku těžkého průmyslu, jsou v dnešních plochách průmyslové výroby provozovány činnosti spojené zejména s lehkým strojírenstvím, potravinářským průmyslem či elektrotechnikou. Dále jsou v Praze významně zastoupeny plochy **skladování a distribuce (468 ha)**, **nerušící výroby, dílen a drobných skladů (381 ha)** a **technické infrastruktury (346 ha)**. Zejména plochy průmyslové výroby a dále plochy skladování a distribuce jsou soustředěny do homogenních celků, situovaných typicky blíže k okraji města, poblíž hlavních dopravních tahů (→ Obr. 2.2.1.3).

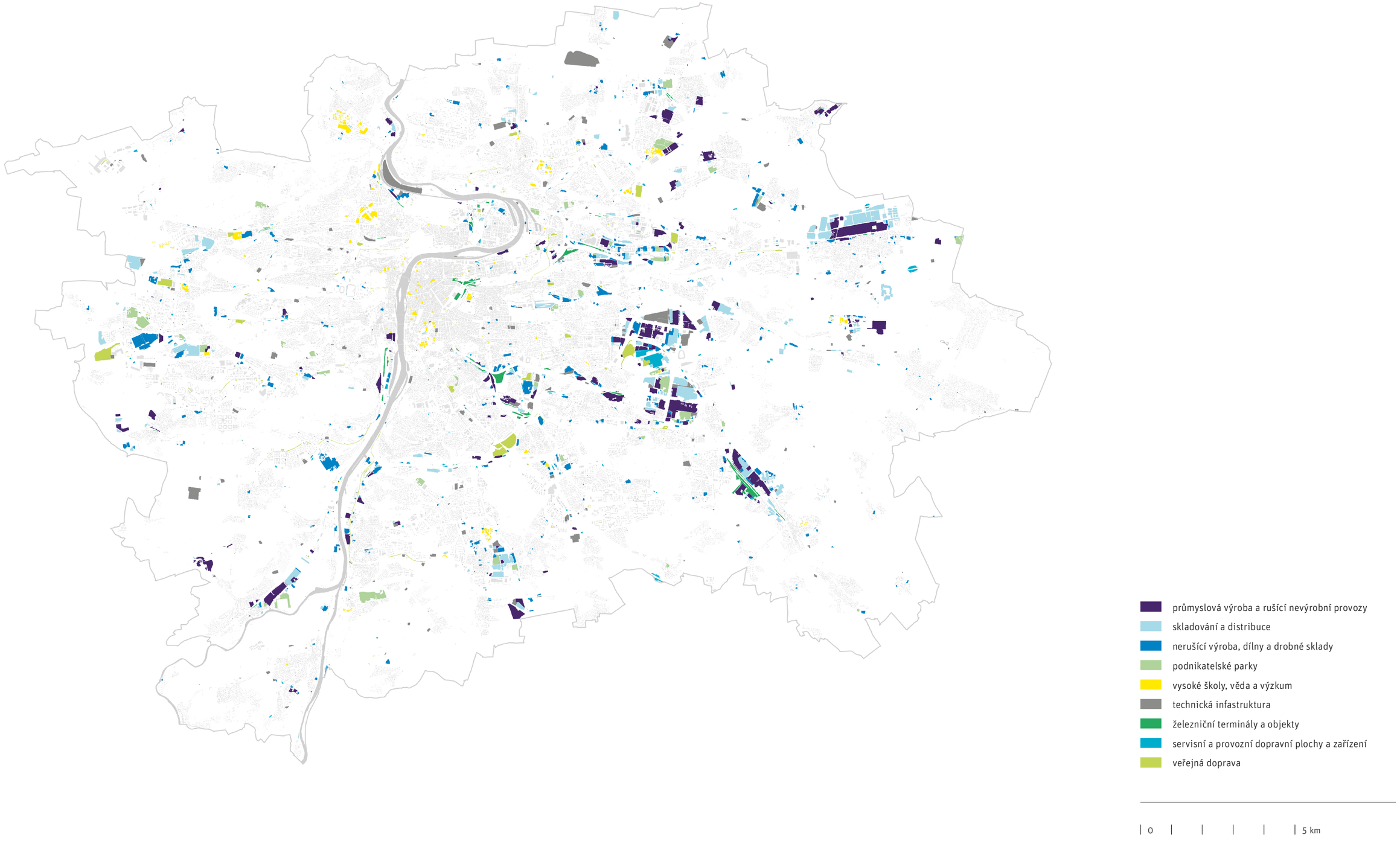
2.2.1.1 Produkční plochy v kontextu prstenců města
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



2.2.1.2 Způsob využití produkčních ploch
IPR Praha 2023 / data: IPR Praha 2023



2.2.1.3 Typy produkčních ploch
IPR Praha 2023 / data: IPR Praha 2023



2.2.2 PROSTOROVÉ ROZMÍSTĚNÍ PRODUKČNÍCH PLOCH PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

Produkci v území má smysl sledovat i podle hranic územně správních celků. Základní jednotkou samosprávy v Praze je městská část (MČ). Těch je v Praze celkem 57 a jejich podoba je velmi rozmanitá. Městské části Praha 3 – Praha 10 jsou tvořeny rozsáhlými městskými čtvrtěmi s populací odpovídající krajskému městu, okrajové MČ zejména na jihu a východě města jsou výrazně menší jak prostorově, tak počtem obyvatel, který se pohybuje v nižších tisících. Městská část má přímý vliv na rozvoj svého území a výsledný způsob jeho využití skrze přímou účast v procesu pořizování územního plánu. Takto mohou připomínkovat jeho podobu během zadání, společného jednání o ÚP i veřejného projednání ÚP.

Z hlediska **celkové (absolutní) rozlohy produkčních ploch** na území městské části (→ Obr. 2.2.2.1) jsou nejvýznamnějšími městskými částmi:

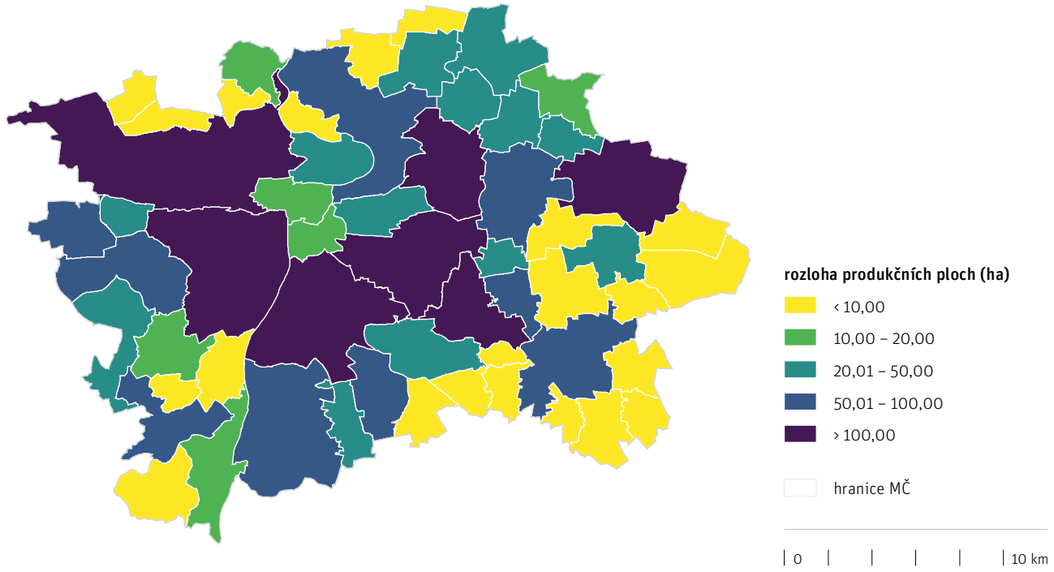
- Praha 10 (242 ha),
- Praha 20 (202 ha),
- Praha 6 (159 ha),
- Praha 15 (141 ha),
- Praha 9 (133 ha).

Z hlediska **procentuální (relativní) rozlohy produkčních ploch** na území městské části (→ Obr. 2.2.2.2) jsou nejvýznamnějšími městskými částmi:

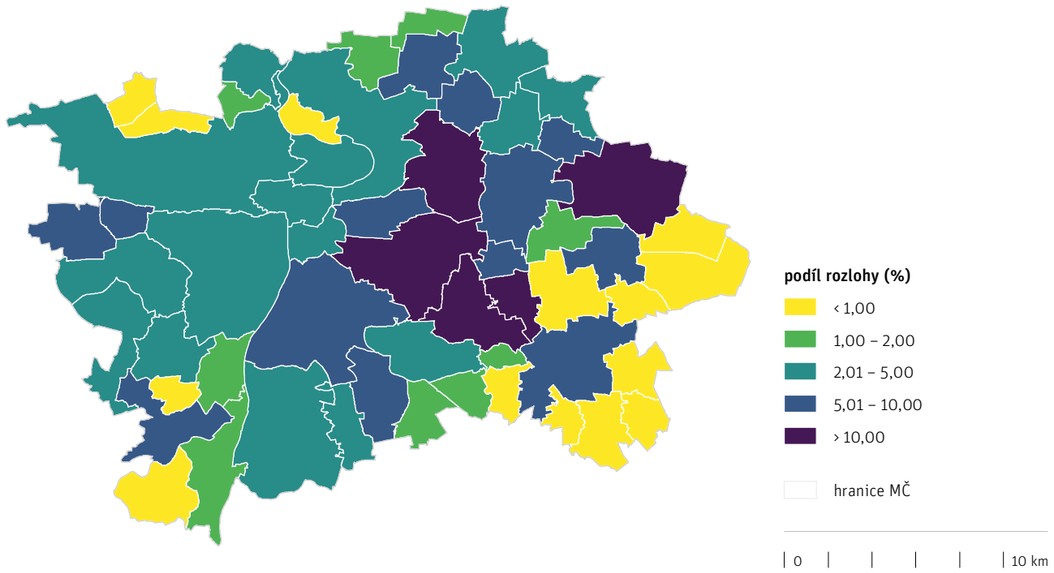
- Praha – Dolní Měcholupy (16,3 %),
- Praha 15 (13,7 %),
- Praha 10 (13 %),
- Praha 20 (11,9 %),
- Praha 9 (10 %).

Městské části **Praha 10**, **Praha 20**, **Praha 15** a **Praha 9** se vyskytují v obou seznamech. Z toho lze usoudit, že jde o **území nejen produkčně významná, ale produkcí také významně ovlivněná** z pohledu struktury zástavby a jejího vlivu na podobu území. Pro MČ Praha 6, která se umístila na třetí pozici v absolutní rozloze ploch produkce, tato charakteristika neplatí, jelikož areál ÚČOV a ostatní menší plochy produkce netvoří významný díl z celkové rozlohy MČ. Naopak MČ Praha – Dolní Měcholupy je až na 10. místě v absolutní rozloze produkčních ploch, ale produkční plochy zde mají nejvyšší zastoupení ze všech MČ a přeneseně i nejvyšší vliv na podobu MČ. Méně než 1 % produkčních ploch z celkové výměry se nachází ve 14 MČ, z čehož se jich 9 nachází v JV části Prahy.

2.2.2.1 Rozloha produkčních ploch v MČ
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



2.2.2.2 Podíl rozlohy produkčních ploch v MČ
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



2.2.3 PROSTOROVÉ ROZMÍSTĚNÍ PRODUKČNÍCH PLOCH PODLE SLEDOVANÝCH LOKALIT

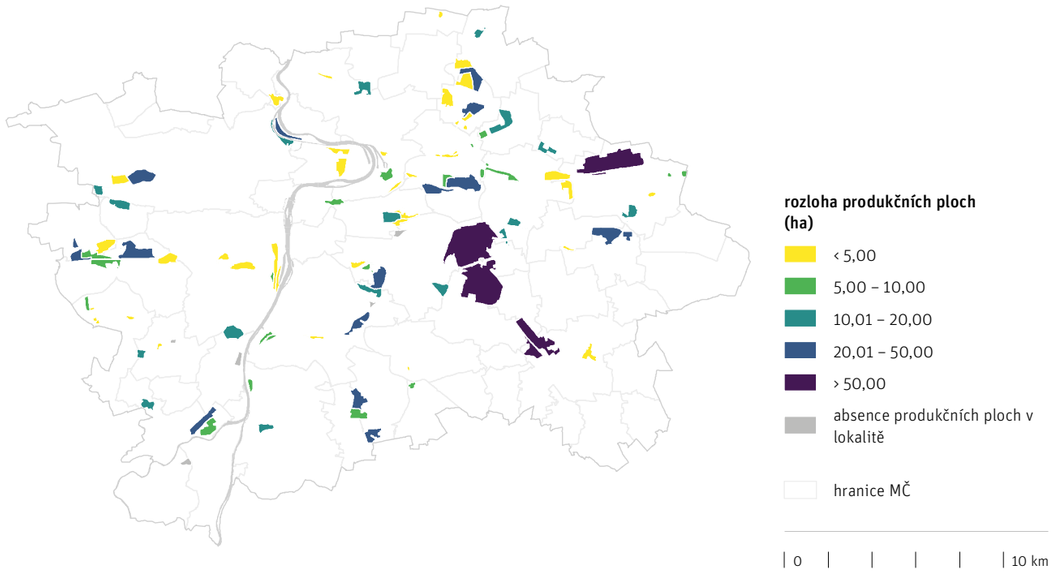
V kapitole 2.1 je popsán výběr zdrojové vrstvy dat pro analýzu produkčních ploch, kterou se stala vrstva stavových lokalit ÚAP 2020 s převážně produkčním využitím. Těchto lokalit, které sdružují významné areály produkce, bylo na území Prahy vymezeno 89. V rámci lokalit je možné zkoumat zastoupení jednotlivých produkčních ploch z vrstvy současného stavu využití území. Nejvýznamnějšími lokalitami z hlediska absolutní plochy produkčních ploch v roce 2022 jsou **Malešická průmyslová oblast** (179,7 ha), **Areály Horní Počernice** (152,5 ha), **Hostivařská průmyslová oblast** (143,7 ha) a **Areály Uhříněves** (98,9 ha). Tyto 4 lokality jako jediné přesahují svou rozlohou hodnotu 50 ha (→ Obr. 2.2.3.1), dalších 14 lokalit dosahuje více než 20 ha, 17 více než 10 ha, 16 více než 5 ha, 33 lokalit obsahuje produkční plochy celkově menší než 5 ha a v 5 sledovaných lokalitách se žádná produkční plocha nenachází (→ Obr. 2.2.3.2).

Jednotlivé lokality jsou i značně **diferenciované v zastoupení jednotlivých typů produkčních ploch** (→ Obr. 2.2.3.3). Ve sledovaném souboru se na jedné straně nacházejí zcela či téměř **monofunkční lokality** průmyslové výroby (např. Areály Kbely, Cementárna Radotín, Pod Konvářkou), servisní plochy dopravní infrastruktury (např. Beranka, Depo a garáže Kačerov, Vozovna Hloubětín) či nerušící výroby (např. Ateliéry Barrandov, Hrana Čimického údolí a KOH-I-NOOR areály). Na opačné straně jsou zde zastoupeny **polyfunkční lokality** typu Areály Běchovice, Areály Uhříněves, Pod Bohdalcem – areály či Technopark Stodůlky, jejichž funkční struktura je charakteristická významným zastoupením více typů produkčních ploch.

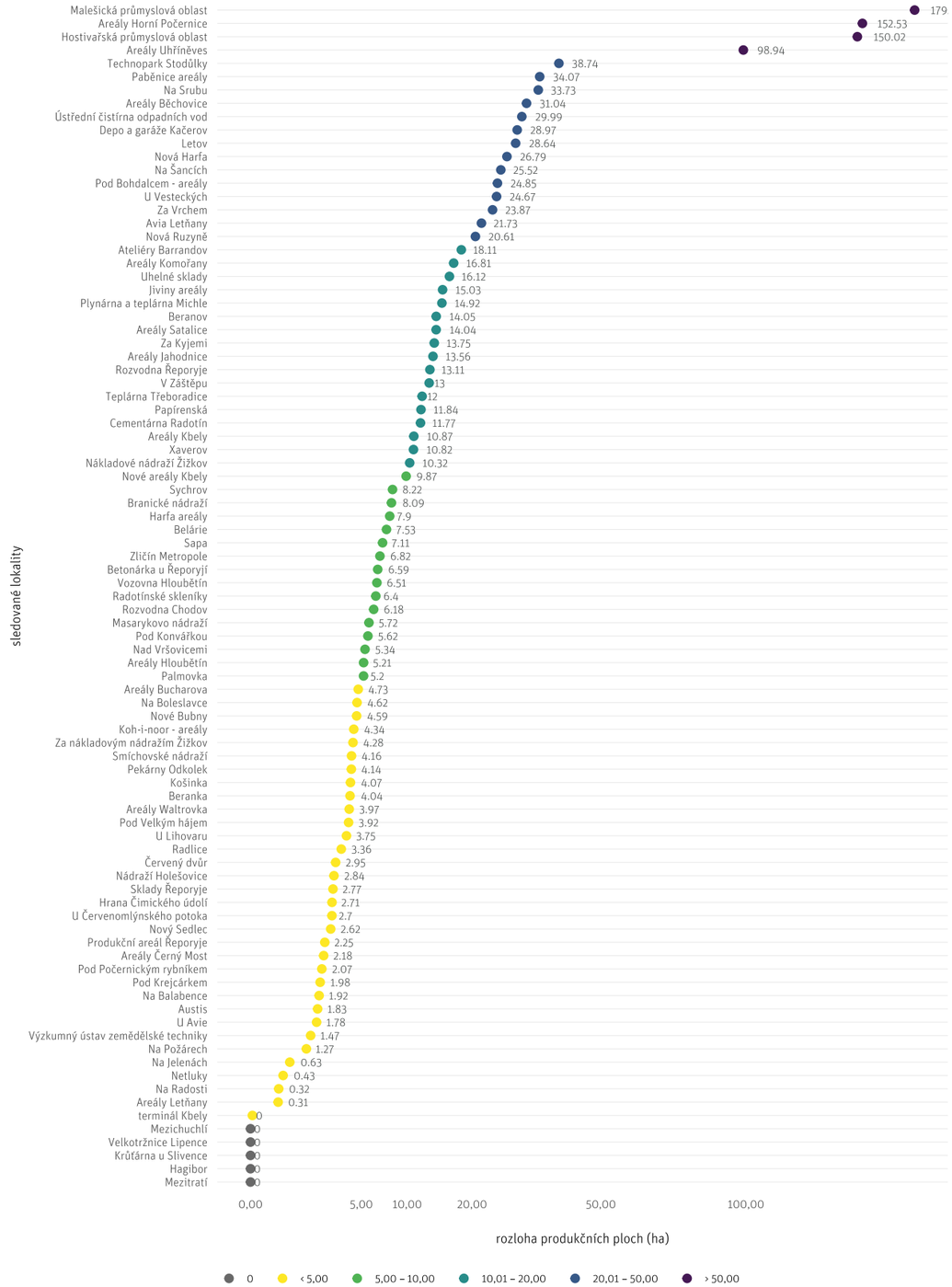
2.2.4 ZÁVĚR PODKAPITOLY

Pražské produkční plochy se nacházejí zejména na rozhraní heterogenního a modernistického města s příměstskou krajinou v blízkosti významných dopravních staveb. Nejvýznamnější jsou z hlediska produkce průmyslové zóny, v jejichž prostoru operuje řada nezávislých subjektů, které společně sdílejí infrastrukturu vyhovující jejich požadavkům. Ze správních jednotek jsou nejvýznamnějšími MČ z hlediska produkce Praha 9, 10, 15 a 20, které na svém území disponují významnou absolutní i relativní výměrou produkčních ploch. S těmito MČ prostorově korelují i 4 nejvýznamnější sledované lokality s převažující produkční funkcí pojmenované Malešická průmyslová oblast, Areály Horní Počernice, Hostivařská průmyslová oblast a Areály Uhříněves.

2.2.3.1 Rozloha produkčních ploch sledovaných lokalit
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022

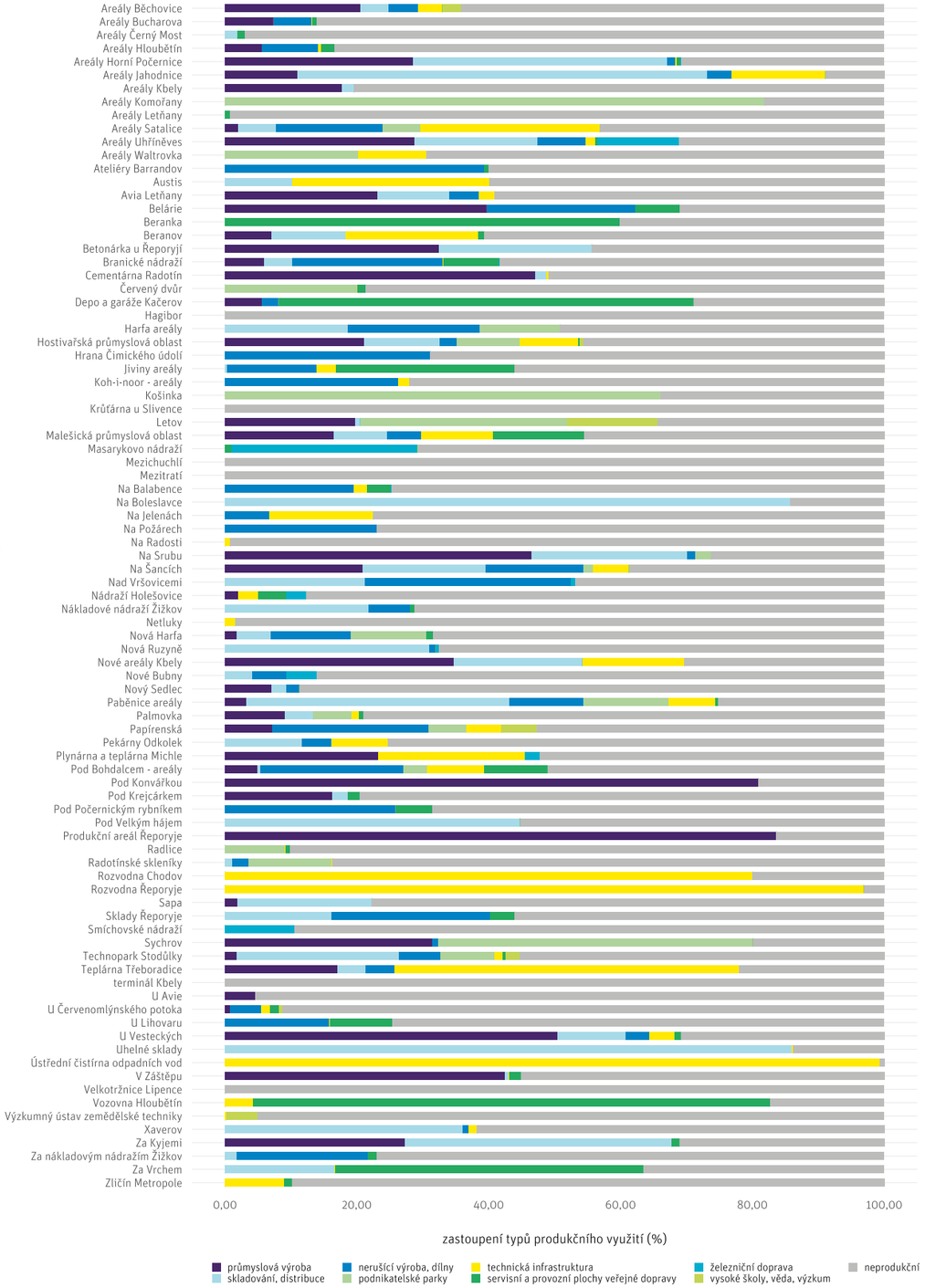


2.2.3.2 Rozloha produkčních ploch sledovaných lokalit
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



2.2.3.3 Způsoby využití produkčních ploch sledovaných lokalit

IPR Praha 2023 / data: IPR Praha 2022



3 POSOUZENÍ TRENDŮ VE VÝVOJI PRODUKČNÍCH PLOCH

3.1 Vývoj produkčních ploch

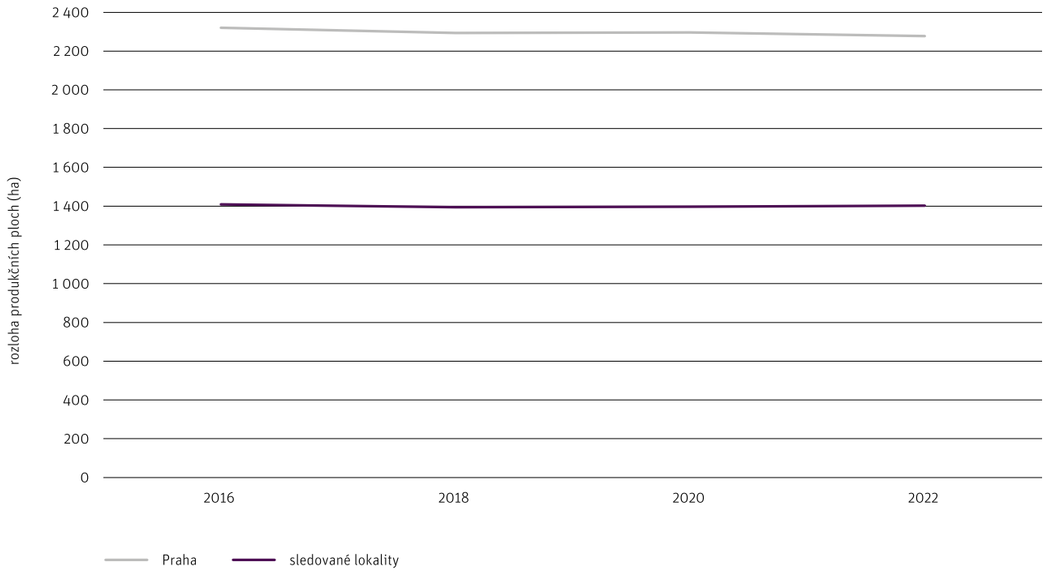
Pro zhodnocení produkčních ploch v Praze je důležité věnovat se nejenom jejich současnému stavu, ale také popisu a hodnocení jejich dosavadního vývoje. Taková znalost je zásadní nejen pro přiblížení významu a proměny role produkce v Praze, ale i pro stanovení rámcové představy o jejím vývoji do budoucna. Následující podkapitola přibližuje vývoj produkčních ploch na území hl. m. Prahy mezi roky 2016 a 2022, a to jak v celoměstském měřítku, tak v detailu městských částí i jednotlivých sledovaných lokalit s produkčním způsobem využití. V první části je představen celkový vývoj produkčních ploch v Praze, podrobný vývoj jednotlivých typů produkčních ploch a nejčastější způsoby využití území, kterými byly produkční plochy v případě jejich úbytku nahrazeny. V druhé části je zhodnocen vývoj produkčních ploch v jednotlivých městských částech, současně přibližující téma vývoje produkčních ploch v kontextu jeho prostorového rozmístění. Třetí část je věnována vybraným stavovým lokalitám s produkčním způsobem využití a jejich zhodnocení mezi sebou.

V závěrečné části podkapitoly jsou prezentovány hlavní závěry a celkové shrnutí problematiky.

3.1.1 VÝVOJ PRODUKČNÍCH PLOCH ZA ÚZEMÍ HL. M. PRAHY

Na základě analýzy vývoje produkčních ploch mezi roky 2016 a 2022 lze konstatovat, že ve sledovaném období došlo v Praze k **úbytku téměř 43 ha** produkčních ploch, vyjádřeno v relativních číslech došlo k **1,85%** poklesu celkové rozlohy produkčních ploch na území hl. m. Prahy (→ Obr. 3.1.1.1). Produkční plochy se ze své původní rozlohy v roce 2016 čítající 2 321 ha zmenšily na rozlohu **2 278 ha v roce 2022**. Při srovnání vývoje produkčních ploch celkově za Prahu a za sledované lokality lze objevit podobnosti v rozsahu a časovém průběhu jejich úbytku. Podstatným zjištěním je skutečnost, že úbytek produkčních ploch sledovaných lokalit v celém rozsahu analyzované časové řady odpovídá 60,71 až 61,54 % (tj. přibližně 61 %) úbytku produkčních ploch v celopražském měřítku. Trend úbytku produkčních ploch ve sledovaných lokalitách tak vykazuje stejný časový průběh jako trend celopražský. Významná podobnost trendů také poukazuje na reprezentativnost vzorku vybraného z produkčních ploch nacházejících se pouze uvnitř lokalit s produkčním využitím.

3.1.1.1 Vývoj produkčních ploch v Praze a ve sledovaných lokalitách mezi roky 2016 a 2022
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022

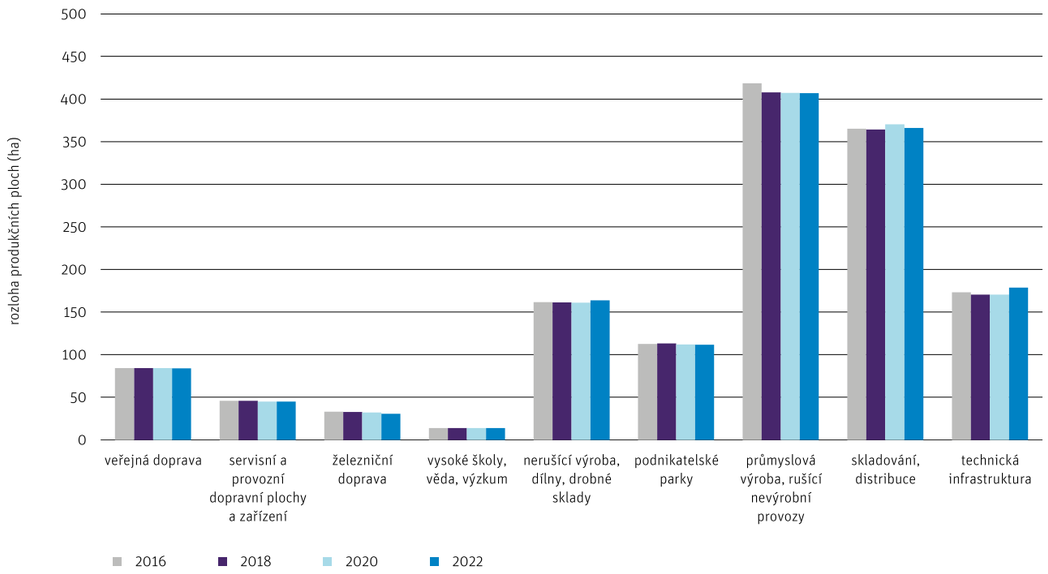


Na podkladu dat současného stavu bylo možné vyhodnotit vývoj produkčních ploch v Praze v typologickém detailu jednotlivých způsobů využití těchto ploch. Nejmarkantnější úbytek produkčních ploch mezi roky 2016 a 2022 je možné pozorovat v případě **průmyslové výroby a rušících nevýrobních provozů** (→ Obr. 3.1.1.2), kde došlo k celkovému úbytku **12 ha** ploch (tj. k 2,8% poklesu, vyjádřeno v relativních číslech). Druhý nejvýznamnější úbytek se týká ploch **železniční dopravy**, kterých celkově ubylo o více než **2,25 ha** rozlohy (6,8% pokles). Třetím typem produkčních ploch s výrazným úbytkem jsou **servisní a provozní dopravní plochy**. Těch během sledovaného období ubylo o více než **0,8 ha**, v relativních číslech jde ale pouze o mírný pokles, o 1,7 %. Opačný, tj. mírný růstový trend, je pozorován v případě technické infrastruktury a dále skupiny nerušící výroby, dílen a drobných skladů. Plochy **technické infrastruktury** vykázaly mezi roky 2016 a 2022 nárůst o více **než 5 ha** (3,2 %), plochy **nerušící výroby, dílen a drobných skladů** pak nárůst o více než **2 ha** (1,3 %).

Pro hlubší pochopení úbytku produkčních ploch vlivem proměn ekonomiky města a tržními tlaky na nahrazování původně produkčních ploch jinými způsoby využití byla zpracována následující analýza. Ta ukazuje, jaké způsoby využití byly v roce 2022 identifikovány v místech, ze kterých mezi roky 2016 a 2022 produkční plochy vymizely (→ Obr. 3.1.1.3). Na místech bývalých produkčních ploch byly v roce 2022 nejvýznamněji zastoupeny **plochy bez využití o celkové rozloze 4,49 ha**, zejména nevyužívané plochy s objekty (1,68 ha), staveniště (1,33 ha) či devastovaná území (1,15 ha). Nejrozsáhlejší bývalé produkční plochy, v současnosti bez využití, se nacházejí v lokalitách **Nákladové nádraží Žižkov**, **Nová Harfa**, **Kolbenova**, **Nádraží Holešovice** a **Areály Kbely**. **Velká transformační území brownfieldů**, nyní typicky nevyužívaná či využívaná pouze v omezeném rozsahu, se do výsledků propisují jen **v malé míře**, neboť přišly o většinu svého **produkčního využití ještě před rokem 2016**, tedy před počátkem časové řady dostupných dat (→ kap. 1.1.4).

Druhým typem nejvýznamněji zastoupeného současného využití na místě bývalých produkčních ploch jsou plochy **veřejných prostranství a pozemních komunikací**, tj. nejčastěji plochy manipulační a obslužné (1,35 ha), plochy ulic a silnic (1,28 ha) a plochy cest (1,99 ha). Celkem jich bylo na území hl. m. Prahy identifikováno v součtu rozlohy více než **3,20 ha**. V souvislosti s často skloňovaným tématem vrůstání bydlení do produkčních ploch je nutné poukázat na skutečnost, že plochy **bydlení jsou až čtvrtým** nejrozsáhlejším způsobem využití nahrazující bývalé produkční plochy (od roku 2016, viz výše). Tedy následují až po plochách **nelesní krajiny (1,83 ha).** Přesto zde vzniklé bydlení zaujímá v Praze rozsáhlé plochy. Z pohledu plošné výměry jde zejména o zastavěné plochy bytových domů (0,65 ha), zahrady, hřiště a nezpevněné plochy v rezidenční výstavbě (0,96 ha)

3.1.1.2 Vývoj produkčních ploch sledovaných lokalit mezi roky 2016 a 2022 podle způsobu jejich využití
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



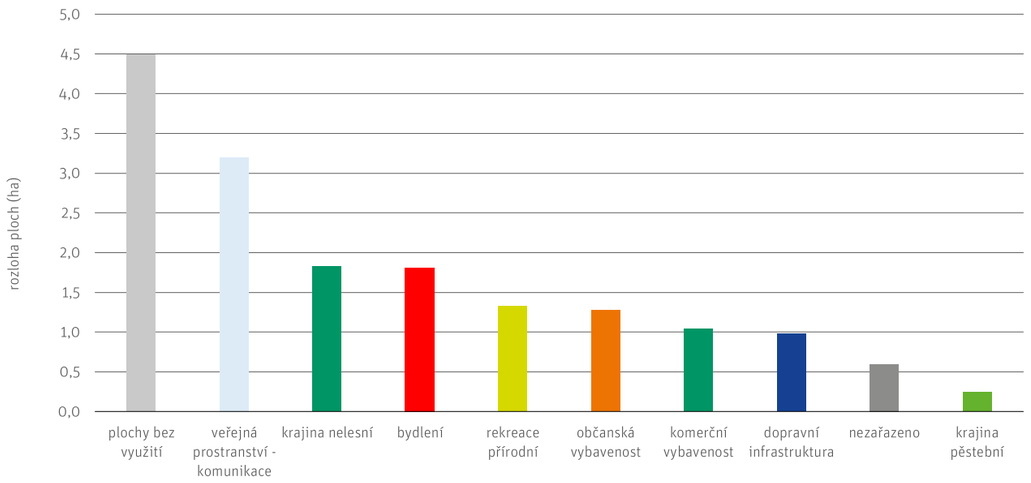
a zastavěné plochy rodinných domů (0,15 ha). Celkově bylo v Praze identifikováno téměř **1,81 ha ploch bydlení** nahrazující původní produkční využití.

3.1.2 VÝVOJ PRODUKČNÍCH PLOCH V HL. M. PRAZE PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

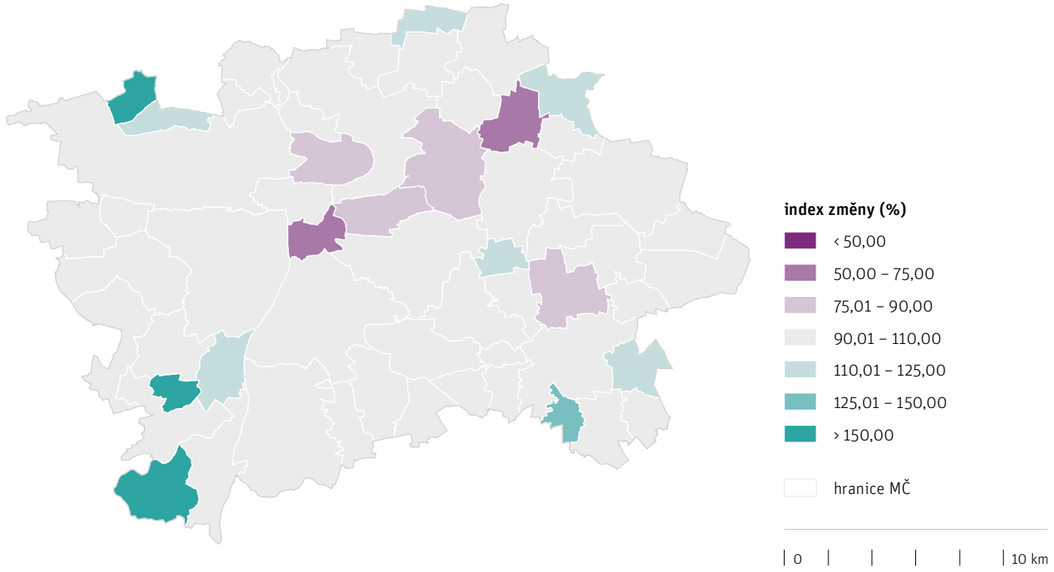
V kontextu jednotlivých městských částí (MČ) analýza prokázala relevantní úbytek (více než 10 %) produkčních ploch mezi roky 2016 a 2022 celkem v **6 z 57 MČ** (→ Obr. 3.1.2.1), tedy ve více než 10 % případů. K významnému relativnímu úbytku produkčních ploch došlo především v MČ s historickou průmyslovou tradicí a dále v centrální části města. **Nejdynamičtější relativní úbytek**, tj. o více než 25 %, byl identifikován v MČ **Praha 2** a **Praha 3**. Stagnaci rozlohy produkčních ploch je možné pozorovat celkem u 41 MČ, ve všech sektorech Prahy. Z nejrozsáhlejších MČ se **stagnující** rozlohou produkčních ploch je možné jmenovat MČ **Praha 6**, **Praha 5**, **Praha 4**, **Praha 12** a **Praha 8**. Naopak relevantní nárůst (o více než 10 %) rozlohy produkčních ploch byl analýzou identifikován celkem v 10 MČ, především v okrajových částech Prahy. Nejdynamičtějšího **nárůstu** produkčních ploch dosáhla MČ **Praha-Lochkov** (o více než 200 %), dále MČ **Praha-Lipence** (o 198 %) a **Praha-Přední Kopanina** (o 160 %).

Vývoj rozlohy produkčních ploch vyjádřený relativními čísly dobře popisuje dynamiku proměn tohoto vývoje, nedokáže však zachytit jeho význam. Proto je v rámci analýzy zachycen také vývoj produkčních ploch v jednotlivých MČ, vyjádřený absolutním přírůstkem (úbytkem) rozlohy produkčních ploch (→ Obr. 3.1.2.2), na jehož základě lze interpretovat prostorovou distribuci vývoje produkčních ploch. K nejvyšším úbytkům produkčních ploch mezi roky 2016 a 2022 došlo v oblastech širšího centra Prahy, tedy v oblastech, které jsou s produkčním využitím historicky silně spjaty, ale v současné době jsou postupně nahrazovány jiným využitím, příp. na své budoucí využití teprve čekají. Celkem byl na podkladě analýzy zaznamenán úbytek produkčních ploch (tj. o více než 1,00 ha) v 15 MČ. Nejrozsáhlejší úbytky, tj. **více než 10 ha**, byly identifikovány celkem ve 2 MČ, v MČ **Praha 9** a **Praha 3**. Na opačné straně hodnocení lze najít MČ **Praha 14** a **Praha 20**, ve které došlo k relevantnímu nárůstu produkčních ploch, tj. o více než **1,00 ha**.

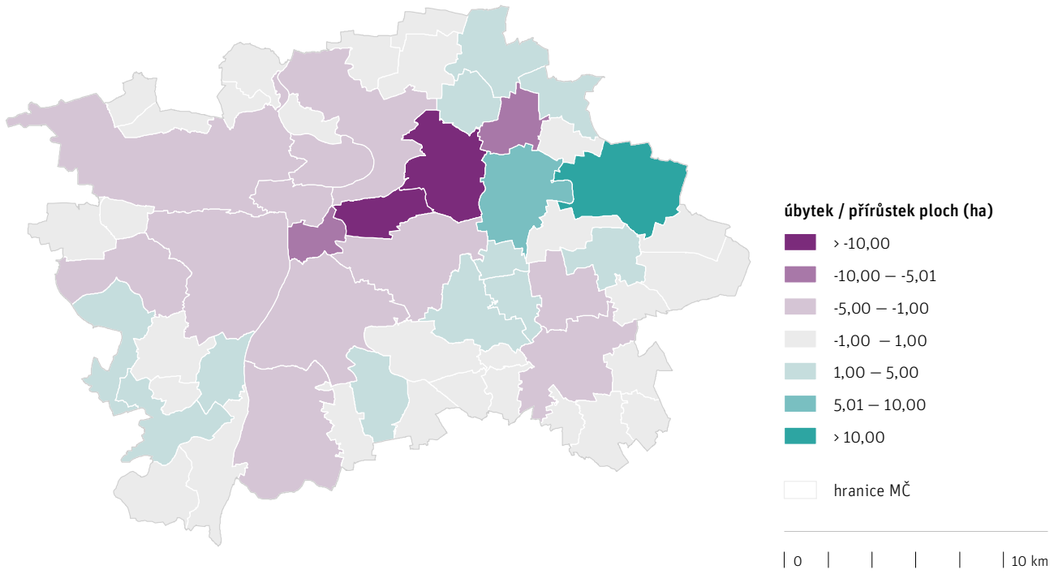
3.1.1.3 Typické současné způsoby využití území v místě bývalých produkčních ploch
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



3.1.2.1 Vývoj produkčních ploch v MČ mezi roky 2016 a 2022
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



3.1.2.2 Vývoj produkčních ploch v MČ mezi roky 2016 a 2022 (v absolutních číslech)
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



3.1.3 VÝVOJ PRODUKČNÍCH PLOCH V JEDNOTLIVÝCH PRODUKČNÍCH LOKALITÁCH

V celopražském kontextu je zásadním zjištěním existence stejného, tj. **mírně klesajícího trendu ve vývoji produkčních ploch v rámci produkčních lokalit**, tak jako v rámci celého města (→ kap. 3.1.1). V celkovém součtu byl na základě analýzy identifikován pokles rozlohy produkčních ploch sledovaných lokalit o 7,19 ha, z rozlohy 1 409,01 ha v roce 2016 na současnou rozlohu 1 401,82 ha. Trend úbytku produkčních ploch je možno vysledovat celkem v 9 lokalitách (→ Obr. 3.1.3.1). Největší dynamiku v úbytku produkčních ploch, tj. úbytek o více než 50 % z původní rozlohy, je možné sledovat v lokalitě Nádraží Holešovice. Naopak růstový trend byl zaznamenán v 8 lokalitách, nejmarkantněji pak v lokalitách Na Radosti, Radlice a Na Jelenách.

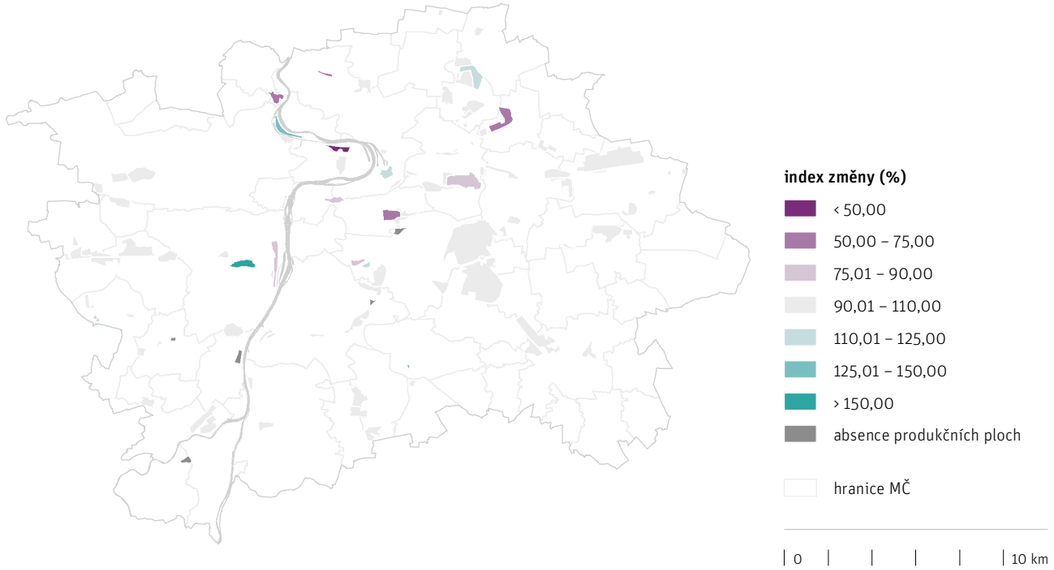
Obecně je nutné poznamenat, že sledování relativních úbytků či přírůstků, tj. v poměru k původním hodnotám, vypovídá o dynamice vývoje, méně však o rozsahu změn v rozloze produkčních ploch. Z toho důvodu je součástí analýzy i měření a hodnocení vývoje produkce sledovaných lokalit, vyjádřené absolutními hodnotami, tj. rozdílu rozlohy produkčních ploch mezi roky 2016 a 2022. Na jeho základě bylo identifikováno 15 (z 89 sledovaných) lokalit, kde došlo k úbytku produkčních ploch o více než 0,20 ha (→ Obr. 3.1.3.2). Nejvýznamnější **pokles** rozlohy produkčních ploch (o více než 5 ha) mezi roky 2016 a 2022 je identifikován celkem v 4 sledovaných lokalitách (→ Obr. 3.1.3.3) , jmenovitě **Nákladové nádraží Žižkov**, **Nádraží Holešovice**, **Areály Kbely** a **Nová Harfa**. Na opačné straně škály se pak nachází 25 lokalit s **nárůstem** produkčních ploch o více než 0,20 ha. Z těch nejrozsáhlejších jde o lokality **Malešická a Hostivařská průmyslová oblast**, **Areály Horní Počernice**, **Areály Uhříněves** či **Areály Běchovice**.

3.1.4 ZÁVĚR PODKAPITOLY

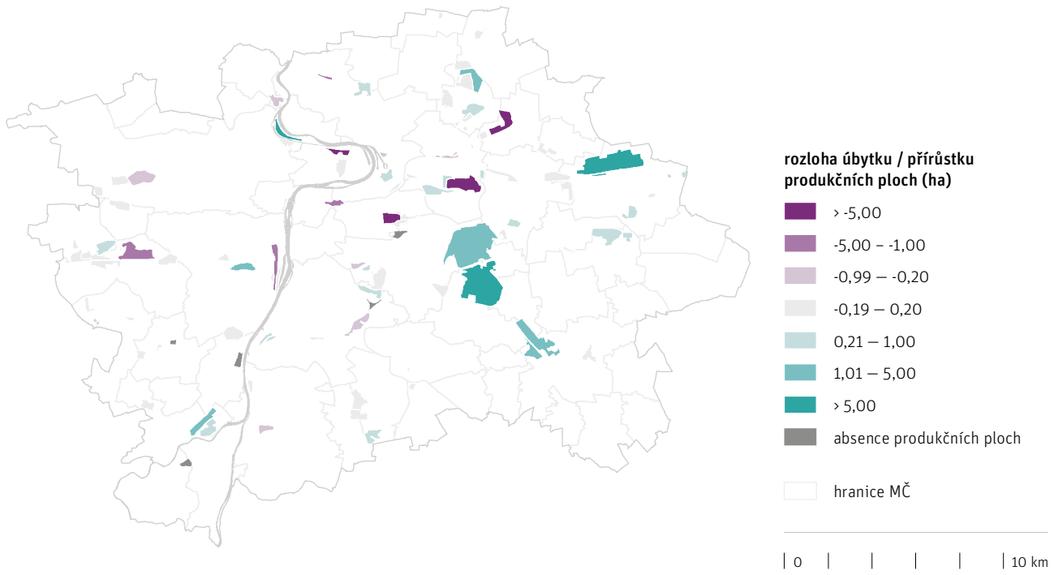
V této podkapitole je zhodnocen vývoj produkčních ploch v Praze mezi roky 2016 a 2022 – v prostorových jednotkách na úrovní Prahy, městských částí a sledovaných stavových lokalit s produkčním způsobem využití. Na území jednotlivých prostorových jednotek se posuzuje celková rozloha vybraných ploch, které byly pro účely tohoto analytického dokumentu definovány skrze způsob jejich využití jako produkční plochy. Podle výsledků je patrné, že celková rozloha produkčních ploch na území hl. m. Prahy mezi roky 2016 a 2022 klesla o téměř 43 ha na současnou rozlohu 2 278 ha, vyjádřeno v relativních číslech došlo k jejich 1,85% úbytku. Celkový vývoj produkčních ploch v Praze lze hodnotit jako stabilizovaný, pouze s mírně klesajícím trendem. Nejvýznamnější úbytek postihl plochy průmyslové výroby a rušících nevýrobních provozů (úbytek 11,75 ha ploch), dále železniční dopravy (2,25 ha) a servisních a provozních dopravních ploch (0,80 ha). Naopak k mírnému nárůstu rozlohy dochází u ploch technické infrastruktury (nárůst o 5,55 ha) a ploch nerušící výroby, dílen a drobných skladů (2,12 ha). Ubývající produkční plochy nejčastěji zůstávají plochami bez využití (4,49 ha), nebo jsou nahrazovány plochami veřejných prostranství (3,20 ha). V menší míře dochází k jejich nahrazení plochami nelesní krajiny (1,83 ha), bydlení (1,81 ha) a přírodní rekreací (1,33 ha).

Z vyhodnocení vývoje produkčních ploch na úrovni městských částí vyplývá, že k nejrozsáhlejším úbytkům produkčních ploch došlo zejména v oblasti okolo širšího centra města. Tedy v území, která jsou s produkčním využitím historicky silně spjata, ale v současnosti jsou postupně nahrazována jiným využitím, příp. na své nové využití čekají. Celkem došlo k relevantnímu úbytku produkčních ploch (tj. o více než 1 ha) v případě 15 městských částí. Nejmarkantnější úbytek o více než 10 ha produkčních ploch je patrný v MČ Praha 3 a Praha 9. Naopak nárůst produkčních ploch (o více než 1 ha) nastal pouze v případě MČ Praha 14 a Praha 20. Na území 89 sledovaných lokalit nastal mezi roky 2016 a 2022 úbytek produkčních ploch o souhrnné rozloze 7,2 ha na současný stav 1 401,82 ha. Trend vývoje produkčních ploch v rámci sledovaných lokalit odpovídá (s odchylkou desetin p. b.) celopražskému trendu, což poukazuje na vhodnost výběru sledovaných lokalit jako referenčního vzorku produkčních ploch. Nejvíce dynamický úbytek produkčních ploch (o vice než 50 % původní rozlohy) je možné sledovat v lokalitě Nádraží Holešovice. Nejvýznamnější pokles rozlohy produkčních ploch (o více než 5 ha) mezi roky 2016 a 2022 je identifikován celkem v 4 sledovaných lokalitách, jmenovitě Nákladové nádraží Žižkov, Nádraží Holešovice, Areály Kbely a Nová Harfa.

3.1.3.1 Vývoj rozlohy produkčních ploch sledovaných lokalit mezi roky 2016 a 2022
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022

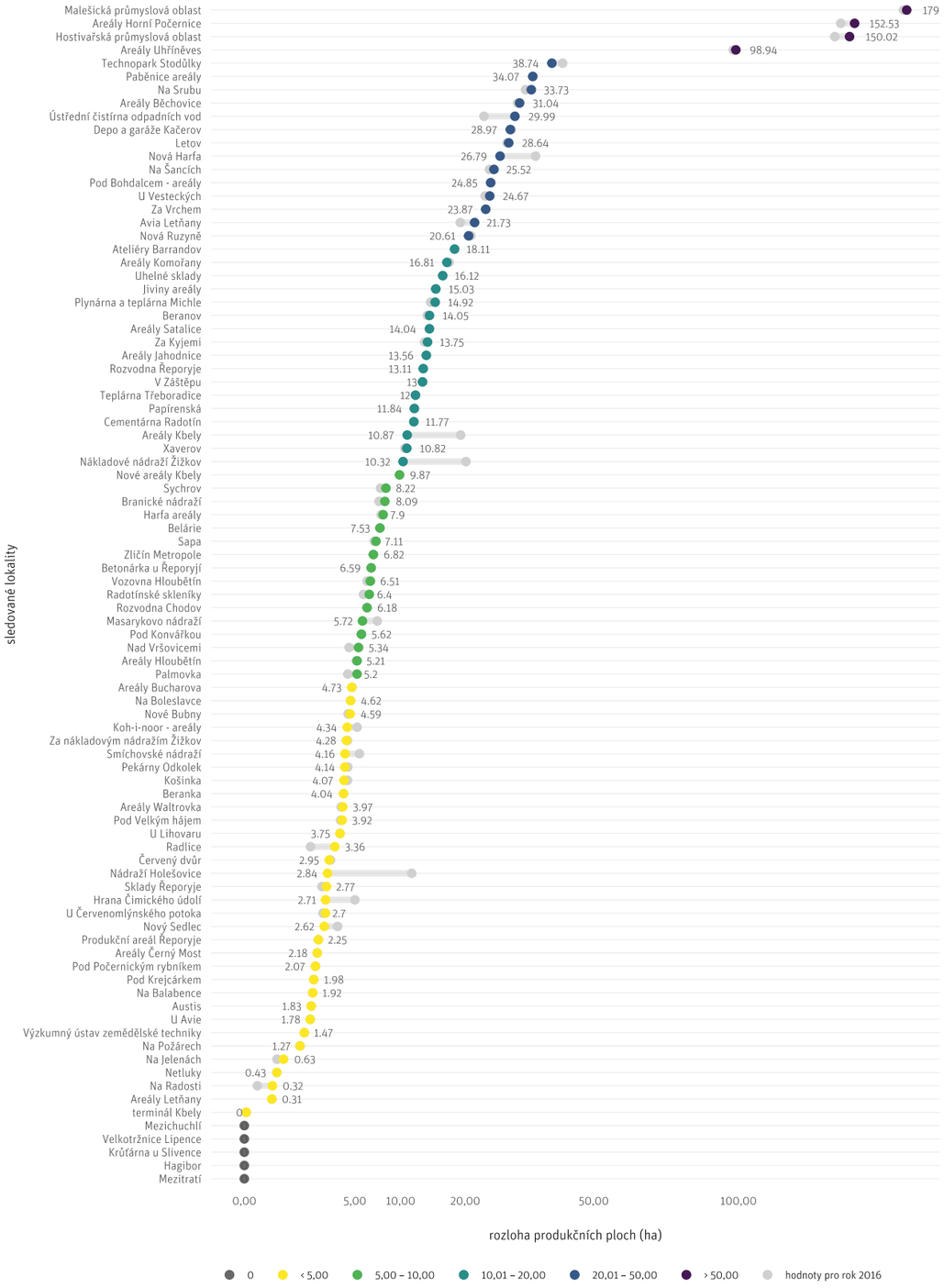


3.1.3.2 Vývoj rozlohy produkčních ploch sledovaných lokalit mezi roky 2016 a 2022 (v absolutních číslech)
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



3.1.3.3 Stav a vývoj rozlohy produkčních ploch sledovaných lokalit mezi roky 2016 a 2022

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



3.2 Predikce vývoje produkčních ploch

Následující podkapitola navazuje na zhodnocení dosavadního trendu vývoje produkčních ploch v Praze a nabízí rámcový výhled do budoucna formou projekcí produkčních ploch definovaných na základě hypotetických scénářů jejich budoucího vývoje. Tyto scénáře jsou následně zasazeny do kontextu kapacit produkčních ploch stanovených na podkladu vybrané územně plánovací dokumentace. V první části je představen koncept plošné kapacity produkčních ploch, pojednávající o schopnosti území pojmout produkční plochy. Plošná kapacita je měřena ve dvou verzích, opírajících se o vybrané plochy s rozdílným způsobem využití podle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a o vybrané lokality podle Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu). Cílem výběru z návrhových ploch a lokalit je stanovit konkrétní plochy, do kterých je možné stavby, plochy a zařízení produkce typicky, nikoliv však výlučně umisťovat. Následně jsou plošné kapacity produkčních ploch představeny v měřítku celé Prahy i sledovaných lokalit. Druhá část se věnuje možnostem predikování vývoje produkčních ploch do budoucna, problematice a metodickým omezením takových predikcí. Pro současnou absenci detailní znalosti faktorů souvisejících s vývojem produkce v území (např. strategií, ambicí a podnikatelských cílů podniků, jejich pozic na trzích a v globálních produkčních řetězcích) a pro problematiku spojenou s predikcí chování globálních trhů došlo ke stanovení výhledu do budoucna skrze projekce produkčních ploch ve variantním řešení. Projekce tak představují hypotetické scénáře budoucího vývoje produkčních ploch založených na předpokladu neměnného trendu a je nutné k nim i takto přistupovat při jejich interpretaci. V třetí kapitole je dvojice stanovených projekcí dána do kontextu plošných kapacit produkčních ploch. V závěrečné části podkapitoly jsou prezentovány hlavní závěry a celkové shrnutí problematiky.

3.2.1 KAPACITY PRODUKČNÍCH PLOCH PODLE PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU SÚ HL. M. PRAHY

Plošná kapacita produkčních ploch, tj. schopnost území pojmout určité množství produkčních ploch, je pro účely této analýzy stanovena jako součet rozlohy vybraných ploch s rozdílným způsobem využití definovaných v platném Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (ÚPnSÚ). Tyto návrhové plochy byly očištěny o plochy uličních prostranství, považovaných za stabilně vymezená, vytvářející základní organizační kostru města [IPR Praha, 2020a]. Vybrané způsoby využití pak představují plochy, do kterých je možné stavby, plochy a zařízení produkce či s produkcí související typicky, nikoliv však výlučně umisťovat.

Hlavní a přípustné využití území[28] v těchto plochách, jak jsou definovány v ÚPnSÚ, **nejblíže odpovídá v analýze sledovaným typům produkčních ploch** (→ kap. 1.1.1) a umožňuje tak **rámcové srovnání** současného stavu a návrhového výhledu (→ kap. 1.1.2). Výběr ploch je založen na premise typické existence produkce v těchto plochách. Plochy produkce je možné identifikovat i v plochách s jiným způsobem využití dle ÚPnSÚ, např. v plochách SV – všeobecně smíšené či v malé míře v plochách OV – všeobecně obytné. V těchto plochách ale převažuje jiné než produkční využití, a proto nebyly do výběru zahrnuty. Pro úplnost je třeba dodat, že jde o elementární součet rozlohy vybraných ploch ÚPnSÚ, který nezohledňuje případně stanovené regulativy prostorového uspořádání jako koeficient zastavěných ploch (KZP) a koeficient hrubých podlažních ploch (KPP). Nejvyšší přípustná míra využití je stanovena v kontextu výše uvedených sledovaných způsobů využití pouze pro plochy v transformačním území a dále pouze pro vybrané plochy výroby a služeb v rozvojovém území[29]. Pro zachování celistvého obrazu o průmětu návrhových ploch ÚPnSÚ do území města analýza pracuje pouze s **rozlohou ploch s rozdílným způsobem využití (bez míry využití)**.

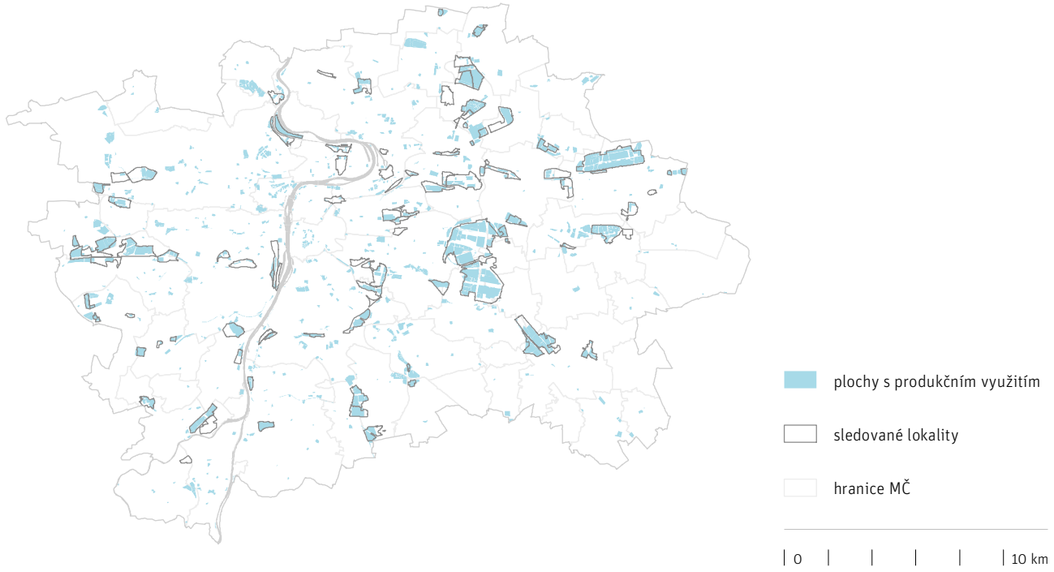
Na základě výše uvedeného definovaného výběru lze konstatovat, že na území hl. m. Prahy se nachází 952 ploch se sledovaným způsobem využití (→ Obr. 3.2.1.1). Jde o plochy o rozloze od několika desítek m² až po velmi rozsáhlé, souvisle vymezené plochy s rozlohou nad 20 ha. Ty se nacházející zejména v rozsáhlých produkčních lokalitách, jakými jsou Hostivařská či Malešická průmyslová oblast, Areály Horní Počernice či Technopark Stodůlky. Důležitým zjištěním je, že na **území Prahy** se nachází celkem **3 022,02 ha** ploch, ve kterých je možné **primárně umisťovat stavby a zařízení s produkčním využitím**.

Z celopražského kontextu vyplývá, že v **území sledovaných lokalit** jsou ÚPnSÚ stanoveny návrhové plochy s produkčním využitím o celkové výměře **1 663,53 ha**. Při porovnání s celkovou rozlohou těchto ploch na území hl. m. Prahy (tj. 3 022,02 ha) vyplývá, že podle ÚPnSÚ se ve sledovaných lokalitách nachází 55,05 % návrhových produkčních ploch. Zbylých 44,95 % návrhových produkčních ploch se nachází mimo tyto lokality. Samotný podíl ploch s vybranými způsoby využití dle ÚPnSÚ je pak v rámci sledovaných lokalit v průměru 47,54 %, v **jednotlivých sledovaných lokalitách se ale významně liší** (→ Obr. 3.2.1.2). Více než **80%** zastoupení návrhových produkčních ploch v lokalitě bylo na základě analýzy zjištěno v případě 18 sledovaných lokalit, tj. 20,2 % případů. Jde typicky o malé až středně rozsáhlé lokality s často monofunkčním, specifickým využitím jako např. **Krůťárna u Slivence**, **Rozvodna Chodov**, **Betonárka u Řeporyjí**, **Rozvodna Řeporyje** či **Teplárna Třeboradice**. Z rozsáhlejších lokalit uveďme **Avia Letňany**, **Letov** či **Na Radosti**. V kategorii s 60–80% podílem návrhových produkčních ploch se nachází

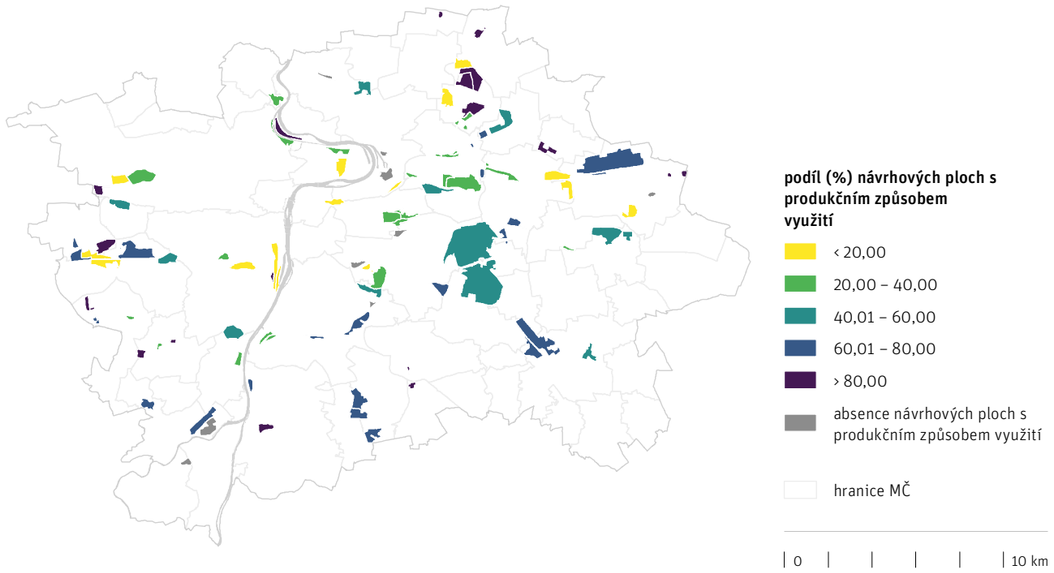
28 ——— Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy lze najít v příloze č. 1 úplného znění Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

29 ——— čl. 7 a) odst. [1], [2] přílohy č. 1 platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy

3.2.1.1 Plochy s produkčním způsobem využití podle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



3.2.1.2 Plošná kapacita produkčních ploch sledovaných lokalit podle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



dalších 18 lokalit, včetně několika nejrozsáhlejších pražských produkčních lokalit, jakými jsou Areály Horní Počernice, Areály Uhříněves či Technopark Stodůlky. Nejpočetnější skupinu pak tvoří 22 lokalit s podílem návrhových produkčních ploch méně než 20 %. V té jsou zastoupeny zejména **transformační** stavové lokality ÚAP, např. Smíchovské nádraží, Masarykovo nádraží, Nové Bubny, Radotínské skleníky či Palmovka.

Při prezentaci výsledků je důležité zmínit některé skutečnosti a omezení tak, aby nedošlo k jejich nesprávné interpretaci. V první řadě výsledný podíl ploch vychází ze samotného výběru konkrétních způsobů využití dle ÚPnSÚ, které byly v kontextu produkčních ploch vyhodnoceny jako nejvíce relevantní. Výběr tak představuje způsoby využití typicky sloužící produkci, nikoliv však výlučně. To se mj. týká ploch všeobecně smíšených a všeobecně obytných, ve kterých je také přípustné (byť pouze v malé míře) umisťovat plochy produkce. Hodnoty podílů návrhových ploch ÚPnSÚ pro jednotlivé lokality jsou tak přímo ovlivněny jejich výběrem. Podíl návrhových ploch ÚPnSÚ přímo souvisí s rozlohou sledovaných lokalit. Rozsáhlejší lokality (např. Malešická a Hostivařská průmyslová oblast), typicky více členité, potřebují pro zachování jejich obslužnosti vyšší podíl dopravních staveb a veřejných prostranství, která snižují výsledné hodnoty podílu návrhových ploch ÚPnSÚ. Tato skutečnost je patrná především ve srovnání s lokalitami s nižší plošnou výměrou, ve kterých se mnohdy nalézá pouze jeden areál s minimem veřejných prostranství. Na závěr je důležité uvést, že plošná kapacita produkčního využití sledovaných lokalit dle ÚPnSÚ je zde pouze popsána a interpretována pomocí **půdorysného průmětu návrhových ploch** územně plánovací dokumentace (ÚPD). Cílem tohoto dokumentu není hodnocení navržených plošných kapacit produkce v jednotlivých lokalitách, neboť to z definice tomuto analytickému dokumentu nepřísluší.

3.2.2 PROJEDNÁVANÉ ZMĚNY PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU SÚ HL. M. PRAHY

Důležitý pohled na vývoj produkčních ploch v Praze je možné získat vyhodnocením minulých i současně probíhajících změn platného Územního plán sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚPnSÚ). Zaměření na územně plánovací dokumentaci (ÚPD) nabízí alternativu k vyhodnocení skutečného stavu využití území, která více přibližuje vývoj tendencí a faktorů, vedoucích k úbytku produkčních ploch. Oproti analýze dosavadního i projekci budoucího vývoje skutečného stavu využití území lze analýzou změn ÚPnSÚ lépe ilustrovat pozici produkčních ploch z pohledu jejich důležitosti vnímanou městskými samosprávami, investory a aktéry v území. Tento pohled je o to důležitější, neboť to jsou často právě nástroje územního plánování, kterými může městská samospráva ovlivnit budoucí kapacity produkčních ploch ve svém území.

Vývoj změn ÚPnSÚ je popsán formou sledování plošných kapacit produkce podle ÚPnSÚ mezi roky 2010 a 2022, tj. rozlohy návrhových ploch s typicky produkčním způsobem využití, ořezaných o plochy veřejně přístupných prostranství (VPP) uličního typu. Z vyhodnocení vyplývá, že mezi **roky 2010 a 2022** byla schválenými změnami ÚPnSÚ **snížena jeho plošná kapacita o více než 86 ha na současnou rozlohu 3 022 ha** (→ Obr. 3.2.2.1). Z výsledků je patrné, že vyjma mírných skokových poklesů kolem roků 2013 a 2015 došlo k nejvýraznějšímu úbytku plošných kapacit produkce v období mezi roky 2018 a 2022.

Aktuálně projednávané změny ÚPnSÚ mají zásadní vliv na budoucí podobu produkčních ploch, neboť skladbou a rozlohou návrhových ploch s rozdílným způsobem využití přímo stanovují maximální rozlohu ploch, ve kterých je možné umisťovat objekty a zařízení související s produkcí. Ke dni 28. února 2023 bylo v různých fázích jejich pořízení na území hl. m. Prahy identifikováno **449 probíhajících změn** ÚPnSÚ. V souhrnu jde o změny v rozsahu od úprav kódu míry využití území přes změny způsobu využití ploch a vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS) až po rozsáhlé transformace velkých rozvojových území (VRÚ). Z tohoto souboru se 149 probíhajících změn týká současně platných návrhových ploch s rozdílným způsobem využití podle ÚPnSÚ, umožňujících jejich využití pro účely produkce.

V 81 případech bylo možné na základě současného stavu ÚPnSÚ a návrhového stavu definovaného v jeho změně přesně kvantifikovat jejich dopad na plošné kapacity produkčních ploch (→ Obr. 3.2.2.2). V 68 případech lze návrhový stav ÚPnSÚ v současnosti pouze odborně odhadnout, neboť řada změn (typicky rozsáhlých a transformujících území) je ve fázi pořízení či projednání územní studie, ze které nelze jednoznačně určit výslednou skladbu a rozlohu návrhových ploch s rozdílným způsobem využití. Z těchto případů bylo vybráno 22 probíhajících změn, u kterých se předpokládá, že budou mít nejvýraznější dopad na kapacity produkčních ploch v Praze. Krátké shrnutí vybraných změn lze najít v kapitole níže. Z vyhodnocení probíhajících změn ÚPnSÚ vyplývá, že, při naplnění podmínky jejich úspěšného projednání plošná kapacita produkčních ploch **klesne o přibližně 205 ha**, tj. o téměř **7 % kapacity** současného stavu. Změnami navržené navýšení ploch s produkčním způsobem využitím (o celkové výměře cca 130 ha) je významně převýšeno změnami, které navrhují úbytek produkčních ploch (o celkové výměře cca 335 ha). Při stanovení roku 2025[30] jako návrhového horizontu projednání těchto změn lze očekávat ještě dynamičtější úbytek plošných kapacit produkce, než tomu bylo doposud.

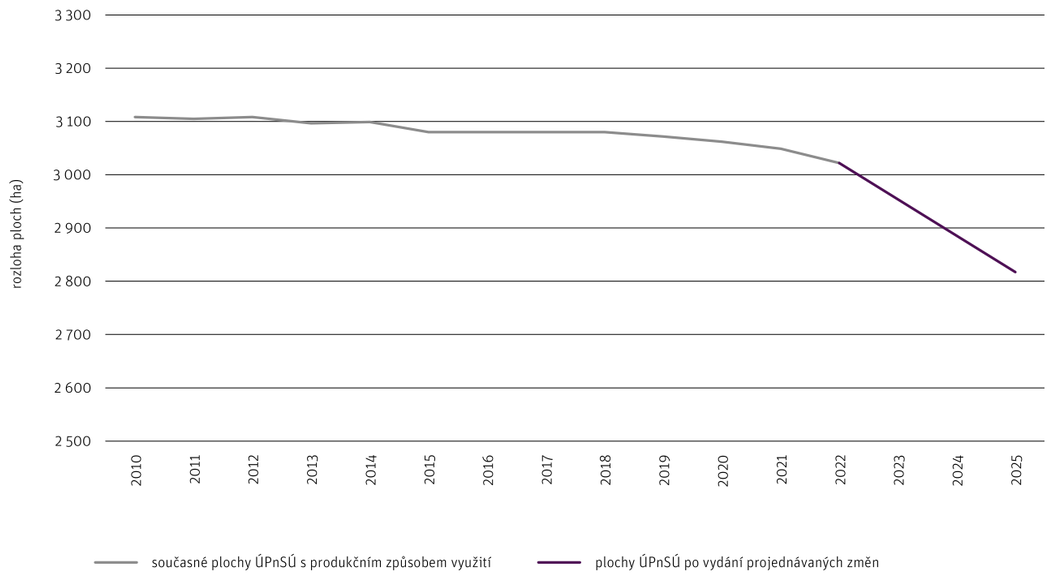
Z vybraných probíhajících změn, u kterých se předpokládá nejvýraznější dopad na kapacity produkčních ploch v Praze, pouze změna Z 3701 navrhuje navýšení ploch s produkčních způsobem využití. Ve všech ostatních případech se většina stávajících produkčních ploch ruší ve prospěch obytné nebo polyfunkční zástavby, a to bez adekvátní náhrady.

- Z 2841 – Nová Ruzyně – redukce produkčních ploch na 5–10 %, rušení valné většiny stávajících ploch produkce (VS a VN) a transformace na obytnou čtvrť (OV, VV, ZVO)

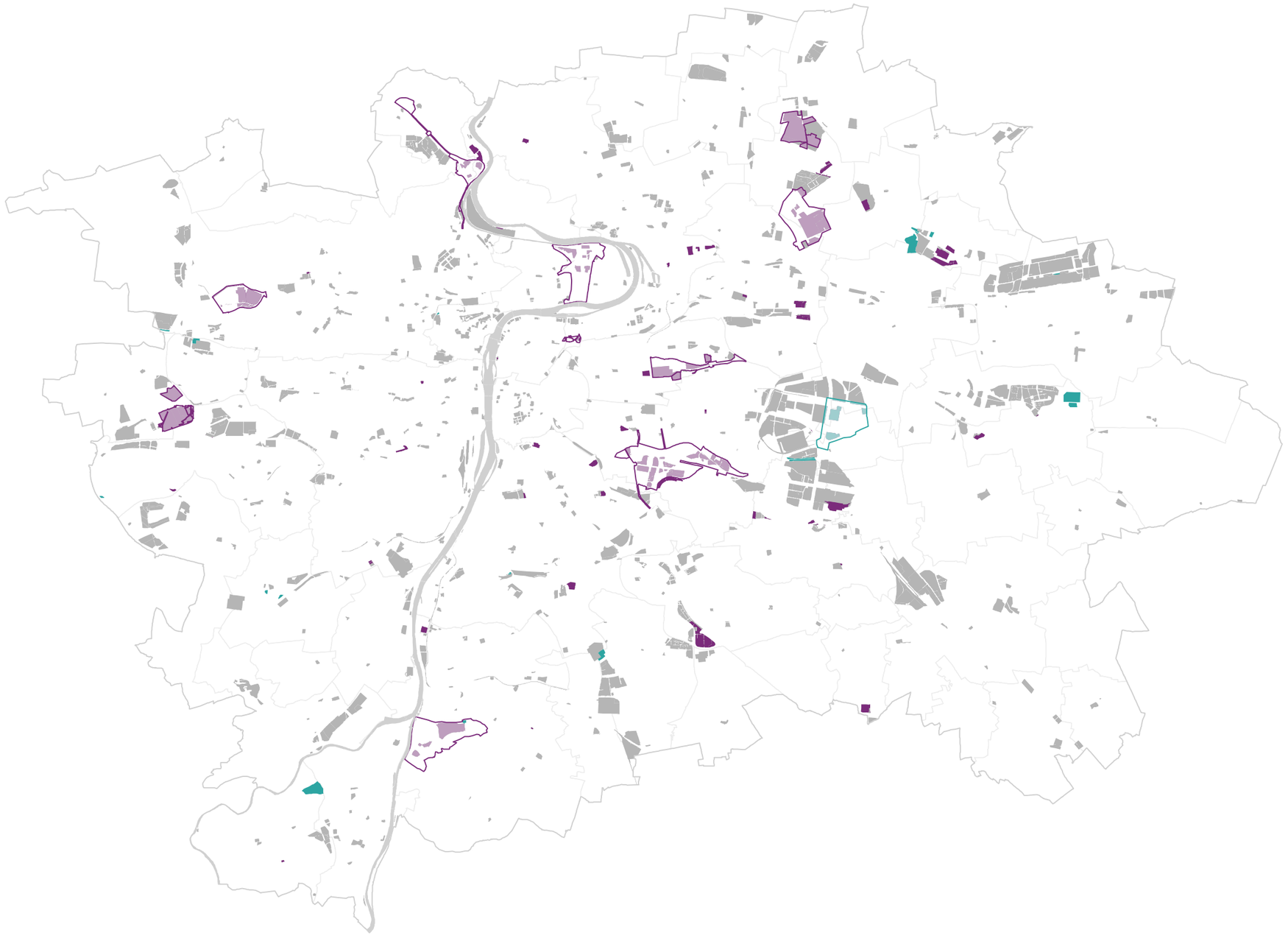
30 — Rok 2025 je jako návrhový horizont projednání všech probíhajících změn ÚPnSÚ určen s ohledem na předpoklad uvedení připravovaného Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán Prahy) v účinnost v roce 2026.

s administrativou a aktivním parterem, koordinace zpravidla pomocí studie od Jakub Cigler Architekti, areál armády zcela vyjmut z řešeného území změny, ve fázi hotového vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) a připravena pro společné jednání
- Z 3430 – Územní studie Komořany – redukce produkčních ploch na 30–35 % současného stavu, rušení zejména ploch VN a transformace na primárně obytnou čtvrť, ve fázi po veřejném projednání
- Z 3701 – Transformace rozvojového území Štěrboholy–Malešice – navýšení produkčních ploch v rozsahu cca 80 % rozlohy projednávané změny, návrh primárně ploch VN, TVO, částečně pak ZVO, SVO a zeleně
- Z 3822 – Územní studie Bubny-Zátory, redukce produkčních ploch na 0–5 %, změnou dojde k dalšímu navýšení ploch SV na úkor ploch TVR a ZE, dohoda o území v souladu se zaevidovanou územní studií, ve fázi po veřejném projednání
- Z 3842 – Odstranění VRÚ Letňany–Kbely – redukce produkčních ploch na 10–15 %, v současnosti jsou v území především plochy ZVO, DM a SMJ
- Z 3889 – Transformace VRÚ Bohdalec-Slatiny – lze očekávat výraznou redukci stávajících ploch VN a ZVO ve prospěch ploch OV a SV, konkrétní podoba území se stále hledá a zejm. problematika železničních odstavů znemožňuje odhad konečných bilancí produkčních ploch, změna v současnosti zcela zablokována bez vyhlídky jejího brzkého zpracování
- Z 2808 a Z 3204 – AVIA – redukce produkčních ploch na cca 20 %, změny jsou připravené k vydání ZHMP, upravují se kontribuce samosprávou
- Z 1563, Z 3524 a Z 3526 – Zličín – redukce produkčních ploch na 0 %, urbanistické studie od Pavel Hnilička Architects+Planners a Ekospol s produkcí nepočítají
- Z 2600 (+ Z 3506, Z 3433 a Z 3221) – Nákladové nádraží Žižkov – redukce produkčních ploch na 0 %, předpokládá se celková transformace na polyfunkční čtvrť bez zásadního zastoupení produkce (vyjma areálu Auto Jarov), změna je připravena k vydání ZHMP, upravují se kontribuce samosprávou
- Z 3790 a Z 3791 – Masarykovo nádraží / Florenc – redukce produkčních ploch na 0 %, návrhovým stavem je soutěžní dialog Florenc 21 (vítězové UNIT a spol.), dohoda stanovisek MK (Odbor památkové péče)
- Z 3827 – Nový Sedlec + Z 3306, Z 3569, Z 3537 a Z 3328 – Mrazírny – redukce produkčních ploch na 0 %, rušení ploch VN a transformace na obytnou čtvrť, v území se s produkcí již dále nepočítá, koordinováno interní studií Kanceláře územní koordinace IPR

3.2.2.1 Vývoj ploch s produkčním způsobem využití podle ÚPnSÚ a dopad jeho projednávaných změn
IPR Praha 2023 / data: IPR Praha 2023



3.2.2.2 Projednávané změny a jejich vliv na plochy s produkčním způsobem využití podle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy
IPR Praha 2023 / data: IPR Praha 2023



projednávané změny s konkrétním dopadem

- úbytek ploch s produkčním způsobem využití
- plochy s produkčním způsobem využití beze změn
- nárůst ploch s produkčních způsobem využití

vybrané projednávané změny s odhadovaným dopadem

- vybrané změny negativně ovlivňující bilance ploch
- úbytek ploch s produkčním způsobem využití
- vybrané změny pozitivně ovlivňující bilance ploch
- nárůst ploch s produkčním způsobem využití
- hranice MČ

Projednávané změny platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy ke dni 28.02.2023

0 5 km

3.2.3 KAPACITY PRODUKČNÍCH PLOCH PODLE NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY

Plošná kapacita produkčních ploch, tj. schopnost území pojmout určité množství produkčních ploch, je pro účely této analýzy stanovena jako součet rozlohy zastavitelných návrhových lokalit[31] s produkčním způsobem využití[32] a zároveň strukturou areálů produkce[33], definovaných v návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (MPP) ve verzi pro veřejné projednání. Zastavitelné produkční lokality[34] skrze hlavní využití a podmínky přípustného a nepřípustného využití představují plochy, do kterých je možné stavby, plochy a zařízení produkce či s produkcí související typicky, nikoliv však výlučně umisťovat. Zastavitelné produkční lokality byly následně očištěny o plochy uličních prostranství, považovaných za prostorově a v čase stabilizované, vytvářející základní organizační kostru města [IPR Praha, 2020a].

Hlavní a přípustné využití území v těchto lokalitách, jak jsou definovány v MPP, nejblíže odpovídá v analýze sledovaným typům produkčních ploch (→ kap. 1.1.1) a umožňuje tak konzistentní srovnání současného stavu a návrhového výhledu (→ kap. 1.1.2). Výběr ploch je založen na premise typické existence produkce v těchto plochách. Plochy produkce je možné identifikovat i v zastavitelných lokalitách s jiným způsobem využití dle MPP, např. v zastavitelných obytných lokalitách[35]. V těchto územích ale převažuje jiné než produkční využití, a proto nebyly do výběru zahrnuty. Pro úplnost je třeba dodat, že jde o elementární součet rozlohy vybraných lokalit, který nezohledňuje případně stanovené grafické[36] a parametrické[37] regulativy prostorového uspořádání jako míra využití území k zastavění[38].

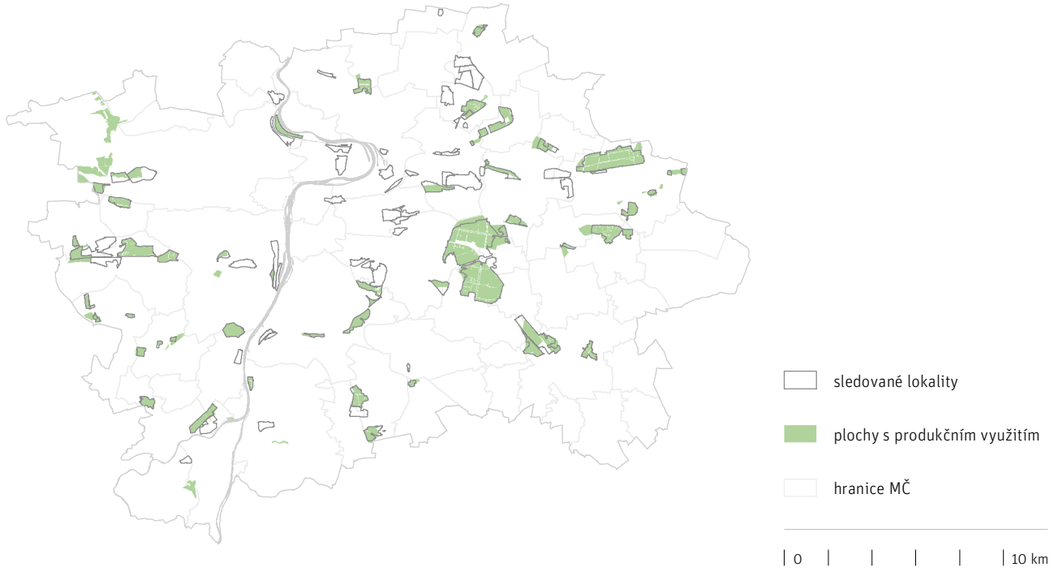
Na základě výše uvedeného definovaného výběru lze konstatovat, že na území hl. m. Prahy se nachází 55 zastavitelných produkčních lokalit se strukturou areálů (→ Obr. 3.2.3.1). Nejrozsáhlejšími produkčními lokalitami jsou (vyjma nesledovaných letišť Václava Havla a Kbel) Hostivařská průmyslová oblast, Malešická průmyslová oblast, Areály Horní Počernice, Areály Uhříněves a Areály Běchovice. Důležitým zjištěním je, že na území Prahy se nachází celkem 2 304 ha ploch, ve kterých je možno primárně umisťovat stavby a zařízení s produkčním využitím. Ke srovnání s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚPnSÚ) je ale třeba přistupovat se značnou rezervou, neboť tato dvojice pražské územně plánovací dokumentace (ÚPD) je velmi rozdílná co do přístupu, tak i použití konkrétních nástrojů územního plánování a definování způsobu využití území. V kontextu této analýzy tak nejsou zcela souměřitelné a jejich porovnávání je pouze orientační.

Také v případě stanovení plošných kapacit produkce dle MPP je důležité zmínit některé skutečnosti a omezení tak, aby nedošlo k jejich nesprávné interpretaci. V první řadě výsledné hodnoty podílu ploch vycházejí ze samotného výběru návrhových lokalit s konkrétními způsoby využití a strukturou, které byly v kontextu produkčních ploch vyhodnoceny jako nejvíce relevantní. Výběr tak představuje území s typickým výskytem produkce, nikoliv však výlučně. To se mj. týká návrhových zastavitelných lokalit s obytným využitím, ve kterých je také přípustné (byť pouze v malé míře) umisťovat plochy produkce. Hodnoty podílů návrhových ploch MPP pro jednotlivé lokality jsou tak přímo ovlivněny jejich výběrem. Podíl návrhových ploch MPP přímo souvisí s rozlohou sledovaných lokalit. Rozsáhlejší lokality (např. Malešická a Hostivařská průmyslová oblast), typicky více členité, potřebují pro zachování jejich obslužnosti vyšší podíl dopravních staveb a veřejných prostranství, která snižují výsledné hodnoty podílu návrhových ploch MPP. Závěrem je důležité uvést, že plošná kapacita produkčního využití sledovaných lokalit podle MPP je zde pouze popsána a interpretována skrze průmět územně plánovací dokumentace (ÚPD). Cílem tohoto dokumentu není hodnocení navržených plošných kapacit produkce v jednotlivých lokalitách, neboť to z definice tomuto analytickému dokumentu nepřísluší.

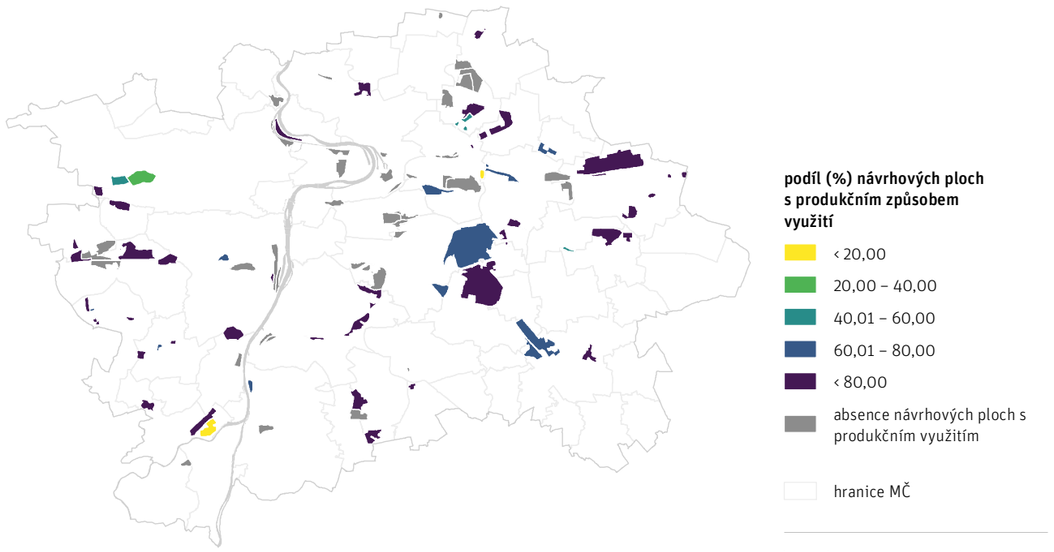
Z celopražského kontextu vyplývá, že v území sledovaných lokalit jsou MPP stanoveny návrhové plochy s produkčním využitím v celkové výměře **1 811,92 ha**. Při porovnání s celkovou rozlohou těchto ploch na území hl. m. Prahy (tj. 2 304 ha) vyplývá, že podle MPP se ve sledovaných lokalitách nachází 78,65 % návrhových produkčních ploch. Zbylých 21,35 % návrhových produkčních ploch se nachází mimo tyto lokality. Samotný podíl ploch s vybranými způsoby využití dle MPP je pak v rámci sledovaných lokalit v průměru 46,94 %, ale v jednotlivých sledovaných lokalitách se významně liší (→ Obr. 3.2.3.2). Více než 80% zastoupení návrhových produkčních ploch v lokalitě bylo na základě analýzy zjištěno v případě 36 sledovaných lokalit, tj. více než 40 % případů. V této kategorii se nachází i významná část nejrozsáhlejších produkčních lokalit v Praze, uveďme zde lokality **Hostivařská průmyslová oblast**, **Areály Horní Počernice**, **Technopark Stodůlky**, **Areály Běchovice** či **Areály Kbely**. V kategorii s 60–80% podílem návrhových produkčních ploch se nachází dalších 10 lokalit, včetně několika nejrozsáhlejších pražských produkčních lokalit, jakými jsou **Malešická průmyslová oblast** a **Areály Uhříněves**.

31 —— § 2 h) PSP
32 —— § 6 PSP
33 —— Strukturou areálů produkce je rozuměna urbánní struktura flexibilní zástavby uzavřených areálů (čl. 48, odst. [1] závazné části Metropolitního plánu).
34 —— Hlavním využitím se rozumí průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Zároveň je v těchto lokalitách možné provádět změny v území, mj. pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, výzkum a administrativu (čl. 62 závazné části Metropolitního plánu).
35 —— V zastavitelných obytných lokalitách je přípustné provádět změny v území mj. pro nerušící výrobu a administrativu. Zároveň je zde ale nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby mj. pro těžké strojírenství, zpracování závadných chemikálií, spalovny biologického odpadu a podobné stavby svým provozem neodpovídající cílovému charakteru lokality (čl. 63 závazné části Metropolitního plánu).
36 —— čl. 4 e) závazné části Metropolitního plánu
37 —— čl. 4 f) závazné části Metropolitního plánu
38 —— § 7 PSP

3.2.3.1 Plochy s produkčním způsobem využití podle Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán)
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



3.2.3.2 Plošná kapacita produkčních ploch sledovaných lokalit podle Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán)
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



V případě 37 sledovaných lokalit návrh MPP stanovuje jiný cílový charakter lokality[39] než zastavitelnou produkční lokalitu struktury areálů produkce. Jde v první řadě o rozsáhlé transformační lokality jako např. Nová Harfa, Smíchovské nádraží, Nákladové nádraží Žižkov, U Avie či Palmovka. V této skupině se také nacházejí lokality struktury areálů vybavenosti, typicky obchodních center, např. lokality Areály Černý Most, Zličín Metropole či Areály Letňany. Důležitým zjištěním, které vyplynulo z rámcového porovnání plošných kapacit produkce sledovaných lokalit dle ÚPnSÚ a MPP je, že v případě 10 produkčních lokalit s nejvyšší rozlohou produkčních ploch poskytují obě UPD plošnou kapacitu produkce v jejím současném rozsahu či nad její rámec (→ Obr. 3.2.3.3), s výjimkou lokality Nová Harfa.

3.2.4 PROJEKCE PRODUKČNÍCH PLOCH

Predikování produkce ve městě, resp. produkčních ploch je – obdobně jako v případě dalších systémových složek města – velmi složitou a těžko předvídatelnou problematikou. Produkce jediného druhu zboží se dnes prostřednictvím rozsáhlé a značně propojené dodavatelské sítě odehrává v několika zemích. Produkce napříč výrobními segmenty je tak do značné míry závislá na budoucím, těžko předvídatelném vývoji globálního trhu (→ kap. 1.2.2). Pro ilustraci zde uveďme nečekaná ochlazení globálního trhu a produkce vlivem nedávné epidemie a doposud probíhajícího válečného konfliktu na Ukrajině. Kromě obtížnosti spojené s předpovědí globálních trendů zde hrají velkou roli i lokální faktory jako budoucí plány jednotlivých ekonomických subjektů, míra podpory (či její absence) jednotlivých segmentů produkce ze strany státu, města či městských částí prostřednictvím politik a strategií. Získání detailní kvalitativní znalosti o důležitých produkčních územích v Praze je úkolem, který navazuje na tento analytický dokument, následně po identifikaci klíčových produkčních ploch pro další analytické rozpracování (→ kap. 5).

Prognózu, tj. realistický odhad budoucího vývoje, je pro problematickou predikci globálního vývoje a současnou absenci detailní expertní znalosti území velmi problematické stanovit. Pro účely této analýzy byla stanovena dvojice projekcí, tj. **ilustrativních modelů budoucího** vývoje založených na konkrétních **hypotetických scénářích**, k jejichž plnému naplnění však v budoucnu pravděpodobně nedojde. Obě projekce vycházejí z předpokladu **konstantního budoucího vývoje**, který odpovídá dosavadnímu trendu vývoje produkčních ploch. Jde tedy o jednoduchou extrapolaci, tj. prodloužení křivky současného vývoje produkčních ploch do roku 2050 (→ kap. 1.1). Projekce tedy nezahrnují lokální a globální související faktory a jejich budoucí, v současnosti neznámé trendy a výkyvy. **Projekce podle krátkodobého trendu** je založena na předpokladu, že budoucí vývoj produkčních ploch v Praze i ve sledovaných lokalitách bude odpovídat vývoji produkčních ploch mezi roky 2020 a 2022. **Projekce podle dlouhodobého trendu** pak pracuje se scénářem, že budoucí vývoj produkčních ploch v Praze i ve sledovaných lokalitách bude odpovídat vývoji produkčních ploch mezi roky 2016 a 2022. Obě projekce tak poskytují rámcovou představu o budoucím vývoji produkčních ploch na území hl. m. Prahy, založenou na konkrétních scénářích, jejichž naplnění je však nepravděpodobné. Proto je velmi důležité tato omezení brát v potaz při interpretaci výsledků uvedených v této kapitole.

Podle výsledků projekce krátkodobého trendu je patrné, že rozloha produkčních ploch ve sledovaných lokalitách by měla v následujících letech v úhrnu mírně stoupat (→ Obr. 3.2.4.1). Celkově by se rozloha produkčních ploch sledovaných lokalit měla dle projekce **do roku 2050** navýšit o cca **122 ha na celkových 1 524 ha**. Druhá ze stanovených projekcí je charakteristická stejným, i když mírnějším trendem. Na základě výsledků projekce dlouhodobého trendu je v následujících letech čitelný cca poloviční nárůst produkčních ploch oproti projekci krátkodobého trendu. Celkově by se rozloha produkčních ploch sledovaných lokalit měla dle projekce do roku 2050 navýšit o cca **60 ha na celkových 1 461 ha**.

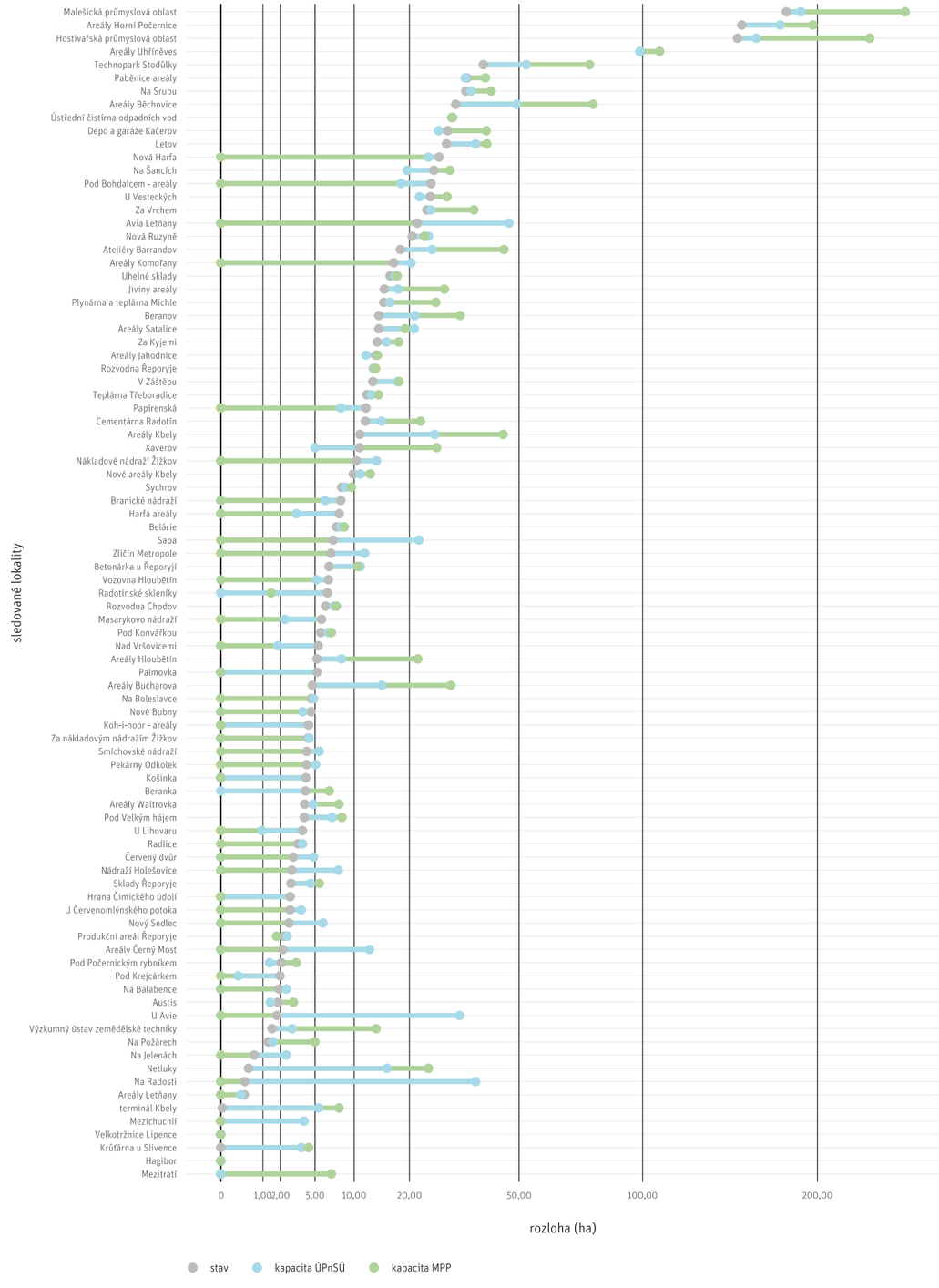
Při pohledu na konkrétní lokality je patrné, že při uvažování projekce podle krátkodobého trendu vykazuje většina sledovaných lokalit nárůst či stagnaci produkčních ploch (→ Obr. 3.2.4.2). Největší relativní růst produkčních ploch do budoucna je možné identifikovat např. v lokalitách Hostivařská průmyslová oblast, Avia Letňany, Areály Kbely či Technopark Stodůlky. Další nárůst produkčních ploch lze dle projekce očekávat např. v lokalitách Malešická průmyslová oblast, Harfa areály či Beranov. Naopak mezi lokalitami s nejvýznamnějšími budoucími úbytky produkčních ploch (tj. do míry jejich úplné absence v lokalitě) jsou dle projekce např. lokality Nová Harfa, Smíchovské nádraží, Masarykovo nádraží či Koh-i-noor areály. Další významné budoucí úbytky jsou patrné v lokalitách Letov a Červený Dvůr.

Při uvažování projekce podle dlouhodobého trendu lze pozorovat nárůst produkčních ploch v menším počtu sledovaných lokalit oproti vyhodnocení krátkodobého trendu (→ Obr. 3.2.4.3). Nejvýznamnější relativní úbytek produkčních ploch je patrný např. v lokalitách Nákladové nádraží Žižkov, Smíchovské nádraží, Masarykovo nádraží a Nádraží Holešovice. Dále je možné z těch rozlehlejších jmenovat lokality Nová Harfa, Technopark Stodůlky a Areály Kbely. Nejrozsáhlejší produkční lokality jako např. Malešická a Hostivařská průmyslová oblast, Areály Uhříněves a Areály Horní Počernice vykazují dle projekce stagnaci či mírný nárůst produkčních ploch do roku 2050. Výrazný relativní růst produkčních ploch do budoucna je možné identifikovat např. v lokalitách Na Radosti, Radlice, Avia Letňany či Palmovka.

Z porovnání dvojice uvedených projekcí vývoje produkčních ploch je patrné, že si v případě některých lokalit **protiřečí a jsou ve vzájemném rozporu** (→ Obr. 3.2.4.4). Případný rozpor vychází z mnohdy nelineárního a dynamického vývoje produkčních ploch v konkrétních lokalitách mezi roky 2016 a 2022. Problematiku je možné přiblížit na příkladu lokality Areály Horní Počernice, třetí nejrozsáhlejší produkční lokalitě v Praze (→ kap. 5.1.5). Mezi roky 2016 a 2022 byl v této

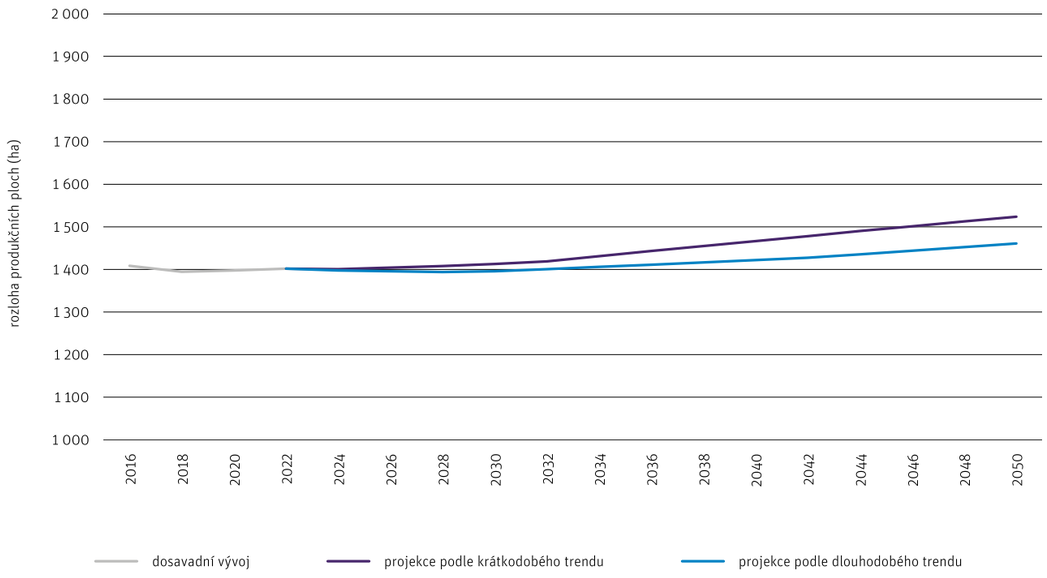
39 —— čl. 36 odst. [1] závazné části Metropolitního plánu

3.2.3.3 Plošné kapacity produkčních ploch sledovaných lokalit podle ÚPnSÚ a MPP
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022

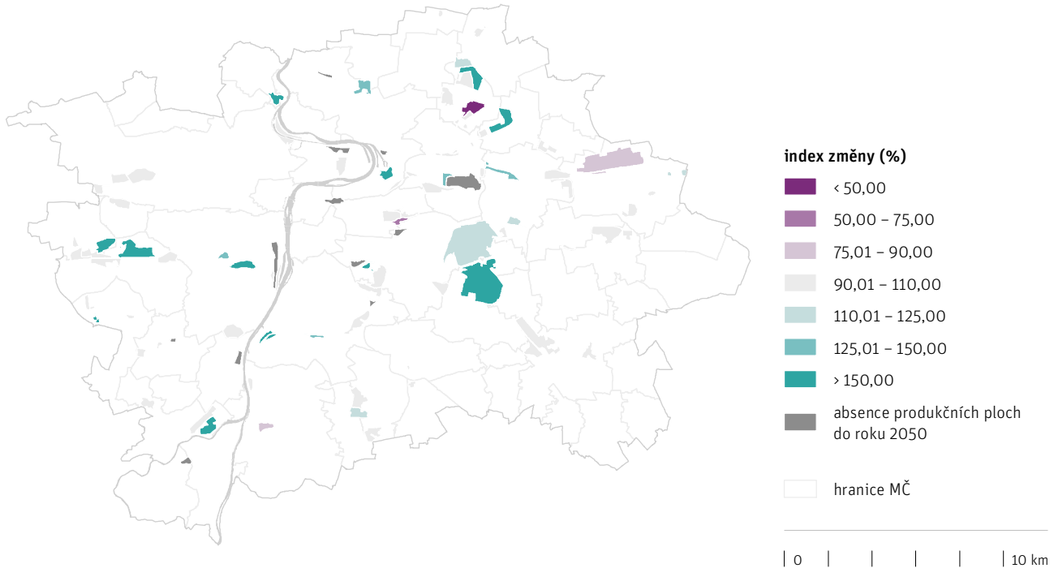


lokalitě identifikován nárůst produkčních ploch, což se odráží i v klesající křivce projekce podle dlouhodobého trendu. Mezi roky 2020 a 2022 ale došlo k mírnému poklesu produkčních ploch a na tuto skutečnost reaguje i klesající křivka projekce podle krátkodobého trendu. Jak již bylo zmíněno v úvodu, tyto projekce je nutné brát se značnou rezervou, mj. z důvodu jejich metodických omezení (→ kap. 1.2), a interpretovat je pouze jako ilustrativní obraz možného budoucího vývoje produkčních ploch v daných lokalitách.

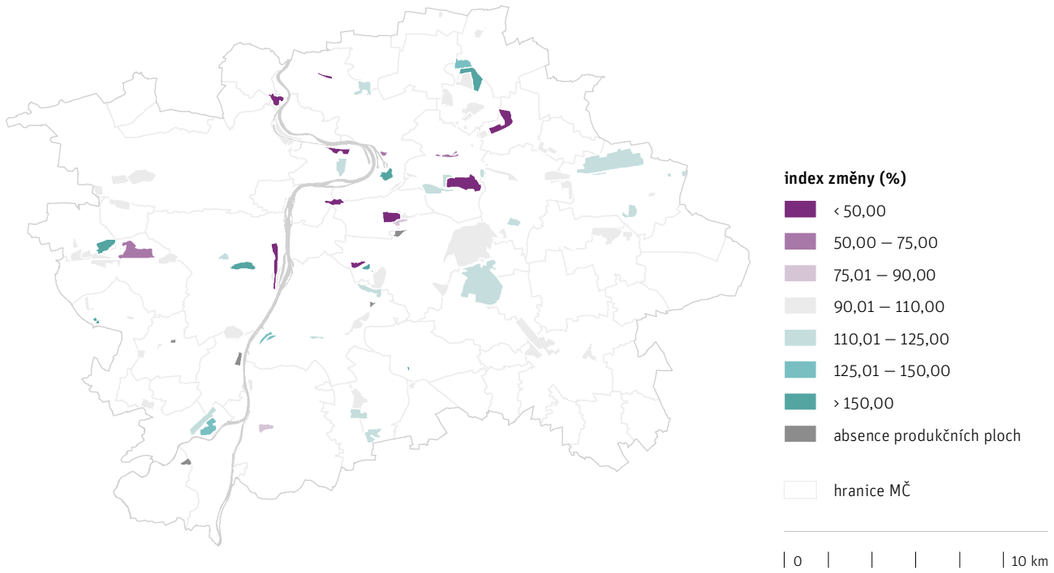
3.2.4.1 Projekce vývoje produkčních ploch sledovaných lokalit do roku 2050
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



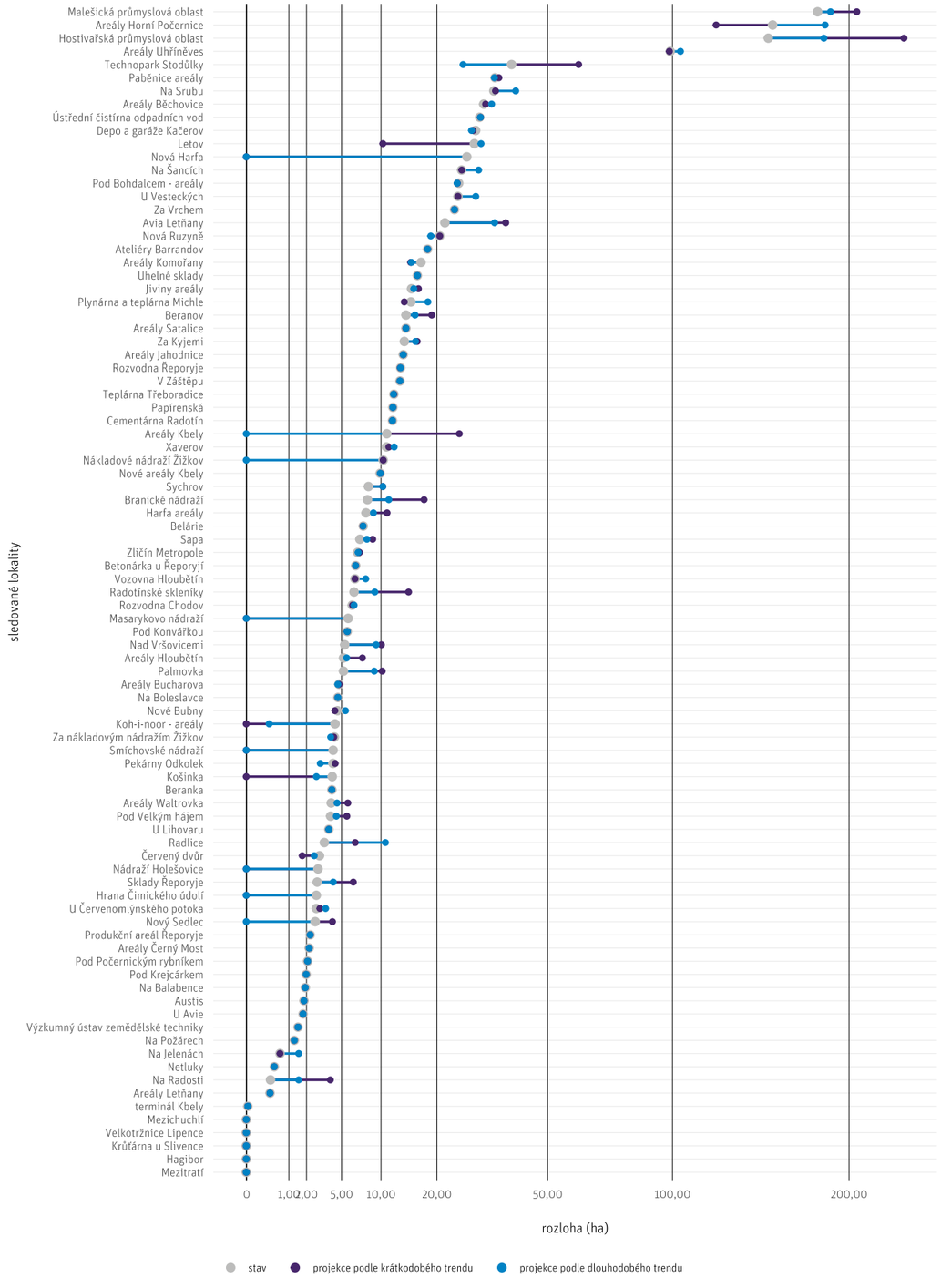
3.2.4.2 Projekce vývoje produkčních ploch sledovaných lokalit podle krátkodobého trendu do roku 2050
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



3.2.4.3 Projekce vývoje produkčních ploch sledovaných lokalit podle dlouhodobého trendu do roku 2050
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



3.2.4.4 Projekce vývoje produkčních ploch sledovaných lokalit podle krátkodobého a dlouhodobého trendu do roku 2050
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



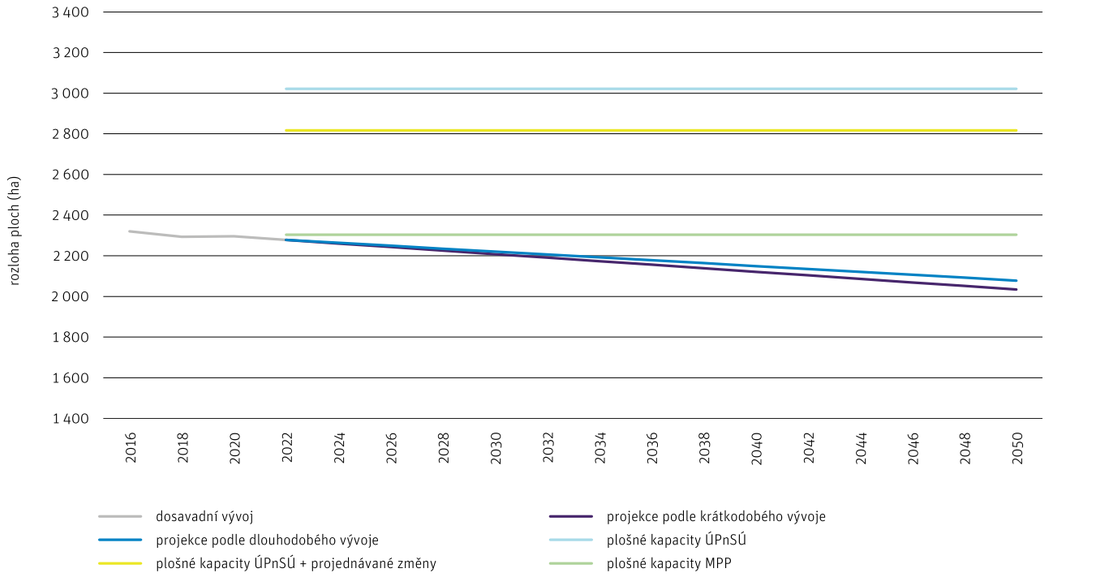
3.2.5 PROJEKCE PRODUKČNÍCH PLOCH V KONTEXTU PLOŠNÝCH KAPACIT V ÚZEMÍ

Závěrečnou částí této kapitoly, zabývající se posouzením dosavadních trendů a budoucího vývoje, je nastínění projekce vývoje produkčních ploch v souvislosti s plošnou kapacitou produkce stanovenou podle územně plánovací dokumentace (ÚPD). I v této části je důležité mít na vědomí metodická omezení spojená se stanovením plošných kapacit produkce (→ kap. 3.2.1 / kap. 3.2.3), měřených perspektivou Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (ÚPnSÚ) a návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (MPP) a jejich vzájemné nesouměřitelnosti. Stejně tak je důležité vnímat níže uvedené projekce pouze jako hypotetické scénáře budoucího vývoje produkčních ploch (→ kap. 3.2.4), založených na předpokladech neměnného vývoje. Výhledový rok 2050 byl stanoven pouze z důvodu dostatečného výhledu do budoucna a nelze jej vnímat jako milník naplnění návrhových produkčních ploch a lokalit vzešlý z ÚPD.

Podle výsledků srovnání dvojice projekcí (podle krátkodobého a dlouhodobého trendu) a plošných kapacit produkce odvozených z ÚPnSÚ a MPP jsou v současné době na území hl. m. Prahy dosud nevyužité plošné kapacity produkce dostatečné (→ Obr. 3.2.5.1). Podle výsledků je patrné, že celková plošná kapacita produkčních ploch na území hl. m. Prahy, stanovená pro účely této analýzy, dosahuje podle **platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy** výměry cca **3 022 ha**. V porovnání s rozlohou produkčních ploch v roce 2022, která činí 2 278 ha, můžeme rámcově mluvit o plošné rezervě v řádu 740 ha, po započítání i probíhajících změn dosahuje plošná rezerva přibližně 540 ha. V případě **návrhu Územního plánu hl. m. Prahy** (Metropolitní plán) dosahuje plošná kapacita produkčních ploch výměry cca **2 300 ha**, což představuje rámcovou rezervu cca 30 ha produkčních ploch v návrhových produkčních lokalitách, s předpokladem dílčího zastoupení produkce i v dalších typech návrhových lokalit vystavěného prostředí. Obě uplatněné projekce vývoje poukazují na klesající trend při neměnných budoucích faktorech. Projekce podle krátkodobého a dlouhodobého trendu pak ukazují **9%, resp. 11% úbytek produkčních ploch na území hl. m. Prahy do roku 2050**. (→ kap. 1.2.3).

Ze srovnání projekcí vývoje a plošných kapacit produkčních ploch v detailu sledovaných lokalit vyplývá, že oproti celopražskému měřítku obě projekce ukazují mírný nárůst produkčních ploch (srovnej → Obr. 3.2.5.1 / Obr. 3.2.5.2). To může poukazovat na faktory (lokalizační, koncentrační, územně plánovací) ve sledovaných lokalitách produkce, které pozitivně ovlivňují vývoj produkčních ploch, ve srovnání se zbytkem Prahy. Potvrzení takové hypotézy ale není předmětem tohoto dokumentu a může být rozpracováno v navazujících analýzách.

3.2.5.1 Projekce vývoje a plošné kapacity produkčních ploch v Praze podle ÚPnSÚ a MPP
IPR Praha 2023 / data: IPR Praha 2023



Podle výsledků jsou plošné kapacity produkčních ploch tak, jak byly odvozeny z ÚPnSÚ a MPP, ve srovnání s použitými projekcemi dostačující, se současnou **rezervou v řádu 202 ha** (ÚPnSÚ), resp. **350 ha** (MPP) v případě projekce podle dlouhodobého trendu. Při uvážení projekce krátkodobého trendu by v roce 2050 zůstala ve sledovaných lokalitách kapacitní rezerva v úhrnu cca **139 ha** (ÚPnSÚ), resp. **288 ha** (MPP).

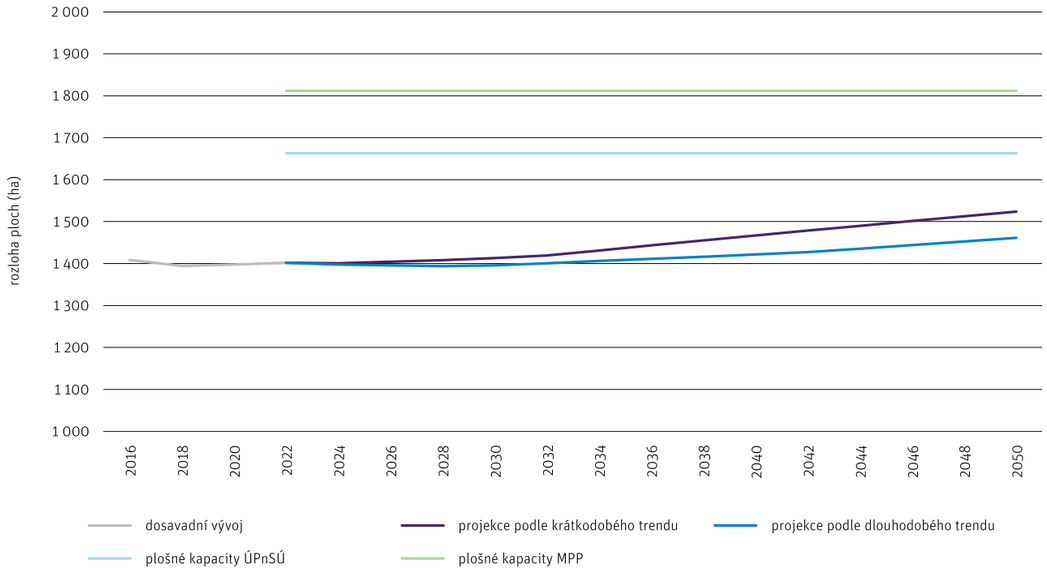
Výše uvedené plošné kapacity produkčních ploch sledovaných lokalit a dvojice projekcí jejich budoucího vývoje jsou následně proloženy přes sebe pro získání souvislého pohledu na predikativní a územně plánovací rovinu problematiky produkčních ploch v Praze (→ Obr. 3.2.5.3). Výsledky analýzy poukazují na skutečnost, že ve většině sledovaných lokalit je zvýšení (snížení) plošných kapacit produkčních ploch podle obou sledovaných ÚPD v souběhu, odlišující se pouze vlastní mírou zvýšení (snížení). Výsledek analýzy nabízí v první řadě rámcové srovnání. Případné projekce budoucího vývoje, jdoucí svým trendem proti plošným kapacitám produkčních ploch je nutné interpretovat s rezervou, neboť svojí povahou kvantitativních měření nemohou zohlednit logický základ vetknutý do ÚPD, který vyplývá z cílů a úkolů územního plánování[40],[41].

40 —— § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon)

41 —— zejména „soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území“ (§ 38 odst. [1] zákona č. 283/2021 Sb.) a „stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, jejíž součástí je i zhodnocení a, je-li to účelné, vymezení ploch pro průmysl a zemědělství“ (§ 39 b) zákona č. 283/2021 Sb.)

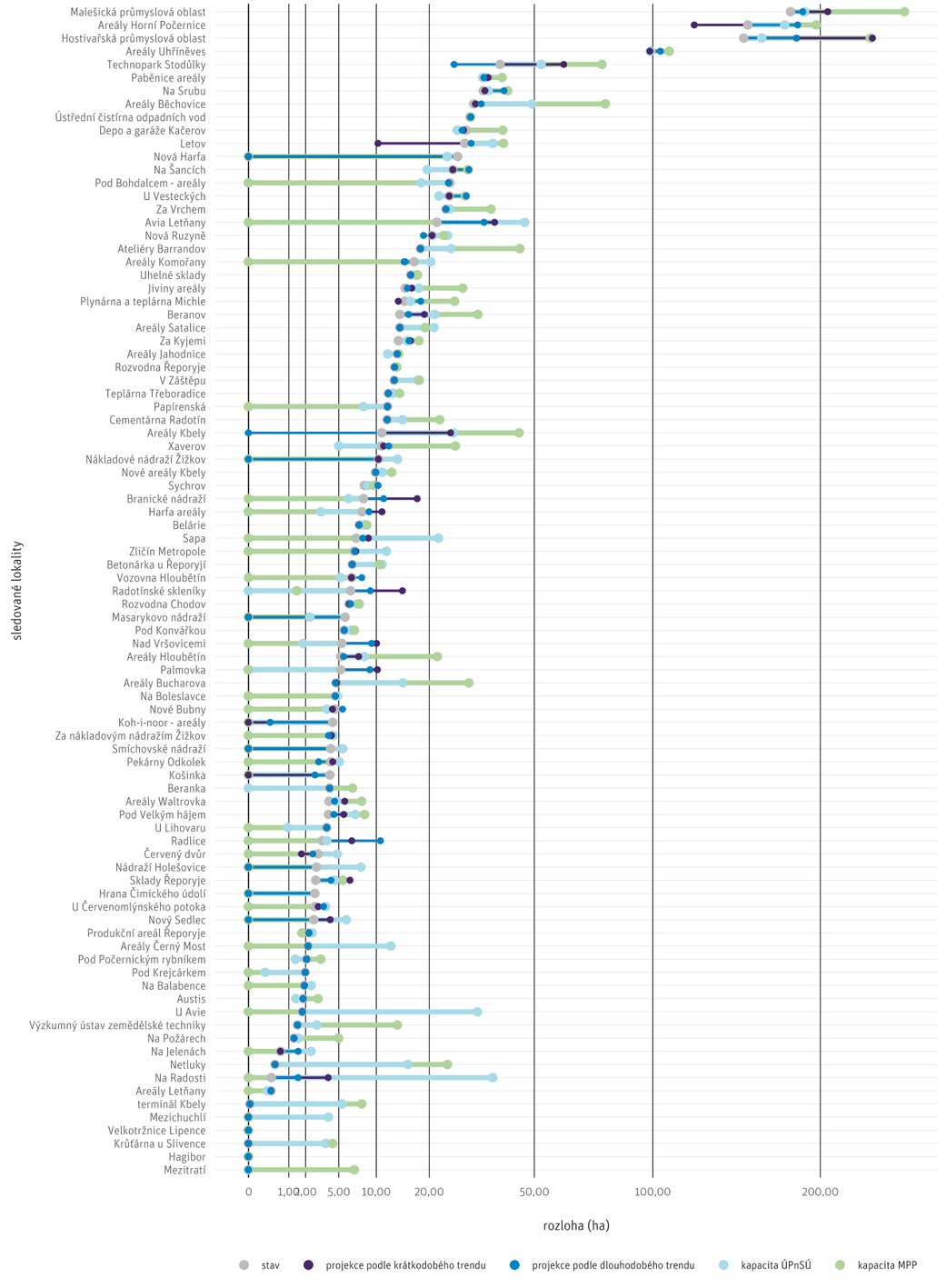
3.2.5.2 Projekce vývoje a plošné kapacity produkčních ploch sledovaných lokalit podle ÚPnSÚ a MPP

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



3.2.5.3 Projekce vývoje a plošné kapacity produkčních ploch sledovaných lokalit podle ÚPnSÚ a MPP

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



3.2.6 ZÁVĚR PODKAPITOLY

V této podkapitole je formou variantních predikcí popsán možný budoucí vývoj produkčních ploch v Praze, založený na předem definovaných, hypotetických scénářích. Výsledky predikcí jsou, pro absenci stanovení míry potřebnosti produkčních ploch, např. skrze konkrétní strategické cíle s územním průmětem (→ kap. 1.2.4) dále prezentovány v kontextu plošné kapacity produkčních ploch v území, na kterou je nahlíženo prizmatem územního plánování a jeho nástrojů. Následující závěry je však doporučeno brát s určitou rezervou, jako rámcové informace, neboť zde uplatněné predikce a přímé srovnání dvojice v základu odlišných územních plánů má omezenou vypovídající hodnotu. Pro pravděpodobnější predikci budoucího vývoje je potřeba uskutečnit rozsáhlé terénní průzkumy a místní šetření podniků, přesahující rámec zadání tohoto analytického dokumentu.

Mezi roky 2010 a 2022 byla schválenými změnami snížena plošná kapacita ÚPnSÚ o více než 86 ha. Vyjma mírných skokových poklesů kolem roků 2013 a 2015 k nejvýraznějšímu úbytku plošných kapacit produkce došlo v období 2018–2022. Z vyhodnocení probíhajících změn ÚPnSÚ vyplývá, že při naplnění podmínky jejich úspěšného projednání, plošná kapacita produkčních ploch klesne o přibližně 205 ha, tj. o téměř 7 % kapacity současného stavu. Změnami navržené navýšení ploch s produkčním způsobem využití (o celkové výměře cca 130 ha) je významně převýšeno změnami, které navrhují úbytek produkčních ploch (o celkové výměře cca 335 ha).

Podle výsledků srovnání dvojice projekcí (podle krátkodobého a dlouhodobého trendu) a plošných kapacit produkce odvozených z ÚPnSÚ a MPP jsou v současné době na území hl. m. Prahy dosud nevyužité plošné kapacity produkce dostatečné. Celková plošná kapacita produkčních ploch na území hl. m. Prahy, stanovená pro účely této analýzy, dosahuje podle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy výměry cca 3 022 ha. V porovnání s rozlohou produkčních ploch v roce 2022, která činí 2 278 ha, můžeme rámcově mluvit o plošné rezervě v řádu 740 ha, po započítání i probíhajících změn dosahuje plošná rezerva přibližně 540 ha. V případě Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán) dosahuje plošná kapacita produkčních ploch výměry cca 2 300 ha, což představuje rámcovou rezervu cca 30 ha produkčních ploch v návrhových produkčních lokalitách, s předpokladem dílčího zastoupení produkce i v dalších typech návrhových lokalit vystavěného prostředí.

4 POROVNÁNÍ URBANISTICKÝCH A SOCIOEKONOMICKÝCH CHARAKTERISTIK PRODUKČNÍCH PLOCH A JEJICH VÝVOJE

4.1 Urbanistické charakteristiky produkčních lokalit a jejich vývoj

Následující podkapitola se zabývá analýzou současného stavu a vývoje základního prostorového uspořádání městského prostředí. Pro detailní a relevantní popsání urbanistických charakteristik jednotlivých produkčních lokalit a zachycení jejich vývoje v čase je zvolen soubor 8 ukazatelů, jež popisují měřitelné znaky základních aspektů městské formy. Ukazatele je možné pomyslně rozdělit do 3 skupin podle jejich zaměření na popis měřítka, míry využití a rozmanitosti. Jednotlivě jsou tak ukazatele zaměřeny v prvním případě na popis:

- **měřítka budov**
- **a urbánních bloků,**

v druhém případě na popis:

- **míry produkčního využití lokality,**
- **zastavěnosti produkčních ploch,**
- **podílu urbánních bloků v lokalitě**
- **a podílu zastavěných, zpevněných a nezpevněných ploch v urbánních blocích**

a v třetím případě na popis:

- **rozmanitosti velikosti zástavby**
- **a rozmanitosti způsobu využití produkčních ploch.**

Ukazatele urbanistických charakteristik sledovaných lokalit v maximální možné míře vycházejí z ukazatelů uplatněných v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (ÚAP) 2020, případně jsou rozšířeny o měření, vztahující se k tématu a ke specifikům produkčních ploch a lokalit. Výsledky měření jednotlivých urbanistických charakteristik pro jednotlivé sledované lokality jsou poté zhodnoceny mezi sebou navzájem, a to v kontextu současného stavu i charakteristiky jejich vývoje. Záměrem byla i volba takových ukazatelů, které jsou nejenom popisné, ale i hodnoticí (tj. na daný jev existuje všeobecně přijímaný odborný konsenzus, zda jde o jev pozitivní či negativní). V některých případech však nelze daný ukazatel přímo hodnotit a zůstává pouze jeho popisná interpretace.

4.1.1 MÍRA PRODUKČNÍHO VYUŽITÍ

Ukazatel míry produkčního využití sledovaných lokalit popisuje, jaký **podíl zastupují v dané lokalitě produkční plochy**. Ukazatel je možné interpretovat i inverzně, tedy z jaké části se v dané produkční lokalitě nacházejí plochy s jiným než produkčním způsobem využití. Ukazatel vychází z již uplatňovaných indikátorů v rámci ÚAP, sloužících k popisu míry využití území, jako je index využití lokality [IPR Praha, 2020a] či index využití produkce [IPR Praha, 2020b]. Oba případy jsou vypočteny jako podíl hrubých podlažních ploch (HPP) všech budov, resp. všech budov s produkčním využitím vůči celkové rozloze lokality. Pro účely analýzy produkčních ploch byla jako jednotka měření tohoto ukazatele použita celková produkční plocha definovaná výběrem ploch s produkčním využitím z datové vrstvy Současného stavu (→ kap. 4.1.2), která v bezešvé formě mapuje na území hl. m. Prahy způsob využití zastavěných i nezastavěných ploch. Ukazatel míry produkčního využití tak sleduje produkční využití v zastavěných i nezastavěných plochách, neboť i nezastavěné plochy úzce souvisejí s produkčním využitím (typicky pro skladování materiálu, nakládku či umístění venkovních zařízení a provozů). Zastavěná a hrubá podlažní plocha zástavby uvnitř produkčních ploch je hodnocena zvlášť v rámci dalších ukazatelů (→ kap. 4.1.3).

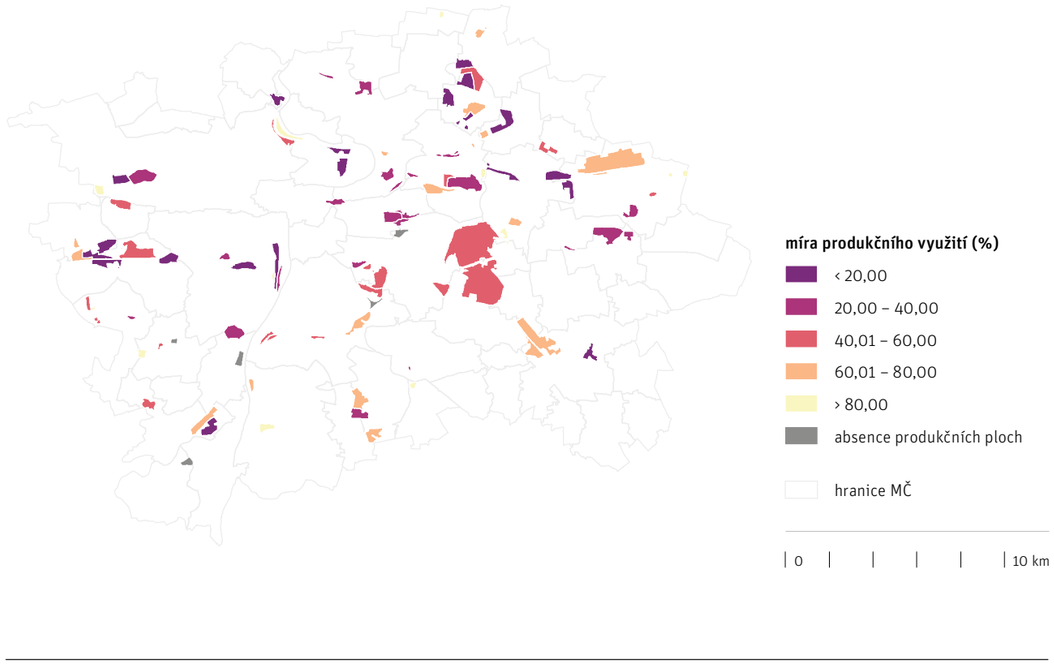
Z výčtu urbanistických ukazatelů je jej možno vnímat jako ten nejzásadnější, neboť v rámci stavových lokalit vymezených dle ÚAP 2020 jako lokalit s produkčním využitím ukazuje skutečnou míru tohoto způsobu využití. Ukazatel je charakterizován jako hodnoticí, kdy **vyšší míra produkčního využití lokality je hodnocena jako pozitivní jev vedoucí k efektivnímu produkčnímu využití daného území**. Pro úplnost je nutné uvést, že pozitivní hodnocení vyšší míry produkčního využití je založeno na definici těchto lokalit z pohledu jejich stávajícího a převažujícího způsobu využití v rámci ÚAP. Hodnocení tak nereflektuje potenciální nesoulad s návrhovou územně plánovací dokumentací, která pro konkrétní části či celé lokality může navrhovat jiný než produkční způsob využití. Výše uvedený ukazatel také popisuje vývoj míry produkčního využití sledovaných lokalit mezi roky 2016 a 2022, vyjádřenou indexem změny. Na základě vyhodnocení trendu vývoje produkčních ploch je možné určit, v jakých lokalitách došlo k úbytku, stabilitě či nárůstu produkčních ploch a s jakou razancí daný trend nastal.

Z vyhodnocení v kontextu současného stavu vyplývá, že mediánová hodnota míry produkčního využití sledovaných lokalit činí **39,99 %**. Celkem **11** (z 89 sledovaných) lokalit dosahuje více než 80% produkčního využití (→ Obr. 4.1.1.1). Jedná se především o lokality se specifickou, často monofunkční náplní jako např. Ústřední čistírna odpadních vod, Rozvodna Řeporyje, Vozovna Hloubětín či Rozvodna Chodov. Naopak v kategorii nejnižší míry produkčního využití se nachází celkem **18 lokalit**, z nichž v 9 případech jde o lokality s mírou produkčního využití pod 10 % (terminál Kbely, Areály Letňany, Na Radosti, Netluky, Areály Černý Most, U Avie, Výzkumný ústav zemědělské techniky, U Červenomlýnského potoka a Radlice). Nejrozsáhlejší produkční lokality v Praze, jako je Malešická průmyslová oblast, Hostivařská průmyslová oblast, Areály Horní Počernice, Areály Uhříněves či Technopark Stodůlky, vykazují současnou míru produkčního využití nad celopražským mediánem, v rozsahu 45–69 %. V **5 případech** (Velkotržnice Lipence, Krůťárna u Slivence, Mezitratí, Hagibor a Mezichuchlí) nebyla na území dané lokality identifikována žádná z definovaných produkčních ploch.

V celopražském kontextu je zásadním zjištěním pouze **minimální pokles** mediánové hodnoty míry produkčního využití ze **40,10 %** v roce 2016 na **39,99 %** v roce 2022, tedy pouze o 0,10 p. b. **Pokles** míry produkčního využití je zaznamenán celkem v **9** ze 89 sledovaných lokalit (→ Obr. 4.1.1.2), tedy ve více než **10 %** případů. Nejvýznamnější pokles míry produkčního využití mezi roky 2016 a 2022, tj. o více než 50 % je patrný v lokalitě Nádraží Holešovice (→ Obr. 4.1.1.3). Dalšími lokalitami s významných poklesem míry produkčního využití jsou např. Nákladové nádraží Žižkov, Hrana Čimického údolí, Areály Kbely, Nový Sedlec či Smíchovské nádraží a Nová Harfa. Dalších **67 lokalit**, tedy více než 75 %, jsou hodnoceny jako **stabilizované**, vykazující kolísání míry produkčního využití v odchylce do 10 % v porovnání se stavem v roce 2016. Do této kategorie patří i nejrozsáhlejší produkční lokality v Praze, jako je Malešická průmyslová oblast, Hostivařská průmyslová oblast, Areály Horní Počernice, Areály Uhříněves, Technopark Stodůlky či Areály Běchovice. V případě **8 lokalit** (9 % z celkového výčtu lokalit) došlo k **nárůstu** míry produkčního využití. Nejvyšší relativní nárůst, tedy o více než 50 %, nastal ve 2 lokalitách – Na Radosti a Radlice. I přes významnost relativního nárůstu produkčních ploch v těchto lokalitách je nutné poznamenat, že v polovině případů je současná míra produkčního využití nižší než 25 %, a tyto lokality je nutné chápat jako nadále nedostatečně využívané. V 5 případech (Velkotržnice Lipence, Krůťárna u Slivence, Mezitratí, Hagibor a Mezichuchlí) nebyla na území dané lokality identifikována v roce 2022 žádná z definovaných produkčních ploch.

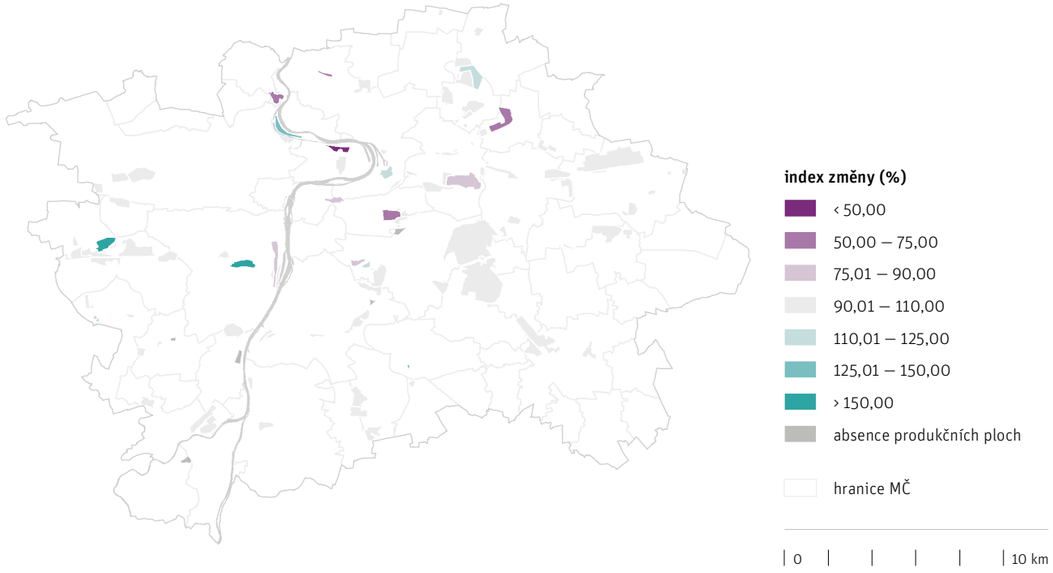
4.1.1.1 Míra produkčního využití sledovaných lokalit

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



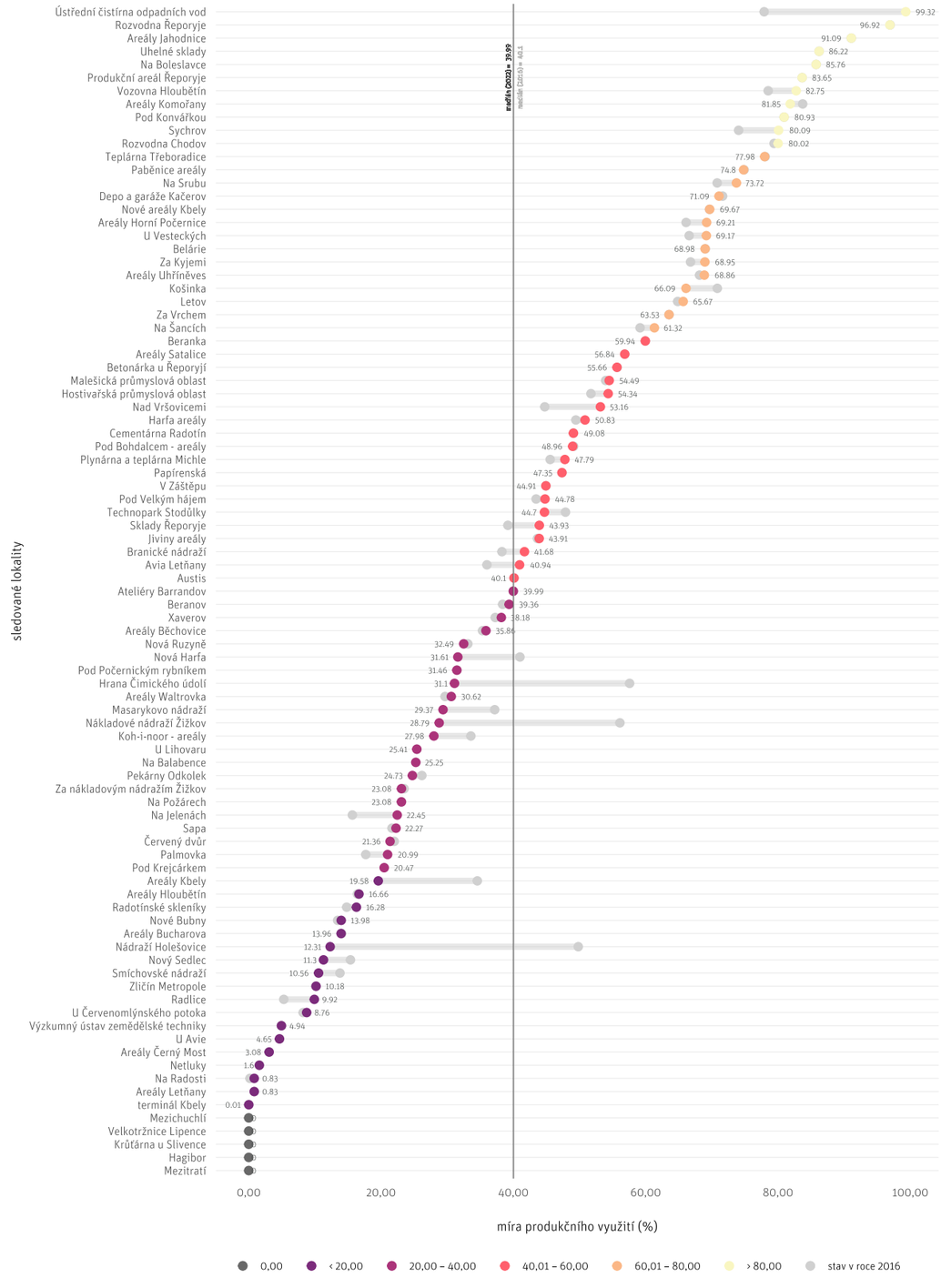
4.1.1.2 Vývoj míry produkčního využití sledovaných lokalit mezi roky 2016 a 2022

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



4.1.1.3 Stav a vývoj míry produkčního využití sledovaných lokalit mezi roky 2016 a 2022

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



4.1.2 CHARAKTERISTICKÁ VELIKOST ZÁSTAVBY PRODUKČNÍCH PLOCH

Následující ukazatel popisuje jednu z morfologických charakteristik zástavby, a to měřítko budov. Pro určení měřítka budov lze využít mj. ukazatele relativní a absolutní výšky, počtu nadzemních podlaží, zastavěné plochy (ZP) či hrubé podlažní plochy (HPP) zástavby. Tyto ukazatele jsou již etablovanými nástroji na poli popisu a analýz charakteristických vlastností městské formy (IPR Praha, 2020a). Pro účely analýzy produkčních ploch je s ohledem na výpovědní hodnotu jednotlivých ukazatelů a potenciální problematičnost spojenou s výběrem vícero obdobných měření zvolena **ZP zástavby** a **HPP zástavby**. První ukazatel popisuje **půdorysný rozměr budov**, tj. extenzitu plošného rozsahu zástavby. Druhý ukazatel pak přidává do analýzy třetí rozměr města a popisuje **intenzitu jeho využití** ve smyslu **objemu zástavby**. Jednotku měření představují všechny budovy, které se nacházejí uvnitř produkčních ploch, a to pouze v rámci sledovaných lokalit. Díky tomu je možné odfiltrovat ty budovy, které se v dané lokalitě nacházejí, ale slouží jinému než produkčnímu využití. Typicky může jít o rezidenční či administrativní zástavbu vrůstající do produkčních lokalit, která by při zahrnutí do měření zkreslovala výsledky ukazatele.

Pro určení charakteristické velikosti zástavby dané lokality jsou měření ZP a HPP jednotlivých budov v rámci lokalit agregovány a statisticky vyjádřeny jako typická hodnota – medián, jenž je méně náchylný na přítomnost extrémních hodnot ZP a HPP budov, které by zkreslily výsledný popis typické velikosti zástavby. Ze stejného důvodu nebyly do měření zahrnuty drobné budovy se ZP pod 50 m^2. Ukazatel charakteristické velikosti zástavby produkčních ploch je výsledně interpretován jako popisný, bez aspirace na hodnocení velikosti zástavby, neboť nelze jednoznačně určit, zda vyšší ZP či HPP je v kontextu městské produkce jev pozitivní, či naopak negativní. Typická velikost zástavby je často určena její konkrétní náplní a typem produkce. Velký ekonomický subjekt může preferovat z důvodů minimalizace provozních nákladů jednu rozsáhlou budovu. Malý či střední podnikatel pak může efektivněji využít budovu menšího rozsahu, stejně tak může být alokován v rámci mnohem větší, často sdílené budovy.

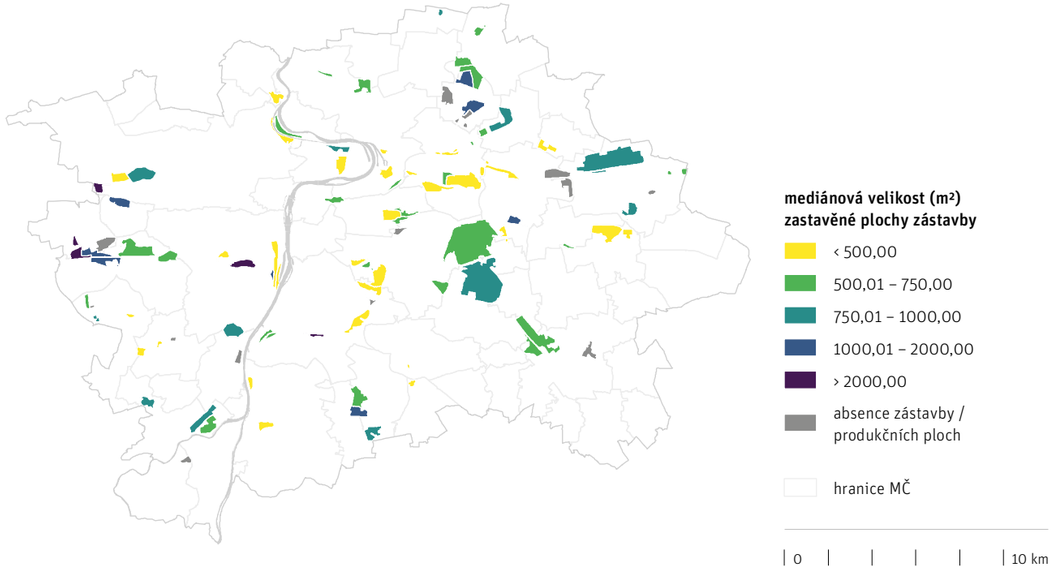
Z vyhodnocení charakteristické velikosti zástavby produkčních ploch v rámci sledovaných lokalit vyplývá, že typická hodnota měřítka zástavby je v celopražském kontextu **541 m^2 ZP** a **699 m^2 HPP**. Srovnáním typické ZP (→ Obr. 4.1.2.1) a HPP budov (→ Obr. 4.1.2.2) lze usuzovat, že ve většině případů je možné typickou zástavbu produkčních ploch charakterizovat jako **jednopodlažní**. Nejvyšší rozdíly mezi hodnotami ZP a HPP budov jsou identifikovány v lokalitách Červený Dvůr, Pod Konvářkou, Radlice, Sapa, Nové areály Kbely a Papírenská. V těchto případech se typická výška zástavby pohybuje v rozmezí 2–3 nadzemních podlaží. Jednotlivé lokality se typickým měřítkem zástavby vzájemně významně liší. Zástavba **největšího měřítka** z pohledu její ZP je identifikována ve **4 lokalitách**, které se významně liší od zbylých lokalit. Jedná se o lokality Pod Velkým hájem, Uhelné sklady, Za Vrchem a Radlice. V těchto případech je typická velikost zástavby větší než 2 000 m^2 ZP. Z pohledu HPP budov se zástavba nejvyššího měřítka nalézá celkem v **7 lokalitách**. Mimo výše uvedených se dále jedná o lokality Sapa, Pod Konvářkou a Červený Dvůr. Ve všech případech je charakteristická velikost jejich zástavby větší než 2 000 m^2 HPP.

Na opačné straně škály se nachází **30 lokalit** s typickou ZP zástavby pod 500 m^2 a **18 lokalit** s charakteristickou HPP zástavby menší než 500 m^2. Z těch nejrozsáhlejších je možné jmenovat lokality Na Šancích, Nákladové nádraží Žižkov, Nové Bubny, Areály Hloubětín, Výzkumný ústav zemědělské techniky, Palmovka, Nový Sedlec, Pekárny Odkolek či Koh-i-noor – areály. Nejrozsáhlejší produkční lokality v Praze, jako je Malešická průmyslová oblast, Hostivařská průmyslová oblast, Areály Horní Počernice, Areály Uhříněves či Technopark Stodůlky, vykazují současnou charakteristickou velikost zástavby nad celopražským mediánem, a to v rozsahu 550–790 m^2 ZP budov. V lokalitě Areály Běchovice se nachází zástavba menšího měřítka (420 m^2 ZP budov). Celkem ve 12 případech nebylo možné hodnotit současnou charakteristickou velikost zástavby produkčních ploch. Tato situace nastala v případě, že na území dané lokality nebyla v roce 2022 identifikována žádná z definovaných produkčních ploch (Velkotržnice Lipence, Krůtárna u Slivence a Mezitratí) nebo se v produkčních plochách dané lokality nenachází žádná zástavba větší než 50 m^2 (Areály Černý Most, Na Radosti, Mezichuchlí, Hagibor, Areály Letňany, Netluky, Produkční areál Řeporyje, Beranka a terminál Kbely).

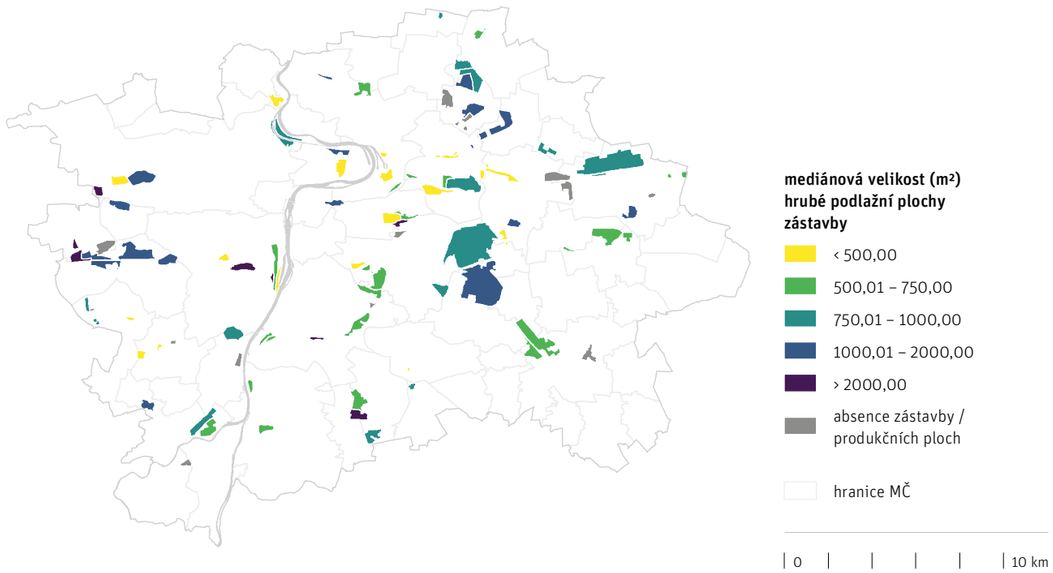
V celopražském kontextu je zásadním zjištěním pouze **minimální pokles** mediánové hodnoty charakteristické velikosti zástavby produkčních ploch, a to o 1 m^2 v případě ZP budov a o 2 m^2 v případě HPP budov. Zmenšení měřítka zástavby je při hodnocení ZP budov identifikováno celkem v **8** ze 89 sledovaných lokalit (→ Obr. 4.1.2.3), tedy v necelých 9 % případů. Při uvážení HPP budov jde o **13 případů** (→ Obr. 4.1.2.4). Nejvýznamnější pokles charakteristické velikosti budov mezi roky 2016 a 2022 je zaznamenán celkem v 4 sledovaných lokalitách, kdy došlo k absolutnímu poklesu hodnoty ukazatele, tj. k postupnému odstranění veškeré zástavby uvnitř produkčních ploch (→ Obr. 4.1.2.5). Jsou to lokality Areály Letňany, Hagibor a Areály Černý Most. Velmi významný pokles typické velikosti zástavby o více než 50 % je zaznamenán pouze v případě poklesu HPP zástavby (→ Obr. 4.1.2.6), a to konkrétně v lokalitách Areály Waltrovka a Areály Běchovice. Významný pokles měřítka budov, tj. snížení typické velikosti v rozsahu 25–50 % vykazují v případě poklesu ZP 3 lokality (Areály Běchovice, Nákladové nádraží Žižkov a Pekárny Odkolek), v případě poklesu HPP budov 4 lokality – Nákladové nádraží Žižkov, Na Jelenách, Betonárky u Řeporyjí a Pekárny Odkolek.

Dalších **53 lokalit** (z pohledu změn ZP budov), resp. **37 lokalit** (z pohledu změn HPP budov), tedy 59 % resp. 42 %, je hodnoceno jako **stabilizovaných**, vykazujících kolísání charakteristické velikosti zástavby produkčních ploch v odchylce **do 10 %** v porovnání se stavem v roce 2016. Do této kategorie patří i nejrozsáhlejší produkční lokality v Praze, jako je Malešická průmyslová oblast, Areály Horní Počernice, Areály Uhříněves či Technopark Stodůlky. Druhá nejrozsáhlejší produkční lokalita Hostivařská průmyslová oblast vykázala nárůst měřítka zástavby o 11 % (ZP), resp. 18 % (HPP). V případě **16 lokalit** (při hodnocení ZP budov), resp. **27 lokalit** (při hodnocení HPP budov) došlo k **nárůstu** charakteristické velikosti zástavby produkčních ploch. Nejvyšší relativní nárůst, tedy o více než 50 %, nastal v případě ZP budov ve 2 lokalitách – Za nákladovým nádražím Žižkov a Radlice. Při zohlednění HPP zástavby je tento významný nárůst identifikován, mimo výše uvedených, také v lokalitách Avia Letňany a Nové areály Kbely. Celkem ve 12 případech nebylo možné hodnotit změnu charakteristické velikosti zástavby produkčních ploch. Tato situace nastala v případě, že na území dané lokality nebyla mezi roky 2016 a 2022 identifikována žádná z definovaných produkčních ploch nebo se v produkčních plochách dané lokality nenachází žádná zástavba větší než 50 m^2 ZP.

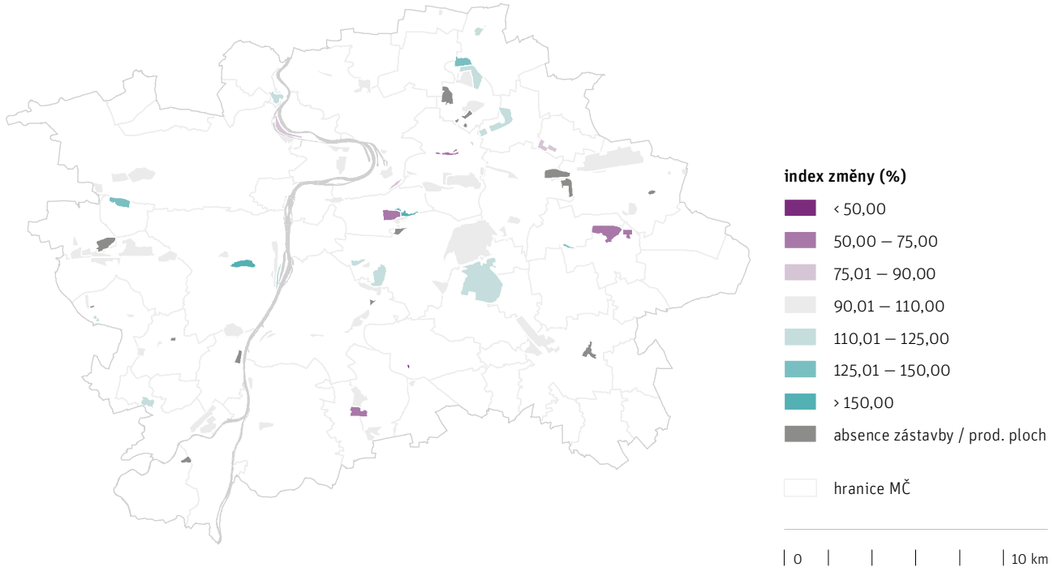
4.1.2.1 Charakteristická zastavěná plocha zástavby produkčních ploch sledovaných lokalit
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



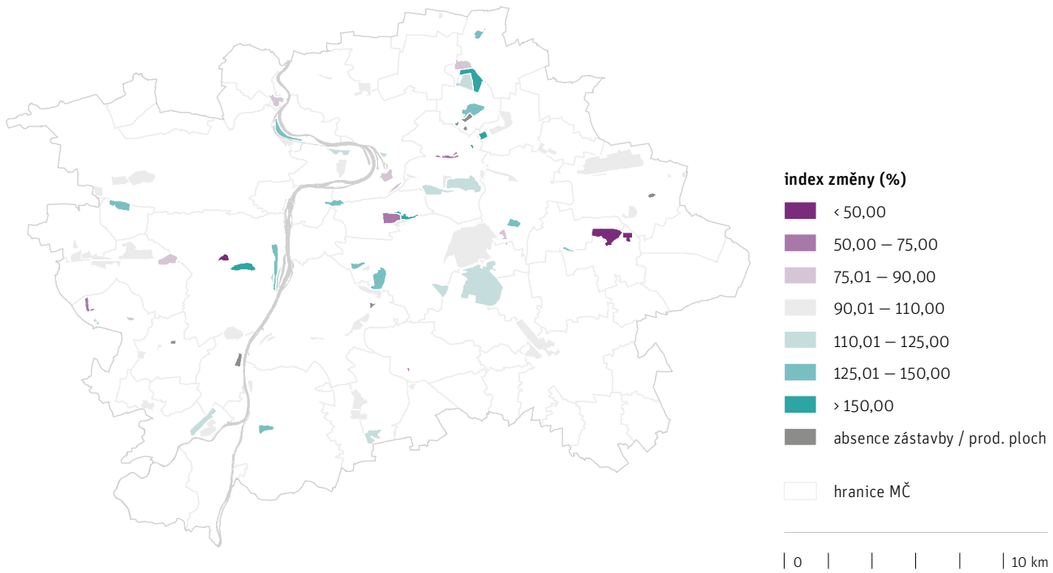
4.1.2.2 Charakteristická hrubá podlažní plocha zástavby produkčních ploch sledovaných lokalit
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



4.1.2.3 Vývoj charakteristické zastavěné plochy zástavby produkčních ploch sledovaných lokalit mezi roky 2016 a 2022
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022

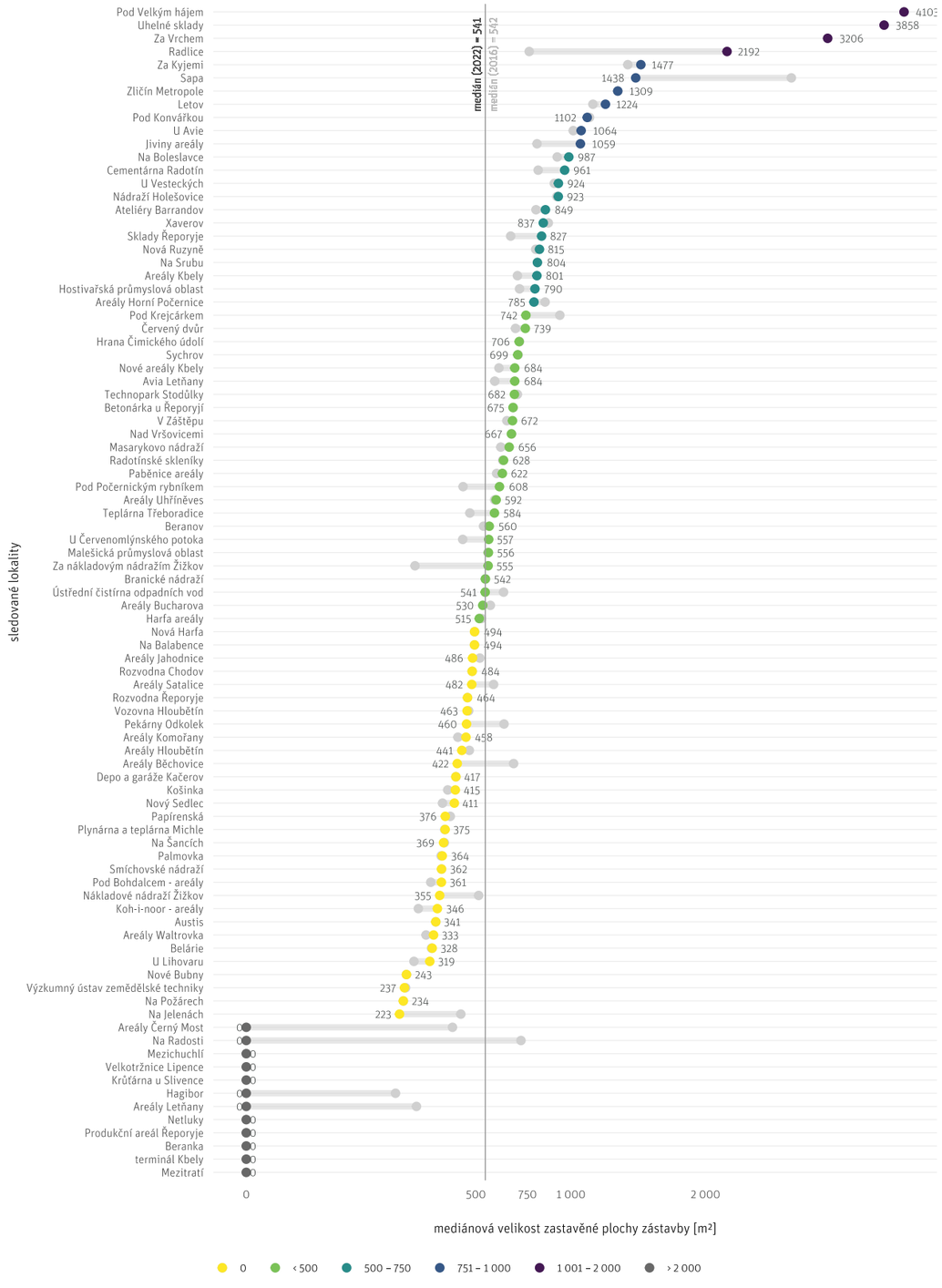


4.1.2.4 Vývoj charakteristické hrubé podlažní plochy zástavby produkčních ploch sledovaných lokalit mezi roky 2016 a 2022
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



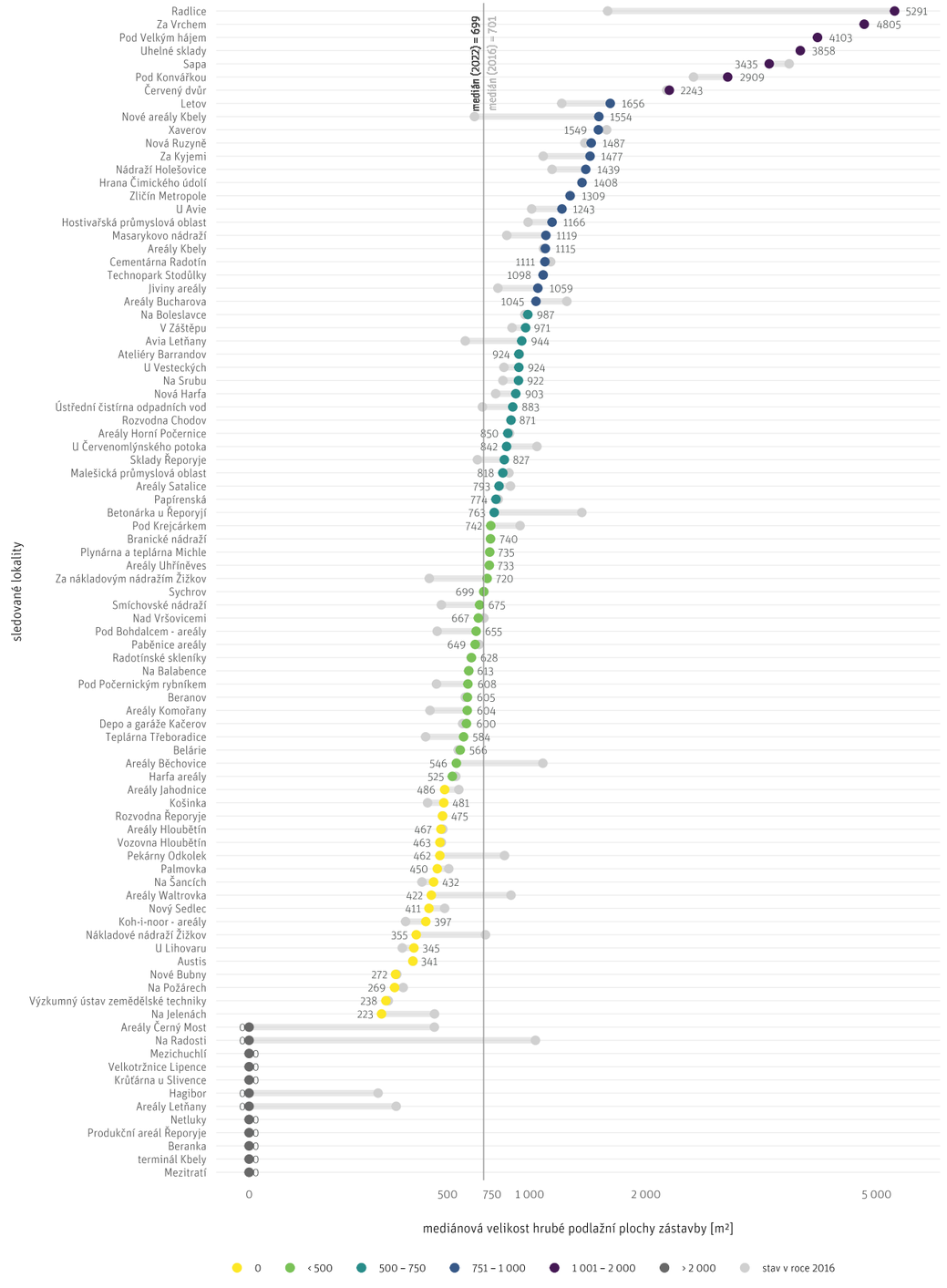
4.1.2.5 Stav a vývoj charakteristické zastavěné plochy zástavby produkčních ploch sledovaných lokalit mezi roky 2016 a 2022

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



4.1.2.6 Stav a vývoj charakteristické HPP zástavby produkčních ploch sledovaných lokalit mezi roky 2016 a 2022

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



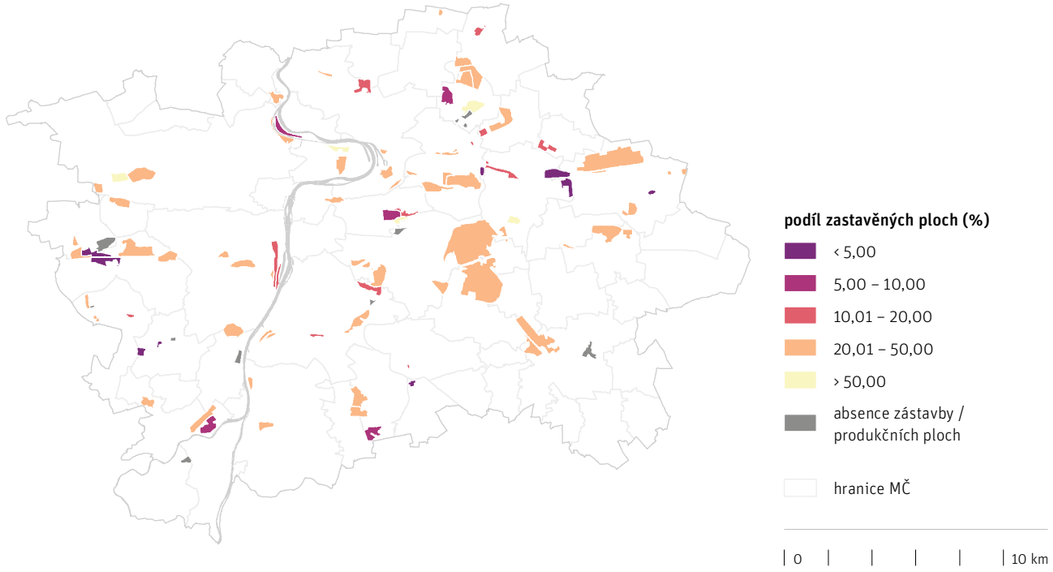
4.1.3 ZASTAVĚNOST PRODUKČNÍCH PLOCH

Ukazatel zastavěnosti produkčních ploch je jedním z ukazatelů charakteru území, který popisuje míru prostorového využití produkčních ploch v rámci sledovaných lokalit. Je obdobou koeficientu zastavěných ploch uplatňovaného v regulativech prostorového využití ploch ÚPnSÚ. Svojí formou vychází z indexu zastavěnosti lokality (IPR Praha, 2020a), jenž ukazuje, jaká část plochy lokality je zastavěna budovami bez ohledu na jejich počet podlaží. Jak je možné odvodit z názvu, na rozdíl od výše uvedeného indexu, hodnotí ukazatel použitý v rámci této analýzy **zastavěnost pouze produkčních ploch**, nikoliv všech ploch v dané lokalitě. Tímto způsobem se měření soustředí pouze na zástavbu spojenou s produkčním využitím a je očištěno o potenciální vlivy např. rezidenční zástavby v dané lokalitě. Ukazatel je možné interpretovat jako hodnoticí, neboť **míra zastavění je spojena s efektivitou využití území** pro daný účel. Vyšší efektivita ve využití lokality je pak hodnocena jako pozitivní a žádoucí jev.

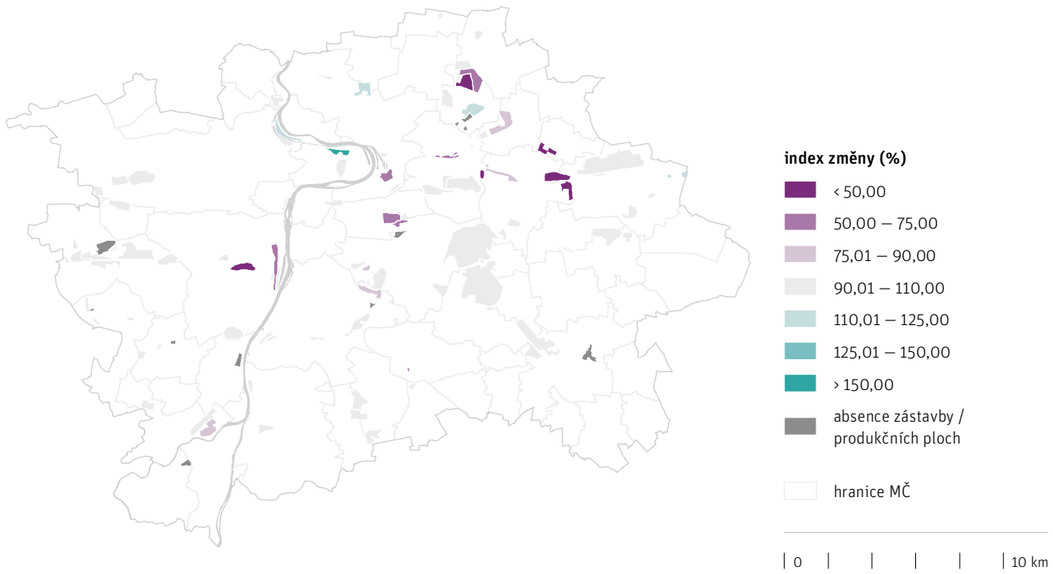
Charakteristická zastavěnost produkčních ploch v rámci sledovaných lokalit dosahuje v roce 2022 mediánové hodnoty **23,80 %**. Pouze v **5 případech** přesáhla míra zastavěnosti hranici **50 %** (→ Obr. 4.1.3.1). Jde o lokality střední rozlohy, a to Výzkumný ústav zemědělské techniky, Letov, Nádraží Holešovice, Červený Dvůr a Za Kyjemi. Nejčetněji zastoupenou kategorií jsou lokality s 20–50% zastavěností produkčních ploch. Těch bylo na území hl. m. Prahy identifikováno celkem **27** z 89 sledovaných, tedy více než **30 %**. Z těch nejrozsáhlejších lze uvést lokality Malešická průmyslová oblast, Hostivařská průmyslová oblast, Areály Horní Počernice či Technopark Stodůlky. V této kategorii jsou tak zastoupeny i jedny z nejrozsáhlejších produkčních lokalit v Praze. Na opačné straně hodnoticí škály se v kategorii nejnižší míry zastavěnosti nachází celkem **7 lokalit**, jejichž míra zastavěnosti produkčních ploch je **nižší než 5 %**. Z těch nejrozsáhlejších uveďme Areály Černý Most a Zličín Metropole. Celkem v 9 případech nebylo možné hodnotit současnou míru zastavěnosti produkčních ploch. Tato situace nastala v případě, že na území dané lokality nebyla v roce 2022 identifikována žádná z definovaných produkčních ploch (Velkotržnice Lipence, Krůťárna u Slivence, Mezitratí, Hagibor a Mezichuchlí) nebo se v produkčních plochách dané lokality nenachází žádná zástavba větší než 50 m2 (Produkční areál Řeporyje, terminál Kbely, Netluky a Na Radosti).

V celopražském kontextu je zásadním zjištěním **mírné snížení** mediánu zastavění ze 25,92 % v roce 2016 na 23,80 % v roce 2022, tedy o více než **2 p. b**. **Snížení** míry zastavěnosti produkčních ploch je identifikováno celkem v **18** z 89 sledovaných lokalit, tedy ve více než 20 % případů (→ Obr. 4.1.3.2). Nejvýznamnější úbytek míry zastavěnosti (tj. o více než 50 %) nastal celkem v 6 lokalitách. Z těch nejrozsáhlejších je možné jmenovat Areály Černý Most, Na Radosti a U Avie(→ Obr. 4.1.3.3). Nejrozsáhlejší produkční lokality v Praze, jako je Malešická průmyslová oblast, Hostivařská průmyslová oblast, Areály Horní Počernice či Areály Uhříněves a Technopark Stodůlky, vykazují index změny míry zastavěnosti nad celopražským mediánem, v rozsahu 97–106 %. **58 lokalit**, tedy 65 %, je hodnoceno jako **stabilizovaných** vykazujících kolísání míry zastavěnosti produkčních ploch v odchylce **do 10 %** v porovnání se stavem v roce 2016.

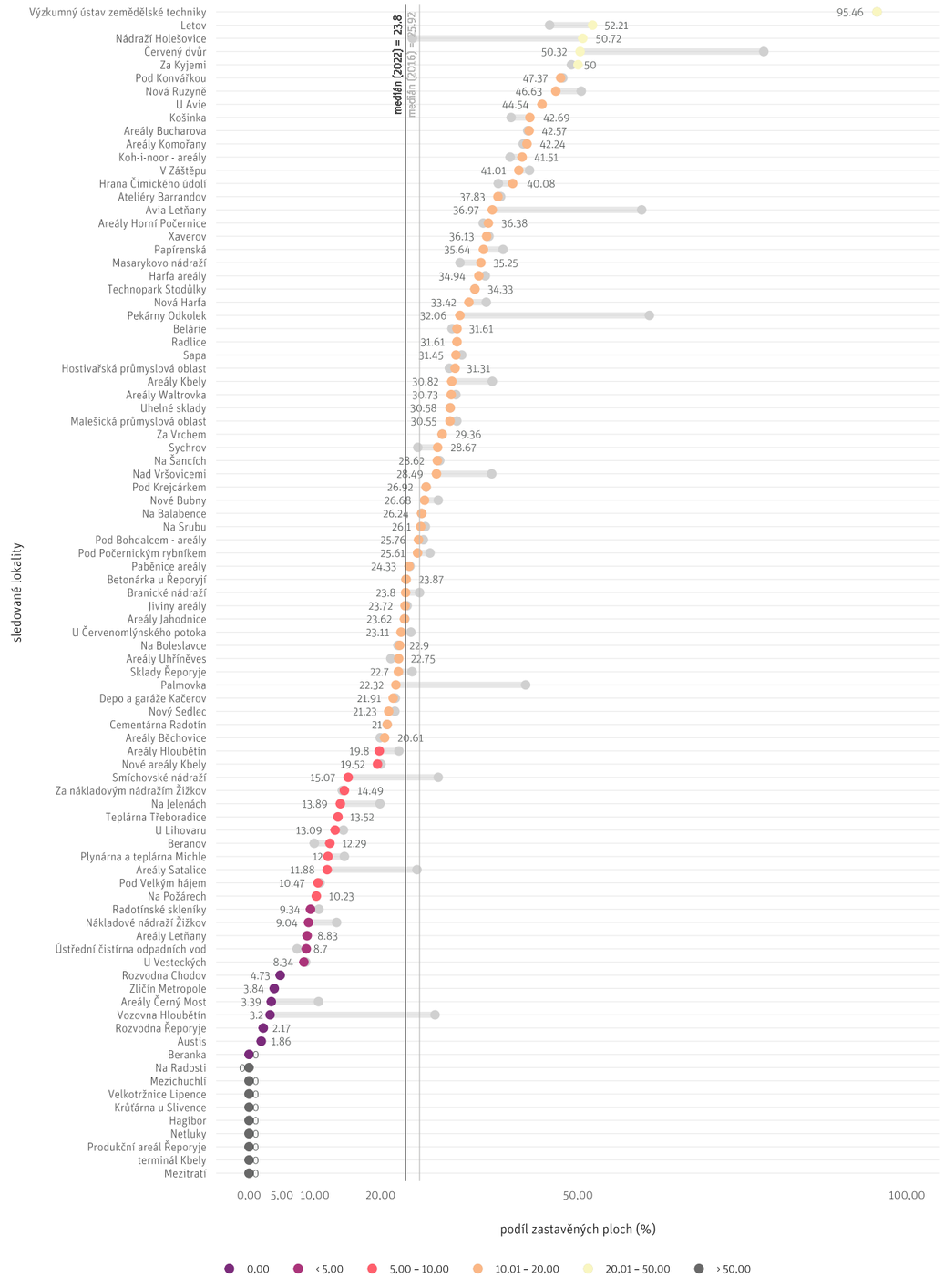
4.1.3.1 Míra zastavěnosti produkčních ploch sledovaných lokalit
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



4.1.3.2 Vývoj míry zastavěnosti produkčních ploch sledovaných lokalit mezi roky 2016 a 2022
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



4.1.3.3 Stav a vývoj míry zastavěnosti produkčních ploch sledovaných lokalit mezi roky 2016 a 2022
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



4.1.4 CHARAKTERISTICKÁ VELIKOST URBÁNNÍCH BLOKŮ

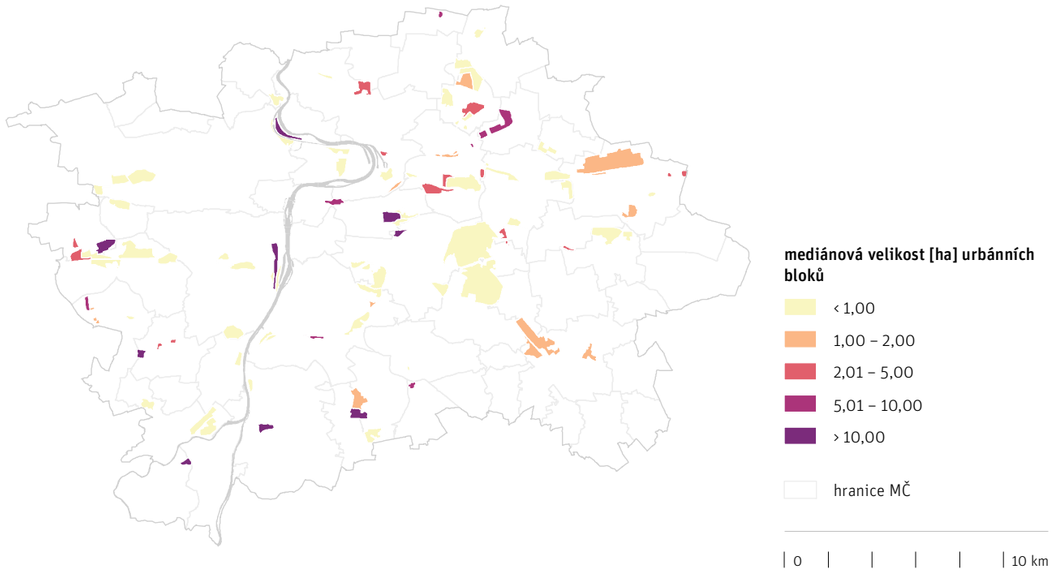
Charakteristická velikost urbánních bloků je jedním z ukazatelů formy a struktury města, který popisuje typickou hodnotu **plošné rozlohy urbánních bloků v rámci sledovaných lokalit**. Měřítko urbánních bloků je možné popsat pouze v rámci celistvě prostorově vymezených bloků, ze kterých nelze odečítat např. plochy s jiným než produkčním způsobem využití. Proto tento ukazatel nereflektuje, zda jsou urbánní bloky v plném rozsahu v souladu s produkčním využitím, či pouze v jejich jedné části, a je v rámci sledovaných lokalit zpracován pro celou lokalitu, nikoliv pouze pro produkční plochy uvnitř dané lokality. Pro jejich prostorové vymezení byla využita informace o veřejné přístupnosti ploch z databáze současného stavu využití území. Oproti analýze měřítka městských bloků (IPR Praha, 2020a) nebylo možné pracovat s prostorovým vymezením veřejně přístupných prostranství, které přesněji definuje hranice městských bloků, neboť toto vymezení vzniklo až pro potřeby ÚAP 2020. Ukazatel je možné interpretovat jako **hodnoticí, neboť velikost urbánních bloků ovlivňuje míru prostupnosti daného území**, kdy bloky o vyšší plošné rozloze zhoršují prostupnost města [Dill, 2004]. Vysoká míra prostupnosti je dnes považována za zásadní kvalitu města a předpoklad pro město krátkých vzdáleností, proto je i v rámci této analýzy hodnocena jako pozitivní jev.

Charakteristická velikost urbánních bloků v rámci sledovaných lokalit dosahuje v roce 2022 mediánové hodnoty **0,65 ha**. V celkem **9** (z 89 sledovaných) lokalitách dosahuje typická velikost urbánních bloků hodnot přes **10 ha** (→ Obr. 4.1.4.1), kdy lze mluvit o územích s **velmi nízkou prostupností**, v praxi o jevu negativním především pro chodce a cyklisty. Z lokalit, kde je nízká míra prostupnosti závažný problém, neboť jsou tyto lokality obklopeny rezidenční zástavbou, je možné jmenovat Nákladové nádraží Žižkov, Smíchovské nádraží, Sapa a Hagibor. Dále jde o lokality Ústřední čistírna odpadních vod, Areály Komořany, Na Radosti, Rozvodna Řeporyje a Velkotržnice Lipence, které však nejsou sevřeny rezidenční zástavbou. Na opačné straně hodnoticí škály stojí lokality, které jsou zároveň nejčetněji zastoupené v kategorii lokalit s typickou velikostí urbánních bloků **do 1 ha**. Na území hl. m. Prahy bylo v této kategorii identifikováno celkem **50 lokalit**, včetně těch nejrozsáhlejších, jakými jsou např. Malešická průmyslová oblast, Hostivařská průmyslová oblast, Technopark Stodůlky, Nová Harfa a Areály Běchovice.

V celopražském kontextu je zásadním zjištěním pouze **minimální pokles** mediánové hodnoty charakteristické velikosti urbánních bloků, a to z **0,67 ha** v roce 2016 na hodnotu **0,65 ha** v roce 2022. Přestože celopražská hodnota ukazatele je v čase téměř konstantní, v případě některých lokalit došlo v uplynulých šesti letech k výrazným změnám (→ Obr. 4.1.4.2). Nejvýraznější zvýšení typické velikosti urbánních bloků, s tím i implicitně spojené **významné zhoršení prostupnosti území**, bylo identifikováno celkem v **5 lokalitách** – Hagibor, Hrana Čimického údolí, Areály Hloubětín, Velkotržnice Lipence a Na Srubu (→ Obr. 4.1.4.3). Významný nárůst velikosti urbánních bloků je možné sledovat v dalších 5 případech. Ve výčtu jde o lokality Nádraží Holešovice, Areály Běchovice, Radlice, Nová Harfa a Ústřední čistírna odpadních vod. Jako **stabilizovaných**, tj. vykazující kolísání charakteristické velikosti urbánních bloků v odchylce do 10 %, je hodnoceno celkem **50 lokalit**, tedy více než 56 % případů. Naopak k nejvýznamnějšímu zmenšení typické velikosti urbánních bloků, a s tím spojenému zlepšení prostupnosti území, došlo v 6 lokalitách: Uhelné Sklady, Belárie, Letov, Teplárna Třeboradice, Pod Krejcárkem a Areály Letňany. Nejrozsáhlejší produkční lokality, jakými jsou např. Malešická průmyslová oblast, Hostivařská průmyslová oblast, Areály Horní Počernice, Areály Uhříněves či Technopark Stodůlky, vykázaly mírný až výrazný pokles typické velikosti urbánních bloků v rozsahu 61–89 %.

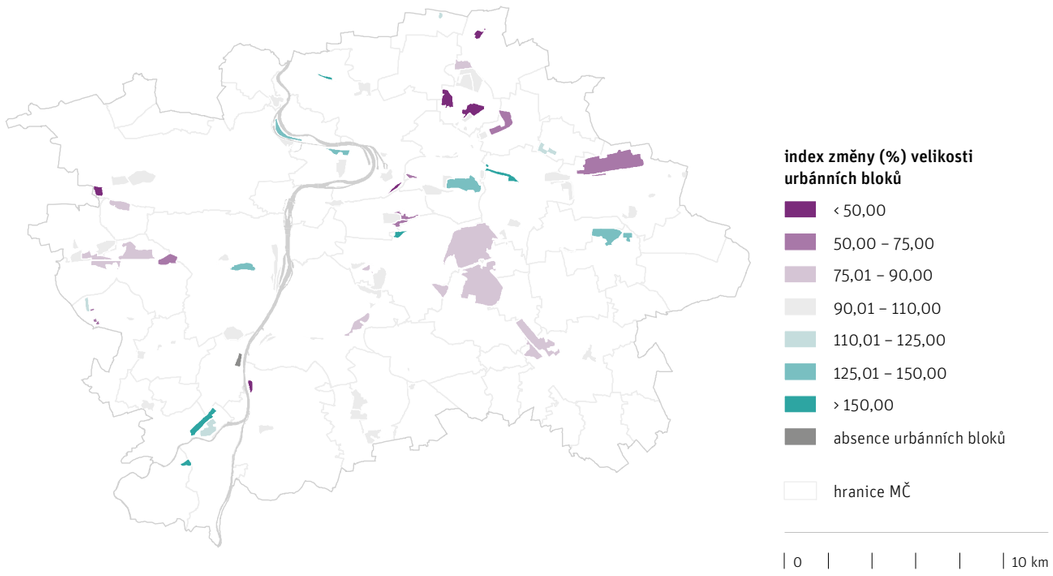
4.1.4.1 Charakteristická velikost urbánních bloků sledovaných lokalit

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



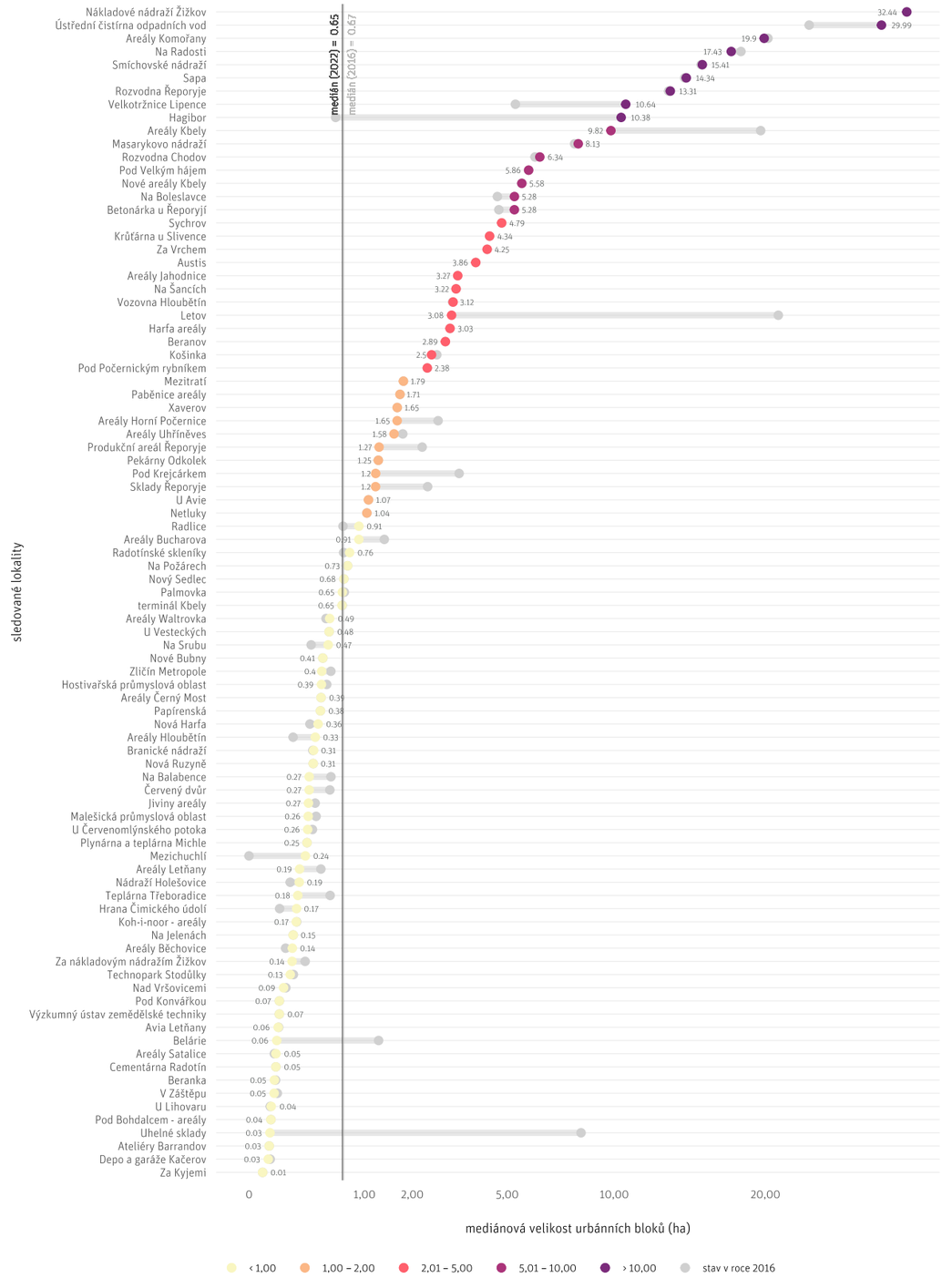
4.1.4.2 Vývoj charakteristické velikosti urbánních bloků sledovaných lokalit mezi roky 2016 a 2022

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



4.1.4.3 Stav a vývoj charakteristické velikosti urbánních bloků sledovaných lokalit mezi roky 2016 a 2022

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



4.1.5 PODÍL URBÁNNÍCH BLOKŮ

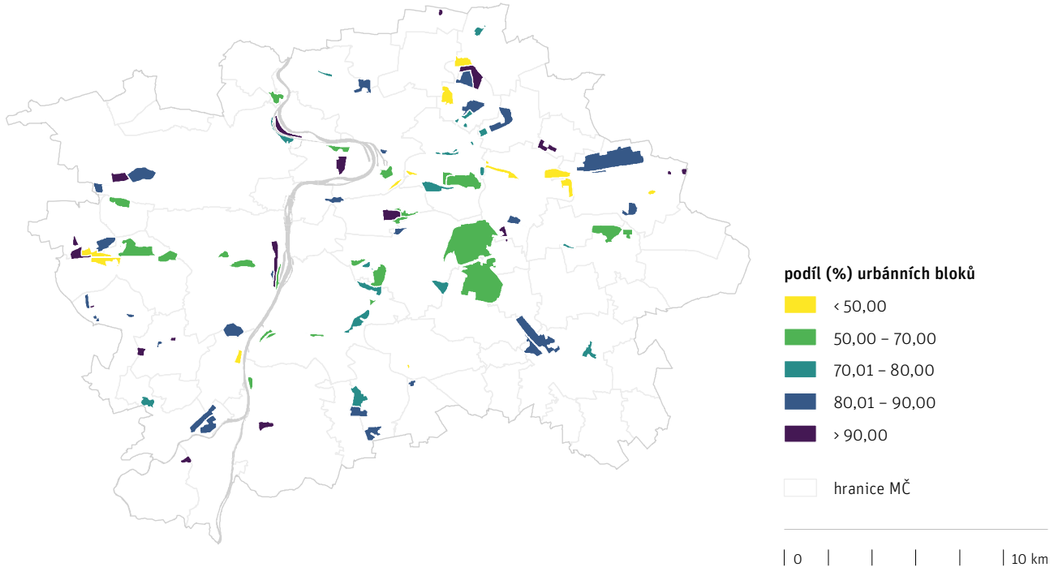
Podíl urbánních bloků je jedním z ukazatelů formy a struktury města, který popisuje **podíl rozlohy urbánních bloků v rámci celkové rozlohy sledovaných lokalit**. Inverzně je tak možné mluvit o podílu veřejně přístupných prostranství v rámci lokality. Pro jejich prostorové vymezení byla využita informace o veřejné přístupnosti ploch z databáze současného stavu využití území. Oproti analýze veřejně přístupných prostranství (IPR Praha, 2020a) nebylo možné pracovat s jejich revidovaným, přesnějším prostorovým vymezením, které definuje hranice stavebních a nestavebních bloků[42], neboť toto vymezení vzniklo až pro potřeby ÚAP 2020. Podíl urbánních bloků je, obdobně jako v případě předchozího ukazatele charakteristické velikosti urbánních bloků, možné popsat pouze v rámci celistvě prostorově vymezených bloků, ze kterých nelze odečítat např. plochy s jiným než produkčním způsobem využití. Proto tento ukazatel nereflektuje, zda jsou urbánní bloky v plném rozsahu v souladu s produkčním využitím, či pouze v jejich jedné části, a je v rámci sledovaných lokalit zpracován pro celou lokalitu, nikoliv pouze pro produkční plochy uvnitř dané lokality. Ukazatel je možné interpretovat pouze jako popisný, nikoliv hodnotící, neboť zde chybí všeobecně přijímaný konsenzus na téma ideálního podílu urbánních bloků či veřejných prostranství v kontextu strukturálně specifických lokalit s produkčním využitím.

Z vyhodnocení v kontextu současného stavu vyplývá, že mediánová hodnota podílu urbánních bloků ve sledovaných lokalitách činí **79 %** (tj. 21 % veřejně přístupných prostranství). Celkem **16** (z 89 sledovaných) lokalit dosahuje více než 90% podíl urbánních bloků (→ Obr. 4.1.5.1). Jde často o specifické lokality, obsahující typicky jeden rozsáhlý areál s monofunkčním využitím, např. lokality Krůťárna u Slivence, Ústřední čistírna odpadních vod, Rozvodna Řeporyje, Velkotržnice Lipence či Nákladové nádraží Žižkov. Naopak v kategorii s **nejnižším podílem** urbánních bloků (méně než 50 %) se nachází celkem **10 lokalit**, z nichž v 5 případech jde o lokality se stávající strukturou areálu vybavenosti a častou přítomností obchodních center (Mezichuchlí, Areály Letňany, U Červenomlýnského potoka, Zličín Metropole a Areály Černý Most). Dále do této kategorie spadají lokality Pod Krejcárkem, Na Jelenách, Beranka, Areály Hloubětín a Na Balabence. Nejrozsáhlejší produkční lokality v Praze, jako je Malešická průmyslová oblast, Hostivařská průmyslová oblast, Areály Horní Počernice, Areály Uhříněves či Technopark Stodůlky, vykazují současné hodnoty podílu urbánních bloků v rozsahu 55–85 %.

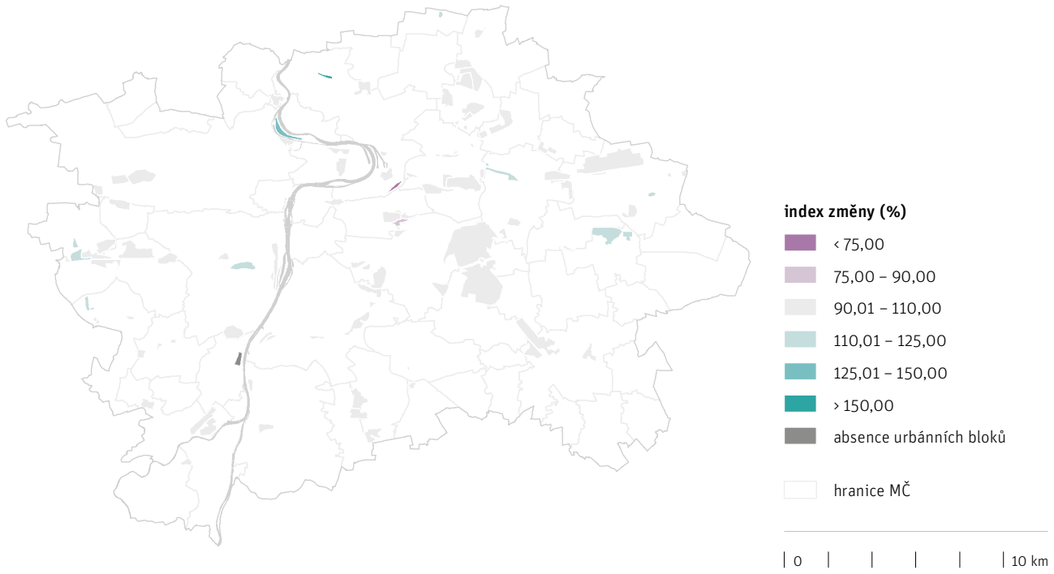
V celopražském kontextu je zásadním zjištěním **stabilita** mediánové hodnoty podílu urbánních bloků na 79 %, při srovnání stavu v roce 2016 a 2022. Stagnující trend je možné vysledovat i při pohledu na jednotlivé sledované lokality, kdy v **76 lokalitách** (85 % případů) bylo identifikováno pouze mírné kolísání hodnot ukazatele v odchylce do **10 %** (→ Obr. 4.1.5.2). Významnější nárůst podílu urbánních bloků je možné vysledovat v lokalitách Hrana Čimického údolí a Ústřední čistírna odpadních vod (→ Obr. 4.1.5.3). Naopak pokles podílu urbánních bloků je patrný v lokalitách Pod Krejcárkem a Červený Dvůr. Nejrozsáhlejší produkční lokality v Praze, jako je Malešická průmyslová oblast, Hostivařská průmyslová oblast, Areály Horní Počernice, Areály Uhříněves či Technopark Stodůlky, vykazují pouze jemné změny podílu urbánních bloků mezi roky 2016 a 2022, a to v rozsahu 95–107 %.

42 ——— Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy – pražské stavební předpisy (PSP)

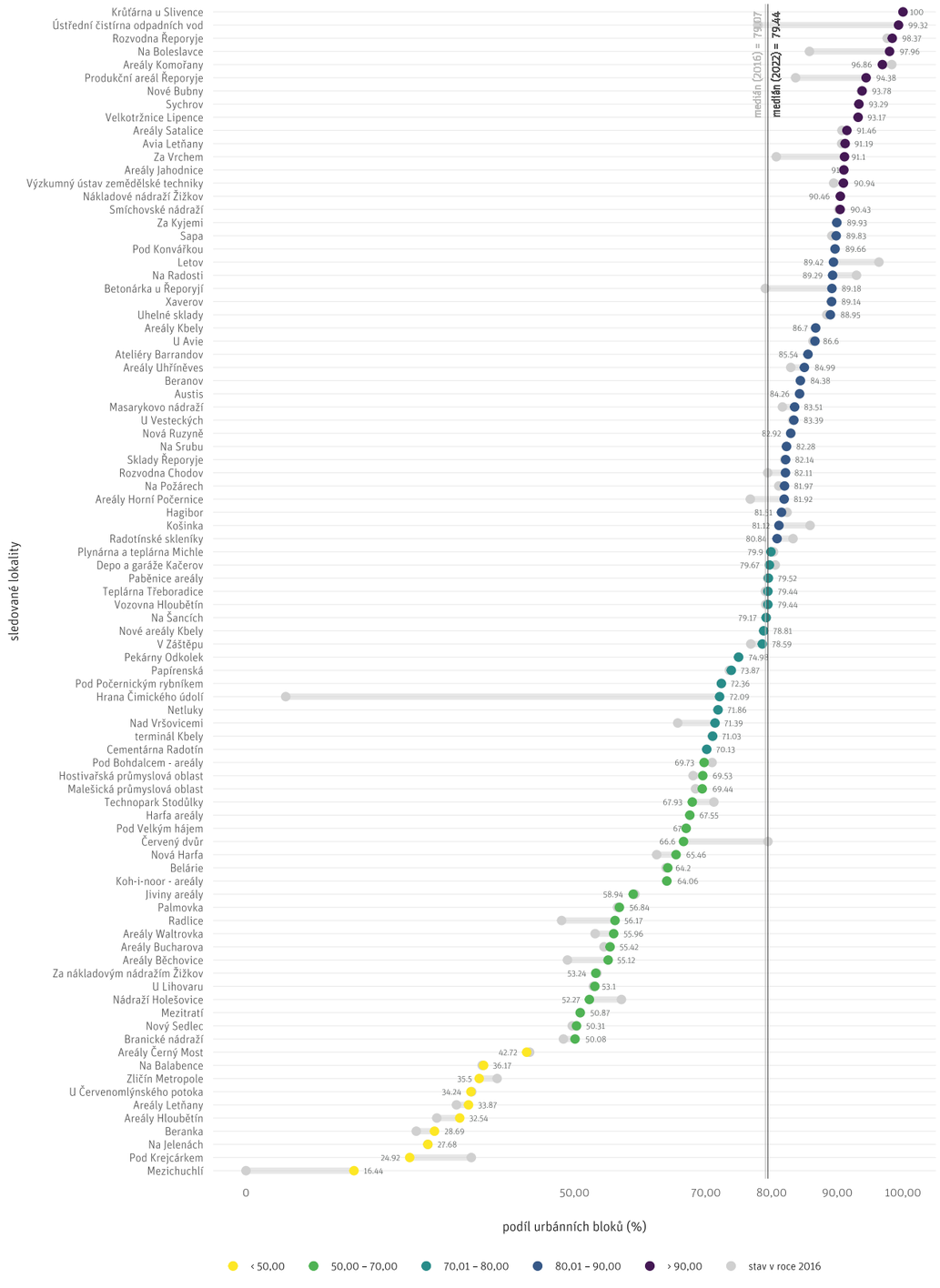
4.1.5.1 Podíl urbánních bloků sledovaných lokalit
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



4.1.5.2 Vývoj podílu urbánních bloků sledovaných lokalit mez roky 2016 a 2022
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



4.1.5.3 Stav a vývoj podílu urbánních bloků sledovaných lokalit mezi roky 2016 a 2022
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



4.1.6 PODÍL ZASTAVĚNÝCH, ZPEVNĚNÝCH A NEZPEVNĚNÝCH PLOCH URBÁNNÍCH BLOKŮ

V urbanizovaném prostředí se nachází velký podíl zpevněných ploch, které ovlivňují celkově mikroklima území, způsobují přehřívání povrchů, vyšší teplotu vzduchu, zvýšený výpar, rychlý odtok srážkových vod či prašnost [IPR Praha, 2020d]. V kontextu této analýzy je sledován **poměr zastavěných, zpevněných a nezpevněných ploch** v rámci urbánních bloků sledovaných lokalit. Pro určení daného typu ploch byla využita data z Mapy technického využití území, odvozené z digitální technické mapy Prahy[43]. Pro úplnost je třeba dodat, že z některých kategorií technického využití území nebylo možné s jistotou určit, do jaké míry jsou (ne)zpevněné. Typicky jde o plochy zařazené jako „ostatní plochy". Tyto plochy jsou pro potřeby této analýzy hodnoceny jako plochy z ½ zpevněné a z ½ nezpevněné. Z důvodu nezanedbatelného zastoupení této kategorie ploch ve sledovaných lokalitách může docházet ke **zkreslení výsledků oproti skutečnému stavu v území** a výsledné hodnoty je tak nutné brát jako rámcové. Ukazatel je možné interpretovat pouze jako popisný, nikoliv hodnoticí, neboť zde v kontextu produkčních ploch a produkce obecně dochází k ambivalentnímu (tj. mající současně dvojí platnost, protichůdnému) hodnocení. Při nahlížení na problematiku prizmatem klimatických změn a vodního hospodářství lze konstatovat, že vysoký podíl zastavěných a zpevněných ploch v urbánních blocích brání přirozené retenci srážkových vod, urychluje jejich rychlý odtok z území, a je proto jevem negativním. Naopak v perspektivě míry produkčního využití daných ploch lze vyšší podíl zastavěných a zpevněných ploch, tedy ploch implicitně potřebných (ale ne vždy užívaných) pro výrobu, skladování či distribuci, hodnotit jako jev pozitivní. Pro absenci dat z dřívějších let je tento ukazatel hodnocen pouze v rámci situace v roce 2022.

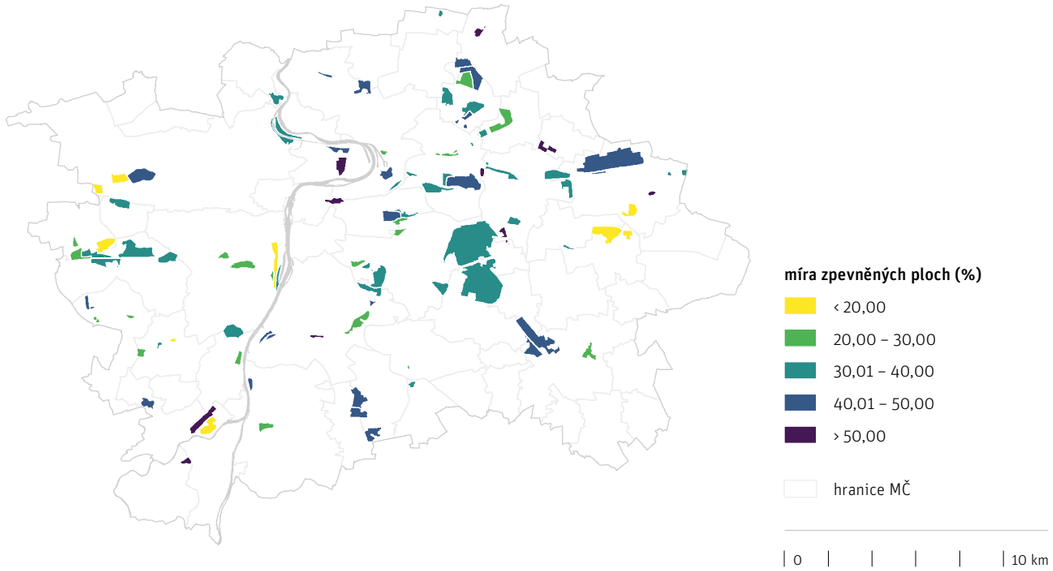
Z vyhodnocení současného stavu vyplývá, že mediánová hodnota **podílu zpevněných ploch** uvnitř urbánních bloků sledovaných lokalit činí **36,44 %**. V případě **10 lokalit** byl identifikován podíl zpevněných ploch přesahující **50 %** (→ Obr. 4.1.6.1). Z těch nejrozsáhlejších jde o lokality Na Srubu, Nové Bubny, Areály Satalice, Masarykovo nádraží, Teplárna Třeboradice, Areály Jahodnice či Velkotržnice Sapa. Dále celkem 21 lokalit (24 % případů) obsahuje zpevněné plochy v rozsahu 40–50 % podílu ploch v urbánních blocích. Z plošně největších jde o lokality Areály Horní Počernice, Areály Uhříněves, Nová Harfa, Nová Ruzyně, Avia Letňany či Paběnice areály. Na opačné straně škály se v kategorii s **nejnižším podílem zpevněných ploch** (méně než 20 %) nachází celkem **9 lokalit**, z nejrozsáhlejších jmenujme Areály Běchovice, Smíchovské nádraží, Radotínské skleníky, Na Radosti a Výzkumný ústav zemědělské techniky. Dvě nejrozsáhlejší produkční lokality v Praze, Malešická a Hostivařská průmyslová oblast, vykazují 36% podíl zpevněných ploch, tedy hodnotu odpovídající celopražskému průměru (mediánu).

Z vyhodnocení současného stavu vyplývá, že mediánová hodnota **podílu nezpevněných ploch** uvnitř urbánních bloků sledovaných lokalit činí **40,42 %**. V případě **25 lokalit** (28 % případů) byl identifikován podíl nezpevněných ploch přesahující **50 %** (→ Obr. 4.1.6.2). Z těch nejrozsáhlejších jde o lokality Areály Běchovice, Areály Kbely, Smíchovské nádraží, Radotínské skleníky, Na Radosti či Za Vrchem (→ Obr. 4.1.6.3). Na opačné straně škály se v kategorii s **nejnižším podílem nezpevněných ploch** (méně než 20 %) nachází celkem **7 lokalit** – Na Srubu, Areály Satalice, Za Kyjemi, Areály Jahodnice, Velkotržnice Lipence, Belárie a Pod Velkým hájem. Dalších 13 lokalit obsahuje nezpevněné plochy v rozsahu 20–30% podílu ploch v urbánních blocích. Z plošně největších je možné jmenovat Areály Horní Počernice, Nová Harfa, Nová Ruzyně, Paběnice areály, Letov či Sapa. Nejrozsáhlejší produkční lokality v Praze, tedy Malešická a Hostivařská průmyslová oblast, Areály Horní Počernice, Areály Uhříněves a Technopark Stodůlky vykazují podíl zpevněných ploch v rozsahu 25–39 %, tedy pod celopražským průměrem (mediánem).

43 —— Digitální technickou mapu Prahy lze prohlížet v aplikaci Digitální technická mapa Prahy (app.iprpraha.cz/apl/app/dtmp)

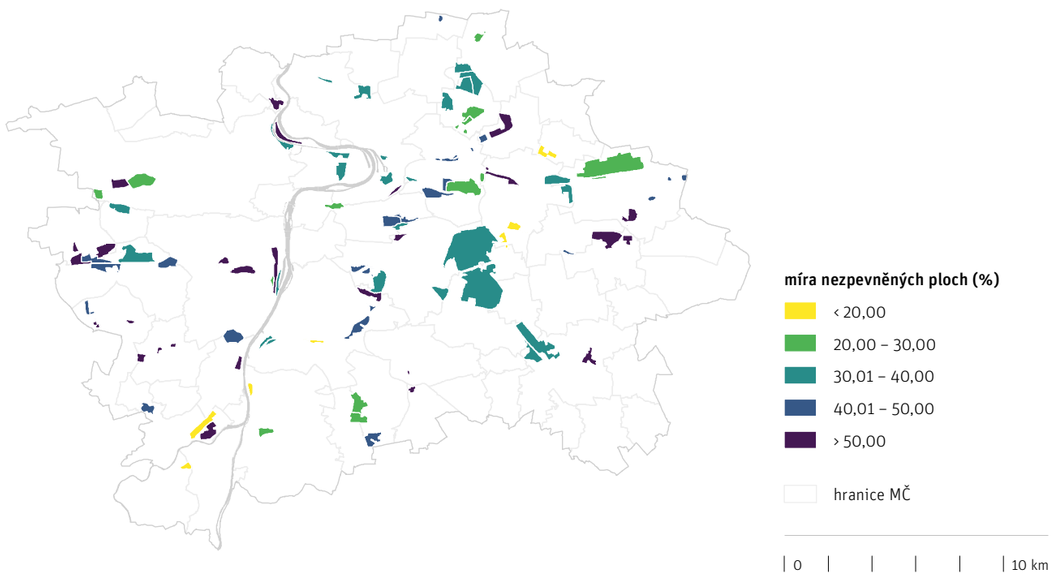
4.1.6.1 Míra zpevněných ploch sledovaných lokalit

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



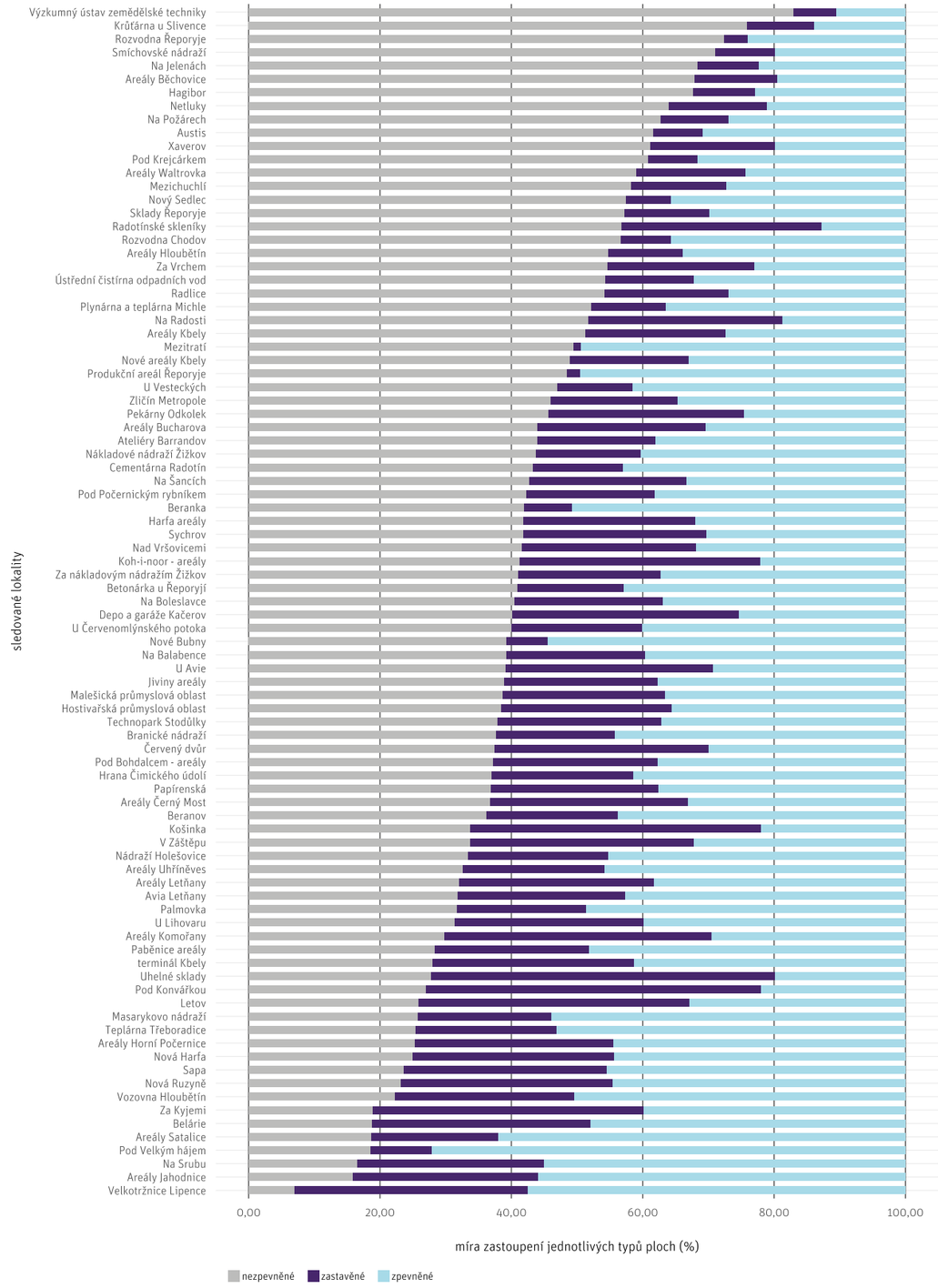
4.1.6.2 Míra nezpevněných ploch sledovaných lokalit

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



4.1.6.3 Míra zastavěných, zpevněných a nezpevněných ploch urbánních bloků sledovaných lokalit

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



4.1.7 ROZMANITOST VELIKOSTI ZÁSTAVBY

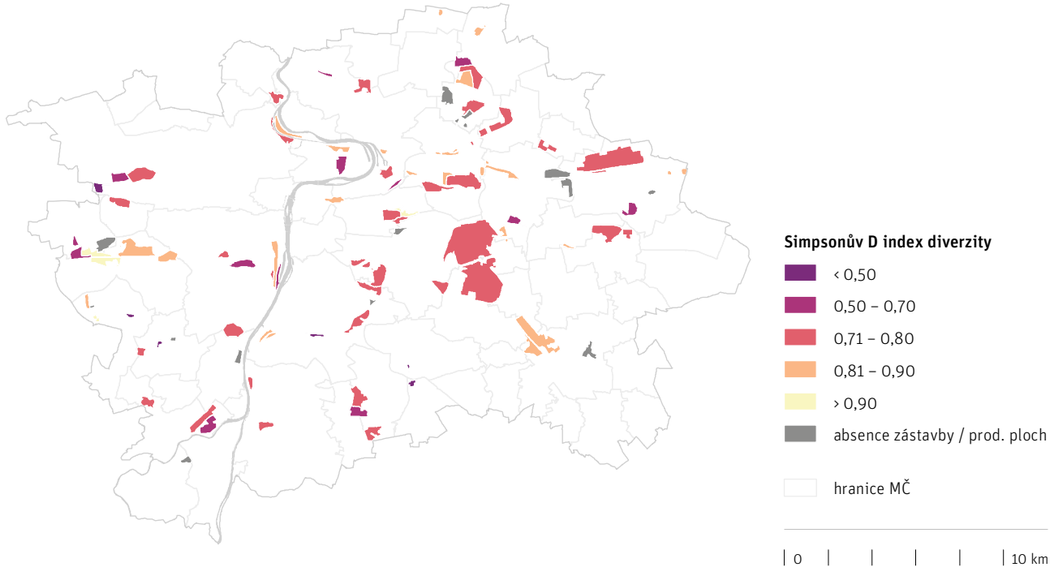
Rozmanitost města, konkrétně jeho formy, je v odborné diskuzi často skloňována jako jedna z cílových kvalit měst [IPR Praha, 2020a]. Rozmanitost je jevem žádaným, přinášejícím **flexibilitu využití** dané lokality a **schopnost přizpůsobit se** náhlým změnám. Pro účely této analýzy je hodnocena **rozmanitost velikosti zástavby produkčních ploch**, kdy přítomnost různých velikostí budov v lokalitě je implicitně spojena s přítomností a potenciální atraktivitou lokality pro malé, střední i velké ekonomické subjekty, resp. jejich provozovny. Rozmanitost je měřena na základě Simpsonova D indexu diverzity[44], měřící pravděpodobnost, že dvě po sobě náhodně vybrané budovy se nacházejí ve stejné velikostní kategorii. Rozmanitost velikosti zástavby produkčních ploch vychází z dat současného stavu využití území a seskupení jednotlivých budov dle jejich zastavěné plochy do 5 skupin o stejném počtu budov, tj. dle kvintilového rozdělení. (→ kap. 1.1).

V roce 2022 bylo v rámci 89 sledovaných lokalit identifikováno **24 případů** (27 %) s **vysokou rozmanitostí velikosti zástavby** (s hodnotou indexu více než 0,8), tj. s vysoce různorodým zastoupením kategorií měřítka budov (→ Obr. 4.1.7.1). Z těch nejrozsáhlejších je možné jmenovat lokality Areály Uhříněves, Technopark Stodůlky, Smíchovské nádraží, U Avie či Areály Bucharova. Lokality Zličín Metropole a Za nákladovým nádražím Žižkov dosáhly tzv. absolutní rozmanitosti (tj. hodnoty indexu 1,00), která je ale pro velmi nízký počet budov v daných lokalitách nerelevantním obrazem skutečných poměrů v území. **Nadpoloviční většinu** ze sledovaných lokalit (47 případů) je možné hodnotit z hlediska různorodosti jejich zástavby jako **průměrně rozmanité**. **Nízká** či **nulová rozmanitost** velikosti zástavby byla vysledována v případě **6 lokalit**, kdy nízké hodnoty ukazatele vykazují lokality Rozvodna Chodov a Na Požárech, nulová rozmanitost velikosti zástavby (tj. přítomnost pouze jedné kategorie měřítka budov) pak byla identifikována v lokalitách Austis, Uhelné sklady, Pod Velkým hájem a Na Jelenách. V 12 případech nebylo možno provést měření rozmanitosti velikosti zástavby nacházející se v produkčních plochách sledovaných lokalit, neboť v daných lokalitách nebyla v roce 2022 identifikována žádná produkční plocha, případě žádná zástavba v rámci produkčních ploch.

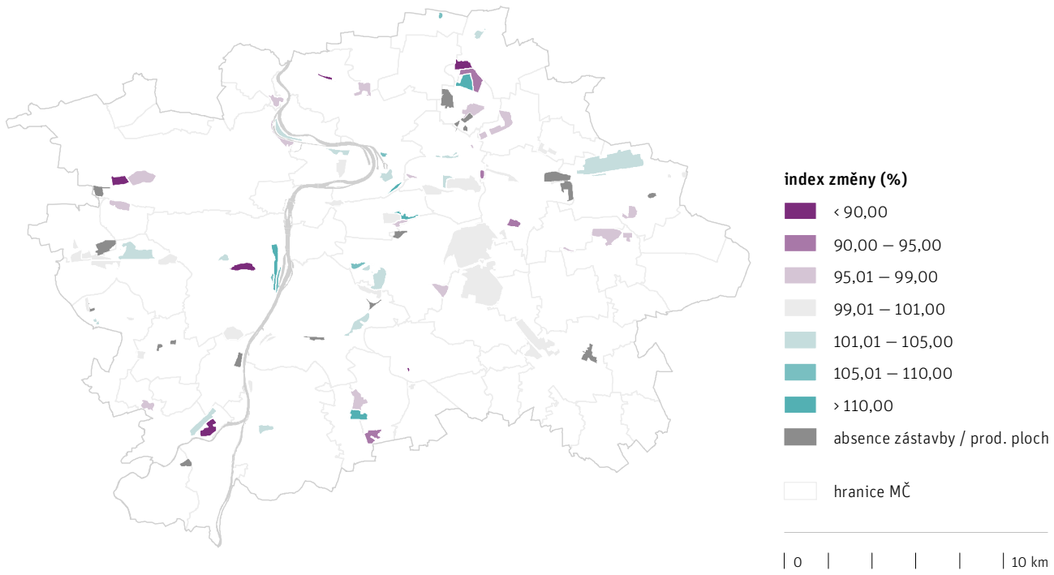
V celopražském kontextu je důležitým zjištěním **stabilita rozmanitosti velikosti zástavby** produkčních ploch mezi roky 2016 a 2022 (na hodnotách 0,76-0,77), tedy **mírně nadprůměrnou rozmanitostí**. Nejvíce dynamický **úbytek rozmanitosti** velikosti zástavby produkčních ploch byl zaznamenán celkem v **25** z 89 sledovaných lokalit (→ Obr. 4.1.7.2), tedy v 28 % případů. V případě 5 lokalit (Výzkumný ústav zemědělské techniky, U Červenomlýnského potoka, Radlice, Hrana Čimického údolí a Radotínské skleníky byl zaznamenán pokles rozmanitosti o více než 10 %, kdy zde došlo k dílčí homogenizaci měřítka zástavby (→ Obr. 4.1.7.3). V případě dalších 3 lokalit pak došlo k absolutnímu poklesu rozmanitosti vlivem úplného vymizení produkčních ploch z daných lokalit. Jmenovitě jde o lokality Areály Černý Most, Na Radosti a Na Jelenách. Další **23 lokalit**, tedy necelých 26 %, jsou hodnoceny jako v čase **stabilizované**, vykazující kolísání ukazatele rozmanitosti velikosti zástavby v odchylce do 1 % v porovnání se stavem v roce 2016. Do této kategorie patří i nejrozsáhlejší produkční lokality v Praze, jako je Malešická průmyslová oblast, Hostivařská průmyslová oblast, Areály Uhříněves či Nová Harfa. V případě **25 lokalit** (28 % z celkového výčtu lokalit) došlo k **nárůstu rozmanitosti** velikosti zástavby. Nejvyšší relativní nárůst, tedy o více než 10 %, nastal v 5 lokalitách – Pod Krejcárkem, Za nákladovým nádražím Žižkov, U Avie, Sapa a Smíchovské nádraží. V případě lokality Za nákladovým nádražím Žižkov byla naměřena v roce 2022 tzv. absolutní rozmanitost (tj. hodnota indexu 1,00), která je ale pro velmi nízký počet budov v dané lokalitě nerelevantním obrazem skutečných poměrů v území.

44 —— Index vyjadřuje pestrost druhů na daném území. Zde je vypočten jako podíl počtu budov v jednotlivých kategorií velikosti zástavby zastoupených v lokalitě k celkovému počtu budov všech kategorií.

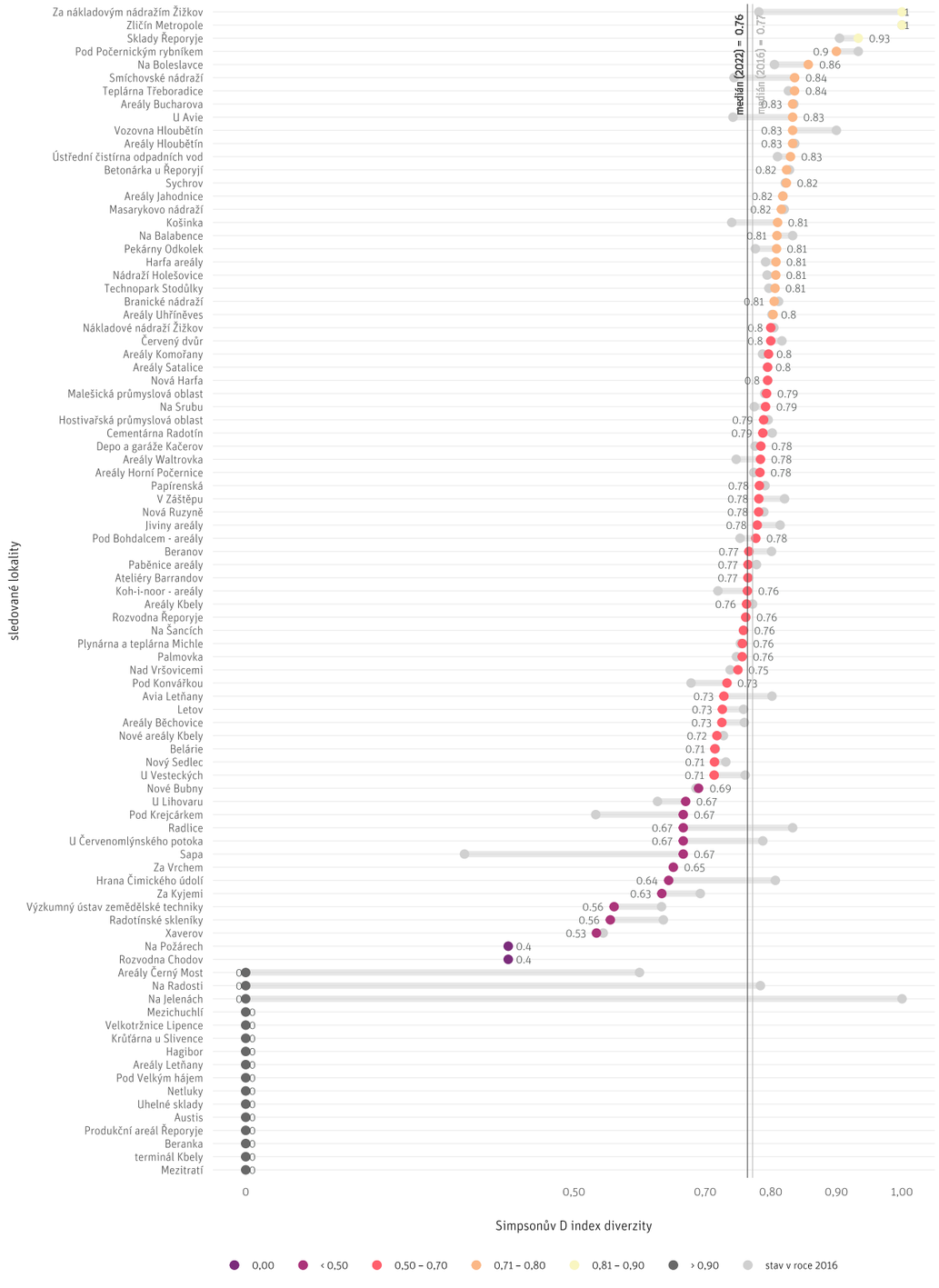
4.1.7.1 Rozmanitost velikosti zástavby produkčních ploch sledovaných lokalit
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



4.1.7.2 Vývoj rozmanitosti velikosti zástavby produkčních ploch sledovaných lokalit mezi roky 2016 a 2022
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



4.1.7.3 Stav a vývoj rozmanitosti velikosti zástavby produkčních ploch sledovaných lokalit mezi roky 2016 a 2022
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



4.1.8 ROZMANITOST ZPŮSOBU VYUŽITÍ PRODUKČNÍCH PLOCH

Rozmanitost využití území má přímý vliv na kvalitu života a sousedských vztahů a je jedním z ukazatelů kvality života [IPR Praha, 2020b]. V kontextu hodnocení využití produkčních ploch je rozmanitost jevem žádaným, přinášejícím **flexibilitu využití dané lokality** a schopnost přizpůsobit se náhlým změnám, např. při globálním výpadku určitého segmentu subdodávek (nedostatek importovaných stavebních materiálů nebo počítačových čipů) či při zavedení plošných restriktivních omezení na určitý segment trhu (zákaz maloobchodního prodeje určitých typů zboží a s ním spojené snížení poptávky v dobách pandemických onemocnění). Rozmanitost je měřena na základě Simpsonova D indexu diverzity[45], měřící pravděpodobnost, že dvě náhodně vybrané produkční plochy jsou využívány stejným způsobem. Rozmanitost využití produkčních ploch vychází z dat současného stavu využití území a seskupení jednotlivých druhů produkčního využití do 8 skupin (→ kap. 1.1).

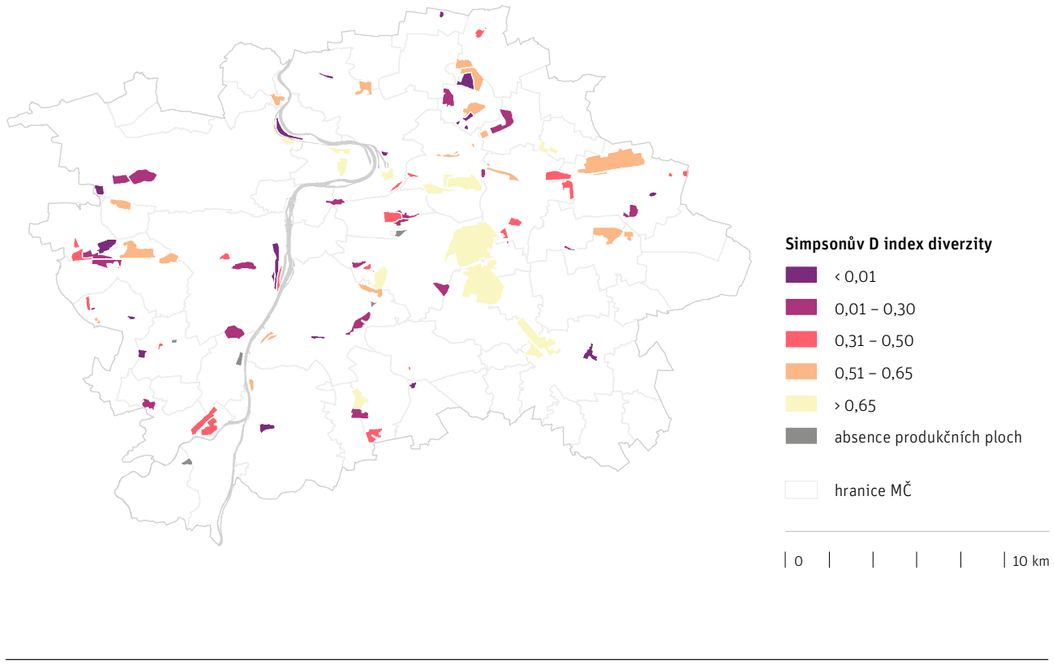
V roce 2022 bylo v rámci 89 sledovaných lokalit identifikováno **13 případů** (necelých 15 %) s **vysokou rozmanitostí** způsobu využití ploch (s hodnotou indexu více než 0,65), tj. s vysoce různorodým zastoupením kategorií produkčního využití (→ Obr. 4.1.8.1). V této skupině s pozitivním hodnocením se vyskytují nejrozsáhlejší pražské produkční lokality Malešická a Hostivařská průmyslová oblast (hodnota indexu rozmanitosti kolem 0,75) a Areály Uhříněves (hodnota indexu 0,67). Dále jsou zde zastoupeny rozsáhlé produkční lokality Nová Harfa, Pod Bohdalcem – areály, Paběnice areály či Na Šancích. Na opačné straně hodnoticí stupnice se nachází skupina celkem **36 lokalit s nízkou či nulovou rozmanitostí** způsobu produkčního využití. V první řadě jde o 16 lokalit pouze s jednou zastoupenou kategorií využití (tj. s nulovou rozmanitostí). Typicky jde o monofunkční, často ve způsobu využití specializované lokality. Z těch nejrozsáhlejších jmenujme lokality Na Radosti, U Avie, Ústřední čistírna odpadních vod, Netluky, Areály Komořany, terminál Kbely a Rozvodna Řeporyje. Skupinu doplňuje 20 dalších lokalit, u kterých byla identifikována nízká rozmanitost způsobu využití jejich produkčních ploch (hodnota indexu rozmanitosti méně než 0,3). Z nejrozsáhlejších lokalit lze uvést Zličín Metropole, Nová Ruzyně, Areály Kbely, Ateliéry Barrandov, Depo a garáže Kačerov či Smíchovské nádraží. V případě 5 sledovaných lokalit nebylo možné provést měření rozmanitosti způsobu využití produkčních ploch, neboť v daných lokalitách nebyly v roce 2022 identifikovány žádné produkční plochy.

V celopražském kontextu je zásadním zjištěním **mírný nárůst** mediánové hodnoty **rozmanitosti způsobu využití** produkčních ploch z hodnoty 0,37 v roce 2016 na 0,38 v roce 2022. V případě **20 lokalit** (22 % z celkového výčtu lokalit) došlo k **nárůstu rozmanitosti** způsobu využití (→ Obr. 4.1.8.2). Nejvyšší relativní nárůst, tedy o více než 10 %, nastal v 9 lokalitách (→ Obr. 4.1.8.3). Pouze v případě lokalit Avia Letňany a Nádraží Holešovice je možné mluvit o růstu rozmanitosti až do současných nadprůměrných hodnot (hodnota ukazatele více než 0,5). Ostatní lokality, tedy Masarykovo nádraží, Areály Kbely, Xaverov, Koh-i-noor – areály, Sapa, Nákladové nádraží Žižkov a U Vesteckých, i přes významný relativní nárůst rozmanitosti způsobu využití, zůstávají v současnosti hodnoceny jako podprůměrně různorodé. Na opačné straně škály bylo identifikováno **13 lokalit**, ve kterých došlo k **poklesu rozmanitosti** způsobu využití jejich produkčních ploch. Z těch nejrozsáhlejších je možné jmenovat lokality Technopark Stodůlky, Nová Ruzyně a Letov. Nejrozsáhlejší produkční lokality v Praze, jako je Malešická průmyslová oblast, Hostivařská průmyslová oblast, Areály Horní Počernice, Areály Uhříněves či Technopark Stodůlky, vykázaly v čase stabilní hodnoty rozmanitosti způsobu využití s odchylkami do 10 %.

45 —— Index vyjadřuje pestrost druhů na daném území. Zde je vypočten jako podíl počtu produkčních ploch druhů produkčního využití v lokalitě k celkovému počtu druhů produkčního využití.

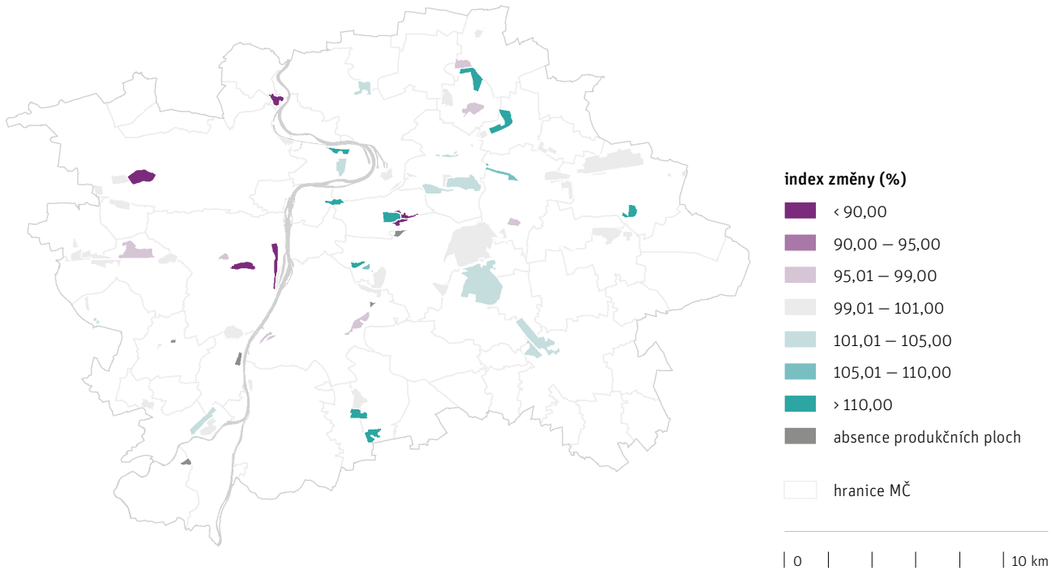
4.1.8.1 Rozmanitost způsobu využití produkčních ploch sledovaných lokalit

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



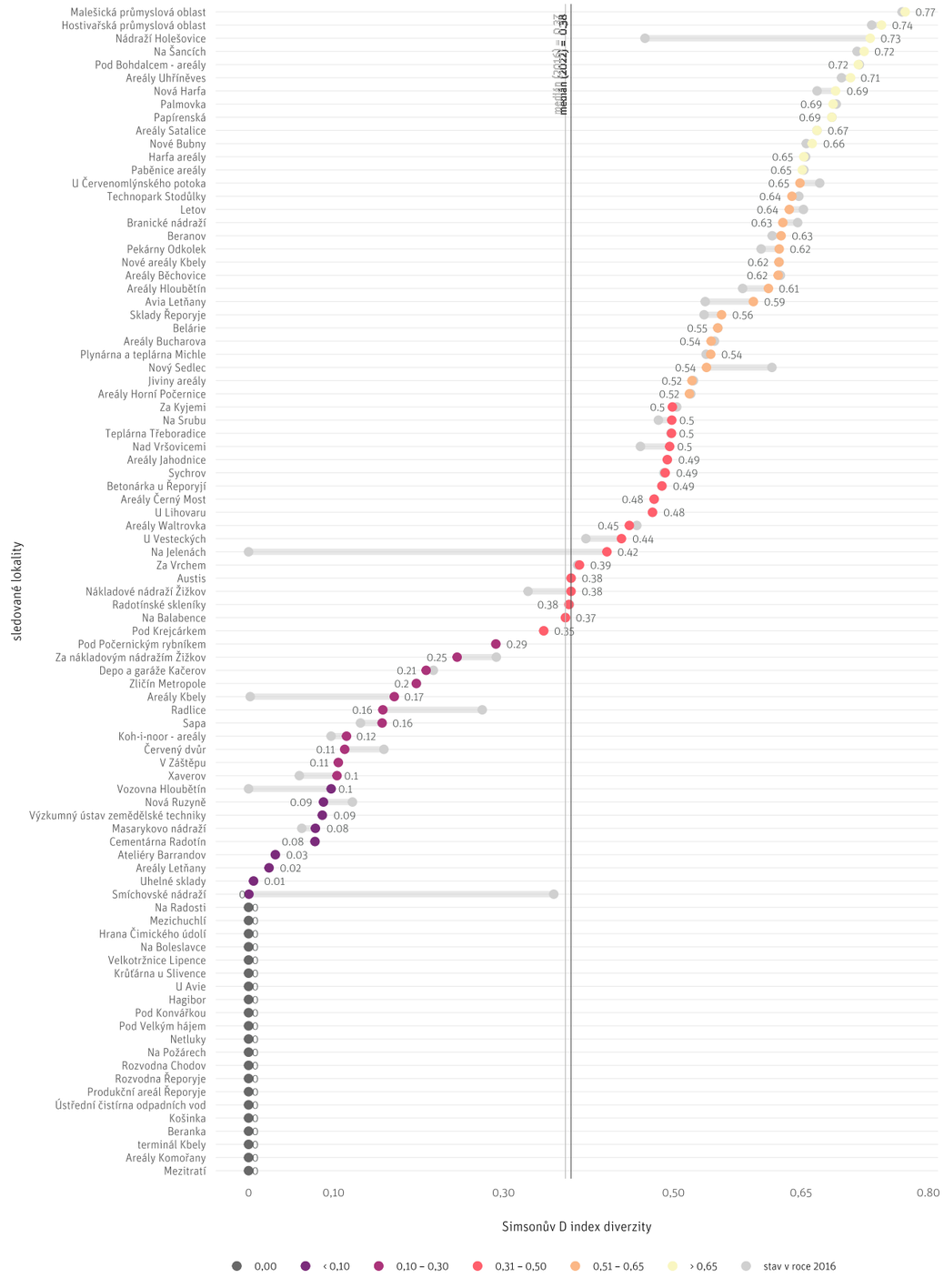
4.1.8.2 Vývoj rozmanitosti způsobu využití produkčních ploch sledovaných lokalit mezi roky 2016 a 2022

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



4.1.8.3 Stav a vývoj rozmanitosti způsobu využití produkčních ploch sledovaných lokalit mezi roky 2016 a 2022

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



4.1.9 ZÁVĚR PODKAPITOLY

V této podkapitole jsou popsány základní urbanistické charakteristiky formy a způsobu využití sledovaných lokalit. Tyto charakteristiky jsou měřeny a interpretovány na základě souboru 8 ukazatelů, zaměřených na popis míry, měřítka a rozmanitosti. Podkapitola nabízí pro každou z 89 sledovaných stavových lokalit produkce charakteristiku jejich a) míry produkčního využití, b) zastavěnosti produkčních ploch, c) podílu urbánních bloků, d) podílu zastavěných, zpevněných a nezpevněných ploch v urbánních blocích, e) měřítko budov umístěných v produkčních plochách, f) měřítko urbánních bloků, g) rozmanitost velikosti zástavby v produkčních plochách a h) rozmanitost využití produkčních ploch. V rámci všech měření vykazují jednotlivé lokality významné diskrepance v současném stavu i tendenci dosavadního vývoje. Tyto rozdíly jsou v podrobnosti jednotlivých lokalit popsány a zhodnoceny v tématech podkapitoly, závěr je soustředěn na shrnutí hlavních poznatků.

Podle výsledků je patrné, že mediánová míra produkčního využití sledovaných lokalit je 39,99 %. Ve srovnání s rokem 2016, kdy míra produkčního využití dosahovala 40,10 %, jde o pouze nepatrný pokles o 0,1 p.b. Produkčních ploch ve sledovaných lokalitách v úhrnu ubývá již pouze nepatrně, daleko důležitější jsou disparity jednotlivých lokalit, kdy míra produkčního využití v některých případech prudce klesá a naopak. Typické měřítko zástavby produkčních ploch je 541 m2 zastavěné plochy a 699 m2 hrubé podlažní plochy. Měřítko zástavby zůstává obdobné jako v roce 2016, pouze s minimálním poklesem. Nelze tedy jednoznačně mluvit o trendu zmenšujícího se měřítka zástavby v produkčních plochách. Zastavěnost produkčních ploch je z dlouhodobého pohledu hodnocena jako stabilní, s mediánem zastavěnosti produkčních ploch vykazující mírný pokles o dva p. b. na současnou hodnotu 23,80 %.

Charakteristická velikost urbánních bloků ve sledovaných lokalitách je v čase téměř konstantní, se současnou hodnotou 0,65 ha. V čase je stabilní také ukazatel podílu urbánních bloků v lokalitách, který v roce 2022 dosahuje hodnoty 79 %, tj. 21 % veřejně přístupných prostranství. Z analýzy povrchů uvnitř urbánních bloků vyplývá, že jejich plocha je typicky (medián) tvořena z 36,44 % zpevněnými povrchy a z 40,42 % povrchy nezpevněnými. Zástavba produkčních ploch je z pohledu jejího měřítka vyhodnocena jako nadprůměrně rozmanitá (Simpsonův D-index diverzity 0,76), obsahující širokou škálu velikostí zástavby vhodné pro různé typologie a objemy produkce. Z pohledu odlišných způsobů využití jsou produkční plochy v Praze hodnoceny jako průměrně rozmanité (hodnota Simpsonova D-indexu rozmanitosti 0,38), s pouze mírným nárůstem rozmanitosti oproti roku 2016.

4.2 Socioekonomické charakteristiky produkčních ploch v Praze a jejich vývoj

Jedním z cílů předmětné analýzy je poskytnout čtenáři možnost rychle se zorientovat v rámci produkčních ploch na území Prahy. Hlavním cílem podniků působících v produkčních plochách je tvorba ekonomické hodnoty. Abychom mohli vyhodnocovat tuto snahu, je nutné analyzovat produkční plochy také z pohledu socioekonomických charakteristik. Následující podkapitola dává čtenáři možnost podívat se na Prahu, produkční plochy a jejich socioekonomické charakteristiky, jako celek. Obdobně jako u urbanistických charakteristik sledujeme i socioekonomické charakteristiky a jejich vývoj v čase. V tomto případě jde o časové období o délce přibližně deseti let od roku 2012 (v některých případech 2014) do roku 2022. V případě některých ukazatelů přejímáme příslušná data a hodnoty od Českého statistického úřadu, který dané ukazatele sestavuje za území hl. m. Prahy. Jsou to ukazatele, jako je organizační struktura ekonomiky či struktura hrubé přidané hodnoty. Dané ukazatele poskytují čtenáři informaci o počtu subjektů na území města, kým jsou vlastněné a jak se jednotlivé ekonomické obory podílejí na tvorbě hrubé přidané hodnoty. Díky těmto informacím může čtenář získat rychlý přehled o ekonomickém stavu města.

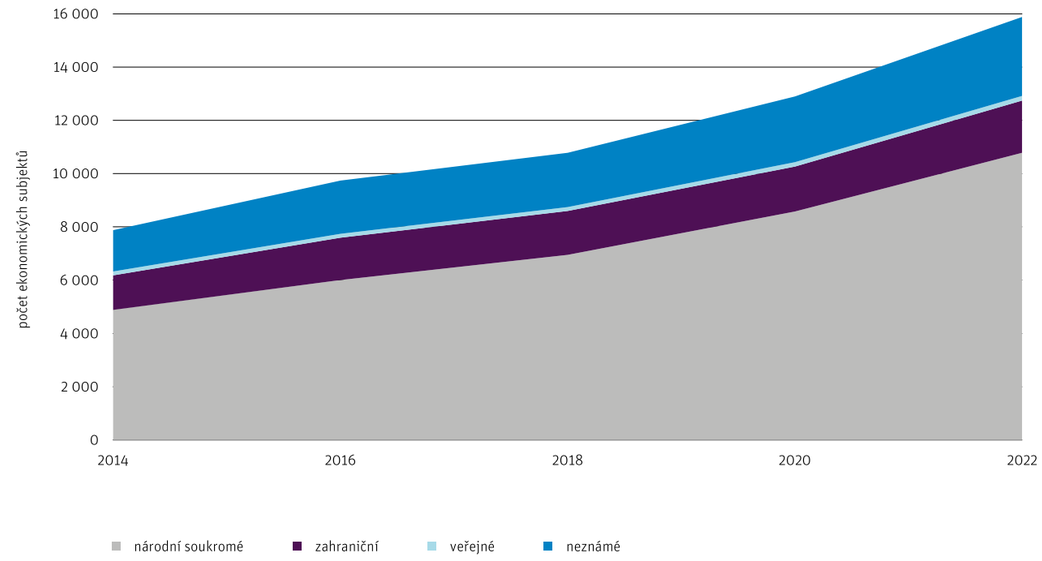
4.2.1 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EKONOMIKY

Ukazatel organizační struktura ekonomiky nám poskytuje informaci, kdo **vlastní předmětné subjekty**. S jeho pomocí můžeme rozlišit, jaké množství subjektů je v soukromém, veřejném či zahraničním vlastnictví. Výsledně můžeme sledovat také poměr domácí a zahraniční podnikatelské aktivity. Nejvyšší počet ekonomických subjektů má své sídlo registrováno v hl. m. Praze. **Většina z nich (67 %) je v držení soukromých tuzemských osob** (→ Obr. 4.2.1.1). Zahraniční aktéři, jejichž ekonomický subjekt sídlí v Praze, jsou zastoupeni **12 %**. Pouze **1 %** subjektů je provozováno veřejným sektorem. Bohužel u 18,5 % subjektů se nám nepodařilo identifikovat jejich typ vlastnictví. Dále chceme upozornit, že převažující typ vlastnictví neurčuje velikost (počet zaměstnanců) jednotlivých subjektů a určitě ne jejich význam.

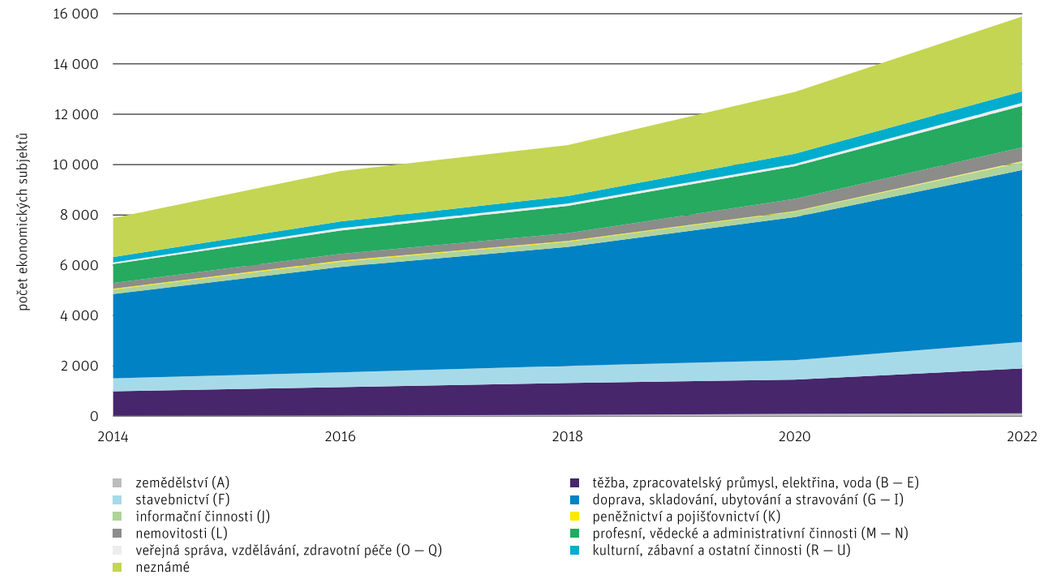
Subjekty na území hl. m. Prahy se zaměřují na rozdílnou podnikatelskou činnost. Pro statistický popis jejich činností využíváme klasifikaci dle CZ NACE, a to na úrovni sekcí, které jsou označeny písmeny. Pro přehlednost jsme se rozhodli vytvořit shluky jednotlivých sekcí. Téměř **polovina všech pražských subjektů (43 %)**, které mají na území produkčních ploch provozovnu, podniká v oblastech, které odpovídají **sekcím G až I** v klasifikaci CZ NACE (→ Obr. 4.2.1.2). Jedná se o **velkoobchod, maloobchod, opravy a údržby motorových vozidel, doprava a skladování, ubytování, stravování a pohostinství**. Většinovým charakterem spadají tyto činnosti do sektoru služeb. V průběhu sledovaného období jejich počet významně narůstal. Celkově 10 % subjektů vykazuje činnost v sekcích M a N, tedy profesní, vědecké, technické, administrativní a podpůrné činnosti. I tyto činnosti můžeme při zjednodušení zahrnout do služeb.

Přibližně **11 % všech subjektů** je činných v oblastech, které spadají do sekcí **B až E**. Jedná se o **těžbu a dobývání, zpracovatelský průmysl, výroba a rozvod energií, zásobování vodou**. Zkráceně můžeme tyto činnosti označit jako průmysl, či **zpracovatelský průmysl**. Pouze **6 %** subjektů jako svou převažující podnikatelskou činnost uvádí **stavebnictví**. Obdobně pouze **2 %** jako svou převažující podnikatelskou činnost uvádí **informační a komunikační činnost**. Počet těchto subjektů však vzrostl o polovinu během posledního sledovaného intervalu mezi lety 2020 a 2022. I přes veškerou snahu nejsme schopni určit převažující podnikatelskou činnost u téměř pětiny (19 %) ekonomických subjektů. Z podstaty věci však jde hlavně o osoby samostatně výdělečně činné, tedy nejde o významné subjekty a zaměstnavatele.

4.2.1.1 Počet ekonomických subjektů v hl. m. Praze podle typu vlastnictví
IPR Praha 2022 / data: ČSÚ 2022



4.2.1.2 Počet ekonomických subjektů v hl. m. Praze podle sektorů NACE
IPR Praha 2022 / data: ČSÚ 2022



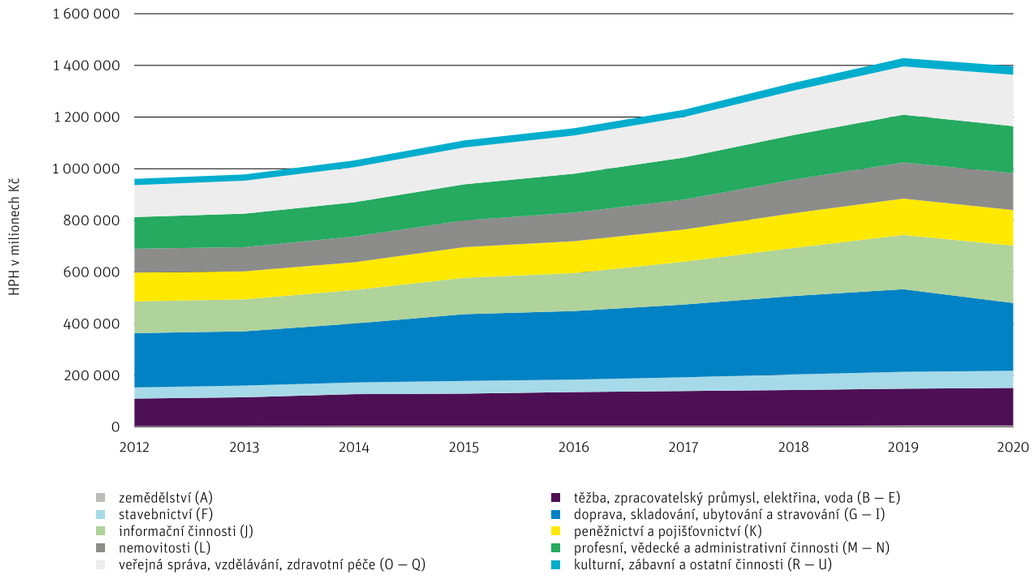
4.2.2 STRUKTURA HPH

Makroekonomický ukazatel hrubé přidané hodnoty (HPH) je **součtem hodnoty veškeré produkce** vytvořené na zkoumaném území. Pomáhá nám měřit množství produkce z hlediska **finanční hodnoty**, tedy **ekonomický přínos jednotlivých ploch**. Klasifikaci CZ NACE využíváme také pro popis struktury hrubé přidané hodnoty, která je tvořena na území hl. m. Prahy. Tento ukazatel nám pomáhá určit, které podnikatelské činnosti se nejvíce podílejí na tvorbě hrubé přidané hodnoty, a tudíž přispívají k ekonomickému rozvoji města.

Struktura tvorby hrubé přidané hodnoty je v hl. m. Praze víceméně rovnoměrně rozložená, kdy žádná sekce nepřevyšuje podíl 20 % (→ Obr. 4.2.2.1). Nemůžeme tedy tvrdit, že by z hlediska struktury HPH byla Praha zaměřena pouze jedním podnikatelským směrem. **Nejvýznamnějším tvůrcem HPH jsou subjekty příslušné k sekcím G až I** (až 19 %). Jde o subjekty podnikající například ve velkoobchodě, maloobchodě, pohostinství, zákaznických službách, ale také v dopravě a skladování. Podíl na HPH považujeme za pochopitelný vzhledem k početnímu zastoupení subjektů, které podnikají v těchto oblastech. Jejich podíl na HPH však v rámci času klesá.

Z hlediska podílu na HPH **sílí význam sekce J**, tedy **informační a komunikační činnosti**. Považujeme tento jev za podstatný i z toho hlediska, že tento sektor **představuje pouze 2 % všech subjektů** sídlících ve městě. Na tvorbě HPH se **podílí téměř 16 %**. Obdobné podíly vykazují také sekce M až N (profesní, vědecké a administrativní činnosti) s 13 % a sekce O až Q (veřejná správa, vzdělávání, zdravotní péče) s 14 %. Okolo 10 % se podílí každá ze sekcí K (peněžnictví a pojišťovnictví), B až E (zpracovatelský průmysl) a sekce L (nemovitosti). Ostatní sekce jako A – zemědělství, F – stavebnictví a R až U – kulturní, zábavní a ostatní činnost se každá podílí na tvorbě HPH méně než 5 %.

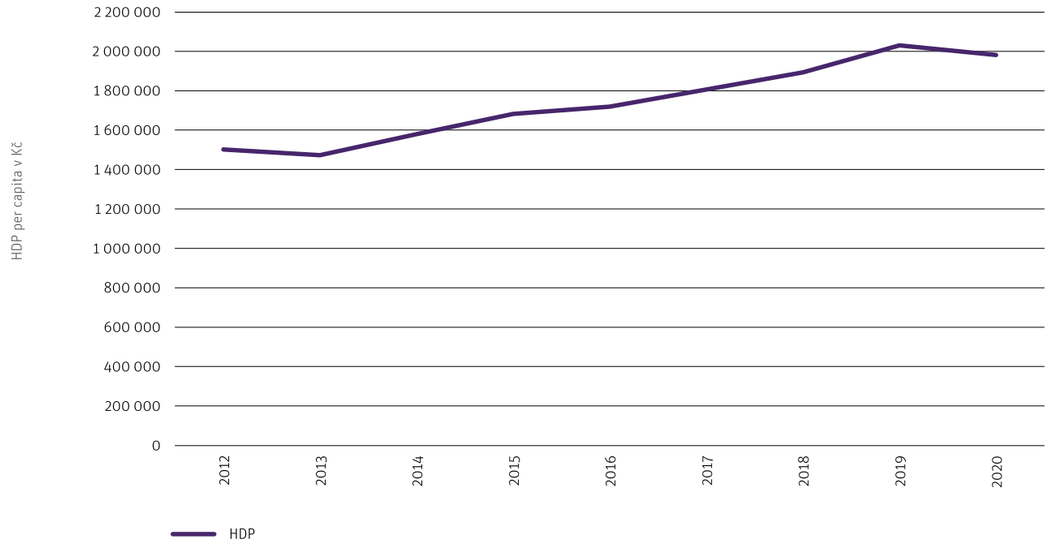
4.2.2.1 Hrubá přidaná hodnota (HPH) podle sektorů NACE
IPR Praha 2022 / data: ČSÚ 2022



4.2.3 VÝŠE HDP

Hrubý domácí produkt se v hl. m. Praze vyvíjí odpovídajíce vývoji národního hrubého domácího produktu. Po **stagnaci v letech 2012 až 2013** můžeme sledovat růst ukazatele způsobený **ekonomickou konjukturou**, která vrcholí v roce 2019 (→ Obr. 4.2.3.1). Následně dochází ke **stagnaci a postupnému poklesu** díky dopadům pandemie. V případě dodržení stejné trajektorie vývoje čeká i hl. m. Prahu propad hodnoty HDP v následujících několika letech. Tato situace bude záviset na inflaci, stavu na trhu energií, výrobních surovin a na globální logistické situaci. Dále musíme brát v patrnost, že hodnota ukazatele je za Prahu zkreslená. To je díky skutečnosti, že velká část subjektů vykazuje jako své sídlo adresu na území Prahy. Nemalá část z nich však není činná na území města, či je činná na území celého státu. Administrativně a daňově jsou však jejich ekonomické výsledky vykazovány v Praze. Tyto výsledky následně vstupují do shrnujících statistik a statistických ukazatelů, včetně ukazatele HDP. Z tohoto důvodu existuje rozdíl mezi HDP na hlavu a skutečnou ekonomickou situací obyvatel města.

4.2.3.1 Hrubý domácí produkt (HDP) per capita
IPR Praha 2022 / data: ČSÚ 2022

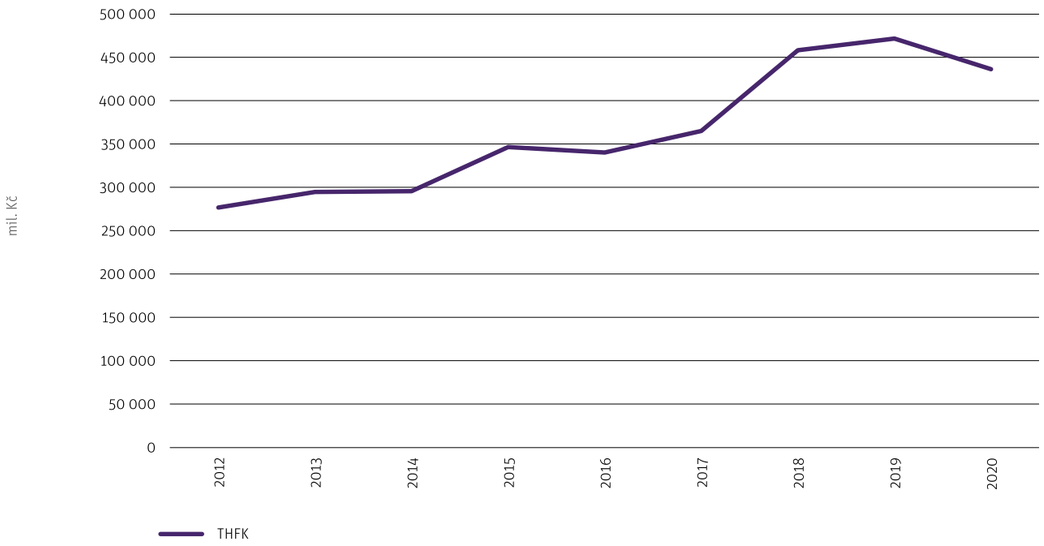


4.2.4 TVORBA HRUBÉHO FIXNÍHO KAPITÁLU

Pod pojmem tvorba hrubého fixního kapitálu rozumíme **navyšování majetku dlouhodobého charakteru** subjektu. Jde o nákup fixních hmotných (stroje, budovy) a nehmotných (např. software, značka, práva) aktiv, či navýšení hodnoty nevyráběných nefinančních aktiv. Lze tedy předpokládat, že subjekt, který vykazuje kladnou tvorbu hrubého fixního kapitálu, má v **plánu se dále rozvíjet**. Na úrovni města můžeme ukazatel chápat jako jedno z měřítek, zda se ekonomické prostředí města dále vyvíjí, stagnuje či směřuje k úpadku.

Tvorba hrubého fixního kapitálu na území hl. m. Prahy kopíruje vývoj předešlého ukazatele a je ve velké míře jím ovlivněný. Zde můžeme pozorovat **stagnaci až do roku 2014**, která je pravděpodobně způsobená potřebou vytvořit dostatečnou investiční rezervu pro tvorbu hrubého fixního kapitálu (→ Obr. 4.2.4.1). Následně můžeme pozorovat postupné investice subjektů na území města do fixního kapitálu. Objem investic **roste zejména v období let 2017 a 2018**. V roce 2019 můžeme pozorovat vrchol, kdy investice rostly již znatelně pomalejším tempem. Lze se domnívat, že tempo bylo zpomaleno na základě nedostatečné nabídky na poli výrobní techniky. **V roce 2020 můžeme pozorovat pokles**, způsobený **ekonomickými a logistickými problémy**, které byly vyvolány probíhající pandemií. Přesto můžeme konstatovat, že v pozorovaném období se investice do tvorby hrubého fixního kapitálu **zvýšily o více než 50 %**. V období 2012–2022 tedy subjekty sídlící v Praze investovaly do svého rozvoje a přispívaly k rozvoji ekonomiky města.

4.2.4.1 Tvorba hrubého fixního kapitálu (THFK)
IPR Praha 2022 / data: ČSÚ 2022



4.2.5 STRUKTURA ZAMĚSTNANOSTI OBYVATEL PRAHY

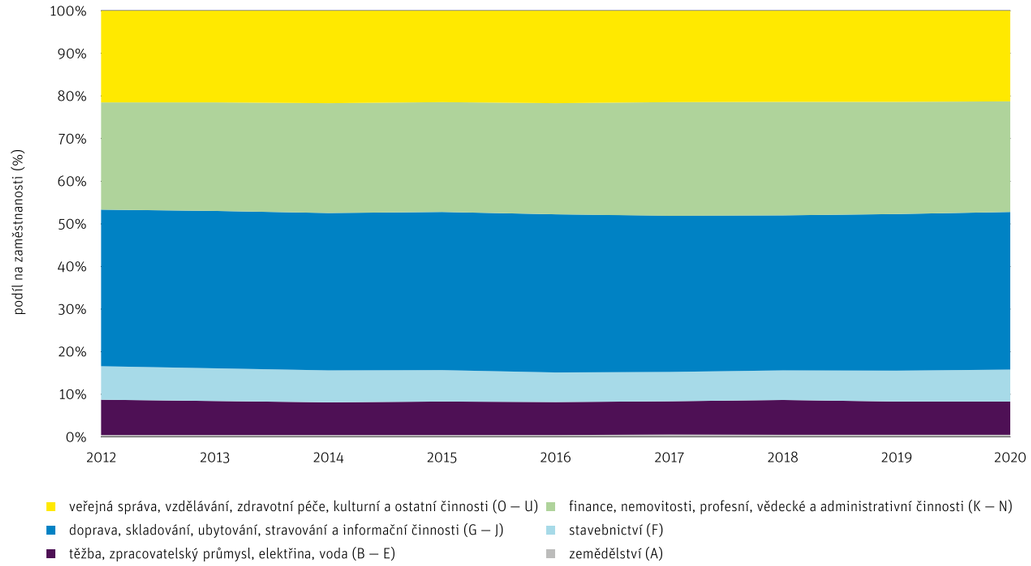
Klasifikaci CZ NACE jsme použili také pro popis struktury zaměstnanosti obyvatel Prahy. Předem je však vhodné poznamenat, že data za zaměstnanost jsou získána za subjekty, které uvádějí své registrované sídlo na území Prahy. Do výsledné množiny nejsou zahrnuty subjekty, které pouze formálně sídlí v Praze, ale jsou činné mimo území města. Zároveň nejsou zahrnuty subjekty, které jsou činné na území města, ale své sídlo uvádějí jinde. V současné době není způsob, jak tuto skutečnost dostatečně ošetřit.

Strukturu jsme vyjádřili za pomoci podílu sekce NACE na celkové zaměstnanosti. Ze subjektů sídlících v Praze zaměstnávají **nejvyšší počet pracovníků** ty subjekty, které jako svou převažující podnikatelskou činnost uvádějí činnosti spadající do **sekcí G až J** (→ Obr. 4.2.5.1). V rámci těchto sekcí je zaměstnáno **37 %** všech zaměstnanců výchozí množiny. Jelikož je Praha finančním centrem republiky, je zde také **významný sektor K až N**, tedy podnikatelské činnosti v oboru financí, nemovitostí, profesí, vědy a administrativy. Tento sektor zaměstnává **25,9 %** zaměstnanců. Dalším významným sektorem je sektor O-U, který zaměstnává **21,2 %** zaměstnanců. Do tohoto sektoru spadají oblasti veřejné správy, vzdělávání, zdravotní peče, kulturní a ostatní činnosti. Odůvodnění můžeme hledat ve skutečnosti, že Praha je hlavním městem, a tedy také administrativním a vzdělanostním centrem republiky.

4.2.6 ZÁVĚR PODKAPITOLY

Díky podkapitole může čtenář získat několik rychlých informací o stavu ekonomiky Prahy. Například, že počet podnikatelských subjektů setrvale stoupal během sledovaného období a přibývají především podniky vlastněné soukromými tuzemskými vlastníky. Z hlediska skladby tohoto počtu vidíme, že posiluje především sektor služeb, čímž se Praha blíží více západoevropskému standardu. Bohužel příliš nestoupá počet ICT podniků, zato však posiluje jejich podíl na hrubé přidané hodnotě vytvořené na území města. Rozložení zaměstnanosti napříč městskou ekonomikou můžeme považovat během sledovaného období za stabilní. Výše tvorby hrubého fixního kapitálu k závěru sledovaného období klesá, původce můžeme hledat v pandemii Covid-19 a nedostatečné nabídce na poli výrobní techniky před pandemií. Můžeme doufat, že subjekty na území města opět posílí míru svých prostředků, které vynakládají do svého rozvoje. Z výsledného ekonomického produktu následně těží všichni obyvatelé města.

4.2.5.1 Podíl na zaměstnanosti podle sektorů NACE
IPR Praha 2022 / data: ČSÚ 2022



4.3 Socioekonomické charakteristiky produkčních lokalit a jejich vývoj

Pro správné vyhodnocení stavu a vývoje ekonomické aktivity na úrovni produkčních ploch je potřeba analyzovat socioekonomické charakteristiky těchto ploch, a to v dostatečném detailu. Proto vznikla následující část analýzy, která popisuje socioekonomické charakteristiky produkčních ploch na základě dat agregovaných z jednotlivých městských lokalit. K popisu socioekonomických charakteristik produkčních ploch využívá kapitola 4.3. osm indikátorů a metrik, popisujících stav (7), nebo vývoj (1). Stavové indikátory a metriky jsou sbírány za poslední dostupný rok, tj. 2022. Vývoj je sledován za období 2012–2022. Většina ukazatelů byla převzata z Registru ekonomických subjektů ČSÚ a databáze Albertina společnosti Dun & Broadstreet. Tyto ukazatele se vztahují k odvětvové struktuře a finančnímu zdraví daných lokalit. Zbylé ukazatele byly vytvořeny na základě datových sad Hospodářské komory hl. m. Prahy, a to tak, aby co možná nejsrozumitelněji komunikovaly četnost a strukturu ekonomické základny v jednotlivých lokalitách, které popisují. Některé vybrané indikátory popisují stav či vývoj provozoven v daných lokalitách na úrovni samotných provozoven. Jiné indikátory pak, z důvodu nedostupnosti podrobnějších dat, popisují pouze stav na úrovni subjektů, jež v daném místě některé své činnosti provozují. I tak nám ale kapitola 4.3. poskytuje obrázek o charakteru a udržitelnosti ekonomické aktivity v jednotlivých lokalitách města. Sledovanými indikátory jsou:

- **počet provozoven,**
- **vývoj počtu provozoven,**
- **hustota provozoven,**
- **velikost subjektů podle počtu zaměstnanců,**
- **struktura vlastnictví subjektů,**
- **typ aktivity provozoven,**
- **odvětvová struktura subjektů podle NACE**
- **a finanční zdraví subjektů**

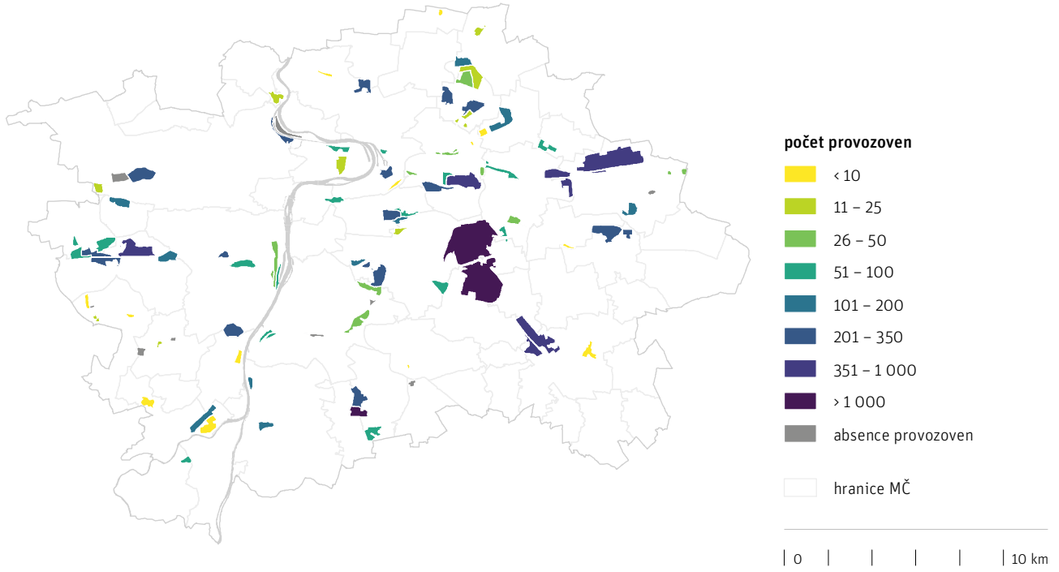
4.3.1 PŘÍTOMNOST PROVOZOVEN V LOKALITÁCH

Stav a vývoj počtu provozoven v jednotlivých produkčních lokalitách jsou základními ukazateli místní ekonomické aktivity. V porovnání napříč lokalitami odráží hodnota počtu provozoven relativní výši koncentrace ekonomické aktivity a relativní atraktivitu lokality z pohledu podnikatelů. Narůstající (klesající) počet aktivních provozoven pak napovídá o zvyšující (snižující) se koncentraci ekonomické aktivity v lokalitě a o zvyšující (snižující) se atraktivitě lokality z pohledu podnikatelů. Na rozdíl od počtu subjektů (→ Obr. 4.2.1.1) je počet provozoven přesnějším ukazatelem ekonomické aktivity na úrovni jednotlivých lokalit, jelikož odráží jak příbytek jednotlivých subjektů, tak vývoj aktivity v rámci větších subjektů s více provozovnami.

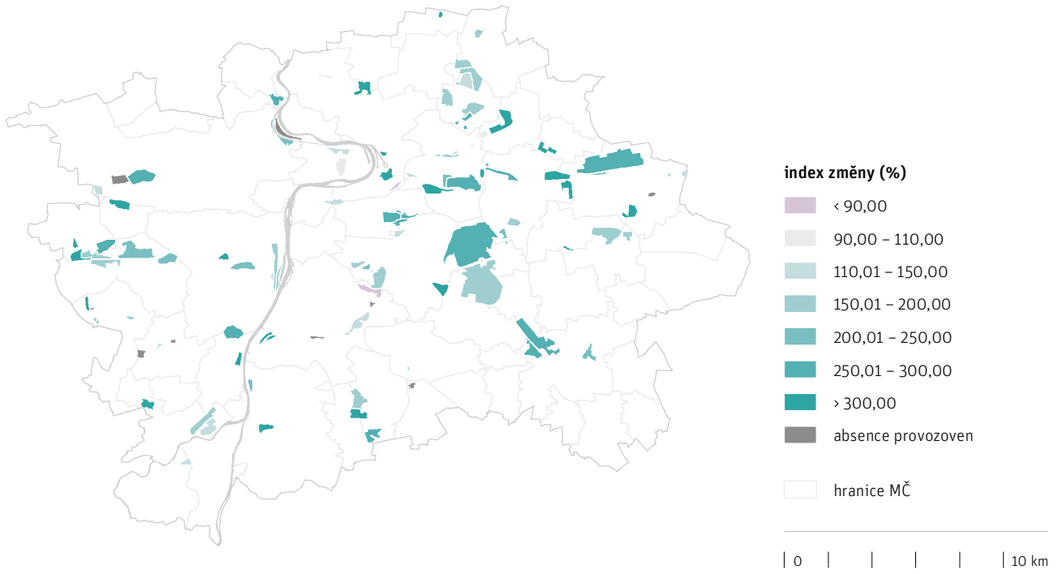
Mezi lokality s **nejvyšší koncentrací ekonomické aktivity** dle počtu provozoven patřily v r. 2022 **Sapa**, **Hostivařská a Malešická průmyslová oblast** (→ Obr. 4.3.1.1 | Obr. 4.3.1.4). Z těchto lokalit byla Sapa vůbec největší, a také nejrychleji rostoucí. Počet provozoven hlášených v Sapě dosahoval více než dvou tisíc – zhruba 650% nárůst od r. 2012. Stejně jako naprostá většina ostatních pražských produkčních lokalit byly ale i zmíněné průmyslové oblasti rostoucí (93% a 163%) (→ Obr. 4.3.1.2). Nejrychleji rostoucími lokalitami byly ale, mimo Sapu, především menší či střední lokality, jako jsou areály **V Záštěpu**, nebo **Jiviny**. Po Sapě byly nejrychleji rostoucími většími lokalitami areály **Waltrovka**, **Beranov** a **Černý Most**.

Dalším ukazatelem koncentrace ekonomické aktivity je **hustota provozoven v daných lokalitách**, tj. počet provozoven na km^2. Na rozdíl od samotného počtu provozoven udává hustota informaci o relativní koncentraci v poměru k velikosti dané lokality a odráží tak naplněnost celkové kapacity prostoru či velikost v něm registrovaných provozoven. Vyšší (nižší) hustota provozoven v dané lokalitě napovídá o vyšší (nižší) naplněnosti její prostorové kapacity a – v porovnání s jinými lokalitami – o vyšším podílu menších (větších) podniků. Mezi lokality s vyšší hustotou (nad 1 000 provozoven na km2) patří lokality s mnoha provozovnami jako **Sapa**, **Waltrovka** či **Nová Harfa**, ale také menší lokality s relativně nízkým počtem provozoven, jako jsou **Košinka** či **Belárie** (→ Obr. 4.3.1.3). V obou případech lze ale hovořit o relativně vysoké koncentraci ekonomické aktivity a nasycení prostoru. Naopak jiné lokality s vyšším počtem provozoven, jako jsou již zmíněné Malešická a Hostivařská průmyslové oblasti, dosahují nižší hustoty, dokládající menší nasycenost prostoru a větší koncentraci větších provozoven a podniků.

4.3.1.1 Počet provozoven ve sledovaných lokalitách
IPR Praha 2022 / data: Hospodářská komora hl. m. Prahy 2022

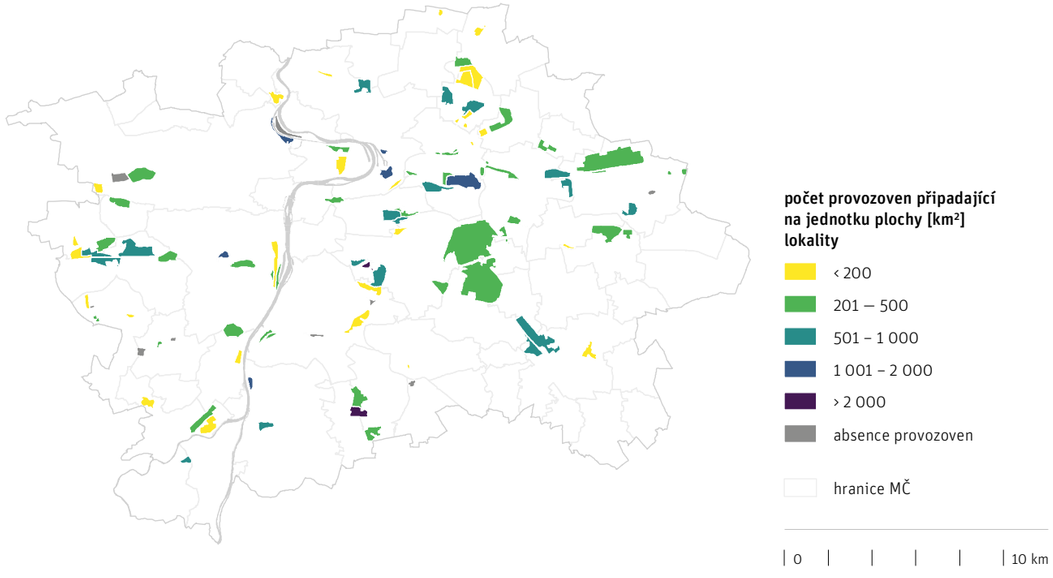


4.3.1.2 Vývoj počtu provozoven ve sledovaných lokalitách mezi roky 2012 a 2022
IPR Praha 2022 / data: Hospodářská komora hl. m. Prahy 2022



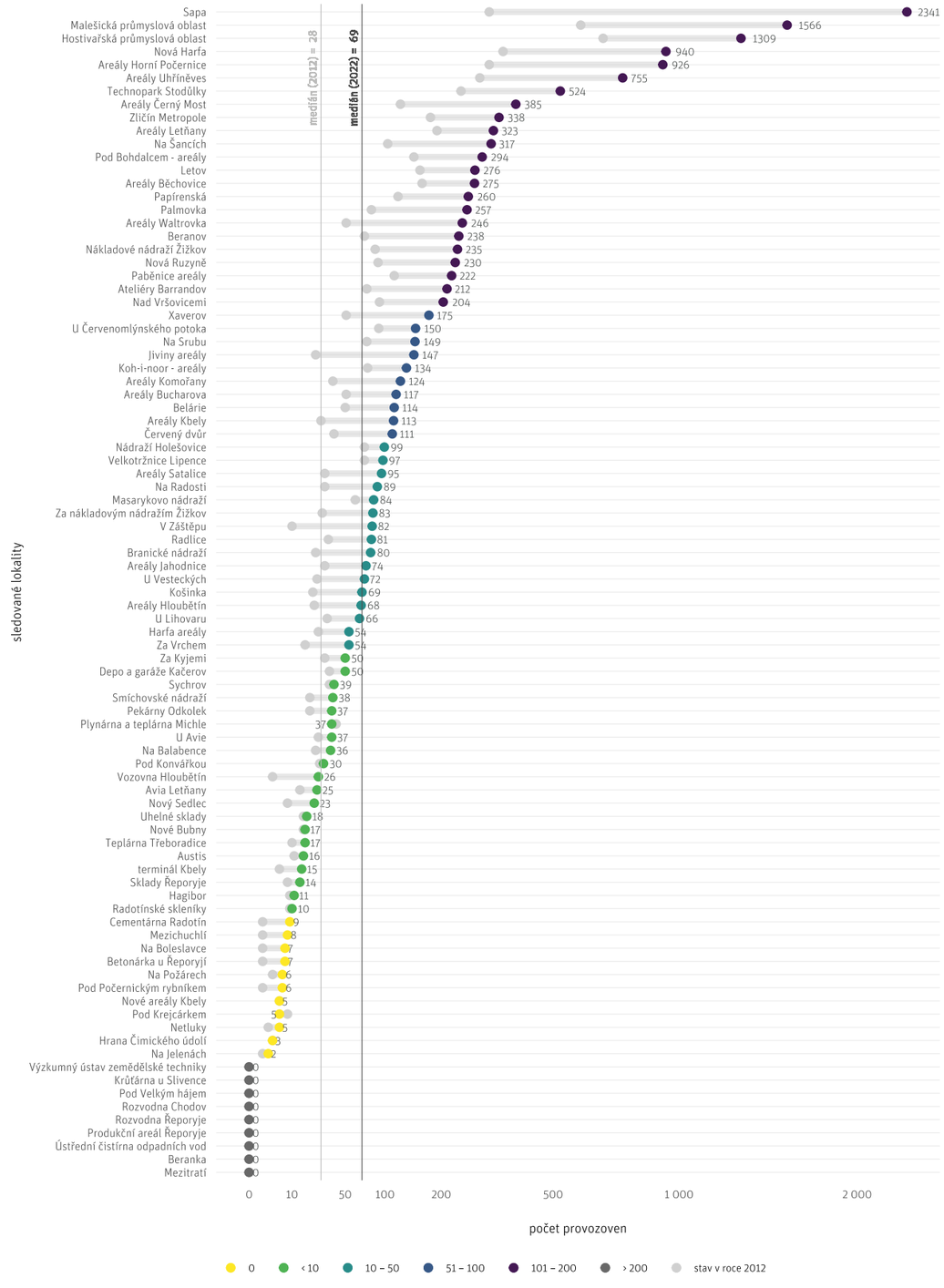
4.3.1.3 Hustota provozoven ve sledovaných lokalitách

IPR Praha 2022 / data: Hospodářská komora hl. m. Prahy 2022



4.3.1.4 Stav a vývoj počtu provozoven ve sledovaných lokalitách mezi roky 2012 a 2022

IPR Praha 2022 / data: Hospodářská komora hl. m. Prahy 2022



4.3.2 VELIKOST SUBJEKTŮ PODLE POČTU ZAMĚSTNANCŮ

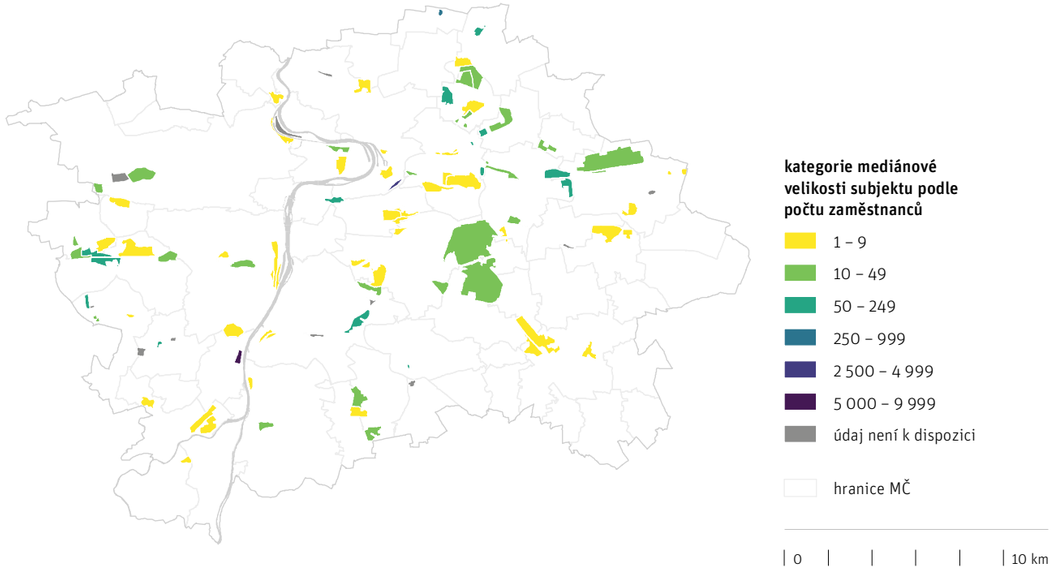
Počet zaměstnanců subjektu je jedním z hlavních ukazatelů jeho významu. Sledování mediánového počtu zaměstnanců subjektů přítomných v dané lokalitě napovídá nejen o struktuře místní ekonomiky, ale také o umístění potenciálně lokálně významných ekonomických aktivit. K odvození významu dané lokality by bylo lepší využít data o velikosti jednotlivých přítomných provozoven – ta ale v hl. m. Praze nejsou k dispozici. Indikátor mediánové velikosti subjektů přítomných v dané lokalitě tedy vyhodnocujeme za předpokladu, že může existovat jistá korelace mezi velikostí přítomného subjektu a významem jeho místního působení. V takovém případě značí vyšší (nižší) hodnota indikátoru větší (menší) koncentraci větších subjektů a s tím spojenou vyšší (nižší) pravděpodobnost výskytu lokálně významných ekonomických aktivit.

Mezi lokality s **největšími** mediánovými subjekty dle počtu zaměstnanců patří např. areály Mezichuchlí, Pod Krejcárkem, Na Boleslavce či také Areály Letňany a Černý Most (→ Obr. 4.3.2.1). Jde převážně o menší lokality, kde větší podniky dominují místní ekonomické aktivitě. Naopak ve většině ostatních lokalit, které jsou také svou rozlohou větší, dominují skupiny menších subjektů, o mediánové velikosti 1–9 až 10–49 zaměstnanců, přestože v těchto lokalitách působí často i podniky větší.

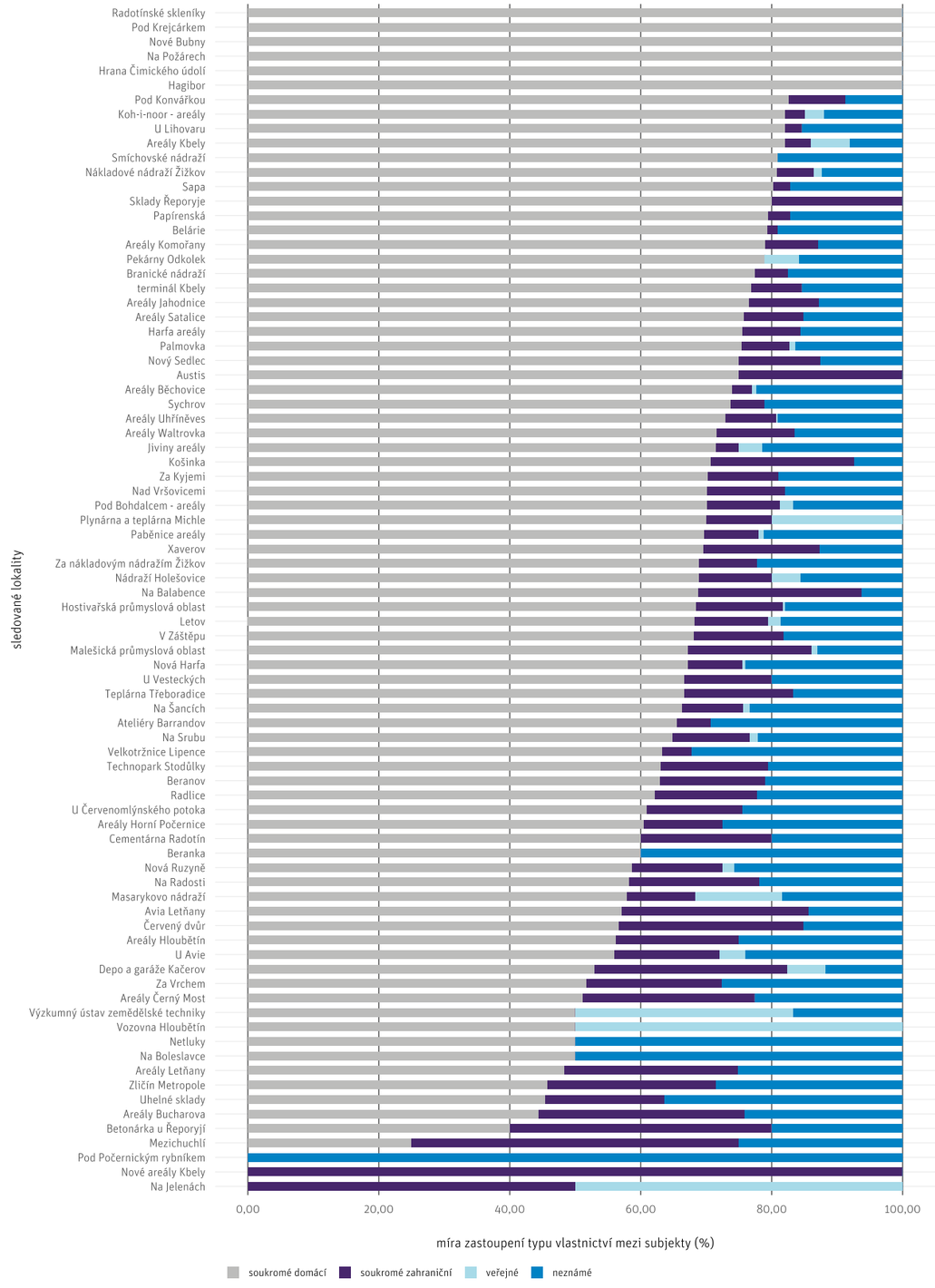
4.3.3 STRUKTURA VLASTNICTVÍ SUBJEKTŮ

Struktura vlastnictví subjektů je metrika poukazující na organizační charakter místní ekonomiky a s tím spojené faktory, jako jsou závislost lokality na vnějších (zahraničních) vlivech či strategický význam jednotlivých lokalit. Přestože metriku nelze jednoznačně vyhodnotit, můžeme říci, že vyšší (nižší) podíl soukromých (a zahraničních) subjektů naznačuje vyšší (nižší) exponovanost lokality vnějším vlivům, jako je např. mezinárodní transfer znalostí, či naopak výkyvy v globální ekonomice. Mezi lokality s nejvyšším podílem zahraničních subjektů patří Nové areály Kbely (100%) a Mezichuchlí (zhruba 40%) (→ Obr. 4.3.3.1). Mezi lokality s nejvyšším (100%) podílem státních podniků patří areály Na Jelenách, Vozovna Hloubětín a Výzkumný ústav zemědělské techniky. V naprosté většině lokalit **dominuje aktivita soukromých domácích subjektů**. Je ale nutné zmínit, že podíl provozoven a následný podíl na ekonomické aktivitě lokality se může značně lišit, a to obzvláště v lokalitách s vysokým počtem subjektů. V areálech Kbely je míra zastoupení státních podniků ve struktuře vlastnictví subjektů jen v jednotkách procent, přestože lokalitě dominuje státní podnik LOM PRAHA, s. p. Je tedy třeba opatrnosti při odvozování významu lokalit z jejich organizačního charakteru.

4.3.2.1 Počet zaměstnanců subjektu s provozovnami ve sledovaných lokalitách
IPR Praha 2022 / data: Dun & Bradstreet Albertina 2022



4.3.3.1 Struktura vlastnictví subjektů s provozovnami ve sledovaných lokalitách
IPR Praha 2022 / data: Registr ekonomických subjektů ČSÚ 2022



4.3.4 AKTIVITA PROVOZOVEN

Míra zastoupení služeb, v porovnání s průmyslem, popisuje charakter převažující ekonomické aktivity v lokalitě, a to na základě agregace kategorií aktivit živnostenského rejstříku do těchto dvou skupin. Do kategorie služeb spadají např. aktivity z oboru finančnictví, obchodu či pohostinství. Do kategorie průmyslu pak aktivity výroby, např. z oborů potravinářství či montáže a opravy mechanických zařízení. Z vyhodnocení ukazatele vyplývá, že v **naprosté většině pražských produkčních lokalit stále převažují průmyslové aktivity** (→ Obr. 4.3.4.1). Ve všech lokalitách dosahují průmyslové aktivity alespoň 50 %, v necelé polovině pak přesahují 80 %. Dvě největší produkční plochy, tj. Malešická a Hostivařská průmyslové oblasti, dosahují také cca 80% podílu výroby. Zcela výhradně průmyslovými oblastmi jsou pak areály Pod Krejcárkem, Nové areály Kbely a Netluky.

4.3.5 ODVĚTVOVÁ STRUKTURA SUBJEKTŮ PODLE NACE

Míra zastoupení podniků dle kategorií NACE je metrikou popisující převažující typ ekonomické aktivity subjektů působících v dané lokalitě. Z jejího vyhodnocení vyplývá, že většina subjektů s provozovnami ve vybraných pražských lokalitách vykazuje jako svou **hlavní činnost v oblastech obchodu, dopravy, skladování, ubytování, stravování či ICT** (NACE G-J) nebo v oblastech financí, nemovitostí, profesní či výzkumné aktivity (NACE K-N) (→ Obr. 4.3.5.1). Největší podíl subjektů z oborů NACE G-J je v areálech Mezichuchlí a Hloubětín, naopak v oborech NACE K-N mají vysoké podíly např. areály V Záštěpu, nebo Výzkumný ústav zemědělské techniky.

4.3.6 FINANČNÍ ZDRAVÍ SUBJEKTŮ

Ukazatel finanční zdraví subjektů vychází z indexu skóring, který je sestavován společností Dun & Bradstreet v rámci databázového produktu Albertina. Hodnota skóringu je odvozena na základě povinných finančních výkazů subjektu (výroční zprávy, účetní závěrky apod.), známých finančních operací a tzv. negativních událostí. Hodnota AAA odpovídá nejlepšímu možném ratingu finančního zdraví subjektů, napovídá tak o nejnižší možné pravděpodobnosti úpadku provozovatelů provozoven aktivních v dané lokalitě. Přesný způsob stanovení skóringu je obchodním tajemstvím společnosti Dun & Bradstreet. Ukazatel vyhodnocujeme jako podíl jednotlivých hodnot indexu v lokalitě.

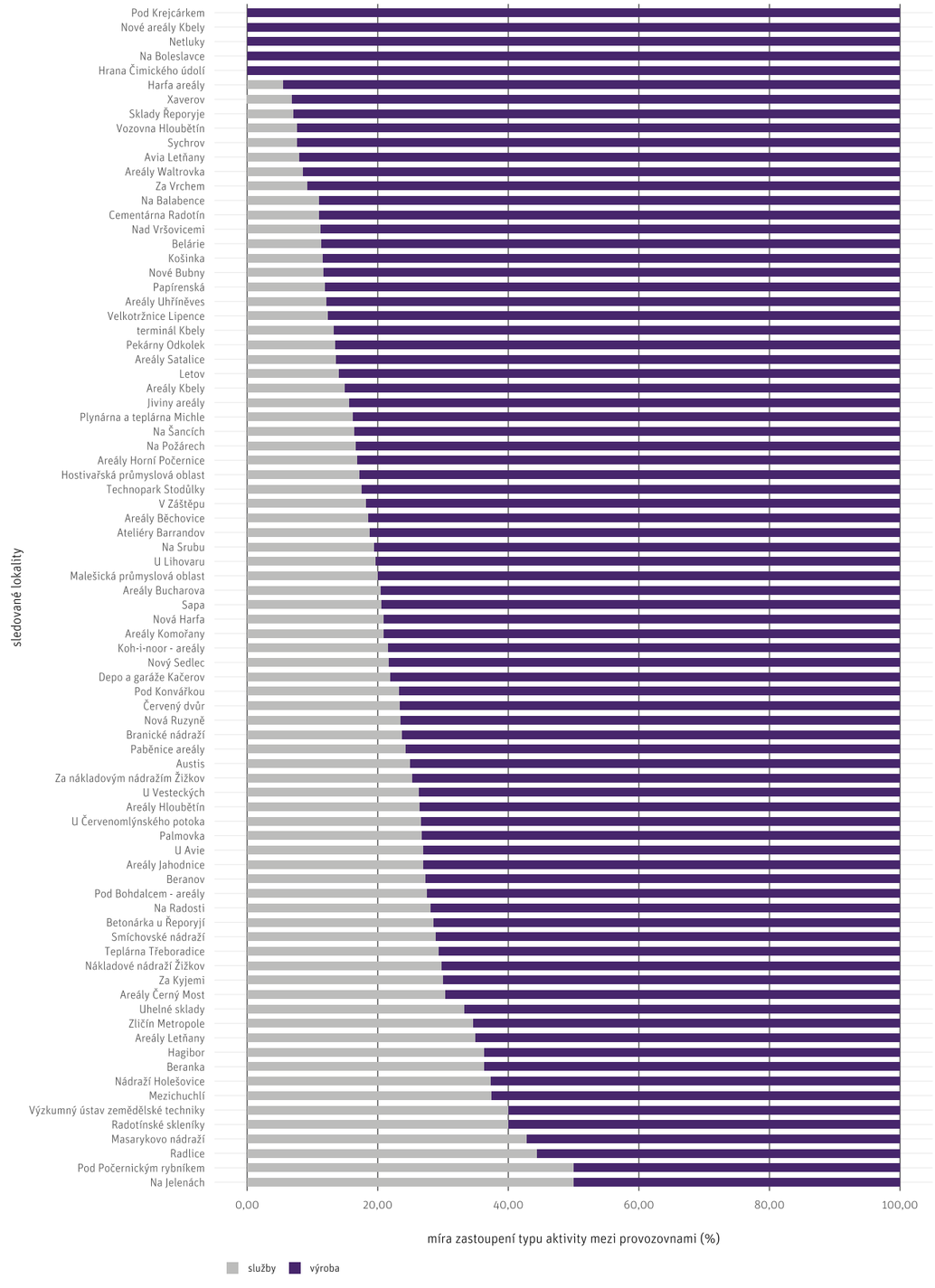
Z vyhodnocení vyplývá, že **naprostá většina vybraných lokalit se potýká jen s nízkým rizikem úpadku** přítomných subjektů (→ Obr. 4.3.6.1). V **deseti** pražských produkčních lokalitách mají všechny aktivní subjekty rating A-AAA a v naprosté většině lokalit má tento rating více než 50 % aktivních subjektů. Mezi nejstabilnější lokality patří např. Nové areály Kbely nebo areál Na Jelenách. Pouze **šest** pražských lokalit má více než **pětinový podíl firem s vysokým rizikem úpadku**. Mezi tyto lokality patří především Smíchovské nádraží, Košinka a Hostivařská průmyslová oblast – mají zhruba třetinový podíl subjektů s vysokým rizikem úpadku.

4.3.7 ZÁVĚR PODKAPITOLY

V pražské ekonomice dominuje několik větších produkčních ploch, jako jsou Sapa či Malešická a Hostivařská průmyslová oblast. Je v nich registrovaný nejvyšší počet provozoven a jsou to i lokality rostoucí. Nedá se ale říci, že by se pražská ekonomika opírala jen o ně. Naopak struktura pražské ekonomiky se opírá o velké množství středně velkých produkčních ploch, s různorodou mírou koncentrace ekonomické aktivity a dynamiky růstu – a ty patří často i mezi ty nejstabilnější z pohledu finančního zdraví. V celku je ale naprostá většina – větších i menších – pražských produkčních ploch z pohledu rizika finančního úpadku stabilní. Pouze šest pražských lokalit má více než pětinový podíl firem s vysokým rizikem úpadku – a ve více než 80 procentech lokalit převažují subjekty s nízkým rizikem úpadku.

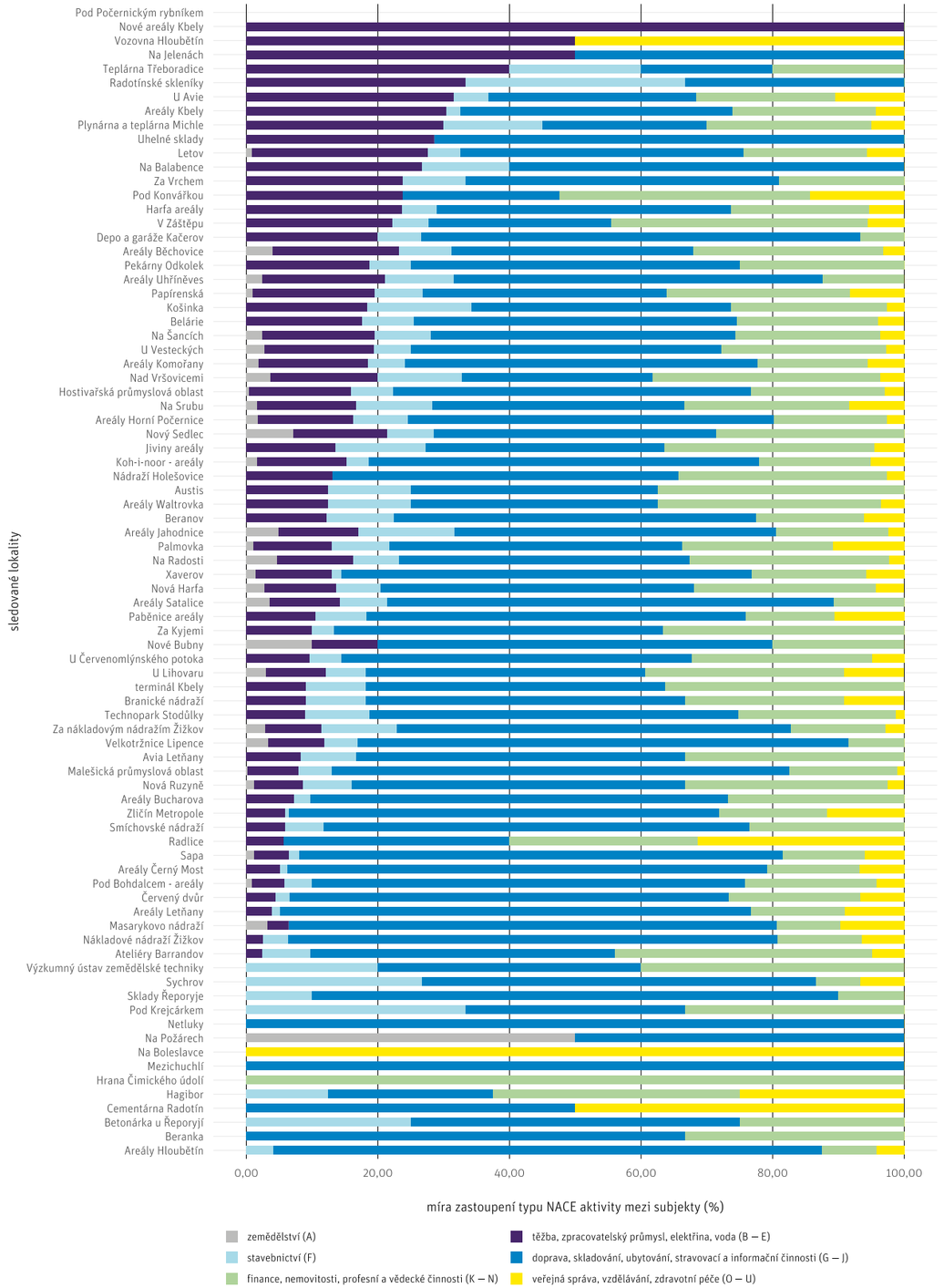
Provozovny pražských produkčních ploch jsou převážně orientované na výrobu, spíše než služby, na základě analýzy dat živnostenského rejstříku z Registru ekonomických ČSÚ. I přesto jsou ale nejčastějšími aktivitami na ně navázaných subjektů napříč lokalitami aktivity z oborů obchodu, dopravy, skladování, ubytování a stravování. Tento fakt může poukazovat na vyšší míru např. zpracovatelského průmyslu v některých oblastech, jako je stravování, ale pravděpodobně také vyplývá z vyšší míry agregace dat a neschopnosti sledovat obory aktivit na úrovni provozoven. I proto analýza v kapitole 4.3. zároveň poukazuje na limity dostupnosti dat při analýze na úrovni jednotlivých lokalit, a to obzvláště kvůli neschopnosti přesněji navázat aktivitu subjektů na aktivitu jejich jednotlivých provozoven.

4.3.4.1 Typ aktivity provozoven ve sledovaných lokalitách
IPR Praha 2022 / data: Hospodářská komora hl. m. Prahy 2022



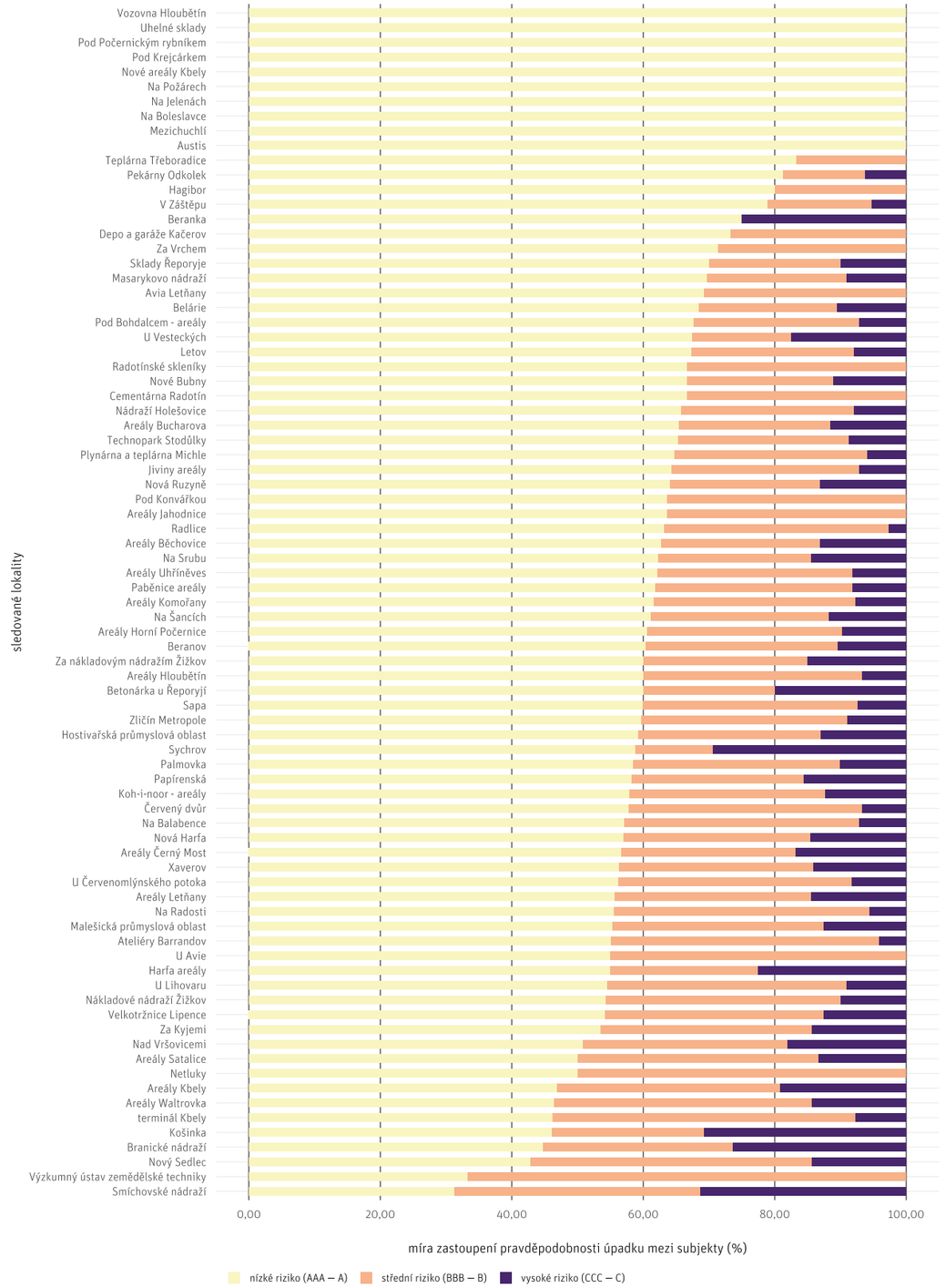
4.3.5.1 Odvětvová struktura subjektů s provozovnami ve sledovaných lokalitách podle sektorů NACE

IPR Praha 2022 / data: Registr ekonomických subjektů ČSÚ 2022



4.3.6.1 Finanční zdraví subjektů s provozovnami ve sledovaných lokalitách

IPR Praha 2022 / data: Dun & Bradstreet Albertina 2022



5 IDENTIFIKACE PRODUKČNÍCH PLOCH PRO DALŠÍ DETAILNÍ ANALYTICKÉ ROZPRACOVÁNÍ

5.1 Výběr lokalit a jejich posouzení

Následující kapitola zkoumá produkční plochy za pomoci dostupných statistických informací. Jejich vyhodnocení dává čtenáři obecný přehled o situaci ve městě. Postrádá ale podrobnosti potřebné pro posouzení, jaký je skutečný ekonomický význam jednotlivých ploch a jaký bude jejich pravděpodobný vývoj v blízké budoucnosti. Na základě výsledků je patrné, že vybrané lokality je možné charakterizovat především jako velmi specifické, s často jedinečnými rysy, kterými se odlišují od ostatních. Socioekonomické a urbanistické charakteristiky, stejně tak výhledové projekce produkčních ploch a jejich plošné kapacity, není možné zobecnit do jednotného popisu, stejně tak jejich vývoj v čase nelze vyjádřit obecným trendem. Soubor charakteristik vybraných produkčních lokalit je možné považovat za vysoce komplexní, vyžadující podrobnější znalost kvalitativního charakteru. Tuto míru potřebné znalosti nelze z dostupných kvantitativních dat extrahovat, neboť postrádají podrobnosti potřebné pro posouzení, jaký je skutečný ekonomický význam jednotlivých ploch a jaký bude jejich pravděpodobný vývoj v blízké budoucnosti. Pro získání těchto znalostí je potřebné zkoumat jednotlivé lokality podrobně, zejména v detailu klíčových podniků, se zaměřením na zjištění strategií, ambicí a podnikatelských cílů podniků, jejich geografickou působnost, fungování v rámci areálů a budoucích rozvojových ambicí.

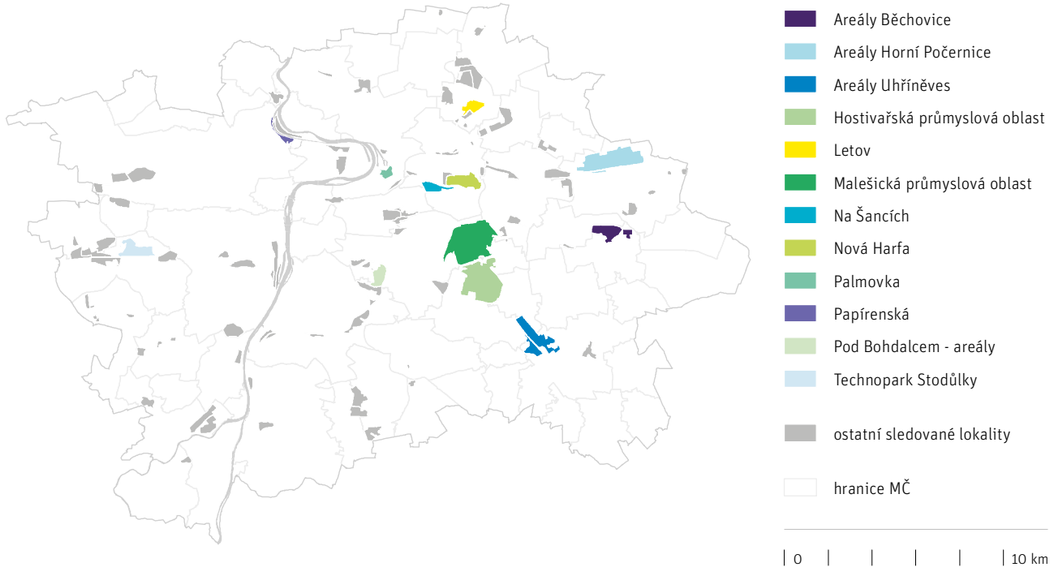
5.1.1 KLÍČOVÉ PRODUKČNÍ LOKALITY

Klíčové produkční lokality jsme určili za pomoci celkového počtu provozoven v lokalitách v posledním sledovaném roce (2022). Lokality s nejvyšším počtem provozoven jsme zařadili do předmětného výběru. Na základě své odborné znalosti jsme z výčtu vyřadili ty lokality, které považujeme za obchodní centra, protože nejsou výrobně zaměřené. Celkem jde o 12 produkčních lokalit vybraných pro zpracování návazných podrobných analytických studií (→ Obr. 5.1.1.1).

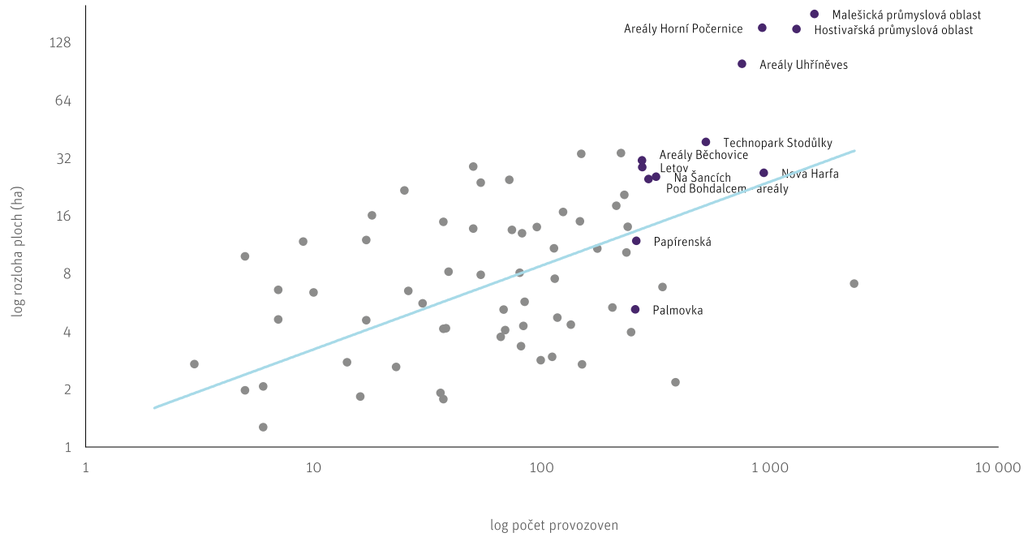
Jednotlivé klíčové lokality popisujeme za pomoci následujících socioekonomických, urbanistických a predikativních ukazatelů:

- vývoj počtu provozoven na území produkční plochy
- struktura vlastnictví subjektů
- pravděpodobnost úpadku subjektů
- struktura subjektů podle NACE
- rozloha, míra využití a zastavěnost produkčních ploch
- variantní projekce produkčních ploch a plošné produkční kapacity lokalit dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚPnSÚ) a návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Metropolitní plán Prahy (MPP)

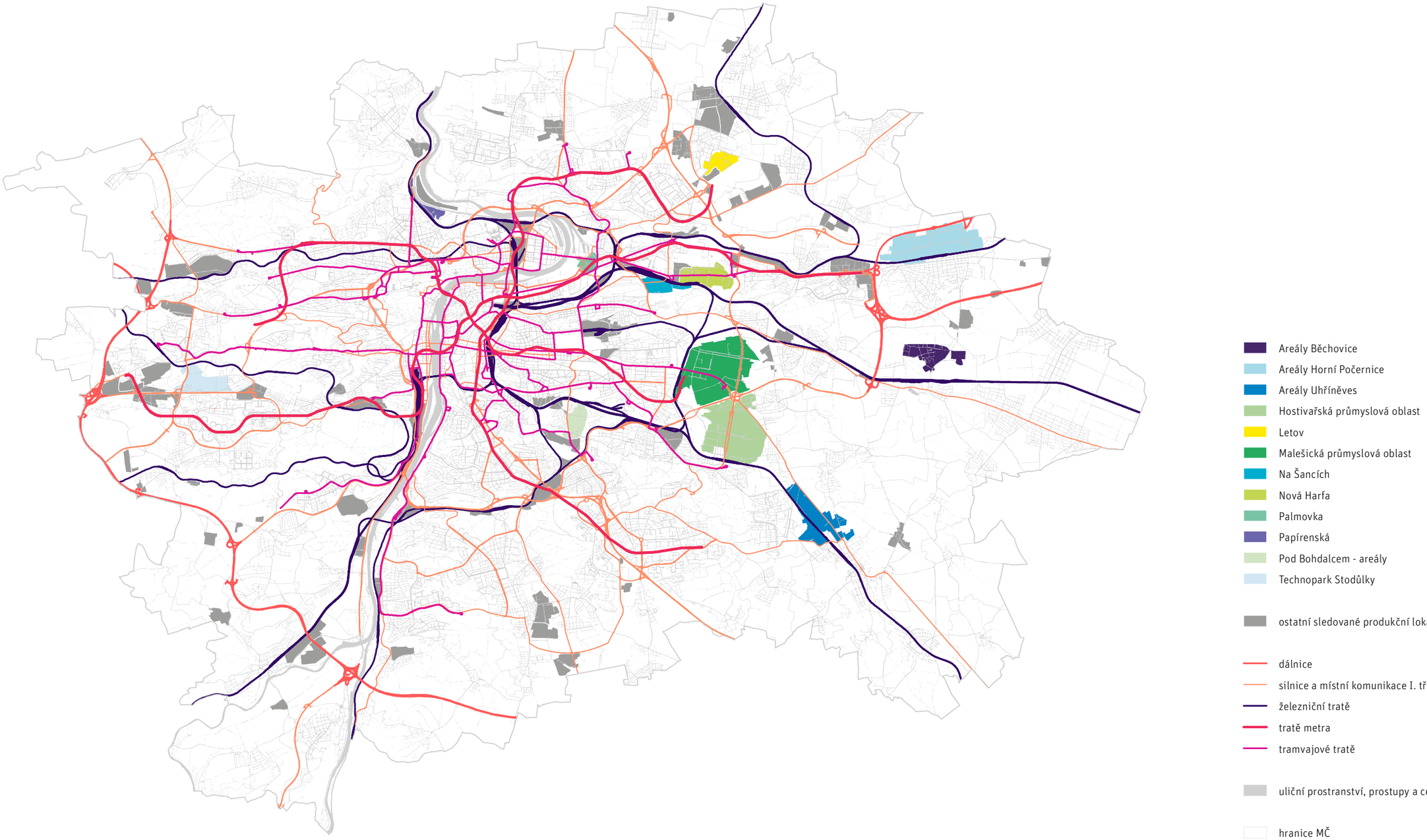
5.1.1.1 Klíčové produkční lokality
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



5.1.1.2 Rozloha a počet provozoven ve sledovaných lokalitách
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha, Hospodářská komora hl. m. Prahy 2022



5.1.1.3 Sledované lokality v celopražském kontextu
IPR Praha 2022 / data: IPR Praha 2022



5.1.2 Areály Běchovice

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha; Hospodářská komora hl. m. Prahy; Registr ekonomických subjektů ČSÚ 2022; Dun & Broadstreet Albertina 2022

Vývoj počtu provozoven v Areálech Běchovice kopíruje vývoj ekonomické situace v republice. Pozorujeme nárůst počtu provozoven **o 25 %** v dobách ekonomické konjunktury, kdy maxima bylo dosaženo na přelomu let 2019 a 2020. Dále počet provozoven stagnuje, až lehce klesá. Z této obecnosti však nedokážeme usoudit, zda je tento jev způsoben koncem konjunktury, dopady pandemie, či naplněním kapacit lokality.

Většina, tedy **74 %**, zjištěných provozoven je provozována subjekty, které jsou vlastněny tuzemskými soukromými osobami. Bohužel u více jak pětiny zjištěných provozoven nejsme schopni určit jejich vlastníky. Dále v Areálu Běchovice působí **3 %** zahraničních a **1 %** veřejných vlastníků. Lokalitu můžeme považovat za místo činnosti soukromých tuzemských subjektů.

U **více jak poloviny** provozujících subjektů (63 %) nepovažujeme za opodstatněné obávat se jejich úpadku v nadcházejících 10 měsících. U **téměř čtvrtiny** subjektů (24 %) ale pozorujeme ohrožení. Finanční situace těchto subjektů je řadí do skupiny středního rizika. Toto riziko může posílit v roce 2023 vzhledem k situaci na trhu energií. Přibližně **13 %** subjektů je vystaveno vysokému riziku a domníváme se, že jejich existence může být v blízké budoucnosti citelně ohrožena. Pozorujeme zde možnost, že počet provozoven v Areálu Běchovice bude nadále klesat. Nejsme však schopni určit, zda tento úbytek vyvolá návazné následky u dalších přítomných provozoven.

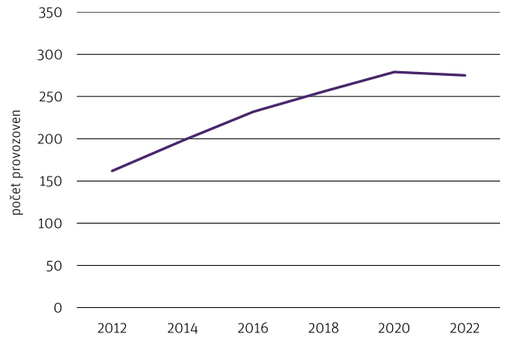
Celkem **37 %** provozujících subjektů uvádí jako svou převažující činnost některou z činností spadající do písemných sekcí G až J v rámci kódu CZ NACE. Jde o subjekty, které se zaměřují především na obchod, skladování, dopravu či informační činnost. Dalších **19 %** subjektů je činných v oblastech těžby a zpracovatelského průmyslu a 8 % v oblasti stavebnictví. Celkově můžeme **64 % subjektů označit za průmyslové**.

Překvapivě téměř třetina subjektů (39 %) je činná v oblastech, které spadají do sektorů K až N klasifikace CZ NACE. To jsou subjekty, jejichž převažující činnost je v oblastech peněžnictví, pojišťovnictví, nemovitostí, administrativní podpory a profesní, vědecké a technické činnosti. Výskyt těchto subjektů v rámci identifikované produkční plochy můžeme považovat za atypický.

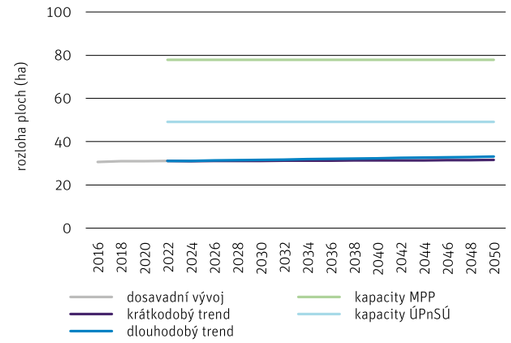
V lokalitě se nachází **275 provozoven**. Z toho **224** (81,5 %) identifikujeme jako provozovny, které se věnují výrobě, a pouze **51** (18,5 %) se věnuje službám. I z hlediska aktivity provozoven můžeme tuto lokalitu považovat za výrobní, a to v souladu s předchozím tvrzením o provozujících subjektech a jejich zařazení dle klasifikace NACE.

Mezi lety 2016 a 2022 se rozloha produkčních ploch v lokalitě **zvětšila z 30,6 ha na 31,0 ha** a současným trendem je stagnace rozlohy produkčních ploch. Míra produkčního využití se v tomto období **zvýšila** ze 35,3 % na 35,9 % a současným trendem je její stagnace. Zastavěnost produkčních ploch se **zvýšila** z 19,9 % na 20,6 % a současným trendem je stagnace. Celopražský vývoj produkce je podrobně popsán v kapitole 3 (→ kap. 3.1). Při projekci podle krátkodobého trendu se v roce 2050 rozloha produkčních ploch **nezmění** a setrvá na 31 ha, což rámcově představuje **63 %** kapacity ÚPnSÚ a **40 %** kapacity MPP. Při projekci podle dlouhodobého vývoje se v roce 2050 **navýší** rozloha produkčních ploch přibližně na 33 ha, což rámcově představuje **67 %** kapacity ÚPnSÚ a **42 %** kapacity MPP. Celopražská predikce vývoje produkčních ploch je podrobně popsána v kapitole 3 (→ kap. 3.2).

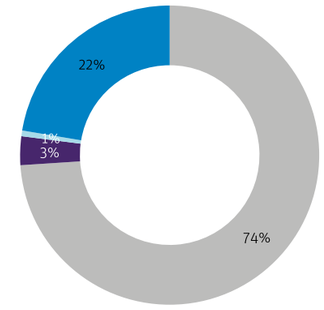
Vývoj počtu provozoven



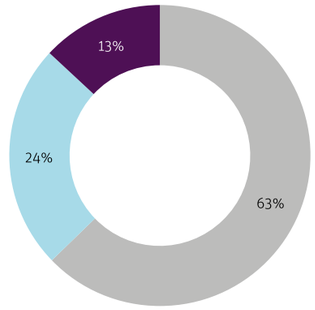
Projekce a plošné kapacity produkčních ploch



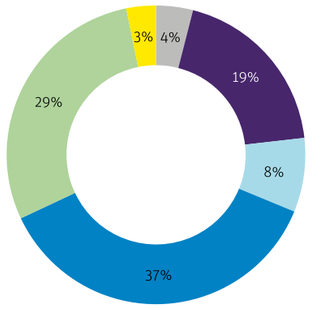
Struktura vlastnictví subjektů



Riziko úpadku subjektů



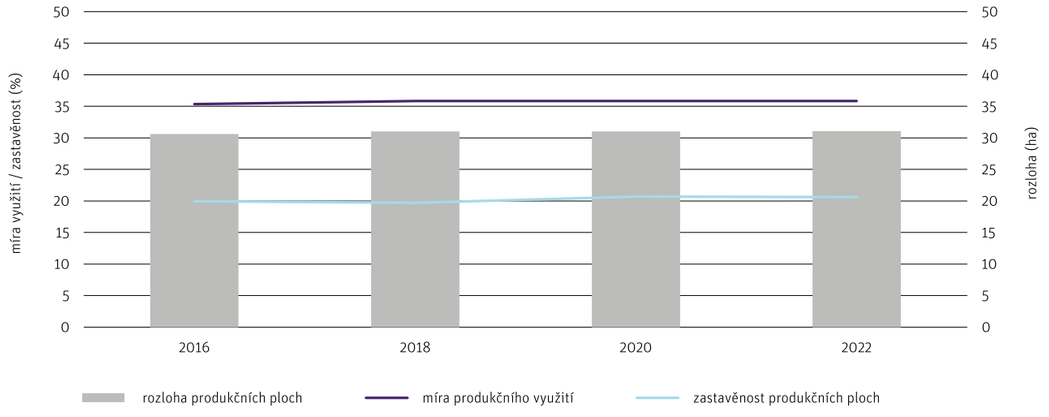
Struktura subjektů podle NACE



Stávající způsob využití ploch



Vývoj rozlohy, míry využití a zastavěnosti produkčních ploch



5.1.3 Areály Horní Počernice

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha; Hospodářská komora hl. m. Prahy; Registr ekonomických subjektů ČSÚ 2022; Dun & Broadstreet Albertina 2022

Lokalita patří k dynamicky se rozvíjejícím produkčním plochám. Počet provozoven během sledovaného období vzrostl trojnásobně a v absolutních hodnotách o více jak **600 provozoven**. I během posledního sledovaného intervalu (rok 2020 až 2022) vzrostl počet provozoven o 233 nových. Z hlediska ekonomické aktivity se lokalita rozvíjí i přes negativní vnější vlivy, jako je růst cen energií či dopady pandemie.

Většina (**61 %**) zde působících provozoven je ve vlastnictví soukromých českých subjektů. Veřejný sektor zde není zastoupen. Zároveň zde pozorujeme přítomnost **12 %** (56 subjektů) soukromých zahraničních subjektů. U téměř třetiny (28 %) subjektů však nejsme schopni určit strukturu vlastnictví.

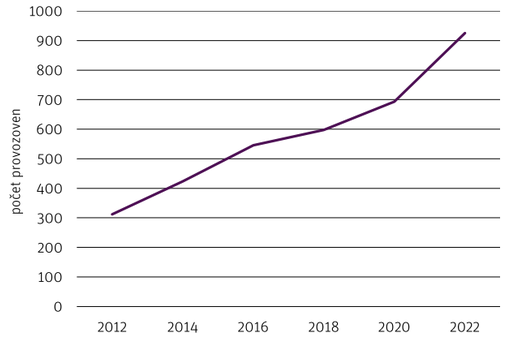
Z většinového hlediska (**60 %**) nesledujeme finanční problémy subjektů v lokalitě. O polovinu méně (**30 %**) je však subjektů, které mohou být ohroženy nadcházejícím makroekonomickým vývojem. Zbývajících **10 %** může být vystaveno v následujících letech až existenčnímu riziku a jejich provozovny mohou v lokalitě zaniknout.

Z hlediska klasifikace CZ NACE jsou v lokalitě nejsilněji zastoupeny subjekty, které svou převažující činností spadají do sekcí G až J. V lokalitě Horních Počernic pozorujeme zvláště subjekty činné v **oblasti velkoobchodu, maloobchodu a skladování**. Zpracovatelský průmysl zastupuje **14 %** všech provozujících subjektů v lokalitě a stavebnictví **8 %**. I v této lokalitě je zjištěna více jak 10% (konkrétně 17%) přítomnost subjektů, s převažující činností v oblasti financí, nemovitostí, vědy či administrativy. Jejich přítomné provozovny však mohou vykonávat činnost odlišného charakteru.

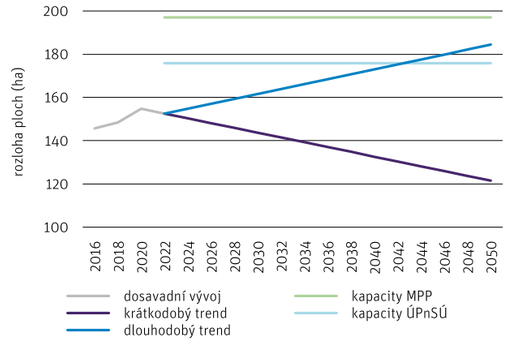
Celkově **83 %** provozoven spadá svou aktivitou do výrobního a zpracovatelského sektoru. Jde tedy o produkční plochu s výrazným průmyslovým charakterem. Služby provozuje 17 % přítomných provozoven. Tento poměr je souhlasný s poměrem subjektů, které jako svou hlavní činnost uvádí jednu z činností spadající do sektorů K až N klasifikace CZ NACE. Upozorňujeme, že tyto množiny ale nejsou vzájemně zaměnitelné.

Mezi lety 2016 a 2022 se rozloha produkčních ploch v lokalitě **zvětšila ze 146 ha na 152 ha** a současným trendem je mírný **úbytek** rozlohy produkčních ploch. Míra produkčního využití se v tomto období **zvýšila** z 66 % na 69 %. Zastavěnost produkčních ploch se **zvýšila** na 36 % a současným trendem je pokračující růst. Celopražský vývoj produkce je podrobně popsán v kapitole 3 (→ kap. 3.1). Při projekci podle krátkodobého trendu se v roce 2050 sníží rozloha produkčních ploch přibližně na 122 ha, což rámcově představuje **70 %** kapacity ÚPnSÚ a **61 %** kapacity MPP. Při projekci podle dlouhodobého vývoje se v roce 2050 zvýší rozloha produkčních ploch přibližně na 184 ha, což rámcově představuje **105 %** kapacity ÚPnSÚ a **93 %** kapacity MPP. Celopražská predikce vývoje produkčních ploch je podrobně popsána v kapitole 3 (→ kap. 3.2).

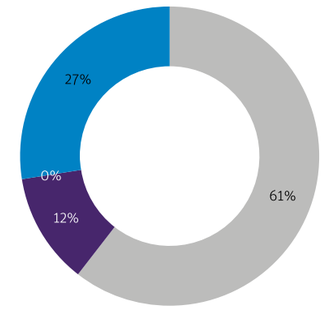
Vývoj počtu provozoven



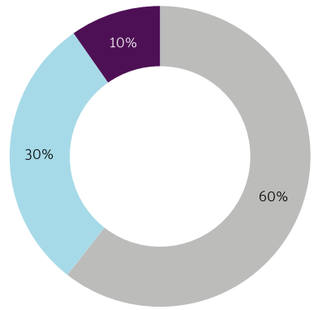
Projekce a plošné kapacity produkčních ploch



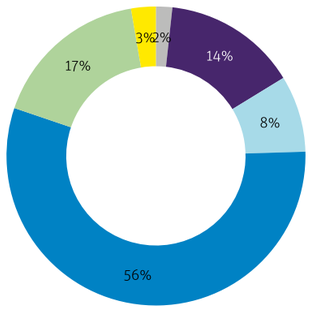
Struktura vlastnictví subjektů



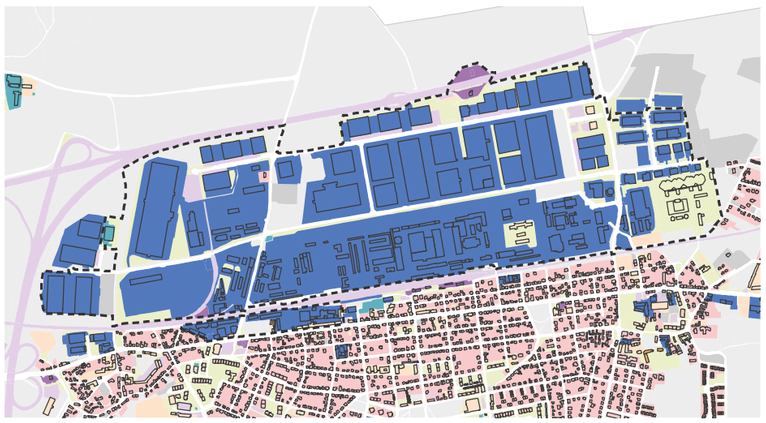
Riziko úpadku subjektů



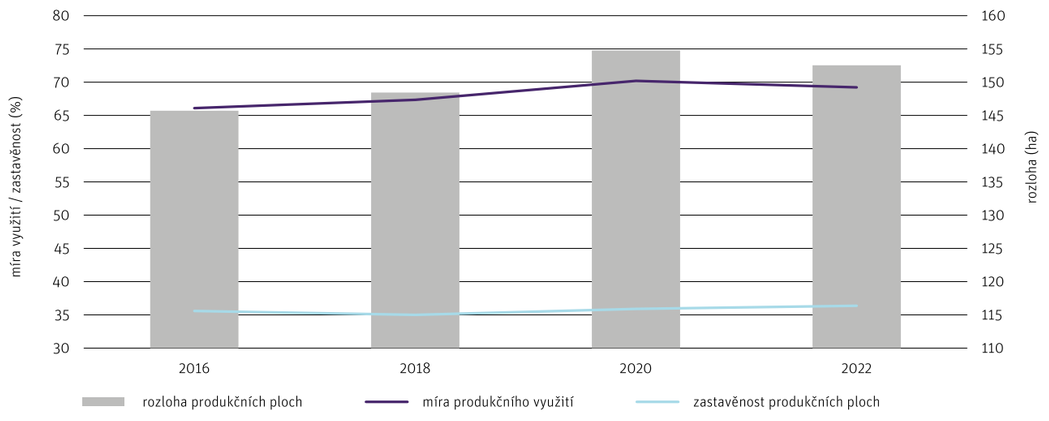
Struktura subjektů podle NACE



Stávající způsob využití ploch



Vývoj rozlohy, míry využití a zastavěnosti produkčních ploch



5.1.4 Areály Uhříněves

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha; Hospodářská komora hl. m. Prahy; Registr ekonomických subjektů ČSÚ 2022; Dun & Broadstreet Albertina 2022

Lokalita patří k produkčním plochám s dynamickým nárůstem provozoven ve sledovaném období. Oproti výchozímu roku přibylo do konce sledovaného období téměř **500 provozoven**. Z poměrového hlediska jde o růst o **262 %**. Provozoven přibývalo i v posledním sledovaném intervalu mezi roky 2020 a 2022. V lokalitě se na počtu provozoven zatím neprojevily dopady pandemie a cen energií.

V lokalitě Uhříněves je pouze slabé zastoupení zahraničních aktérů **(8 %)** a nezaznamenáváme činnost veřejného sektoru. Nejčastěji zastoupené **(73 %)** jsou soukromé tuzemské subjekty. Přesto nejsme schopni identifikovat vlastnictví u téměř pětiny (19 %) přítomných subjektů. I jejich následná identifikace by však nezměnila převažující vlastnický charakter lokality.

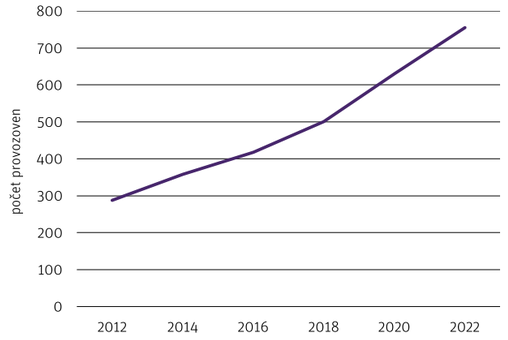
Obdobně jako v jiných lokalitách je i zde téměř desetina **(8 %)** provozujících subjektů vystavena **vysokému riziku úpadku** v následujících 10 měsících. Střednímu riziku je v současnosti vystaveno **30 %** provozujících subjektů. Přesto je **62 %** subjektů vystaveno pouze nízkému riziku. V současnosti považujeme danou lokalitu za finančně stabilní. Tato situace se však může změnit v roce 2023. Nejsme však schopni odhadnout, zda úpadek určitého počtu subjektů může vyvolat kolaps v lokalitě.

V souladu s průměrem za celé hl. m. Prahu i zde převažují **(56 %)** činnosti subjektů, které dle klasifikace CZ NACE spadají do oblasti sekcí G až J. Zpracovatelský průmysl zastupuje téměř pětinu **(19 %)** všech provozujících subjektů a stavebnictví desetinu **(10 %)**. Dále jsou v lokalitě činné subjekty podnikající v oblastech K až N klasifikace CZ NACE, které zastupují **12 %** všech činných subjektů v této lokalitě.

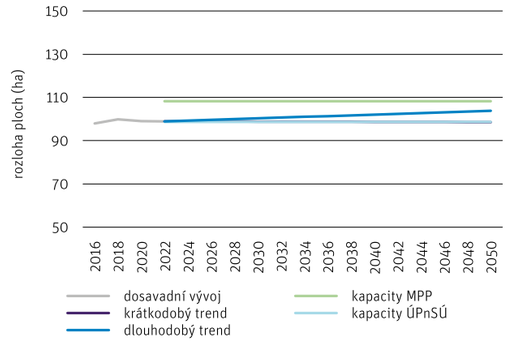
Z hlediska aktivity provozoven označujeme lokalitu Uhříněves za výrobní, protože výrobní provozovny zde představují **87,8 %** všech přítomných provozoven. Lokalitu můžeme považovat za jedno z míst, kde v hl. m. Praze je i přes transformaci ekonomiky **stále přítomen výrobní průmysl**.

Mezi lety 2016 a 2022 se rozloha produkčních ploch v lokalitě **mírně zvětšila z 98 ha na 99 ha** a současným trendem je stagnace rozlohy produkčních ploch. Míra produkčního využití se v tomto období **mírně zvýšila** a současným trendem je její stagnace. Zastavěnost produkčních ploch se **mírně zvýšila** na 23 % a současným trendem je další růst. Celopražský vývoj produkce je podrobně popsán v kapitole 3 (→ kap. 3.1). Při projekci podle krátkodobého trendu se v roce 2050 nezmění rozloha produkčních ploch a setrvá přibližně na 99 ha, což rámcově představuje **100 %** kapacity ÚPnSÚ a **92 %** kapacity MPP. Při projekci podle dlouhodobého vývoje se v roce 2050 navýší rozloha produkčních ploch přibližně na 104 ha, což rámcově představuje **105 %** kapacity ÚPnSÚ a **96 %** kapacity MPP. V současnosti je lokalita nad kapacitou ÚPnSÚ. Celopražská predikce vývoje produkčních ploch je podrobně popsána v kapitole 3 (→ kap. 3.2).

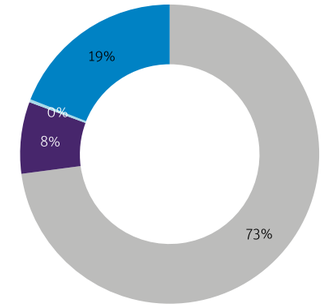
Vývoj počtu provozoven



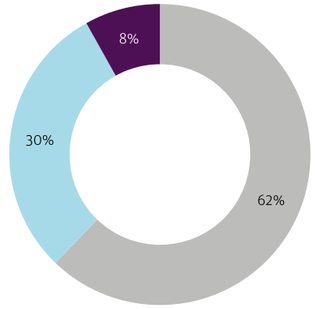
Projekce a plošné kapacity produkčních ploch



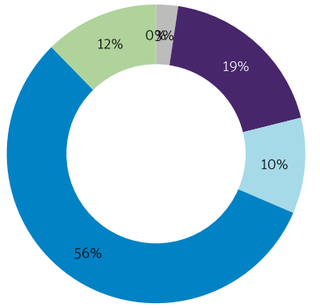
Struktura vlastnictví subjektů



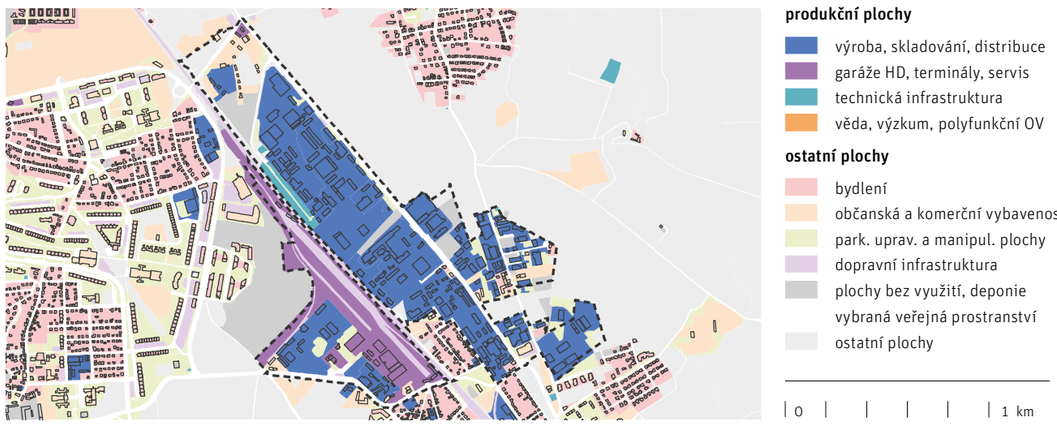
Riziko úpadku subjektů



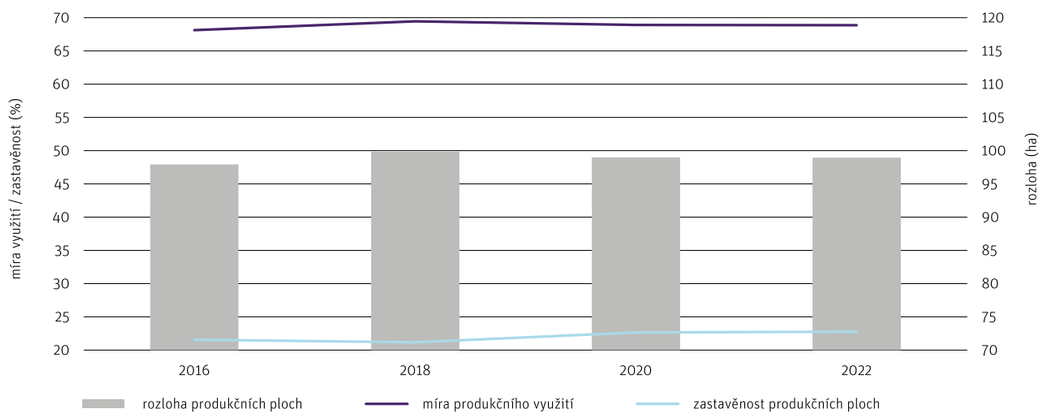
Struktura subjektů podle NACE



Stávající způsob využití ploch



Vývoj rozlohy, míry využití a zastavěnosti produkčních ploch



5.1.5 Hostivařská průmyslová oblast

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha; Hospodářská komora hl. m. Prahy; Registr ekonomických subjektů ČSÚ 2022; Dun & Broadstreet Albertina 2022

Tato produkční lokalita patří k **největším** na území Prahy a je součástí Malešicko-hostivařské průmyslové oblasti. Přestože patří k nejvýznamnějším produkčním plochám, vývoj počtu provozoven na území této plochy se vyvíjel odlišně od obecného vývoje produkčních ploch v Praze. Pozorujeme silný přetrvávající růst počtu provozoven mezi lety 2012 a 2016, kdy se počet provozoven na území plochy zvýšil o téměř dvě třetiny. Následně můžeme pozorovat stagnaci v počtu provozoven v období let 2016 až 2020, tedy ve vrcholných letech ekonomické konjunktury. K dalšímu silnému růstu počtu provozoven dochází během roku 2020 a přetrvává dodnes. Počet provozoven v území produkční plochy silně rostl i během tzv. pandemických let, což považujeme za rozporuplné s obecnými předpoklady hospodářského útlumu během tohoto období. V současnosti jsme nalezli na území produkční plochy **1 309 provozoven**.

Z těchto 1 309 provozoven **69 %** provozují subjekty, které jsou vlastněny tuzemskými soukromými osobami. Dalších **13 %** provozují soukromé zahraniční subjekty. Bohužel 18 % provozovatelů se nám nepodařilo určit, nemůžeme tedy zhodnotit jejich strukturu vlastnictví. Veřejný sektor není v produkční ploše aktivní. Hostivařská průmyslová oblast je produkční plochou, kde je činný především tuzemský soukromý sektor.

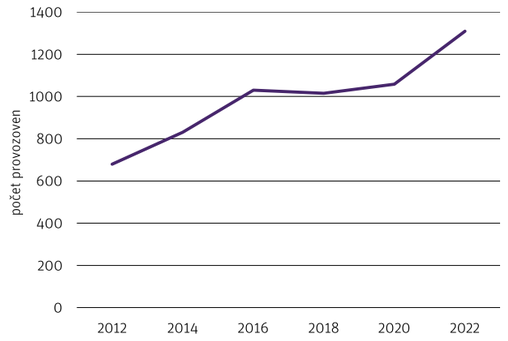
Téměř **60 %** subjektů, které provozují v území produkční plochy provozovnu, se vyskytují v pásmu nízkého finančního rizika a pravděpodobnosti úpadku. V pásmu středního rizika se pohybuje **28 %** subjektů. Silně ohroženo je **13 %** subjektů, které jsou vystaveny **vysokému finančnímu riziku**. Ve výsledku však považujeme produkční plochu za finančně stabilní, i když energetická situace může některým zde provozujícím subjektům přitížit, až napomoci k jejich krachu.

V produkční ploše jsou pouze slabě zastoupeny oddíly O až U (veřejná správa, vzdělávání, zdravotní péče, kulturní a ostatní činnosti) a oddíly F (stavebnictví) kódu CZ NACE. V tomto pořadí jde o zastoupení ve výši 3 % a 6 %. Vzhledem k charakteru produkční lokality zde nalézáme nepřekvapující **silnější zastoupení zpracovatelského průmyslu** (16 %) a **méně zatěžujícího průmyslu** (55 %), který spadá do oddílů G až J (doprava, skladování, ubytování, stravování a informační činnosti). Pro nás překvapující je silná přítomnost (20 %) subjektů, jejichž činnost spadá do oddílů K až N (finance, nemovitosti, profesní, vědecké a administrativní činnosti).

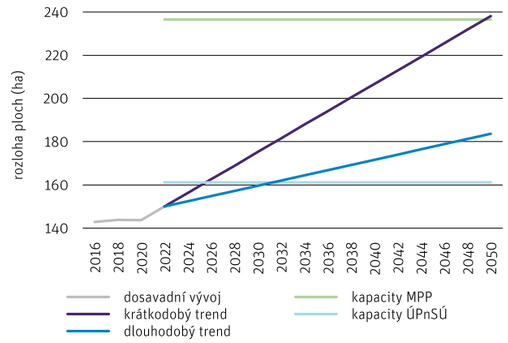
V Hostivařské průmyslové oblasti **silně převažuje výrobní sektor** nad sektorem služeb. Celkově 1 083 provozoven, tedy **82, 7 %** veškerých provozoven, se věnuje výrobě a pouze zbylých 17,3 % poskytuje služby. Vzhledem k tomuto poměru můžeme konstatovat, že plocha je příznačně označována jako průmyslová oblast.

Mezi lety 2016 a 2022 se rozloha produkčních ploch v lokalitě **zvětšila z 143 ha na 150 ha** a současným trendem je **výrazný růst** rozlohy produkčních ploch. Míra produkčního využití se v tomto období **zvýšila** na 54 % a její současný trend lze charakterizovat jako růstový. Zastavěnost produkčních ploch se z původních 30 % **mírně zvýšila** na 31 % a současným trendem je stagnace. Celopražský vývoj produkce je podrobně popsán v kapitole 3 (→ kap. 3.1). Při projekci podle krátkodobého trendu se v roce 2050 zvýší rozloha produkčních ploch přibližně na 238 ha, což rámcově představuje **146 %** kapacity ÚPnSÚ a **101 %** kapacity MPP. Maximální kapacity při tomto růstu dosáhne lokalita v případě ÚPnSÚ v roce 2025 a MPP v roce 2048. Při projekci podle dlouhodobého vývoje se v roce 2050 zvýší rozloha produkčních ploch přibližně na 184 ha, což rámcově představuje **114 %** kapacity ÚPnSÚ a **78 %** kapacity MPP. Celopražská predikce vývoje produkčních ploch je podrobně popsána v kapitole 3 (→ kap. 3.2).

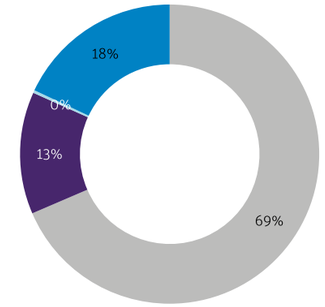
Vývoj počtu provozoven



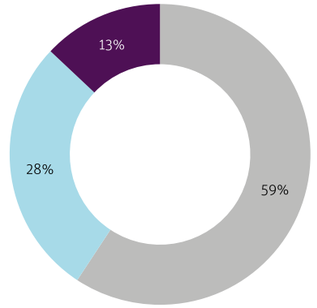
Projekce a plošné kapacity produkčních ploch



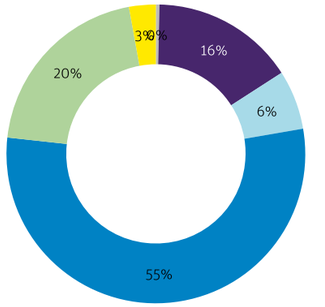
Struktura vlastnictví subjektů



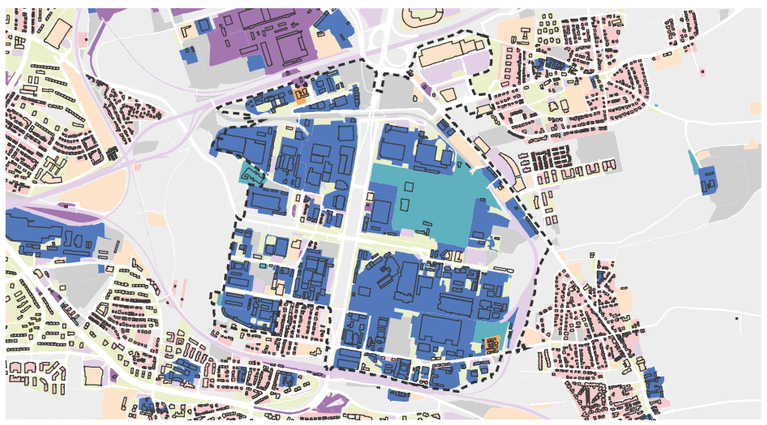
Riziko úpadku subjektů



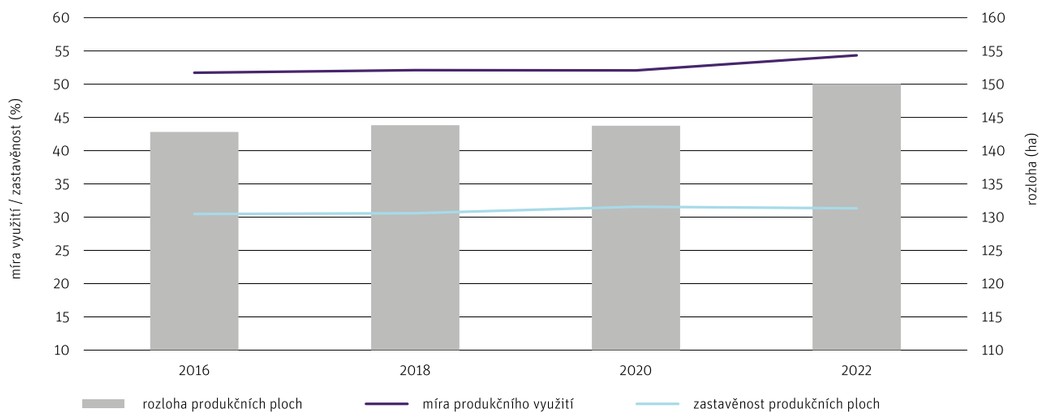
Struktura subjektů podle NACE



Stávající způsob využití ploch



Vývoj rozlohy, míry využití a zastavěnosti produkčních ploch



5.1.6 Letov

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha; Hospodářská komora hl. m. Prahy; Registr ekonomických subjektů ČSÚ 2022; Dun & Broadstreet Albertina 2022

Areál Letov je historicky znám především výrobou letecké techniky, která byla zkoušena na blízkém letňanském letišti. V rozmezí let 2012 až 2018 zažila produkční plocha velký rozvoj, kdy se počet provozoven na území plochy takřka zdvojnásobil. Nejrychlejší růst počtu provozoven pozorujeme především mezi roky 2014 a 2016. Po vrcholu v roce 2018 počet provozoven stagnuje, až lehce klesá. K roku 2022 identifikujeme celkově **276** provozoven na území produkční plochy Letov.

V produkční ploše Letov jsou činní především tuzemští soukromí majitelé, kteří zastupují **68 %** zde operujících subjektů. Zahraniční majitelé jsou zde přítomní také, leč dle našich zjištění jde pouze o **11 %** zde činných subjektů. Mezi významné zahraniční vlastníky patří také GE Aviation. Veřejný sektor zde zodpovídá za **2 %** provozoven, které jsou činné v produkční ploše. Tato čísla však nemůžeme brát jako konečná, protože se nám nedaří identifikovat majitele téměř pětiny (15 %) zde operujících subjektů.

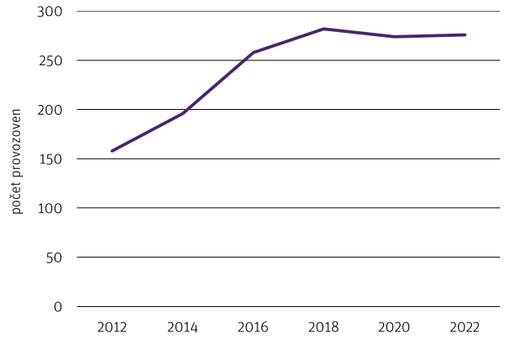
Více než **dvě třetiny** subjektů (67 %), které zde vlastní provozovnu, můžeme považovat za finančně stabilní. Jsou vystaveny minimálnímu riziku úpadku. Střednímu riziku je vystavena **čtvrtina** subjektů (25 %), jejich situace se však může v nadcházejícím období zhoršit vzhledem k energetickým nákladům a nedostatkům na trhu komodit. Za pozitivní hodnotíme, že pouze **8 %** zde působících subjektů je vystaveno vysokému riziku z hlediska pravděpodobnosti úpadku. Produkční plochu Letov hodnotíme jako finančně stabilní.

Téměř **třetina** (27 %) zde působících subjektů uvádí jako svou převažující ekonomickou činnost jednu z činností, která spadá do skupin B až E kódu CZ NACE. Jde o činnosti v oborech těžby, zpracovatelského průmyslu a energetiky. **Nejzastoupenější** (43 %) jsou činnosti ze skupin G až J, mezi které se řadí také **opravy a úpravy vozidel**. Skupiny K až N, tedy činnosti z oblasti financí, nemovitostí, profesní, vědecké a administrativní činnosti, jsou v produkční ploše zastoupeny v poměru 19 % ze všech zde působících subjektů. Skupiny F (stavebnictví) a O až U (veřejná správa, vzdělávání, zdravotní péče, kulturní a ostatní činnost) jsou zastoupeny každá po 5 %. Zbývající 1 % přísluší skupině A, tedy zemědělství.

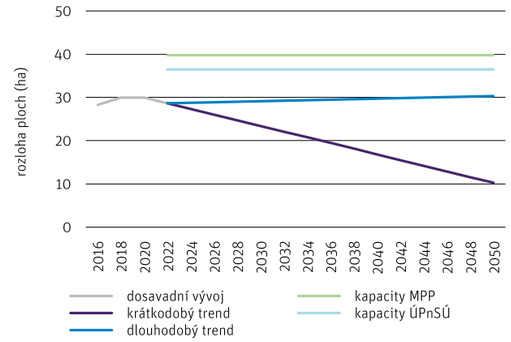
Produkční plocha Letov je charakteristická počtem provozoven, které svou činností spadají do výrobního sektoru (85,9 %). Pouze 14,1 % provozoven zde působících se věnuje ekonomické činnosti spadající do sektoru služeb. Jde tedy o **primárně výrobní** produkční plochu.

Mezi lety 2016 a 2022 se rozloha produkčních ploch v lokalitě **mírně zvětšila** z 28 ha na 29 ha a současným trendem je mírný pokles rozlohy produkčních ploch. Míra produkčního využití se v tomto období **mírně zvýšila** na 66 %. Zastavěnost produkčních ploch se **zvýšila** o téměř 7 p. b. na 52 % a současným trendem je výrazný růst. Celopražský vývoj produkce je podrobně popsán v kapitole 3 (→ kap. 3.1). Při projekci podle krátkodobého trendu se v roce 2050 sníží rozloha produkčních ploch přibližně na 10 ha, což rámcově představuje **28 %** kapacity ÚPnSÚ a **25 %** kapacity MPP. Při projekci podle dlouhodobého vývoje se v roce 2050 mírně zvýší rozloha produkčních ploch na 30 ha, což rámcově představuje **81 %** kapacity ÚPnSÚ a **75 %** kapacity MPP. Celopražská predikce vývoje produkčních ploch je podrobně popsána v kapitole 3 (→ kap. 3.2).

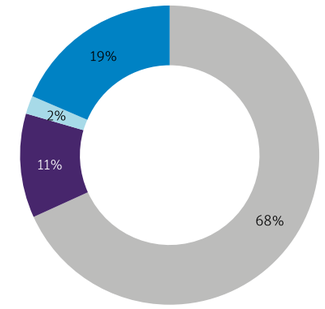
Vývoj počtu provozoven



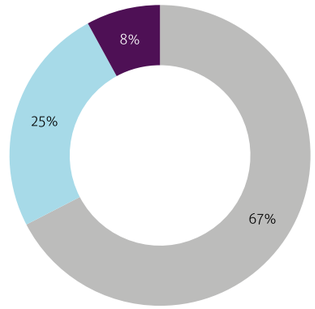
Projekce a plošné kapacity produkčních ploch



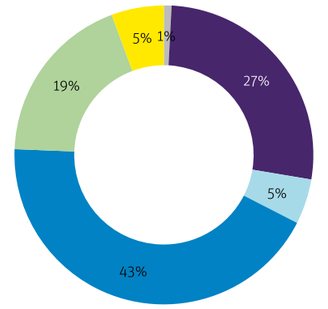
Struktura vlastnictví subjektů



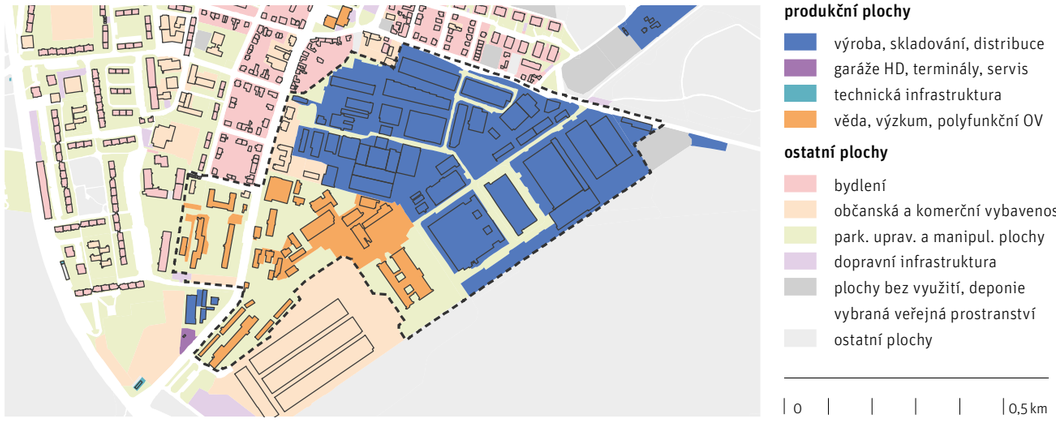
Riziko úpadku subjektů



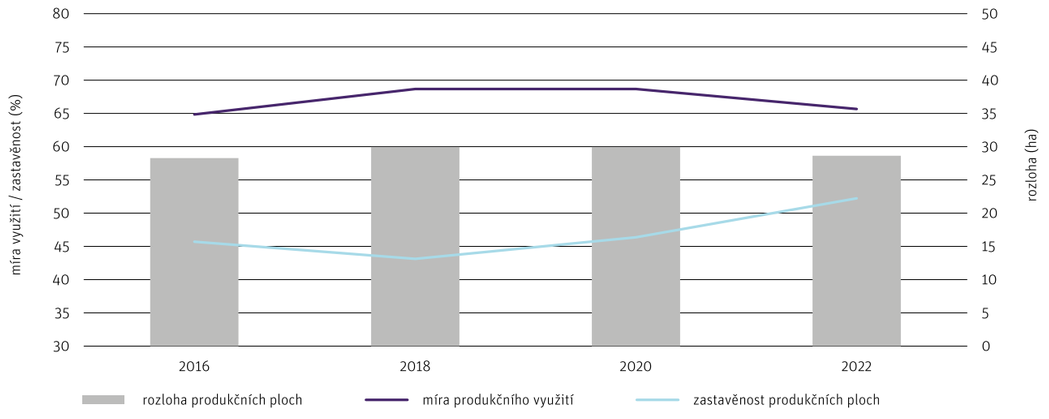
Struktura subjektů podle NACE



Stávající způsob využití ploch



Vývoj rozlohy, míry využití a zastavěnosti produkčních ploch



5.1.7 Malešická průmyslová oblast

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha; Hospodářská komora hl. m. Prahy; Registr ekonomických subjektů ČSÚ 2022; Dun & Broadstreet Albertina 2022

Malešická průmyslová oblast je jednou z polovin velké výrobní oblasti, která je známa pod označením Malešicko-hostivařská průmyslová oblast. Vývoj počtu provozoven se v této lokalitě chová obdobně jako v druhé polovině Malešicko-hostivařské průmyslové oblasti. V období let 2012 až 2016 sledujeme navýšení počtu provozoven o polovinu, z 596 na 892 provozoven. V období let 2016 až 2020 pozorujeme stagnaci v počtu provozoven. Naopak mezi roky 2020 až 2022 dochází k silnému nárůstu počtu provozoven, a to o téměř 70 % na koncový počet **1 566**. Prudký nárůst v krátkém období v nás však vyvolává domněnku, že část těchto provozoven bude ve výsledku pouze formálních, tedy nevyvíjecích skutečnou ekonomickou činnost, popřípadě ne přímo v produkční ploše. Z této úrovně detailu však nejsme schopni toto rozlišit.

Obdobně jako v jiných produkční plochách v Praze i zde převažuje činnost soukromých tuzemských vlastníků, kteří vlastní **67 %** zde působících subjektů. Občané zahraničních států vlastní téměř **pětinu** (19 %) subjektů, které jsou činné v produkční ploše. Veřejný sektor zde reprezentuje pouze **1 %** subjektů. U 13 % subjektů nejsme schopni určit vlastníka.

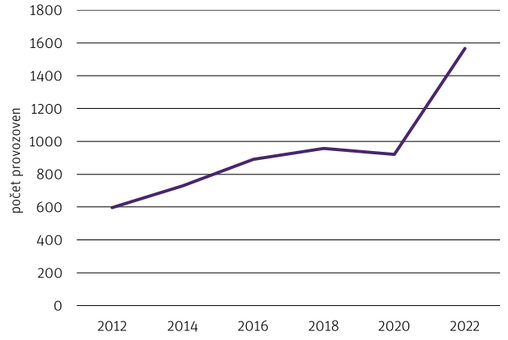
Z hlediska pravděpodobnosti úpadku v následujících deseti měsících je nízkému riziku vystavena více než **polovina** (55 %) zde působících subjektů. Tyto subjekty v současnosti považujeme za finančně zdravé. Téměř **třetina** (32 %) subjektů je vystavena střednímu riziku. Jde o velký počet subjektů, který může být ohrožen pravděpodobností globální recese v roce 2023. Dalších **13 %** subjektů vykazuje silnější finanční problémy, které mohou vést až k ukončení jejich činnosti. Považujeme za vhodné stav finančního zdraví v produkční ploše nadále sledovat vzhledem k její rozloze a významu.

Na území produkční plochy jsou činné především subjekty, které jako svou převažující ekonomickou činnost uvádějí činnosti spadající do skupin G až J klasifikace CZ NACE, tedy činnosti z oblasti dopravy, servisování vozidel, skladování, ubytování, stravování a informační činnosti. Jde o **70 %** všech přítomných subjektů. Druhou nejpočetnější (16 %) skupinou jsou subjekty, které podnikají především v oborech ze skupin K až N klasifikace. Jde o obory financí, nemovitostí, profesní, vědecké a administrativní činnosti. I přes svůj název je v produkční ploše přítomno **pouze 8 %** subjektů, které podnikají v oblastech skupin B až E, tedy **těžba, zpracovatelský průmysl a energetika**. Oblasti stavebnictví se věnuje pouze 5 % subjektů. Tyto poměry nám však neříkají, jak jsou jednotlivé subjekty významné a kolik plochy a ekonomického výstupu produkční plochy zastupují.

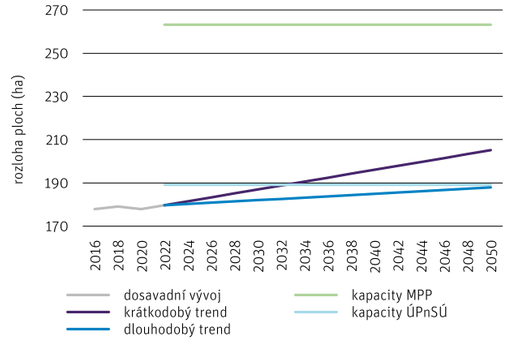
Ironicky i přes svůj název není v produkční ploše výrobní sektor zastoupen v takové míře jako v některých jiných produkčních plochách. To však nemění nic na jeho dominanci, výrobní sektor zde zastupuje **79,9 %** všech zde přítomných provozoven. Sektor služeb je zastoupen 20,1 %. Může však jít pouze o formální provozovny. Výsledný skutečný poměr může být jiný.

Mezi lety 2016 a 2022 se rozloha produkčních ploch v lokalitě **mírně zvětšila z 178 ha na 180 ha** a současným trendem je růst jejich rozlohy. Míra produkčního využití se v tomto období **mírně zvýšila** a současným trendem je její růst. Zastavěnost produkčních ploch se **mírně snížila** na přibližně 31 % a současným trendem je pokles. Celopražský vývoj produkce je podrobně popsán v kapitole 3 (→ kap. 3.1). Při projekci podle krátkodobého trendu se v roce 2050 zvýší rozloha produkčních ploch přibližně na 202 ha, což rámcově představuje **104 %** kapacity ÚPnSÚ a **78 %** kapacity MPP. Maximální kapacity ÚPnSÚ dosáhne v roce 2033. Při projekci dlouhodobého vývoje se v roce 2050 zvýší rozloha produkčních ploch přibližně na 188 ha, což rámcově představuje **99 %** kapacity ÚPnSÚ a **80 %** kapacity MPP. Celopražská predikce vývoje produkčních ploch je podrobně popsána v kapitole 3 (→ kap. 3.2).

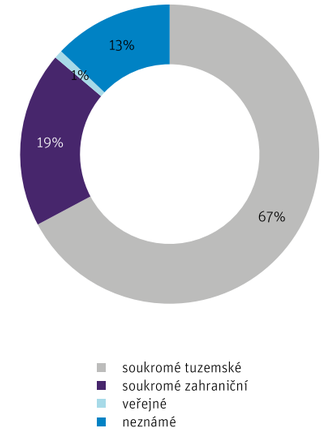
Vývoj počtu provozoven



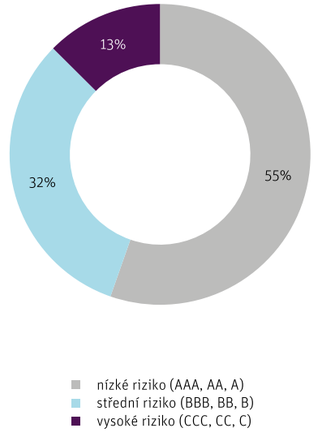
Projekce a plošné kapacity produkčních ploch



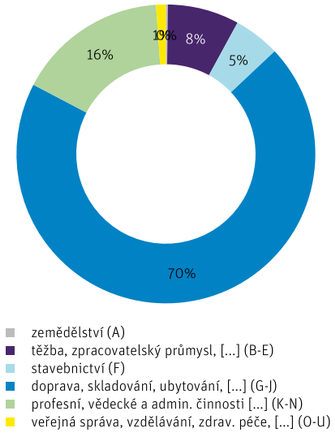
Struktura vlastnictví subjektů



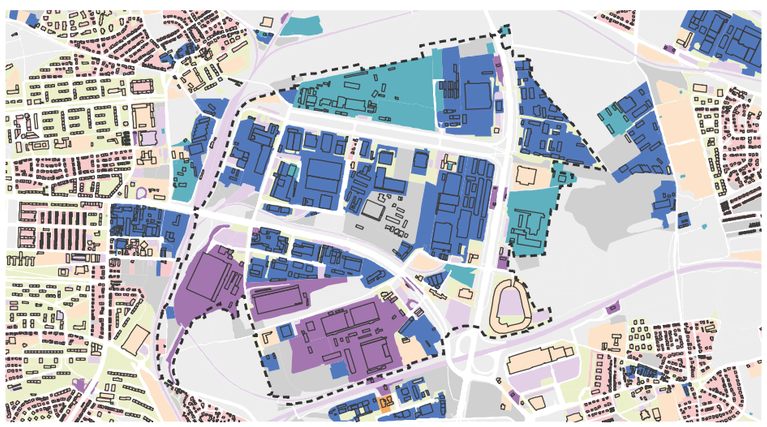
Riziko úpadku subjektů



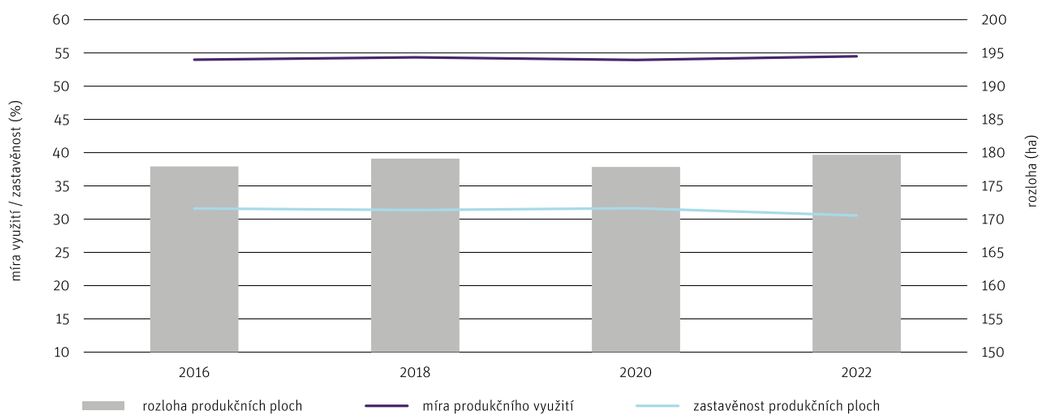
Struktura subjektů podle NACE



Stávající způsob využití ploch



Vývoj rozlohy, míry využití a zastavěnosti produkčních ploch



5.1.8 Na Šancích

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha; Hospodářská komora hl. m. Prahy; Registr ekonomických subjektů ČSÚ 2022; Dun & Broadstreet Albertina 2022

Růst počtu provozoven v produkční ploše můžeme rozdělit do dvou období. První období je v letech 2012 až 2016, kdy se počet provozoven zvýšil o více jak polovinu z 104 na 159 provozoven. Během období vrcholící ekonomické konjunktury, tedy mezi lety 2016 až 2018, však počet stagnoval. K dalšímu období růstu dochází od roku 2019 až do současnosti, kdy se počet provozoven zvýšil o téměř 100 % na konečných **317**. Nedá se však předpokládat, jestli takový vývoj bude pokračovat i do budoucna. Vzhledem k silnému nárůstu je zde také možnost, že část těchto provozoven je pouze formálních bez skutečného ekonomického výsledku.

V produkční ploše bohužel nejsme schopni identifikovat téměř čtvrtinu (24 %) vlastníků provozujících subjektů. Ostatní výsledky tedy považujeme za ohrožené zkreslením. Tuzemští soukromí vlastníci zde představují **66 %** působících subjektů. Zahraniční vlastníci představují **9 %** zde působících subjektů. Pouze **1 %** připadá na vlastnictví veřejného sektoru.

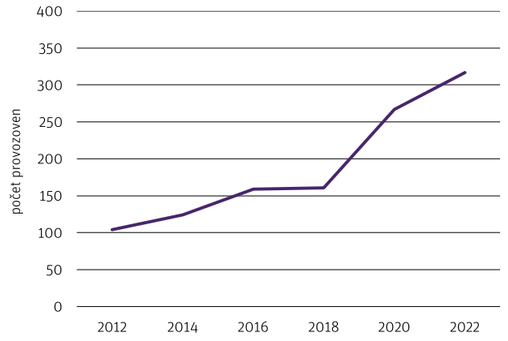
Pravděpodobná globální recese ohrožuje **12 %** zde působících subjektů, jejichž finanční zdraví je na úrovni, kdy jsou vystaveni vysokému riziku pravděpodobnosti úpadku v následujících deseti měsících. V pásmu středního rizika se pohybuje **27 %** subjektů. Nedá se s jistotou říct, jak se bude jejich ekonomické zdraví vyvíjet. Celkem **61 %** zde působících subjektů vykazuje dobré finanční zdraví a jsou vystaveni pouze nízkému riziku úpadku. Rozložení v produkční ploše odpovídá většinou situaci ostatních vybraných významných produkčních ploch ve městě.

Z hlediska klasifikace CZ NACE jsou v produkční ploše nejčetněji (46 %) zastoupeny skupiny G až J, tedy činnosti oborů **doprava**, **skladování**, **stravování** a **informační činnosti**. Dalších 22 % je zastoupeno skupinami K až N, tedy činnosti v oboru finance, nemovitosti, profesní, vědecké a administrativní činnosti. Těžbě, zpracovatelskému průmyslu a energetice se převážně věnuje 17 % zde působících subjektů. Dalších 9 % připadá na oblast stavebnictví. Oblasti skupin A a O až U zastupují 2 % a 4 % subjektů.

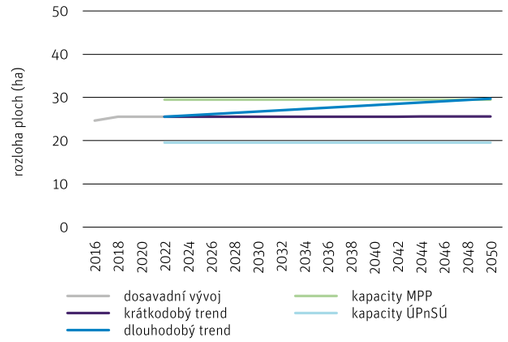
Produkční plocha Na Šancích má dle statistiky **silně převažující výrobní charakter**. Celkově **83,6 %** činných provozoven spadá do výrobního sektoru. Sektor služeb je zastoupen v míře 16,4 %. Jde tedy především o výrobně činnou plochu.

Mezi lety 2016 a 2022 se rozloha produkčních ploch v lokalitě **mírně zvětšila z 25 ha na 26 ha** a současným trendem je stagnace rozlohy produkčních ploch. Míra produkčního využití se v tomto období **zvýšila** na 61 % a současným trendem je její stagnace. Zastavěnost produkčních ploch je dlouhodobě **stagnující**. Celopražský vývoj produkce je podrobně popsán v kapitole 3 (→ kap. 3.1). Současný stav je přibližně na 125 % maximální kapacity ÚPnSÚ. Při projekci podle krátkodobého trendu se v roce 2050 nezmění rozloha produkčních ploch a setrvá přibližně 25 ha, což rámcově představuje **125 %** kapacity ÚPnSÚ a **83 %** kapacity MPP. Při projekci podle dlouhodobého vývoje se v roce 2050 navýší rozloha produkčních ploch přibližně na 30 ha, což rámcově představuje **150 %** kapacity ÚPnSÚ a **100 %** kapacity MPP. Celopražská predikce vývoje produkčních ploch je podrobně popsána v kapitole 3 (→ kap. 3.2).

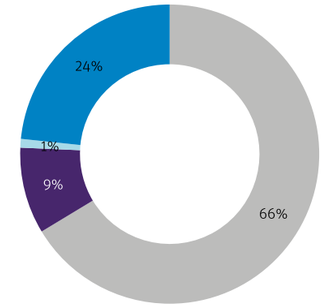
Vývoj počtu provozoven



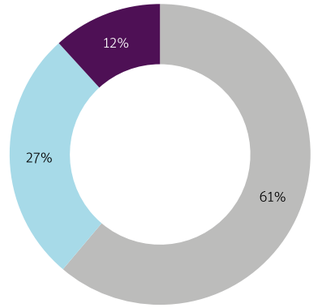
Projekce a plošné kapacity produkčních ploch



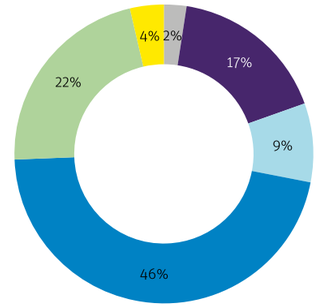
Struktura vlastnictví subjektů



Riziko úpadku subjektů



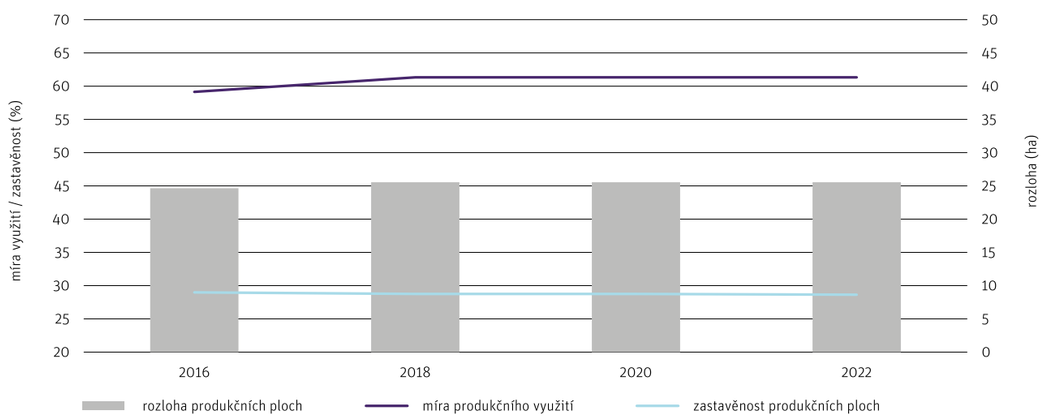
Struktura subjektů podle NACE



Stávající způsob využití ploch



Vývoj rozlohy, míry využití a zastavěnosti produkčních ploch



5.1.9 Nová Harfa

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha; Hospodářská komora hl. m. Prahy; Registr ekonomických subjektů ČSÚ 2022; Dun & Broadstreet Albertina 2022

V produkční ploše Nová Harfa pozorujeme nepřetržitý růst počtu provozoven během celého sledovaného období od roku 2012 do roku 2022. Za toto období pozorujeme růst o téměř 270 %, z počtu 349 na konečný počet **940**. Víceméně konstantní růst počtu provozoven může být odůvodněn rozvojem v okolí produkční plochy během let. Na této úrovni však nejsme schopni tuto hypotézu ověřit.

V produkční ploše bohužel nejsme schopni identifikovat vlastníka u 24 % provozujících subjektů, datové zdroje jsou v tomto případě nedostatečné. Převažujícími vlastníky jsou soukromé tuzemské osoby, které vlastní **67 %** zde působících subjektů. Zahraniční vlastníci zde vlastní **8 %** všech subjektů a veřejný sektor je vlastníkem **1 %** zde působících subjektů.

Pravděpodobnost úpadku subjektů v následujících deseti měsících je v produkční ploše **lehce vyšší** než v jiných vybraných produkčních plochách. To je dáno mírou rizika subjektů, které spadají do pásma **vysokého** (15 %) a **středního** (28 %) finančního rizika. Tyto dvě skupiny mohou být více ohroženy předpokládaným nepříznivým makroekonomickým výkonem. Přesto je převažující většina subjektů (57 %) vystavena pouze nízkému riziku a neměla by být v blízké době ohrožena.

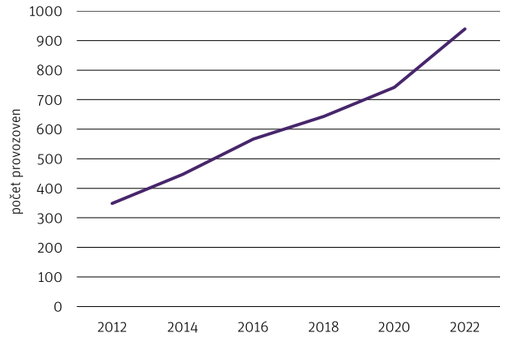
Oproti jiným vybraným produkčním plochám je zde **vysoký počet subjektů** (27 %), které jako svou převažující ekonomickou činnost dle klasifikace CZ NACE uvádějí činnosti ze skupin K až N, tedy oblast finančnictví, nemovitostí, profesní, vědecké a administrativní činnosti. To může být dané polohou produkční plochy, která leží v rozvíjející se oblasti města. To však nevylučuje přítomnost zpracovatelského průmyslu, který je zde zastoupen **11 %**. **Převažující** ekonomickou činností (48 %) v ploše jsou však jako v jiných případech činnosti, které spadají do oblasti skupin G až J, tedy doprava, údržba vozidel, skladování, ubytování, stravování a informační činnost.

Dalších **7 %** připadá na oblast stavebnictví a **4 %** na oblasti veřejné správy, vzdělávání, zdravotní péče, kulturní a ostatní činnosti. Poslední **3 %** jsou zastoupeny oblastí zemědělství. To však neznamená, že by nutně v produkční ploše muselo docházet k pěstování a chovu. Příslušné subjekty zde mohou mít administrativní provozovny, či jejich přítomnost může být spojená pouze s formálními provozovnami.

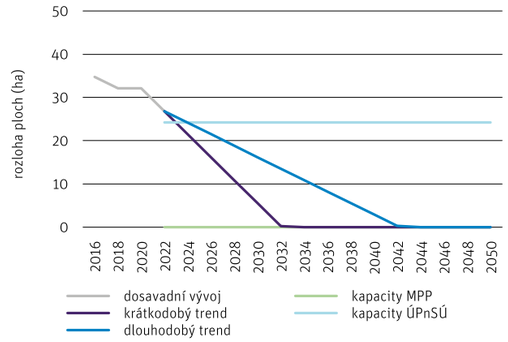
I přes geografickou polohu produkční plochy v rozšiřujícím se centru města převažuje v produkční ploše výrobní sektor. Jeho postavení však **není tak silné** (79 %) jako v jiných produkčních plochách. Sektor služeb je zde zastoupen celkově 21 % ze všech přítomných provozoven.

Mezi lety 2016 a 2022 se rozloha produkčních ploch v lokalitě **zmenšila z 35 ha na 27 ha** a současným trendem je výrazný pokles rozlohy produkčních ploch. Míra produkčního využití se v tomto období **snížila** na 32 % a současným trendem je výrazný pokles. Zastavěnost produkčních ploch se **snížila** z 36 % na 33 % a současným trendem je pokles. Celopražský vývoj produkce je podrobně popsán v kapitole 3 (→ kap. 3.1). Současný stav je přibližně na 108 % maximální kapacity ÚPnSÚ. Při projekci podle krátkodobého trendu se v roce 2032 sníží rozloha produkčních ploch na **0 ha**, což odpovídá kapacitě MPP, který navrhuje danou lokalitu pro jiné než produkční využití. Při projekci dlouhodobého vývoje se již v roce 2042 sníží rozloha produkčních ploch na nulu. Celopražská predikce vývoje produkčních ploch je podrobně popsána v kapitole 3 (→ kap. 3.2).

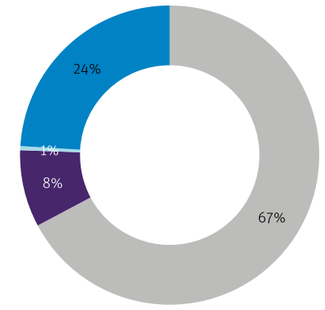
Vývoj počtu provozoven



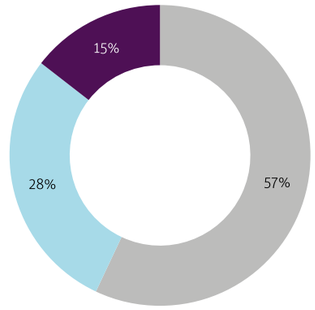
Projekce a plošné kapacity produkčních ploch



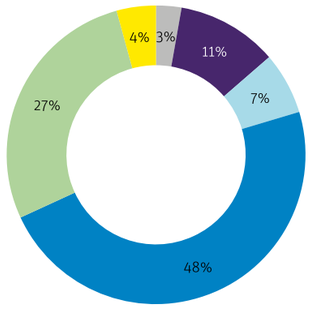
Struktura vlastnictví subjektů



Riziko úpadku subjektů



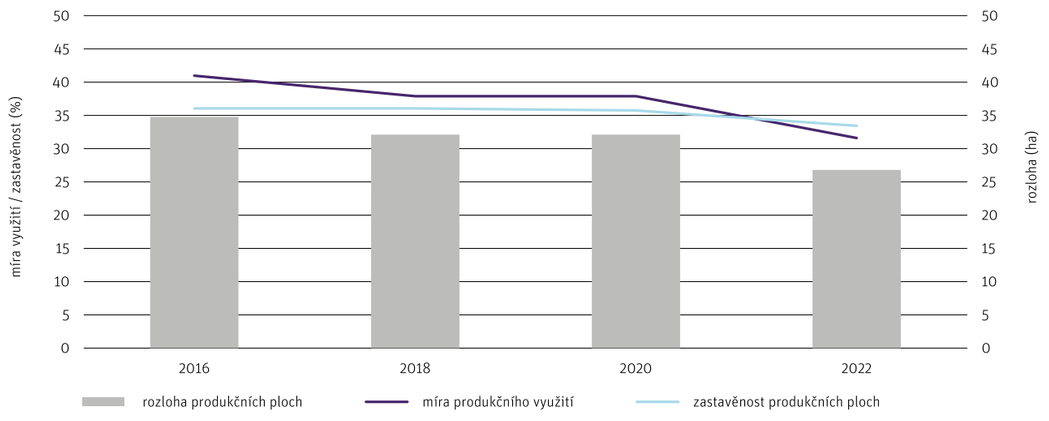
Struktura subjektů podle NACE



Stávající způsob využití ploch



Vývoj rozlohy, míry využití a zastavěnosti produkčních ploch



5.1.10 Palmovka

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha; Hospodářská komora hl. m. Prahy; Registr ekonomických subjektů ČSÚ 2022; Dun & Broadstreet Albertina 2022

Vývoj počtu provozoven v produkční ploše je obdobný jako v případě Malešicko-hostivařské průmyslové oblasti. Pozorujeme první období růstu v rozmezí let 2012 až 2016, kdy počet provozoven vzrostl o 88 %. Následující dvouleté období let 2016 až 2018 počet provozoven stagnuje i přes vrcholící ekonomickou konjunkturu. Počet provozoven dále stoupá od roku 2019 až do současnosti. Počet provozoven vzrostl o dalších 46 % na konečný počet **940** provozoven v roce 2022.

Více jak **dvě třetiny** (76 %) subjektů působících v produkční ploše je vlastněno soukromými tuzemskými vlastníky. Tato míra je **vyšší než u většiny ostatních** vybraných produkčních ploch. Zahraniční vlastníci v produkční ploše představují **7 %** přítomných subjektů, veřejný sektor pouze **1 %**. Bohužel u 16 % zde působících subjektů nejsme schopni identifikovat formu vlastnictví. Pro zpřesnění je nutné provést podrobnější šetření produkční plochy.

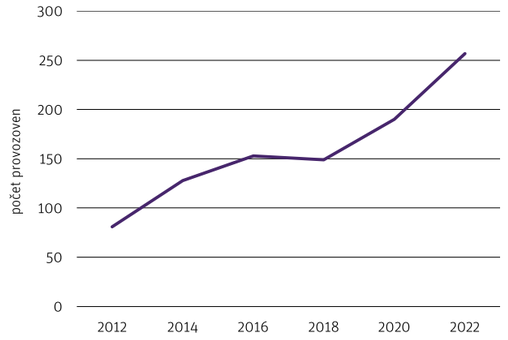
V produkční ploše je **10 %** zde působících subjektů vystaveno vysokému riziku úpadku. To je však v souladu s obecnými poznatky, kdy se bere za standardní situace, že přibližně desetina podnikajících subjektů je na pokraji finančního krachu. Téměř **třetina** (32 %) subjektů působících v produkční ploše se pohybuje v pásmu středního rizika z hlediska pravděpodobnosti úpadku. Přesto je **většina** subjektů (58 %) vystavena pouze nízkému riziku a neměly by v dohledné době narazit na existenční problémy.

Obdobně jako v případě Nové Harfy může geografická poloha produkční plochy Palmovka hrát roli z hlediska struktury ekonomické činnosti subjektů dle klasifikace CZ NACE. K této úvaze nás vede silnější přítomnost subjektů, jejichž převažující ekonomická činnost spadá do oblasti skupin K až N, tedy činnosti týkající se financí, nemovitostí, profesí, vědy a administrativy. V tomto detailu však nejsme schopni tuto hypotézu ověřit. V ploše dominují činnosti z oblastí G až J (44 %), tedy z oblasti dopravy, skladování, ubytování, stravování a informačních činností. Dále pozorujeme zastoupení subjektů z oblastí zpracovatelského průmyslu (12 %), veřejné správy, vzdělávání, zdravotní péče, kulturní a ostatní činnosti (11 %) a stavebnictví (9 %). V rámci plochy je zastoupen také sektor zemědělství (1 %).

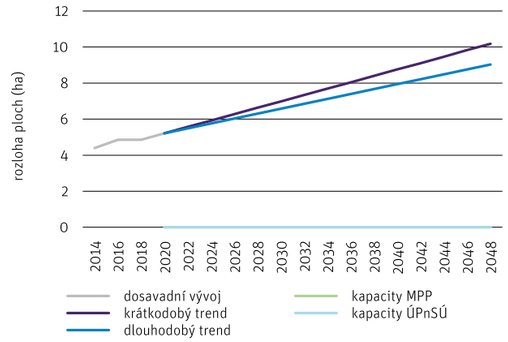
I přes svou geografickou polohu ve vnitřním městě převažují v produkční ploše provozovny s činností z oblasti výrobního sektoru (73,2 %). Sektor služeb je zastoupen 26,8 %. Lze ale předpokládat, že postupem času se bude tento **poměr měnit ve prospěch sektoru služeb**.

Mezi lety 2016 a 2022 se rozloha produkčních ploch v lokalitě **mírně zvýšila ze 4 ha na 5 ha** a současným trendem je mírný růst rozlohy produkčních ploch. Míra produkčního využití se v tomto období **mírně zvýšila** a současným trendem je její růst. Zastavěnost produkčních ploch se **snížila** o téměř 20 p. b. na hodnotu 22 % a současným trendem je další pokles. Celopražský vývoj produkce je podrobně popsán v kapitole 3 (→ kap. 3.1). Současný stav překračuje maximální kapacity ÚPnSÚ, který produkční využití nepřipouští. Při projekci podle krátkodobého trendu se v roce 2050 zvýší rozloha produkčních ploch přibližně na **10 ha**. Maximální kapacita MPP odpovídá **0 ha** a potvrzuje plánovaný zánik produkce v lokalitě. Při projekci podle dlouhodobého vývoje se v roce 2050 navýší rozloha produkčních ploch přibližně na **9 ha**. Celopražská predikce vývoje produkčních ploch je podrobně popsána v kapitole 3 (→ kap. 3.2).

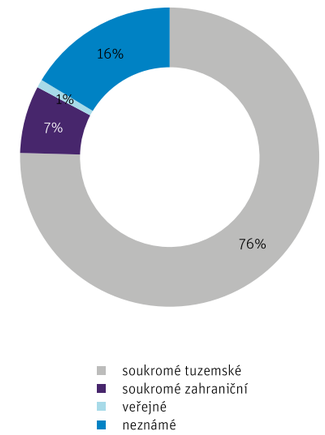
Vývoj počtu provozoven



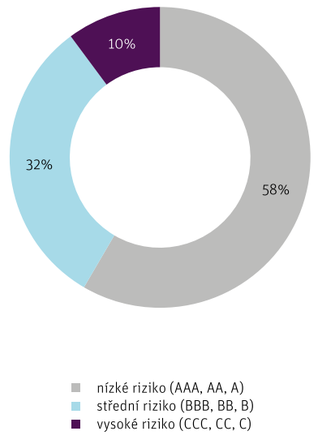
Projekce a plošné kapacity produkčních ploch



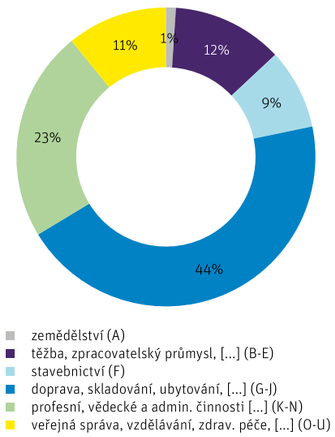
Struktura vlastnictví subjektů



Riziko úpadku subjektů



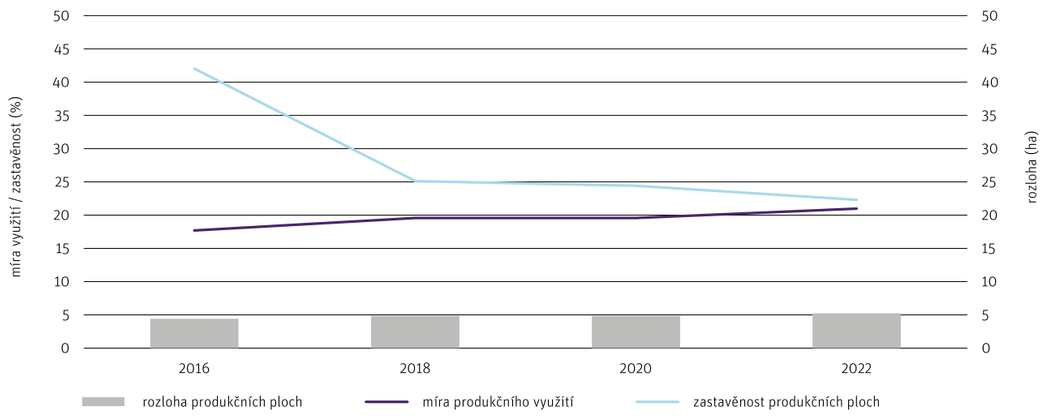
Struktura subjektů podle NACE



Stávající způsob využití ploch



Vývoj rozlohy, míry využití a zastavěnosti produkčních ploch



5.1.11 Papírenská

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha; Hospodářská komora hl. m. Prahy; Registr ekonomických subjektů ČSÚ 2022; Dun & Broadstreet Albertina 2022

Oproti jiným vybraným produkčním plochám se počet provozoven v případě produkční plochy Papírenská vyvíjí odlišně. Počet provozoven roste zpomalujícím se tempem od roku 2012 po rok 2018. V období mezi roky 2018 až 2020 počet provozoven stagnuje. V roce 2020 však dochází ke změně a počet provozoven začíná růst rychlým tempem a pokračuje v růstu až do současnosti. Považujeme tento vývoj za nečekaný vzhledem k rychlému růstu během období pandemie, kdy z hlediska makroekonomického vývoje docházelo k propadu výkonu. Existuje zde možnost, že v určité míře jde o formální provozovny. V této úrovni obecnosti však nejsme schopni toto tvrzení ověřit.

V produkční ploše silně převažuje **(80 %)** působení subjektů, které jsou vlastněny soukromým tuzemským vlastníkem. Není nám zatím známo, proč je produkční plocha tak atraktivní pro domácí podnikatele. Dalších **17 %** vlastníků se nám nepodařilo v současnosti identifikovat. V produkční ploše působí také zahraniční vlastníci, reprezentují však pouhá **3 %** zde působících subjektů. Tento údaj však nelze zaměňovat s významem jednotlivých subjektů.

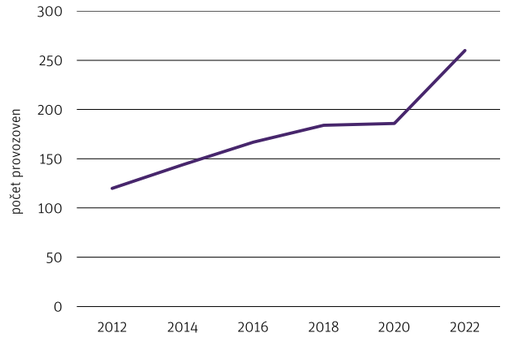
Na území produkční plochy jsme zjistili **zvýšenou** (16 %) přítomnost subjektů, které jsou vystaveny vysokému riziku pravděpodobnosti úpadku. Dalších **26 %** je vystaveno střednímu riziku úpadku, tedy mimo bezprostřední existenční riziko. Více jak polovina (58 %) subjektů však nevykazuje významnější finanční problémy a jsou vystaveny pouze nízkému riziku.

Struktura ekonomické činnosti subjektů dle klasifikace CZ NACE se v případě produkční plochy Papírenská odlišuje od většiny vybraných produkčních ploch v Praze. Jednou z prvních odlišností je slabší převaha (37 %) subjektů, které charakterem převažující ekonomické činnosti spadají do oblastí skupin písmen G až J. Druhé nejčetnější (28 %) subjekty jsou z oblasti skupin K až N, tedy finanční, profesní, vědecké a ostatní administrativní činnosti. Při takové skladbě nepovažujeme zrovna za očekávatelné znatelnou přítomnost skupin B až E, tedy zpracovatelského průmyslu, který je reprezentován téměř pětinou (19 %) všech přítomných subjektů. Zbylé subjekty jsou rozděleny víceméně rovnoměrně mezi stavebnictví (7 %) a skupiny O až U (8 %). Poslední 1 % je zastoupeno zemědělstvím. Přítomnost těchto subjektů bude pravděpodobně především administrativního než produkčního charakteru.

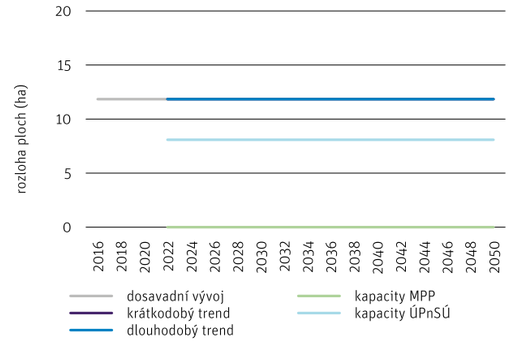
Skladba činností přítomných provozoven ale není v souladu s předešlým zjištěním. Dle klasifikace CZ NACE by v produkční ploše mělo být víceméně vyrovnané působení provozoven ze sektoru výroby a sektoru služeb. Výsledná skladba se však liší. Sektor služeb zastupuje 88,1 % přítomných provozoven a sektor služeb 11,9 %. Na tomto rozdílu můžeme pozorovat logický rozdíl mezi zaznamenanou převažující ekonomickou činností provozujícího subjektu a ekonomickou aktivitou konkrétní provozovny.

Mezi lety 2016 a 2022 se rozloha produkčních ploch v lokalitě nezměnila a **setrvává na 12 ha** a současným trendem je stagnace rozlohy produkčních ploch. Míra produkčního využití se v tomto období **nezměnila** a současným trendem je její stagnace. Zastavěnost produkčních ploch se **mírně snížila** (o 3 p. b.) a současným trendem je mírný pokles. Celopražský vývoj produkce je podrobně popsán v kapitole 3 (→ kap. 3.1). Při projekci podle krátkodobého trendu se v roce 2050 nezmění rozloha produkčních ploch a setrvá přibližně 12 ha, což rámcově představuje **150 %** kapacity ÚPnSÚ. Maximální kapacita MPP odpovídá **0 ha** a navrhuje zánik produkce v lokalitě. Při projekci podle dlouhodobého vývoje se v roce 2050 zůstane rozloha produkčních ploch na obdobné úrovni jako v případě projekce podle krátkodobého trendu. Celopražská predikce vývoje produkčních ploch je podrobně popsána v kapitole 3 (→ kap. 3.2).

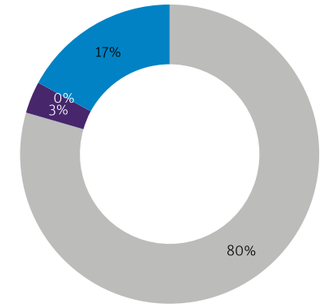
Vývoj počtu provozoven



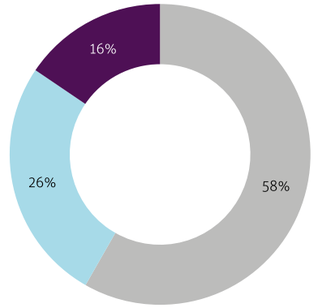
Projekce a plošné kapacity produkčních ploch



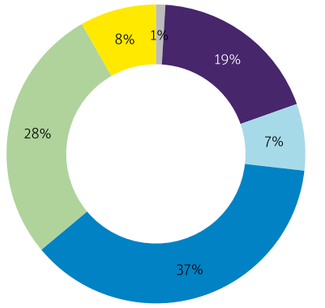
Struktura vlastnictví subjektů



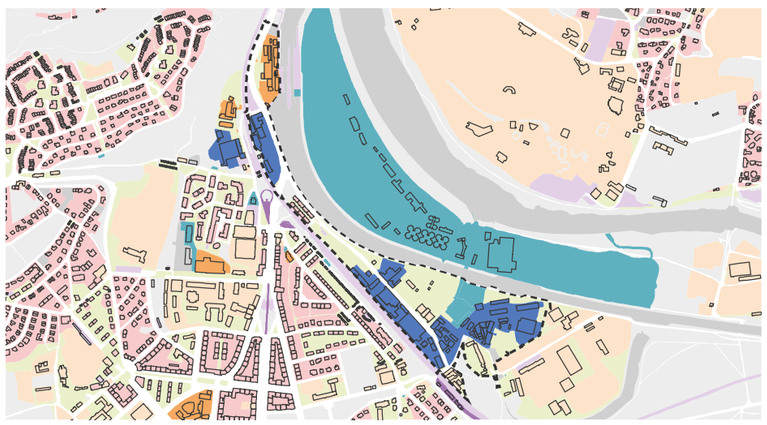
Riziko úpadku subjektů



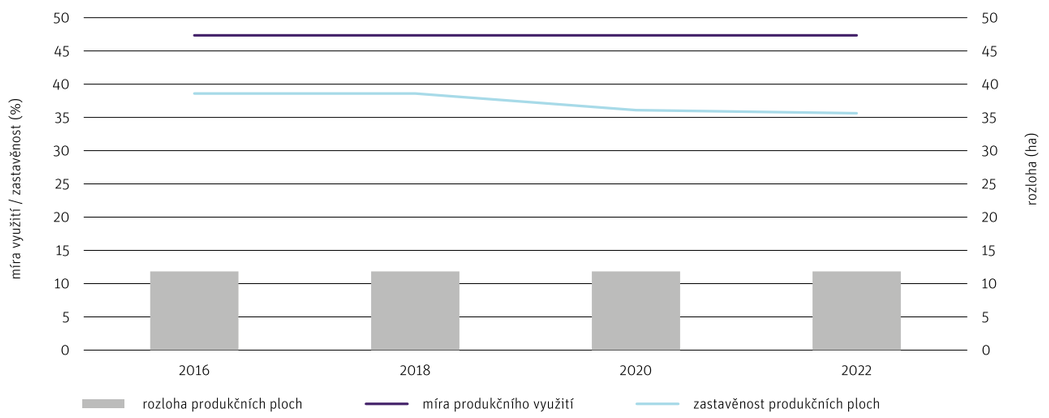
Struktura subjektů podle NACE



Stávající způsob využití ploch



Vývoj rozlohy, míry využití a zastavěnosti produkčních ploch



5.1.12 Pod Bohdalcem - areály

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha; Hospodářská komora hl. m. Prahy; Registr ekonomických subjektů ČSÚ 2022; Dun & Broadstreet Albertina 2022

Vývoj počtu provozoven na území produkční plochy Pod Bohdalcem je skrze celé sledované období rostoucí, postupně však do roku 2020 zpomaluje. Od roku 2012 do roku 2020 tempo růstu počtu provozoven zpomaluje průměrně o 10 provozoven ročně. Ke zlomu došlo v období let 2020 až 2022, kdy během dvou let přibylo 62 provozoven. Prudký nárůst však můžeme být způsoben zakládáním formálních provozoven. Toto však nejsme schopni v této míře obecného přístupu rozlišit. Pro tyto účely je nutné detailnější šetření.

Ve zvolené úrovni obecnosti bohužel nejsme schopni identifikovat vlastníky u téměř pětiny (17 %) subjektů v rámci produkční plochy Pod Bohdalcem. Je otázkou, jakým způsobem by se tento soubor rozdělil mezi ostatní skupiny vlastníků. Žádný z možných případů by však nezměnil převahu soukromých tuzemských vlastníků v produkční ploše. Dle zjištěných informací představují soukromí tuzemští vlastníci **70 %** všech působících subjektů v produkční ploše. Dalších **11 %** přítomných subjektů je vlastněno zahraničními soukromými vlastníky. Zbylé **2 %** subjektů jsou vlastněny veřejným sektorem.

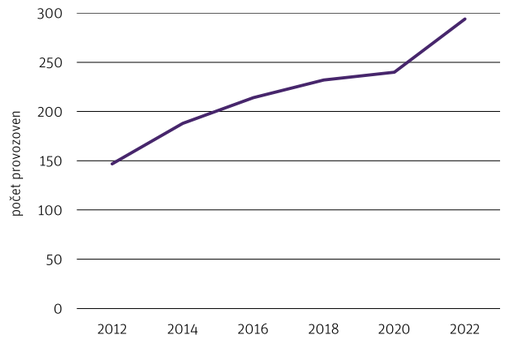
Míra vysoce ohrožených subjektů **(7 %)** odpovídá obecným znalostem o těchto subjektech v české ekonomice. Čtvrtina (25 %) subjektů je vystavena střednímu riziku pravděpodobnosti úpadku v následujících deseti měsících. Drtivá většina 68 % působících subjektů čelí pouze nízkému riziku a neměly by být v dohledné době existenciálně ohroženy.

V produkční ploše Pod Bohdalcem silně převládají **(66 %)** subjekty, jejichž převažující ekonomická činnost spadá dle klasifikace CZ NACE do oblastí skupin **G až J**, tedy doprava, údržba vozidel, skladování, ubytování, stravování a informační činnosti. Druhými nejčetněji zastoupenými skupinami jsou skupiny K až N (20 %), tedy činnosti v oborech financí, nemovitostí, profesí, vědy a administrativy. Zpracovatelský průmysl je zastoupen **5 %** ze všech subjektů. Oblasti skupin F (stavebnictví) a O až U (veřejná správa, vzdělávání, zdravotní péče, kulturní a ostatní činnosti) jsou obě shodně zastoupeny 4 % ze všech subjektů. Poslední 1 % přísluší skupině A, zemědělství.

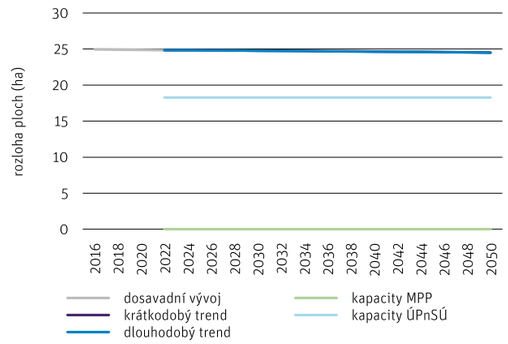
Téměř **tři čtvrtiny** (72,4 %) všech přítomných provozoven svou činností přísluší do oblasti výrobního sektoru ekonomiky. Zbylá čtvrtina (27,6 %) provozoven reprezentuje terciér, tedy sektor služeb. Produkční plochu Pod Bohdalcem považujeme za plochu s převažujícím výrobním charakterem.

Mezi lety 2016 a 2022 se rozloha produkčních ploch v lokalitě nezměnila a **setrvala na 25 ha** a současným trendem je stagnace rozlohy produkčních ploch. Míra produkčního využití se v tomto období **nezměnila** a současným trendem je její stagnace. Zastavěnost produkčních ploch je v čase **konstantní** okolo 26 %. Celopražský vývoj produkce je podrobně popsán v kapitole 3 (→ kap. 3.1). Současný stav je přibližně na 139 % maximální kapacity ÚPnSÚ. Při projekci podle krátkodobého trendu se v roce 2050 nezmění rozloha produkčních ploch a setrvá přibližně na 25 ha, což rámcově představuje **139 %** kapacity ÚPnSÚ. Maximální kapacita MPP odpovídá **0 ha** a navrhuje zánik produkce v lokalitě. Obdobný vývoj ilustruje i projekce podle dlouhodobého vývoje. Celopražská predikce vývoje produkčních ploch je podrobně popsána v kapitole 3 (→ kap. 3.2).

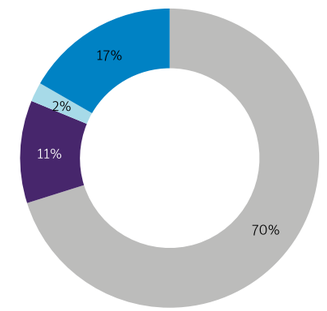
Vývoj počtu provozoven



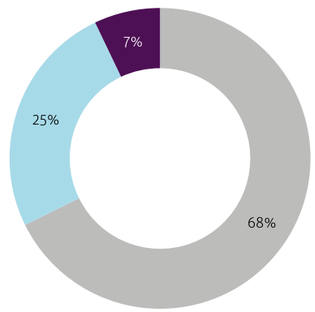
Projekce a plošné kapacity produkčních ploch



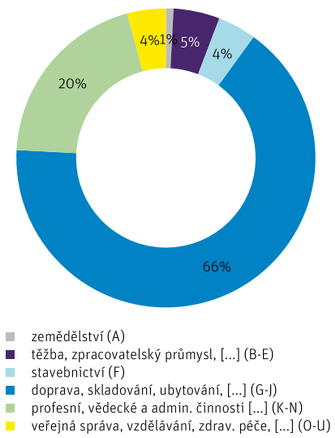
Struktura vlastnictví subjektů



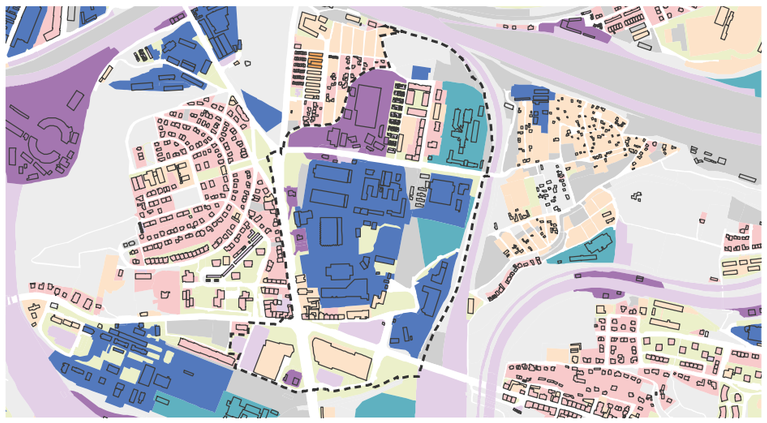
Riziko úpadku subjektů



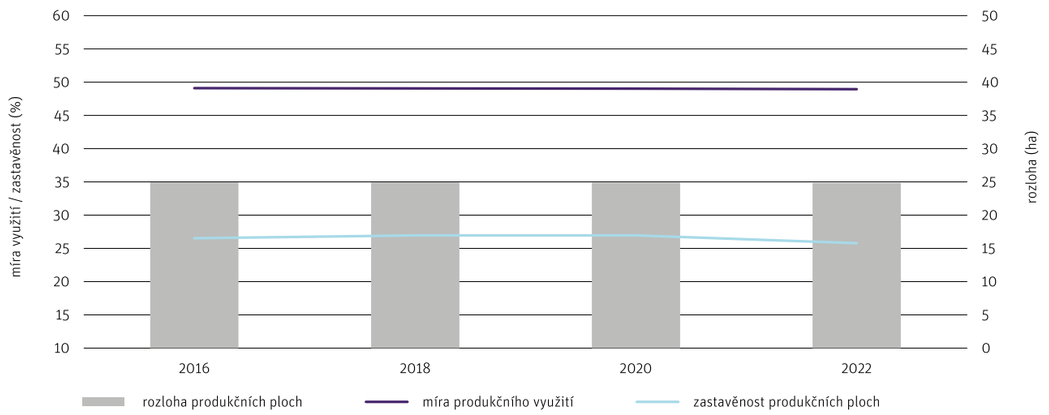
Struktura subjektů podle NACE



Stávající způsob využití ploch



Vývoj rozlohy, míry využití a zastavěnosti produkčních ploch



5.1.13 Technopark Stodůlky

IPR Praha 2022 / data: IPR Praha; Hospodářská komora hl. m. Prahy; Registr ekonomických subjektů ČSÚ 2022; Dun & Broadstreet Albertina 2022

Počet provozoven na území produkční plochy Technopark Stodůlky rostl postupně zrychlujícím tempem od začátku sledovaného období až do roku 2020. Nejrychlejší tempo růstu počtu provozoven bylo v intervalu let 2018 až 2020, kdy přibylo 1284 provozoven. V tomto období byla národní ekonomická konjunktura již za svým vrcholem, a tedy nejsme v současnosti schopni tento skokový nárůst odůvodnit. Mezi roky 2020 a 2022 dochází k silnému zpomalení růstu, kdy během tohoto období přibylo pouze 61 provozoven. To lze odůvodnit ekonomickými dopady pandemie. Pro ověření této hypotézy však postrádáme data a je potřeba detailnější šetření.

Celkově **63 %** všech subjektů provozujících provozovnu na území produkční plochy Technopark Stodůlky je vlastněno tuzemskými soukromými vlastníky. Přítomnost zahraničních vlastníků je zde lehce znatelnější (16 %) než v případě ostatních vybraných produkčních ploch. Veřejný sektor není v této produkční ploše činný. Bohužel více jak pětinu (21 %) vlastníků provozujících subjektů se nám nepodařilo v současnosti identifikovat. Tento počet může ještě teoreticky změnit výsledné převažující vlastnictví v rámci produkční plochy.

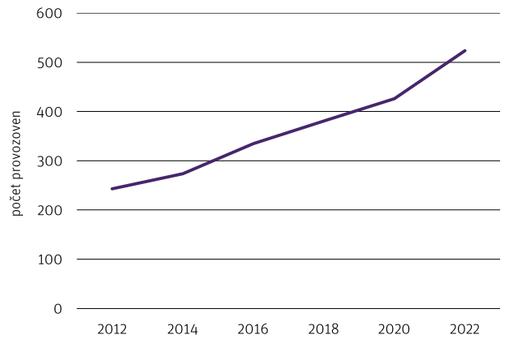
Téměř **dvě třetiny** (65 %) všech působících subjektů vykazuje dobré finanční výsledky, a proto jsou vystaveny pouze nízkému riziku pravděpodobnosti úpadku v následujících deseti měsících. Střednímu riziku je vystaveno **26 %** všech působících subjektů. Vysokému riziku pravděpodobnosti úpadku čelí **9 %** všech subjektů, což se ovšem nevymyká běžné situaci v ekonomice. Technopark Stodůlky můžeme považovat za finančně stabilní produkční plochu.

Z hlediska klasifikace převažující ekonomické činnosti CZ NACE podniká **56 %** v ploše působících subjektů v oborech, které spadají do skupin klasifikace **K až N**, tedy oblast dopravy, skladování, ubytování, stravování a informační činnosti. Tyto skupiny jsou v produkční ploše nejčetněji zastoupeny. Druhým nejčetnějším souborem jsou skupiny K až N (24 %), tedy činnosti v oblasti financí, nemovitostí, profesí, vědecké a administrativní činnosti. Skupina F, stavebnictví, je zastoupena v míře 10 %. O procento méně (9 %) připadá na skupiny B až E, což jsou oblasti těžby, zpracovatelského průmyslu a energetiky. Zbývající 1 % je rozděleno v rámci skupin O až U, tedy veřejnou správu, vzdělávání, zdravotní péči, kulturní a ostatní činnosti. Zemědělství není v ploše zastoupeno.

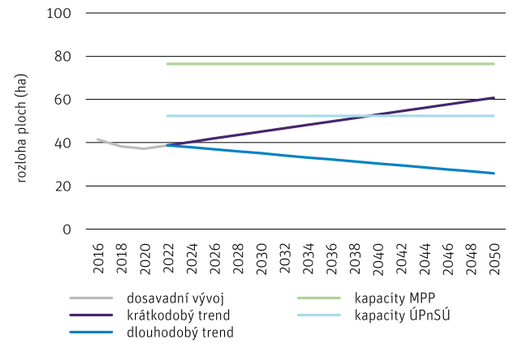
V rámci produkční plochy Technopark Stodůlky spadá dle charakteru své činnosti **82,4 %** přítomných provozoven do výrobního sektoru ekonomiky. Zbylých 17,6 % přítomných provozoven je činných v oblastech sektoru služeb. Tato míra definuje převažující výrobní charakter produkční plochy.

Mezi lety 2016 a 2022 se rozloha produkčních ploch v lokalitě **zmenšila z 42 ha na 39 ha** a současným trendem je mírný růst rozlohy produkčních ploch. Míra produkčního využití se v tomto období **snížila** a současným trendem je její mírný růst. Zastavěnost produkčních ploch je dlouhodobě na úrovni 34 %. Celopražský vývoj produkce je podrobně popsán v kapitole 3 (→ kap. 3.1). Při projekci podle krátkodobého trendu se v roce 2050 zvýší rozloha produkčních ploch přibližně na 61 ha, což rámcově představuje **117 %** kapacity ÚPnSÚ a **79 %** kapacity MPP. Maximální kapacity ÚPnSÚ dosáhne v roce 2039. Při projekci podle dlouhodobého vývoje se v roce 2050 sníží rozloha produkčních ploch na **26 ha**. Celopražská predikce vývoje produkčních ploch je podrobně popsána v kapitole 3 (→ kap. 3.2).

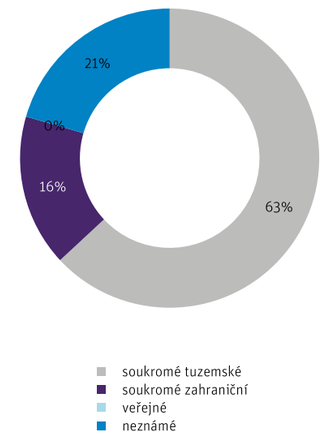
Vývoj počtu provozoven



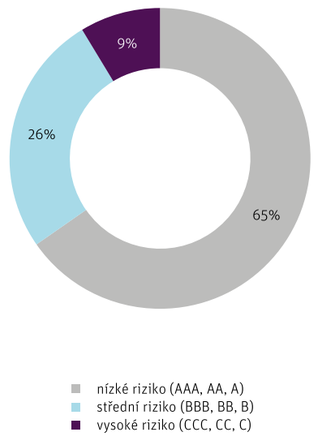
Projekce a plošné kapacity produkčních ploch



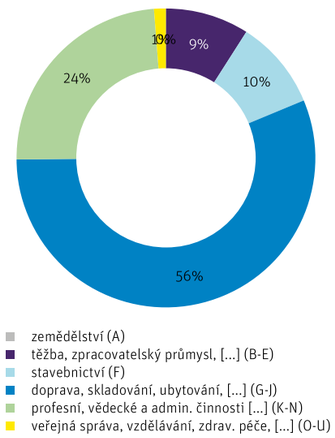
Struktura vlastnictví subjektů



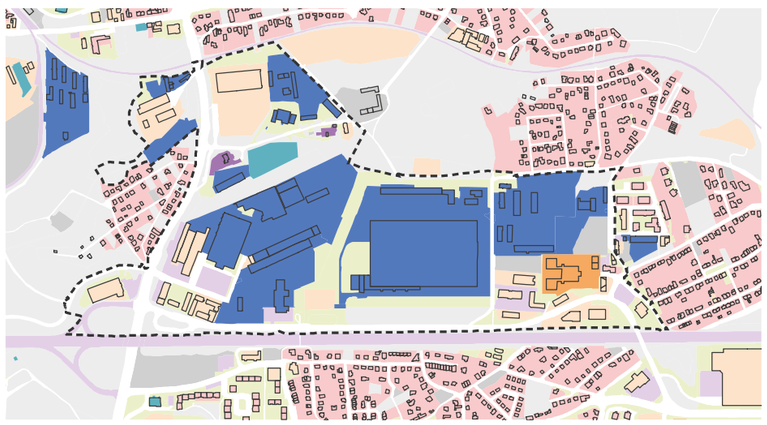
Riziko úpadku subjektů



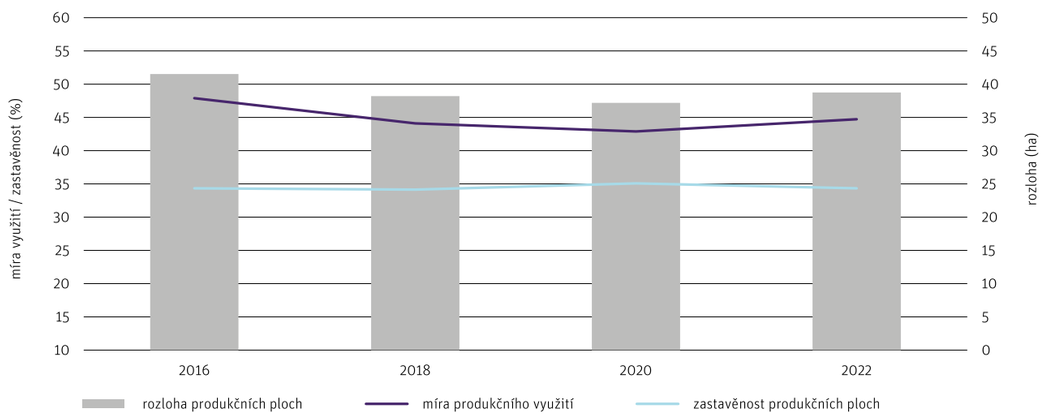
Struktura subjektů podle NACE



Stávající způsob využití ploch



Vývoj rozlohy, míry využití a zastavěnosti produkčních ploch



6 HLAVNÍ ZÁVĚRY

Analýza stavu a vývoje produkčních ploch na území hl. m. Prahy představuje jeden z klíčových podkladů pro odbornou debatu o budoucnosti produkčních ploch v Praze a pro budoucí strategické a koncepční dokumenty. Jde o důležitý podklad pro tvorbu a aktualizaci územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace, územních studií a rozvojových projektů. V neposlední řadě jde o důležitý podklad pro Radu hl. m. Prahy, Zastupitelstvo hl. m. Prahy, odbory územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy a jednotlivých městských částí a pro potřeby zpracování odborných stanovisek k záměrům nové výstavby, typicky v územích se stávajícím produkčním využitím.

Prvním významným poznatkem je nadprůměrná zaměstnanost v Praze v oblasti průmyslu, v porovnání se srovnatelnými evropskými městy. V rámci Česka můžeme hovořit o nejvyšší zaměstnanosti v průmyslu ze všech 27 členských států EU. Zásadním poznatkem je celková transformace struktury produkčních ploch v období 1994–2023, charakteristické prudkým nárůstem podílu logistických ploch (z 7% na 35% podíl), doprovázeným výrazným úbytkem podílu ploch nerušící výroby (z 61% na 27% podíl). Celkový pokles produkčních ploch na území hlavního města Prahy od roku 2016 je vzhledem k již dokončené strukturální přeměně pouze mírný, s úbytkem 43 ha produkčních ploch, což představuje 1,85 % z jejich původní rozlohy. Úbytek produkčních ploch se nejvíce projevil v průmyslové výrobě a v rušících nevýrobních provozech, v menší míře v plochách železniční dopravy a servisních dopravních ploch. Naopak mírný nárůst vykázaly plochy technické infrastruktury a nerušící výroby, dílen a drobných skladů. Na plochách bývalé produkce dnes existují nejčastěji plochy bez současného využití, dále plochy veřejných prostranství, nelesní krajiny, bydlení či přírodní rekreace. Od roku 2010 byla schválenými změnami ÚPnSÚ snížena rozloha návrhových ploch s typicky produkčním způsobem využití o více než 86 ha a lze očekávat, že v současnosti projednávané změny ÚPnSÚ po jejich vydání sníží rozlohu těchto ploch o dalších cca 205 ha, tj. o téměř 7 % současné kapacity.

Pro konkrétní představu o budoucím vývoji produkčních ploch v Praze je nutné nejprve získat detailní znalost o strategiích a podnikatelských cílech podniků, jejich rozvojových ambicích, pozicích na trhu či v globálních produkčních řetězcích. Zpracované projekce budoucího vývoje poukazují na další úbytek produkčních ploch, ale svojí formou představují pouze ilustrativní scénáře vývoje. S budoucností produkčních ploch úzce souvisí potřeba deklarování jasných představ a konkrétních cílů, jakým směrem se má Praha v kontextu produkce a produkčních ploch dále ubírat. Těm je v současných koncepčních a strategických dokumentech věnováno pouze málo prostoru. Hlavním doporučením je na předkládanou analýzu stavu produkčních ploch navázat analýzou zabývající se jejich potřebou do budoucnosti a následné stanovení jasné vize a konkrétních strategických cílů, odpovídajících na otázky významu a budoucnosti pražských produkčních ploch.

Analýza stavu a vývoje produkčních ploch na území hl. m. Prahy je koncipována jako dlouhodobý projekt s pravidelnou aktualizací ve frekvenci aktualizace Územně analytických podkladů hl. m. Prahy. Každé 4 roky se počítá s úpravou (aktualizací výsledků a rozšířením časové řady) na základě aktuálního stavu produkčních ploch, činnosti ekonomických subjektů a finančního zdraví jejich provozoven a návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitní plán Prahy) a jeho příp. změn.

SOUVISLOSTI

- **Od přibližně 70. let 20. století dochází k procesům globalizace a ekonomické restrukturalizace, silně ovlivňující západoevropská města. Průmyslová výroba se přesouvá do zemí s nižší mzdovou hladinou, zavírané továrny se stávají brownfieldy, ve městech více lidí pracuje ve službách než v průmyslu a ve velkých městech se koncentrují podniky zaměřené na odvětví s nejvyšší přidanou hodnotou, jako jsou bankovnictví, informatika, výzkum a inovace.**
- **V mezinárodním kontextu byl v Česku podíl obyvatel zaměstnaných v průmyslu (sekce B až F klasifikace NACE) v roce 2020 nejvyšší ze všech 27 členských států EU.**
- **V Praze je zaměstnanost v průmyslu nadprůměrná (15,5 %) a v porovnání s dalšími srovnatelnými evropskými městy, jako je Mnichov, Bratislava či Varšava, dokonce nejvyšší. V kontextu českých měst je zaměstnanost v průmyslu ovšem vyšší v Plzni, Ostravě a Brně.**
- **Z porovnání vybraných evropských měst lze identifikovat trend nárůstu celkových skladových ploch ve všech případech, reflektující přetrvávající poptávku po tomto typu produkčních ploch, kterou v případě Prahy dále potvrzuje velmi nízká míra neobsazenosti těchto ploch, pohybující se hluboko pod evropským průměrem.**
- **Během devadesátých a nultých let 21. století došlo k výrazné transformaci struktury produkčních ploch v Praze, charakteristické výrazným nárůstem podílu ploch logistiky (ze 7% podílu v roce 1994 na 35% podíl v roce 2023), doplněným významným úbytkem podílu ploch nerušící výroby (z 61% podílu v roce 1994 na 27% podíl v roce 2022). Plochy průmyslové výroby v tomto období vykázaly mírný nárůst z 32% na 38% podíl ve struktuře produkčních ploch.**
- **V současnosti nejrozsáhlejší pražské logistické plochy se nacházejí v Horních Počernicích (211 ha), v Horních Měcholupech (39 ha) a Stodůlkách (38 ha). Nejrozsáhlejší areály situované v pražském zázemí lze nalézt v Jirnech (s celkovou rozlohou 94 ha), Modleticích (79 ha) a Rudné (67 ha).**
- **Podle Národní výzkumné a inovační strategie pro inteligentní specializaci ČR je jednou z priorit pro ekonomický a inovační rozvoj státu soustředění se na průmyslovou tradici České republiky a již vybudovanou infrastrukturu, například v podobě produkčních ploch.**
- **Ve vztahu k produkčním plochám je důležitý i cíl Národní strategie regenerace brownfieldů 2019–2024, spočívající ve vytvoření koordinovaného přístupu pro regeneraci brownfieldů prostřednictvím státních politik, finančních programů a odpovídajících podmínek, které umožní najít nové ekonomické nebo veřejně prospěšné využití brownfieldů.**
- **V rámci strategických dokumentů hl. m. Prahy je produkčním plochám a průmyslu věnováno pouze málo prostoru, zmínky je možné najít především ve Strategickém plánu hl. m. Prahy a v Regionální inovační strategii hl. m. Prahy.**
- **Strategický plán hl. m. Prahy vymezuje směřování Prahy s cílem podporovat udržení nerušící výroby ve vybraných lokalitách zastavěného území, za které je možné považovat i produkční plochy. Dále cílí na zvýšení počtu firem ve znalostně intenzivních odvětvích zpracovatelského průmyslu a služeb a přechod na znalostně intenzivní ekonomiku, tj. ekonomiku s vyšší přidanou hodnotou.**
- **Regionální inovační strategie hl. m. Prahy je mj. zaměřena na podporu snazšího vzniku a rozvoje znalostně intenzivních firem.**

SOUČASNÝ STAV PRODUKČNÍCH PLOCH

- **Na území hlavního města Prahy se v roce 2022 nacházelo v úhrnu 2 278 ha produkčních ploch, což odpovídá přibližně 4,6 % celkové rozlohy města. Přibližně 75 % produkčních ploch se nachází na východním břehu Vltavy.**
- **Produkční plochy jsou nejvýznamněji zastoupeny v městských částech Praha 10, Praha 20, Praha 6, Praha 15 a Praha 9.**
- **Z hlediska podílu produkčních ploch v městských částech pak produkční plochy zaujímají největší část rozlohy MČ Praha – Dolní Měcholupy, Praha 15, Praha 10, Praha 20 a Praha 9.**
- **Nejvýznamnějšími produkčními lokalitami z pohledu rozlohy produkčních ploch jsou Malešická průmyslová oblast, Areály Horní Počernice, Hostivařská průmyslová oblast a Areály Uhříněves. V těchto lokalitách dosahují produkční plochy rozlohy více než 50 ha. Dalšími významnými produkčními lokalitami jsou např. Technopark Stodůlky, Paběnice areály, Na Srubu či Areály Běchovice.**

TRENDY V DOSAVADNÍM VÝVOJI PRODUKČNÍCH PLOCH

- Od roku 2016 došlo k úbytku téměř 43 ha produkčních ploch, tj. k úbytek o 1,85 % z jejich původní rozlohy. Současné tempo úbytku produkčních ploch v Praze činí cca 7 ha ročně. Výše uvedené je nutné chápat v kontextu již dokončené transformace struktury produkčních ploch z devadesátých a nultých let 21. století.

- Nejvýrazněji ubylo ploch průmyslové výroby a rušících nevýrobních provozů (pokles 15 ha, tj. o 2,8 %), dále ploch železniční dopravy (2,2 ha, 6,8 %) a servisních a provozních dopravních ploch (2,25 ha, 7,4 %). Naopak plochy technické infrastruktury a plochy nerušící výroby, dílen a drobných skladů od roku 2016 vzrostly o 3,2 %, resp. o 1,3 %.

- Bývalé produkční plochy zůstávají nadále nejčastěji bez využití (4,49 ha) nebo jsou využívány jako plochy veřejných prostranství a pozemních komunikací (3,20 ha), nelesní krajina (1,83 ha) či bydlení (1,81 ha).

- Nejrozsáhlejší úbytky produkčních ploch (o více než 10 ha) byly zaznamenány na území MČ Praha 9 a Praha 3. K nárůstu rozlohy produkčních ploch o více než 1 ha došlo pouze v případě MČ Praha 14 a Praha 20.

- V rámci sledovaných produkčních lokalit je zásadním zjištěním pokles průměrné (medián) rozlohy produkčních ploch o více než 7 ha. Nejvýraznější pokles rozlohy produkčních ploch (o více než 5 ha) byl identifikován ve 4 sledovaných lokalitách – Nákladové nádraží Žižkov, Nádraží Holešovice, Areály Kbely a Nová Harfa. Nejrozsáhlejší produkční lokality v Praze, jakými jsou Malešická a Hostivařská průmyslová oblast a Areály Horní Počernice a Uhříněves, ve sledovaném období vykázaly nárůst produkčních ploch.

BUDOUCÍ VÝHLED V KONTEXTU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- Mezi roky 2010 a 2022 byla schválenými změnami snížena plošná kapacita ÚPnSÚ o více než 86 ha. Vyjma mírných skokových poklesů kolem roků 2013 a 2015 došlo k nejvýraznějšímu úbytku plošných kapacit produkce v období 2018–2022.

- Z vyhodnocení probíhajících změn ÚPnSÚ vyplývá, že – při naplnění podmínky jejich úspěšného projednání – plošná kapacita produkčních ploch klesne o dalších přibližně 205 ha, tj. o téměř 7 % kapacity současného stavu. Změnami navržené navýšení ploch s produkčním způsobem využití (o celkové výměře cca 130 ha) je významně převýšeno změnami, které navrhují úbytek produkčních ploch (o celkové výměře cca 335 ha).

- Ilustrativní projekce produkčních ploch v Praze do roku 2050 ukazují v obou variantách (při neměnných vnitřních a vnějších faktorech ovlivňující vývoj produkčních ploch) pokles celkové rozlohy produkčních ploch. V případě projekce podle dlouhodobého trendu jde o pokles o cca 244 ha, tedy o necelých 11 %. Ve druhé variantě jde o úbytek cca 200 ha produkčních ploch, tedy o více než 9 % současné rozlohy.

- V rámci produkčních lokalit projekce nastiňují příznivější vývojový trend. Projekce podle dlouhodobého trendu popisuje mírný nárůst produkčních ploch o cca 60 ha, projekce podle krátkodobého trendu ukazuje na přibližně dvojnásobný nárůst (122 ha) rozlohy produkčních ploch. V jednotlivých lokalitách se projekce produkčních ploch znatelně odlišují, v závislosti na jejím dosavadním vývoji..

- Na základě rámcového měření plošné kapacity územních plánů, tj. schopnosti pojmout do budoucna produkční plochy, poskytuje ÚPnSÚ i MPP v celopražském měřítku dostatečnou kapacitu vůči současnému stavu i variantním projekcím produkčních ploch. Celková plošná kapacita produkčních ploch na území hl. m. Prahy dosahuje podle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy výměry cca 3 022 ha. V porovnání s rozlohou produkčních ploch v roce 2022, která činí 2 278 ha, můžeme rámcově mluvit o plošné rezervě v řádu 740 ha, po započítání i probíhajících změn dosahuje plošná rezerva přibližně 540 ha. V případě Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán) dosahuje plošná kapacita produkčních ploch výměry cca 2 300 ha, což představuje rámcovou rezervu cca 30 ha produkčních ploch v návrhových produkčních lokalitách, s předpokladem dílčího zastoupení produkce i v dalších typech návrhových lokalit vystavěného prostředí, čímž lépe odpovídá současné situaci průmyslových ploch na území města.

URBANISTICKÉ A SOCIOEKONOMICKÉ CHARAKTERISTIKY PRODUKČNÍCH PLOCH

- Průměrná (medián) míra produkčního využití sledovaných lokalit je 39,99 %. Ve srovnání s rokem 2016, kdy míra produkčního využití dosahovala 40,10 %, jde o pokles o pouze 0,1 p. b. Nejvyšší míry produkčního využití dosahují typicky monofunkční lokality, např. Ústřední čistírna odpadních vod, Rozvodna Řeporyje, Vozovna Hloubětín či Rozvodna Chodov. Nejrozsáhlejší produkční lokality v Praze, jako jsou Malešická průmyslová oblast, Hostivařská průmyslová oblast, Areály Horní Počernice, Areály Uhříněves či Technopark Stodůlky, vykazují současnou míru produkčního využití nad celopražským mediánem, v rozsahu 45–69 %.

- Zastavěnost produkčních ploch dosahuje průměrné (medián) hodnoty 23,80 %. Měřítko zástavby produkčních ploch je přibližně 540 m^2 zastavěné plochy a v celopražském kontextu můžeme zástavbu charakterizovat, z pohledu její velikosti, jako nadprůměrně rozmanitou.

- Na území hl. m. Prahy je přibližně 11 % subjektů činných v oblastech zpracovatelského průmyslu, dalších 6 % ve stavebnictví. Zpracovatelský průmysl se na tvorbě hrubé přidané hodnoty podílí přibližně 10 %.

- Mezi lokality s nejvyšší koncentrací ekonomické aktivity dle počtu provozoven patřily v roce 2022 Sapa, Hostivařská a Malešická průmyslová oblast. Nejrychleji rostoucími lokalitami byly, mimo Sapu, především menší a střední lokality, jako jsou areály V Záštěpu nebo Jiviny. Po Sapě byly nejrychleji rostoucími většími lokalitami areály Waltrovka, Beranov a Černý Most.

- Vyšší hustotu provozoven vykazují lokality jako Sapa, Waltrovka, či Nová Harfa, ale také menší lokality s relativně nízkým počtem provozoven, jako jsou Košinka či Belárie. V obou případech lze ale hovořit o relativně vysoké koncentraci ekonomické aktivity a nasycení prostoru. Naopak jiné lokality s vyšším počtem provozoven, jako jsou již zmíněné Malešická a Hostivařská průmyslová oblast, dosahují nižší hustoty, dokládající menší nasycenost prostoru a větší koncentraci větších provozoven a podniků.

- Mezi lokality s nejvyšším podílem zahraničních subjektů patří Nové areály Kbely (100 %) a Mezichuchlí (zhruba 40 %). Mezi lokality s nejvyšším (100%) podílem státních podniků patří areály Na Jelenách, Vozovna Hloubětín a Výzkumný ústav zemědělské techniky. V naprosté většině lokalit dominuje aktivita soukromých domácích subjektů.

- Ve všech lokalitách dosahují průmyslové aktivity alespoň 50 %, v necelé polovině pak přesahují 80 %. Dvě největší produkční plochy, tj. Malešická a Hostivařská průmyslová oblast, dosahují také cca 80% podílu výroby. Zcela výhradně průmyslovými oblastmi jsou pak areály Pod Krejcárkem, Nové areály Kbely a Netluky.

- Z vyhodnocení finančního zdraví ekonomických subjektů vyplývá, že naprostá většina vybraných lokalit se potýká jen s nízkým rizikem úpadku přítomných subjektů. V deseti pražských produkčních lokalitách mají všechny aktivní subjekty rating A-AAA, a v naprosté většině lokalit má tento rating více než 50 % aktivních subjektů. Mezi nejstabilnější lokality patří např. Nové areály Kbely nebo areál Na Jelenách. Pouze šest pražských lokalit má více než pětinový podíl firem s vysokým rizikem úpadku. Mezi tyto lokality patří především Smíchovské nádraží, Košinka a Hostivařská průmyslová oblast – mají zhruba třetinový podíl subjektů s vysokým rizikem úpadku.

PRODUKČNÍ PLOCHY PRO DALŠÍ DETAILNÍ ANALYTICKÉ ROZPRACOVÁNÍ

Na základě rozlohy produkčních ploch a počtu provozoven ve sledovaných lokalitách bylo vybráno 12 stavových lokalit s produkčním způsobem využití zejména vhodných pro zpracování návazných podrobných analytických studií. Tyto lokality jsou v dokumentu podrobně popsány za pomoci výběru socioekonomických, urbanistických a predikativních ukazatelů. Formou jednotlivých ‚karet' lokalit se tak čtenář může blíže seznámit s konkrétním zájmovým územím. Ve výčtu jde o následující lokality:

- Areály Běchovice
- Areály Horní Počernice
- Areály Uhříněves
- Hostivařská průmyslová oblast
- Letov
- Malešická průmyslová oblast
- Na Šancích
- Nová Harfa
- Palmovka
- Papírenská
- Pod Bohdalcem – areály
- Technopark Stodůlky

DALŠÍ KROKY

Předkládaná analýza stavu a vývoje produkčních ploch představuje první krok na cestě ke stanovení a vytvoření podmínek pro naplnění jasné vize, jakou roli by měla mít produkce v Praze v 21. století. Svojí analytickou povahou a zadaným rozsahem ale není v jejím rámci možné předložit odpovědi na důležité otázky, týkající se budoucnosti produkčních ploch v Praze. Takové závěry mohou přinést analytické a strategické dokumenty odlišných zadání, které jsou závěrem tohoto dokumentu doporučeny následně zpracovat. Jedná se zejména o:

- **podrobné studie klíčových produkčních lokalit — po vzoru Prověřovací studie Malešicko-Hostivařské průmyslové oblasti získat v klíčových produkčních lokalitách podrobný přehled o aktérech a jejich potřebách a rozvojových ambicích, definovat možné kolize v rozvoji území a navrhnout hlavní zásady fungování území**
- **podrobné studie produkčních lokalit určených k transformaci — vyhodnotit možné dopady plynoucí z transformace konkrétních produkčních lokalit**
- **analýza globálních trendů v oblasti produkčních ploch — definovat globální trendy v produkci a jejich dopady na ekonomiku měst, vytvořit rešerši zahraničních politik a strategií, kterými srovnatelná evropská města čelí výzvám v oblasti transformace a vymisťování produkčních ploch**
- **analýza potřebnosti produkčních ploch — kvantifikovat ekonomické, sociální a environmentální dopady odlišných scénářů vývoje produkčních ploch (rozvoj, stagnace, transformace, vymístění za hranice Prahy) a stanovit jejich potřebnost**
- **strategie produkce v Praze — stanovení vize žádoucí budoucnosti produkčních ploch v Praze a pražské metropolitní oblasti, určení cílů vedoucích k jejímu naplnění**

7 REJSTŘÍKY A SEZNAMY

SOUVISEJÍCÍ LEGISLATIVA

Obecně platné předpisy a nařízení jsou uváděny v posledním platném znění ve znění pozdějších předpisů, pokud není uvedeno jinak.

Zákony

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Opatření obecné povahy

Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832/00

Územní plán hlavního města Prahy (Metropolitní plán) v budoucím znění opatření obecné povahy č. 1/202X

Nařízení

Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) ve znění nařízení č. 15/2022 Sb. HMP s aktualizovaným odůvodněním

CITOVANÉ ZDROJE

Bauman, Z. (2006). Úvahy o postmoderní době. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON).

Beck, U. (2004). Riziková společnost: Na cestě k jiné moderně. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON).

Blažek, J., & Uhlíř, D. (2020). Teorie regionálního rozvoje: nástin, kritika, implikace. Praha: Vydavatelství Karolinum.

Brabec, T. (2014). Uzavřené rezidenční areály a rezidenční separace v Praze. Praha: Univerzita Karlova v Praze. Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje.

Brabec, T. (2022). Populační vývoj a sociální struktura obyvatel Prahy v kontextu evropských měst. Praha: IPR Praha.

Brabec, T., & Němec, M. (2019). Analýza prodejních cen nemovitostí a struktury poptávky na pražském rezidenčním trhu. Praha: Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Coe, N., Hess, M., Wai-chung Yeung, H., Dicken, P., & Henderson, J. (2004). ‚Globalizing' Regional Development: A Global Production Networks Perspective. Transactions of the Institute of British Geographers, 468-484.

ČSÚ. (17. 1 2023). Česká republika v mezinárodním srovnání (vybrané údaje) - 2021. Načteno z 2020: https://www.czso.cz/csu/czso/ceska-republika-v-mezinarodnim-srovnani-vybrane-udaje-2021

Dicken, P. (2007). Global shift: Mapping the changing contours of the world economy. London: SAGE Publications.

Dill, J. (2004). Measuring Network Connectivity for Bicycling and Walking. Economics.

Drbohlav, D. (2010). Migrace a (i)migranti v Česku : kdo jsme, odkud přicházíme, kam jdeme? Praha: Sociologické nakladatelství (SLON).

GAC spol. s. r. o. (2015). Analýza sociálně vyloučených lokalit. Praha.

Gereffi, G. (1994). Capitalism, Development and Global Comodity Chains. V G. Gereffi, & M. Korzeniewicz, Commodity chains and global capitalism (stránky 211-232). Greenwood publishing group.

Giddens, A. (2003). Důsledky modernity. , 200 s. Praha: Sociologické nakladatelství.

Hampl, M., Gardavský, V., & Kühnl, K. (1987). Regionální struktura a vývoj systému osídlení ČSR. Praha: Univerzita Karlova.

Henderson, J., Dicken, P., Hess, M., Coe, N. M., & Yeung, H. W.-c. (2002). Global Production Networks and the Analysis of Econo-

mic Development. Review of International Political Economy, 436-464.

Hudeček Tomáš, D. M. (2017). Hustota a ekonomika měst. Praha: ČVUT - Masarykův ústav vyšších studií, IPR Praha, Pavel Hnilička architekti s.r.o.

IPR Praha. (2016). Strategický plán hl. m. Prahy, aktualizace 2016. Praha: IPR Praha.

IPR Praha. (2018). Regionální inovační strategie hl. m. Prahy, aktualizace 2018. Praha: IPR Praha.

IPR Praha. (2020a). Územně analytické podklady hl. m. Prahy pro obec. 200 Město | Fyzické vystavěné prostředí. Praha: IPR Praha.

IPR Praha. (2020b). Územně analytické podklady hl. m. Prahy pro obec. 300 Využití území | Obyvatelé a jejich činnosti. Praha: IPR Praha.

IPR Praha. (2020c). Územně analytické podklady hl. m. Prahy pro obec. 300 Využití území | Obyvatelé a jejich činnosti. Praha: IPR Praha.

IPR Praha. (2020c). Územně analytické podklady hl. m. Prahy pro obec. 400 Potenciál | Vnitřní možnosti rozvoje a městská ekonomika. Praha: IPR Praha.

IPR Praha. (2020d). Územně analytické podklady hl. m. Prahy pro obec. 700 Technická infrastruktura | Toky médií a informací. Praha: IPR Praha.

IPR Praha. (2022). Metropolitní plán, územní plán hlavního města Prahy - textová část. Praha. Načteno z https://metropolitniplan.praha.eu/jnp/cz/ke_stazeni/index.html

Jacobs, J. (1969). The Economy of Cities. New York: Random House.

Knox, P. L. (2009). Urban social geography: an introduction. Harlow: Pearson Education.

Králová, R., Vojtěch, V., & Hejnová, T. (2019). Pražský atlas podnikání. Praha: IPR Praha.

Maier, K. a. (2012). Udržitelný rozvoj území. Praha: Grada.

Mejstřík, J. (2016). Struktura ekonomické základny hl. m. Prahy, porovnání některých ukazatelů s regiony a státy EU. Praha: IPR Praha.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR. (2018). Národní strategie brownfieldů.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR. (2018). Národní výzkumná a inovační strategie pro inteligentní specializaci ČR, 2021 – 2027.

MIT Taskforce on Innovation and Production. (2013). A Preview of the MIT Production in the Innovation Economy Report. Cambridge, MA: Massachusetts Institute of Technology.

Musil, J. (2002). Co je urbanizace. V E. Maur, P. Horská, & J. Musil, Zrod velkoměsta. Urbanizace českých zemí a Evropa (stránky 7-53). Praha-Litomyšl: Paseka.

Ouředníček, M. (2006). Sociální geografie Pražského městského regionu. Praha: Univerzita Karlova v Praze. Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje.

Ouředníček, M., & Temelová, J. (2012). Sociální proměny pražských čtvrtí. Praha: Academia.

Prokop, D. (2020). Slepé skvrny: O chudobě, vzdělávání, populismu a dalších výzvách české společnosti. Host.

Sýkora, L. (. (nedatováno). Rezidenční segregace. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta a Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky.

Sýkora, L. (2000). Globalizace a její společenské a geografické důsledky. V P. Jehlička, J. Tomeš, & P. Daněk, Stát, prostor, politika: vybrané otázky politické geografie (stránky 59-79). Praha: Přírodovědecká fakulta University Karlovy.

Sýkora, L. (2001). Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. V M. Hampl, Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie. Praha: Univerzita Karlova v Praze. Přírodovědecká fakulta.

Sýkora, L. (2003). Suburbanizace a její společenské důsledky. Sociologický časopis, 39(2).

Sýkora, L. (2010). Rezidenční segregace. Praha: Univerzita Karlova v Praze. Přírodovědecká fakulta a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

Sýkora, L. (2014). Proměny postsocialistických metropolí. Geografické rozhledy, 23(4).

Vančura, M. (2008). Geografie průmyslu. V V. Toušek, J. Kunc, & J. Vystoupil, Ekonomická a sociální geografie. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk.

Vojtěch, V. (2017). Struktura a rozmístění provozoven v hl. m. Praze v roce 2016. Praha: IPR Praha.

Vojtěch, V. (2018). Finanční zdraví provozoven v hl. m. Praze v roce 2017. Praha: IPR Praha.

Vojtěch, V. (2019). Inovační kapacita podniků v hl. m. Praze: Závěry z mapování inovačních kapacity 2017–2018. Praha: IPR Praha.

Vojtěch, V. (2021). Finanční zdraví provozoven v hl. m. Praze v únoru 2021. Praha: IPR Praha.

Ženka, J., & Pavlínek, P. (2013). Český automobilový průmysl v globálních produkčních sítích: regionální souvislosti rozvoje v období 1998-2008. Geografie, 118(2), 116-137.

8 PŘÍLOHY

Hlavní město Praha

RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 2590
ze dne 25.10.2021

k revokaci usnesení Rady HMP č. 5 ze dne 11. 1. 2021 ke zpracování urbanistické studie Malešicko-hostivařské průmyslové oblasti

Rada hlavního města Prahy

I. r e v o k u j e

usnesení Rady HMP č. 5 ze dne 11. 1. 2021 ke zpracování urbanistické studie Malešicko-hostivařské průmyslové oblasti Rada hlavního města Prahy tak, že

bod II.1.1. revokovaného usnesení se nahrazuje textem:

"1. průběžně analyzovat stav a vývoj produkčních ploch na území hl.m. Prahy dle přílohy č. 2 tohoto usnesení

Kontrolní termín: 31.12.2022"

a dále

termín plnění bodu II.1.2. revokovaného usnesení se mění z „31.7.2021“ na „15.1.2022“

a

za přílohu č. 1 revokovaného usnesení se doplňuje příloha č. 2, kterou tvoří příloha č. 1 tohoto usnesení

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.
primátor hl.m. Prahy

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: I. náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček
Tisk: R-41735
Provede:
Na vědomí: odborům MHMP

Příloha č. 1 k usnesení Rady HMP č. 2590 ze dne 25. 10. 2021

Cílem je vytvořit analýzu produkčních ploch v Praze a vysledovat jejich úbytek či nárůst zejména v posledním desetiletí. V souběhu s touto analýzou bude vypracována Prověřovací studie Malešicko-hostivařské průmyslové oblasti, sloužící jako pilotní případová studie jednotlivých produkčních území. Prověřovací studie Malešicko-hostivařské průmyslové oblasti bude zasazena do kontextu významu a budoucnosti pražských produkčních ploch obecně.

Analýza i Prověřovací studie budou zpracována interně na IPR Praha. Případné požadavky na pořízení dat budou součástí zvláštního rozpočtového opatření.

Prověřovací studie Malešicko-hostivařské průmyslové oblasti

Malešicko-hostivařská průmyslová oblast je největším produkčním územím v Praze, kde je soustředěno velké množství ploch pro skladování, zásobování, výrobu a s tím spojené služby. Výhodou území je, že se jedná se o ucelenou oblast, která umožňuje produkční využití a umístění výrobních i skladovacích provozů. V současné době se však objevují tendence do území vstoupit bytovou výstavbou, která by výrazně omezila možnost flexibilního produkčního využití. Tento trend můžeme vysledovat nejen v Malešicích, ale i na ostatních produkčních plochách na celém správním území hl. m. Prahy. Město však nedisponuje žádnou analýzou ani strategií, která by určovala, jakým způsobem s produkčními plochami nakládat.

Malešicko-hostivařská průmyslová oblast je plošně definována důležitými železničními a dopravními tahy, díky nimž má dobrou obslužnost různými typy dopravy. Jedná se o „technické zázemí“ hlavního města Prahy, které je v rámci něj jedinečné nejen svým rozsahem, ale i umístěním a vazbou na nadřazený dopravní systém. Nachází se zde mimo jiné konečná stanice linky metra A, ústřední dílny a administrativní objekty DPP, a. s., důležitý železniční uzel využívaný Českou poštou, depo společnosti PPL, spalovna, teplárna, rozvodny energií, chladírny, skladovací a výrobní haly, drobné provozy nerušící výroby, betonárna, ústřední depozitář Národní knihovny a další. Úkolem studie bude zmapovat maximální množství majitelů a nájemců a definovat jejich rozvojové strategie. Zapojeny budou také příslušné městské části a dotčené orgány státní správy.

Průmyslový charakter předmětného území je znatelný nejen z charakteru zástavby, ale i řešení uličních prostranství a dopraví obsluhy. Jedná se o celoměstsky unikátní založení uliční sítě plně respektující areálové uspořádání produkčního využití. V současné době je v této lokalitě tlak na vznik obytné zástavby, která funkci technického zázemí města může ohrozit.
Podle šetření IPR Praha z roku 2018 (Finanční zdraví provozoven v hl. m. Praze v roce 2017) bylo ve čtrnácti vybraných výrobních areálech na území hl. m. Prahy identifikováno působení cca 2000 provozoven zaměstnávajících cca 50 tis. osob. Tyto provozovny umístěné v těchto areálech se vyznačovaly vyšším (avšak statisticky nevýznamným) zastoupením provozovatelů ve střední (21,6 %) nebo nejhorší kategorii finančního skóringu (7,5 %). Z mapování inovačních kapacit INKA z roku 2018 vyplývá, že tyto (výrobní) areály jsou v současnosti nositeli průmyslové/technologické tradice Prahy a působí v nich řada inovačních/znalostně intenzivních podniků.

Platný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy umožňuje v některých částech průmyslové oblasti smíšenou výstavbu, a tím i vstup jiného využití, než které je v území dominantní. Návrh Metropolitního plánu pro společné jednání z roku 2018 počítal se zachováním produkčního využití celé lokality (a území zahrnul do dvou produkčních lokalit – 580/Malešická průmyslová oblast a 581/Hostivařská průmyslová oblast).

Městská část Praha 10, na jejímž území se nachází velká část řešené průmyslové oblasti (stejně jako velké transformační území Bohdalec-Slatiny), požaduje ověření rozvoje tohoto území. Cílem prověření by mělo být zhodnocení potenciálu jeho stávajícího stavu a případných transformací tohoto rozsáhlého průmyslového území (přes 650 ha).

Výstupem Prověřovací studie Malešicko-hostivařské průmyslové oblasti bude shrnutí znalostí specialistů na infrastrukturu a fungování města, poznatků z průzkumů a výstupů z rozhovorů se subjekty fungujícími v území a se zainteresovanými městskými částmi. Studie by měla pojmenovat stávající stav a definovat kolize v území. Na základě toho by měla navrhnout hlavní zásady fungování řešeného území a další kroky pro podpoření jeho charakteru.

Analýza stavu a vývoje produkčních ploch na území hl. m. Prahy

Analýza stavu a vývoje produkčních ploch na území hl. m. Prahy bude součástí průběžné činnosti IPR a bude sloužit jako podklad pro návazné zpřesňující studie. Součástí analýzy bude také identifikace produkčních ploch, u kterých je žádoucí další detailní analytické rozpracování dle pilotního případu. Pilotním případem bude Malešicko-hostivařská průmyslová oblast.

Výstupem Analýzy stavu a vývoje produkčních ploch na území hl. m. Prahy bude textová a grafická část. Textová část bude obsahovat obrazové přílohy a bude publikována formou samostatné brožury dostupné online. Grafická část bude dostupná online také v mapové aplikaci.

Specifikace obsahu analýzy produkčních ploch:
vyznačení klíčových produkčních ploch na území hl. m. Prahy

- porovnání urbanistických a socioekonomických charakteristik ploch navzájem a v čase min. za posledních 10 let (dle dostupných dat)
- posouzení trendů ve vývoji ploch jednotlivě a celkově za území hl. m. Prahy a prognóza budoucího vývoje

Důvodová zpráva

Předloženým usnesením se revokuje usnesení Rady č. 5 ze dne 11 1. 2021 ke zpracování urbanistické studie Malešicko-hostivařské průmyslové oblasti. Důvodem revokace je zejména nezískání grantu, který měl část práce na analýze produkčních ploch ve spolupráci s profesionální i akademickou sférou pokrýt.

V důsledku výše zmíněných důvodů a v návaznosti na trvající potřebu sledování a rozboru produkčních plochách na území hl. m. Prahy došlo k úpravě obsahu analýzy tak, aby mohla být zpracována interně na IPR. Výstupem průběžné analytické činnosti bude mj. pojmenování těch produkčních ploch, u kterých bude žádoucí provést podrobnější prověřovací studii po vzoru případové Prověřovací studie rozvoje území Malešicko-hostivařské průmyslové oblasti. Kontrolní termín prvního výstupu této činnosti je 31.12.2022, a dále bude probíhat pravidelná aktualizace, a to minimálně ve frekvenci aktualizace Územně analytických podkladů hl.m. Prahy.

IPR Praha výsledky této činnosti využije zejména pro potřeby aktualizace Územně analytických podkladů hl. m. Prahy a pro zpracování Metropolitního plánu Prahy.

Zároveň došlo k úpravě termínu zpracování Prověřovací studie rozvoje území Malešicko-hostivařské průmyslové oblasti a ke zpřesnění specifikace jejího výstupu. Důvodem úpravy je zkušenost z aktuálního stavu projektu.

Původní revokované usnesení včetně příloh je v příloze č. 1. důvodové zprávy

Produkční plochy v Praze
Analýza stavu a vývoje produkčních ploch mezi roky 2012 a 2022

Autoři
Ing. arch. Lukáš Kopp (editor) (kap. 1.1, 1.2.5–1.2.7, 3, 4.1, 5, 6 a 7) / Kancelář analýz města / kopp@ipr.praha.eu
Ing. Vladimír Lieberzeit (kap. 4.2 a 5) / Kancelář strategií a politik udržitelnosti
MSc. Sead-Aldin Kačarević (kap. 1.2.4, 4.3 a 5) / Kancelář strategií a politik udržitelnosti
Ing. Jakub Hrubý (kap. 2) / Kancelář analýz města / hruby@ipr.praha.eu
Mgr. Jakub Stuchlík (kap. 5) / Kancelář strategií a politik udržitelnosti / stuchlik@ipr.praha.eu
RNDr. Tomáš Brabec, Ph.D. (kap. 1.2.1, 1.2.2 a 1.2.3) / Kancelář analýz města / brabec@ipr.praha.eu

Konzultace
Ing. arch. Zdeňka Havlová, Ph.D. / Kancelář analýz města
Ing. arch. Adéla Horníková / Kancelář podpory území
Ing. arch. Renata Synková / Kancelář podpory území
Mgr. Jan Krtička / Kancelář rozvoje městských částí
Ing. Jan Drahota / Kancelář změn územního plánu

Data
Mgr. Jana Irová / Kancelář prostorových dat

Sazba a grafická úprava obrazových příloh
Ing. arch. Lukáš Kopp / Kancelář analýz města
Ing. Jakub Hrubý / Kancelář analýz města

Jazyková korektura
PhDr. Nataša Machačová

Překlad
Ing. arch. Lukáš Kopp

IPR Praha. Produkční plochy v Praze: Analýza stavu a vývoje produkčních ploch mezi roky 2012 a 2022.
Praha: IPR Praha. 2023.

Vydal Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
první vydání / 166 stran

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy 2023
Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na
iprpraha.cz

PRAHA PRAGUE PRAGA PRAG
IPR PRAHA


PRA HA
PRA GUE
PRA GA
PRA G
IPR
PRAHA