

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

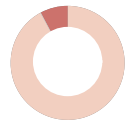
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Satalice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na mírně svažitém terénu. Vesnické jádro se formovalo kolem návsi s rybníkem a kaplí sv. Anny na křižení původních cest. Zástavba se dále rozrůstala podél cest do Radonic a Vinoře a po zavedení železnice také v jižní části u zastávky, v dnešní ulici Hálova. Satalice se rozšířily o čtvrt rodinných domů na sever od železnice a výrobní areály. Nejnovější částí je zástavba soliterních a řadových rodinných domů na severu u Voskovy ulice. Síť veřejných prostranství je v jádru nepravidelná, roztá, v novější zástavbě přechází v pravouhloú osnovu. Veřejná prostranství tvoří převážně zpevněná uliční prostranství a několik parků. Zástavbu v původním jádru tvoří venkovské domy a podélná hospodářská stavení. Na jádro navazuje převažující zástavba rodinných domů v zahradách, na okrajích se nacházejí výrobní areály. Významným veřejným prostranstvím je okolí kostela sv. Anny a původní náves v okolí rybníka, dále ulice Trabantská – K Cihelně, K Radonicům a K Nádraží. Plochy podél západního a jihovýchodního okraje lokality při železniční trati vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci a rozvoj.

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří převážně plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021 a zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návsi na křižení historických cest, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně do dvou podlaží. V jádru jsou veřejná prostranství nepravidelná a často jsou vymezena fasádami domů, navazující část tvoří pravidelná síť ulic vymezených převážně ploty. Vymezením lokality s vesnickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území.



uliční čára



podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. V lokalitě převažují plochy obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti, plochami nerušící výroby a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. Transformační a rozvojové plochy vymezené Metropolitním plánem jsou zde oproti stabilizovaným plochám v menšině a jejich naplněním se nepředpokládá výrazná změna charakteru lokality.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.23$

index návrhový $i_n = 0.31$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí MČ Praha-Satalice, což je městská část, ve které se předpokládá znatelný nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Satalice	1395	1328	1336	1906	2383	2500	2551	2800	3000	3300

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU**1311/229/01**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití v návaznosti na Pražský okruh a dálnici D10. Plocha zároveň přímo navazuje na existující produkční areál na východním okraji lokality, který tím ve směru k Pražskému okruhu dále rozšiřuje. Plocha je zastavitelnou plochou s využitím pro výrobu a služby v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a nedostatek ploch pro produkční využití v zastavěném území lokality pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje a pro vznik pracovních příležitostí. Navýšení počtu pracovních příležitostí v Satalicích napomůže ke snížení vyjíždky za prací, a tedy k budování tzn. města krátkých vzdáleností.

1312/229/02

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o méně rozsáhlou plochu na západním okraji lokality, spolu s plochou se zábořem ZPF 1312/229/03 je součástí širšího obytného území. Plocha je zastavitelnou plochou se smíšeným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a neaktuální stav podkladů pro společné jednání – na většině plochy je již v současnosti zrealizována obytná výstavba. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/229/03

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o méně rozsáhlou plochu na severozápadním okraji lokality, spolu s plochou se zábořem ZPF 1312/229/02 je součástí širšího obytného území. Plocha je zastavitelnou plochou se smíšeným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/229/04

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu východním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a sjednocení využití při uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy je plocha těžko efektivně využitelná k zemědělským účelům.

1312/229/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o drobnou plochu na severním okraji lokality o velikosti minimální stavební parcely, která je v současnosti součástí obdělávaného pole. Plocha je zastavitelnou plochou se smíšeným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1312/229/31

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha na jihovýchodním okraji lokality je v současnosti součástí obdělávaného pole, navazuje na stávající obytnou zástavbu a v platném územním plánu je zastavitelnou plochou pro smíšené využití. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb a zachování právní kontinuity MPP ve věci regulace využití území.

1312/229/32

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Úzká dlouhá zbytková plocha je neoddělitelnou součástí plochy záboru ZPF 1312/229/04. Z této plochy byla odříznuta pouze z důvodu jiného zařazení v platném územním plánu, kde se jedná o součást nestavební plochy pro krajinnou zeleň. MPP zpřesnil a zjednodušil uspořádání daného území. Důvodem vymezení je uspokojení bytových potřeb a logické doplnění zástavby o jinak těžko efektivně využitelné pozemky. S ohledem na rozlohu, tvar a polohu plochy nelze očekávat zemědělské obhospodařování. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1322/229/05

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se plochu složenou z jedné velké plochy na jižním okraji lokality a sedmi velmi malých ploch rozestých v okolí zrealizované zástavby v jižní části lokality. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným a smíšeným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodářného využití území, zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/229/33

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je vklíněna mezi železniční trať a plochu průmyslového brownfieldu. V platném územním plánu je zastavitelnou plochou pro nerušící výrobu a služby a pro obytné využití. Důvodem vymezení je uspokojení bytových potřeb lokality a efektivní využití zastavěného území. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy záboru nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1370/229/34

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 630/-/13 Železniční trať Praha-Turnov. Koridor pro přestavbu tratě je vymezen ve stopě stávající tratě tak, aby ji bylo možné doplnit o druhou traťovou kolej, zvýšení její kapacity umožní větší využití pro příměstskou dopravu. Přestavba je navržena ve veřejném zájmu z důvodu zvýšení kapacity tratě, které je podmínkou pro vyšší využití příměstské a městské železnice pro přepravu osob i nákladu a pro postupné snižování podílu motorové dopravy na silniční síti. Tento segment dopravy spojující město s jeho zázemím ve Středočeském kraji je významný pro každodenní dojíždku do zaměstnání, za vzděláváním nebo volnočasovými aktivitami. Zvýšení kapacity železnice umožní realizovat nové železniční stanice a zastávky v atraktivních přestupních bodech na návazné linky městské dopravy. Na železniční trati Praha – Turnov jsou pro potřeby městské a příměstské železnice navrženy nové železniční zastávky Praha-Třeboradice a Praha-Kbely Nouzov zlepšující kvalitu obsluhy území veřejnou dopravou. Jedná se o formální zábor, dva úzké pásy podél současného tělesa trati uvnitř zastavěného území.