

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

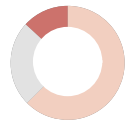
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Areály Satalice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména využití. Vymezení lokality vychází z hranic areálu produkce a veřejných prostranství k němu náležejících včetně ploch navržených. Lokalita se nachází na rovinatém terénu pod železniční tratí. První zástavba a základní uliční síť vzniká od 40. let 20. století. Postupně je doplňována zástavbou nízkopodlažních budov a skladů se společným oplocením. Lokalita je dobře dostupná, nachází se přímo u sjezdu z Vysočanské radiály a v blízkosti sjezdu z Kbelské. Významným veřejným prostranstvím je ulice Budovatelská. Západní a částečně jižní část lokality 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 vystavěného prostředí, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021 a zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Metropolitní plán tento stav respektuje a na základě koordinace s připravovanou změnou Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy umožňuje další doplnění urbánní struktury.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

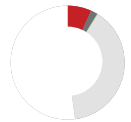
Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou areálů produkce. Strukturu lokality tvoří především uzavřené areály. Veřejná prostranství vymezují stavební bloky velkého měřítka a jsou zpravidla ohraničena plotem. Území má s ohledem na umístění, dostupnost dopravní a technické infrastruktury potenciál pro další rozšíření produkčního, logistického nebo technického zázemí města. Vymezením lokality se strukturou areálů produkce Metropolitní plán umožňuje zachovat a rozšířit urbánní strukturu uzavřených areálů s vysokou mírou flexibility území.



uliční čára



podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. V lokalitě se vyskytují plochy průmyslového, logistického a technického zázemí města, které zahrnují zejména plochy výroby, plochy pro skladování, distribuci, plochy dopravní a technické infrastruktury a plochy zemědělské výroby. Metropolitní plán tento stav respektuje a vymezuje zde lokalitu s produkčním využitím, do které zahrnuje i přilehlé plochy, které jsou s ohledem na polohu ve městě, využití sousedícího území a dostupnost kapacitní infrastruktury pro toto využití vhodné.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Přestože jsou v lokalitě stabilizované plochy oproti transformačním a rozvojovým plochám v menšině, jejich charakter je určující pro cílový charakter celé lokality. Metropolitní plán stanovuje parametry transformačních a rozvojových ploch tak, aby byl doplňován charakter stabilizované části.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.08$

index návrhový $i_n = 0.49$

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

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1311/596/02**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o nevelkou plochu na západním okraji lokality, v současné době je součástí obdělávaného pole. V platném územním plánu je plocha navržena rovněž pro výrobu a služby. V MPP je plocha navržena jako součást širšího produkčního území na okraji Prahy, které je doplňováno produkčními plochami v těsné návaznosti na stávající stabilizované produkční areály. Plocha je vymezena i z důvodu právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1311/596/03

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o nevelkou plochu na jihozápadním okraji lokality, v současné době je součástí obdělávaného pole. V platném územním plánu je plocha navržena rovněž pro výrobu a služby. V MPP je plocha navržena jako součást širšího produkčního území na okraji Prahy, které je doplňováno produkčními plochami v těsné návaznosti na stávající stabilizované produkční areály. Plocha je vymezena i z důvodu právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1311/596/30

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o úzký pruh v těsné návaznosti na plochu záboru 1311/596/03. V platném územním plánu je plocha navržena rovněž pro výrobu a služby. V MPP je plocha navržena jako součást širšího produkčního území na okraji Prahy, které je doplňováno produkčními plochami v těsné návaznosti na stávající stabilizované produkční areály. Plocha je vymezena i z důvodu právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1311/596/31

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o tři drobnější oddělené plochy v enklávě orné půdy mezi areálem letiště Kbely a produkčními areály v Satalicích. V platném územním plánu jde o nestavební pěstební plochy. V MPP jsou součástí rozsáhlejší rozvojové produkční plochy na okraji Satalic jako součást produkčního území dopravně obsluženého dálnicí E55 a železniční tratí, od otevřené krajiny izolované a pro zemědělské účely proto obtížně efektivně využitelné. Veřejným zájmem je posílení produkčního charakteru lokality v těsné vazbě na obytné lokality v sousedství, které mají horší dostupnost centra města, bude znamenat zlepšení dostupnosti pracovních příležitostí v těchto lokalitách, což je v souladu s principem města krátkých vzdáleností. Plocha s produkčním využitím navazuje na strukturu Satalic a rozšiřuje plochu přebíranou z platného územního plánu. Rozvojová plocha je součástí dohody v území, která umožní vybudovat přeložku komunikace, která je nezbytná pro obě městské části. Plocha jsou vymezena s ohledem na krajinné rozhraní tak, aby nedošlo k srůstání sídel (což by nebylo v souladu se ŽÚR, je zachována kontinuita krajinného rozhraní). Vymezení plochy s ohledem na blízkost letiště a jiných areálů je produkční využití účelné.

1370/596/04

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/29 Komunikační propojení Mladoboleslavská – Vysočanská radiála. Komunikační propojení Mladoboleslavská – Vysočanská radiála je vedeno po severním okraji letiště Praha Kbely, doplňuje chybějící dopravní vztah Letňan a Kbel přes komunikaci Budovatelskou do mimoúrovňové křižovatky Vysočanské radiály. Záměr je vymezen v platném územním plánu.

1370/596/32

Souvisí se zábořem 1370/596/04. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/29 Komunikační propojení Mladoboleslavská – Vysočanská radiála. Komunikační propojení Mladoboleslavská – Vysočanská radiála je vedeno po severním okraji letiště Praha Kbely, doplňuje chybějící dopravní vztah Letňan a Kbel přes komunikaci Budovatelskou do mimoúrovňové křižovatky Vysočanské radiály. Záměr je vymezen v platném územním plánu.