



SURPMO
a.s.
PROJEKTOVÉ STŘEDISKO
HRADEC KRÁLOVÉ



ÚZEMNÍ STUDIE PRAHA - SATALICE

ČERVENEC 2017

OBJEDNATEL: Hlavní město Praha
Magistrát hl. města Prahy
Odbor územního rozvoje

POŘIZOVATEL: Magistrát hl. města Prahy
Odbor územního rozvoje

ZHOTOVITEL: SURPMO, a.s.
Projektové středisko Hradec Králové

Vedoucí Projektového střediska: Ing. arch. Alena Koutová
(odpovědný zástupce projektanta
– autorizovaný architekt – ČKA poř. č. 00750)

Zástupce vedoucí: Ing. arch. Miroslav Baťa

PROJEKTANT – KOLEKTIV ZHOTOVITELE

Ing. arch. Miroslav Baťa
HAFR NATURE, spol. s r.o.
Ing. Květoslav Havlíček (autorizovaný projektant
ÚSES – ČKA poř. č. 02342)
Mgr. Ludmila Hovorková
Vlastimil Kašpar
Naďa Klapková
Ing. arch. Alena Koutová
Michal Pešl
Ing. Josef Smíšek
Ing. Lucie Teslíková Hurdálková
Jan Vodvárka
Ing. František Weisbauer
Ing. Marie Zajícová

OBSAH ELABORÁTU

<u>I. Textová část</u>	5
A. Vymezení řešeného území, důvody pořízení	6
B. Analýza území	7
C. Vyhodnocení a definice problémů	9
D. Popis a zdůvodnění návrhu, popis jednotlivých variant	14
E. Seznam použitých podkladů	42
<u>II. Grafická část</u>	43
(datově samostatná složka)	
1. Problémový výkres, limity využití území	1 : 2 000
2.I., 2.II. Hlavní výkres	1 : 2 000
3.I., 3.II. Výkres detailních řešení vybraných lokalit	1 : 1 000
4.I., 4.II. Výkres technické infrastruktury	1 : 2 000
5.I., 5.II. Výkres dopravní infrastruktury	1 : 2 000
6.I., 6.II. Výkres zeleně	1 : 2 000
7. Výkres posouzení souladu s platnou ÚPD	1 : 2 000
8. Výkres majetkoprávních vztahů	1 : 2 000
9. Výkres širších vztahů	1 : 5 000
<u>III. Fotodokumentace</u>	45
(datově samostatná složka)	



I. TEXTOVÁ ČÁST

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, DŮVODY POŘÍZENÍ

Řešené území je součástí katastrálního území Satalice, konkrétně se jedná o jihovýchodní část zastavěného území městské části ohraničenou na západě ulicí Budovatelská, na severu ulicí Trabantská a K cihelně a na východě a jihu zhruba hranicí zastavitelného území dle platného Územního plánu SÚ HMP.

Celková rozloha řešeného území činí 75,049 ha.

Územní studie je pořizována z podnětu Městské části Praha – Satalice. Důvodem pořízení Územní studie je v souladu s § 30 odst. 1 stavebního zákona navržení, prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů při rozvoji daného území.

Studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území, variantně bude v určených lokalitách sloužit jako podklad pro změnu platného Územního plánu sídelního útvaru hl. města Prahy.

Cílem studie je najít vhodné urbanisticko – architektonické a dopravní řešení daného území, s optimální funkčně prostorovou regulací budoucí výstavby, včetně zohlednění všech důležitých širších vztahů a návazností na okolní dopravní infrastrukturu. Požadavkem Městské části Praha – Satalice je prověřit možnosti prostorového a funkčního využití vymezeného území s přihlédnutím k přírodním a krajinářským hodnotám vybraných lokalit, ochraně krajinného rázu zastavěného i nezastavěného území a začlenit je do urbanizovaných struktur v místě. Hlavním požadavkem je zachovat drobnou vesnickou strukturu a v návrhu preferovat zástavbu rodinnými domy a nízkopodlažními stavbami s maximální výškou tří nadzemních podlaží a prověřit možnosti transformace vybraných lokalit dle nynějších požadavků a možností městské části.

Studie bude podkladem pro přípravu a realizaci investic do technické a občanské vybavenosti a také vodítkem pro posouzení souladu záměrů investorů, developerů a vlastníků pozemků v území, protože byla v souladu se Zadáním veřejně projednána, včetně projednání s dotčenými orgány a následně dle dohodnutých pokynů pořizovatele k obdržným připomínkám upravena do konečné podoby.

B. ANALÝZA ÚZEMÍ

Satalice jako drobná zemědělská obec vznikly na okraji Vinořské obory. Původní vějířovité jádro zemědělských usedlostí severně od řešeného území zůstalo zachováno. Rozvoj obce přinesla až železniční trať Praha – Všetaty, která vedla k založení výrobních podniků využívajících možnosti zavlečkování. Tyto průmyslové areály se rozkládají v jižní části Satalic, převážně za železniční tratí. Podíl výrobních ploch ze zastavěného území je velký.

Satalice si přesto dosud uchovaly drobnou strukturu, bez nepřiměřených zásahů hromadné výstavby. Vnitřní zástavba historických usedlostí severně od území vytváří málo čitelné vnitřní jádro, které by bylo potřeba vybavit a kultivovat, stejně jako výhodněji zpřístupnit. Jeho další význam se bude odvíjet od způsobu využití stávajících objektů a založení navazujících rozvojových ploch.

Dosavadní převážnou formou zástavby je rovnoměrná parcelace rodinných domů, která je doplněna nezbytnou vybaveností.

Výrobní plochy jsou soustředěny jižně od železnice, ale i ve směru na Kbely a na východním okraji zastavěného území.

Západní okraj sídla je omezován náletovým kuželem Kbely. Na severu je zastavěné území v přímém kontaktu s Vinořskou oborou a kulturně založenou krajinou s kvalitními rekreačními vazbami do Vinoře a Radonic, nedoceněny zůstávají vazby do oblasti Kyjí – Hutí a kyjských svahů.

Vlastní řešené území je rozděleno stabilizovanou plochou drážní dopravy (DZ), po které je vedena neelektrizovaná železniční trať č. 070 Praha – Turnov (v kategorii dráha celostátní) je na ní umístěna železniční stanice Praha – Satalice, na severní a jižní část se zcela odlišnými charakteristikami. V severní části převažují (od západu k východu) stabilizované plochy bydlení převážně v izolovaných rodinných domech (OB), veřejná infrastruktura (VV – areál ZŠ) a komerční zařízení (převážně v plochách OV a SV). Na východě je toto území zakončeno stabilizovaným areálem České pošty, a.s. (VN) a plochou sadů, zahrad a vinic (PS) Višňovka. V jižní části jsou zastoupeny (od západu k východu) stabilizované plochy sportu (SP), energetiky (TVE) a čistě obytné (OB), doplněné rozvojovými plochami nerušící výroby a služeb (včetně transformační plochy areálu bývalých dřevařských závodů (VN) a plochou všeobecně smíšenou (SV). Tyto plochy doplňuje zeleň parků, historických zahrad a hřbitovů (ZP), zeleň městská a krajinná (ZMK) a plocha pro zalesnění (LR).

Z hodnot kulturních byla v řešeném území identifikována pouze nemovitá kulturní památka – budova železniční stanice. Historické jádro Satalic je situováno za střední částí severní hranice území řešeného touto územní studií. Z hodnot přírodních se v řešeném území dle ÚAP vyskytují půdy I. a II. třídy ochrany, a to především ve střední a východní části, kde jsou situovány rozvojové plochy. V řešeném území neleží žádné zvláště chráněné území a nenachází se zde žádný památný strom ani významný krajinný prvek. V řešeném území není vymezen žádný prvek ÚSES. Z hlediska ochrany přírody je vymezené území součástí zastavěného území a vyskytují se zde druhy antropogenních ploch a druhy synantropní. Z hlediska ochrany dle zákona se jedná především o obecně chráněné ptáky (§ 5 zákona č. 114/1992 Sb.). Konkrétně při terénním průzkumu nebyl zjištěn výskyt žádného zvláště chráněného druhu živočicha ani rostliny, avšak dle sdělení místního občana byl v okolí ulice Šimkova zaznamenán výskyt ropuchy zelené. Z hlediska krajinného rázu nebyly definovány významné dominanty krajiny, které by mohly být územní studií dotčeny. Z hodnot civilizačních byly v řešeném území identifikovány stabilizované plochy dopravní infrastruktury (silniční a drážní), veřejných prostranství a stabilizované plochy zástavby (zastavěného území) vyjma ploch transformačních.

Z limitů využití území zasahujících řešené území jsou zásadní ochranná pásma dopravní infrastruktury – silnic, železniční dráhy, letiště Kbely a letiště Praha – Letňany (s výškovým omezením staveb). Dále pak ochranná pásma technické infrastruktury – vodovodu, kanalizace, elektronických komunikačních vedení a plynovodu, včetně bezpečnostních pásem VTL plynovodu a bezpečnostního pásma plynárenských zařízení (v areálu společnosti Flaga, s.r.o.), včetně zóny havarijního plánování Flaga Český plyn (poloměr 2 km). Všechny tyto limity jsou řešením územní studie respektovány.

Ze záměrů dotýkajících se řešeného území byly identifikovány záměry v oblasti dopravní infrastruktury a územního systému ekologické stability.

Z dopravního hlediska je zásadním záměrem uvažovaný jihozápadní obchvat Satalic ze směru od Kbel po dnešní napojení křížovatkové větve z Vysočanské radiály na ulici Budovatelskou, který je obsažen v platné ÚPD HMP. Dalším záměrem je uvažované zdvoukolejnění železniční tratě č. 070 Praha – Turnov (SŽDC). V současné době se zpracovává Studie proveditelnosti Praha - Mladá Boleslav - Liberec, která řeší zdvoukolejnění a elektrizaci trati č. 070, s předpokládaným dokončením v průběhu roku 2018. Po dokončení a schválení bude sloužit jako podklad pro možnou úpravu územně plánovací dokumentace. Toto zdvoukolejnění bude realizováno v území především v rámci stabilizované plochy DZ, negativní vlivy železniční dopravy (hlučnost, prašnost, vibrace) je však třeba zohlednit při návrhu využití navazujícího území a naopak všechny záměry v tomto území s uvedenou studií proveditelnosti koordinovat.

Prvky ÚSES, navrhované na plochách ZMK v rámci celoměstského systému zeleně, jsou situovány za východní hranou řešeného území. Neovlivňují tedy návrh využití ploch v řešeném území. Předmětnými plochami celoměstského systému zeleně je veden i chráněný koridor pro paralelní propojení – 9. etapu úprav cyklodopravy podél severovýchodní pražské cyklomagistrály.

C. VYHODNOCENÍ A DEFINICE PROBLÉMŮ

Na základě vyhodnocení informací získaných z poskytnutých podkladů, terénního šetření a pracovních jednání na ÚMČ Praha – Satalice byly identifikovány problémy, k jejichž územnímu řešení může přispět tato Územní studie. Jsou schematicky znázorněny v grafické příloze 1. Problémový výkres, limity využití území a označeny jednoznačným kódem. Dle problémové oblasti jsou rozlišeny na problémy dopravní, hygienické, územní a problémy životního prostředí, dle rozsahu na bodové, liniové, koridorové, plošné či směrové.

Dopravní problémy (DX)

D1 – týká se dopravně nejvíce zatížené křižovatky ulic Trabantská, Budovatelská a K cihelně. Stavebně je křižovatka v podstatě stabilizována, a to vzhledem k řešení souvisejícímu s plánovanou zástavbou v severozápadním sektoru této křižovatky. Zde pouze ulice Za školkou bude zjednosměrněna, a to pro výjezd z této křižovatky. Odstranění současných kongescí dopravy je možné pouze urychlením vybudování jihozápadního obchvatu Satalic dle platného Územního plánu hl. m. Prahy. To souvisí i s problematikou úrovněvého železničního přejezdu v ulici Budovatelské (D2), kde vybudováním jihozápadního obchvatu dojde k výraznému snížení dopravního zatížení této silnice. Současné dopravní zatížení ulice Budovatelské je značné a činilo dle údajů TSK Praha v roce 2010 celkem 7 994 vozidel v obou směrech (v ulici Trabantská 13 956 vozidel a v ulici K cihelně 10 251 vozidel). Novější údaje nejsou již k dispozici vzhledem k tomu, že tyto ulice již nejsou ve sledované silniční síti.

D3 – týká se nedostatečných kapacit parkovacích stání v prostoru před nádražím, zatímco výrazně roste využívání železničního spojení do centra města (16 min.).

D4 – týká se nedostatečného šířkového uspořádání ulice Za Novákovou zahradou, a to zejména na mostním objektu přes železniční trať. To je omezujícím prvkem v rozvoji okolního prostoru.

D5 – lokální závada v místě napojení ulice Za Novákovou zahradou na ulici K cihelně, kde do této křižovatky je napojena i další komunikace pod šikmým úhlem.

D6 – souvisí s nutností jižního propojení území podél železniční tratě (ulice Za železnicí), umožňující dopravní obsluhu současného území a dále i rozvoj tohoto území.

Hygienické problémy (HX)

H1 – negativní vlivy silniční dopravy realizované v ulicích Trabantská a K cihelně ovlivňují zástavbu při severní hranici řešeného území.

H2 – negativní vlivy silniční dopravy realizované na D10 (Vysočanské radiále) ovlivňují jižní a východní část řešeného území.

H3 – negativní vlivy železniční dopravy realizované na železniční trati č. 070 Praha – Všetaty ovlivňují střední část řešeného území od západu až k jihovýchodní hranici.

Územní problémy (UX)

U1 – znehodnocené území severní části bývalého areálu dřevařských závodů je současnou ÚPD HMP určeno k opětovnému využití, resp. transformaci pro nerušící výrobu a služby, tedy účel, který se již neslučuje se současnými představami městské části o budoucnosti tohoto bloku.

U2 – znehodnocené území jižní části bývalého areálu dřevařských závodů je současnou ÚPD HMP určeno k opětovnému využití, resp. transformaci pro nerušící výrobu a služby,

tedy účel, který dosud nebyl realizován a neslučuje se již ve všech částech se současnými představami o budoucnosti vlastníka tohoto bloku.

U3 – dosud nevyužitě území proluky – nezastavěného bloku sadů v jinak převážně zastavěném území je současnou ÚPD HMP určeno k novému využití pro čistě obytné využití, tedy účel, který dosud nebyl realizován, a je vhodné prověřit jejich aktuálnost.

Problémy životního prostředí (ŽX)

Geografická poloha Satalic se odrazila i v životním prostředí sídla. V minulosti sídlo leželo mimo hlavní město, v současné době je jeho součástí. Tato poloha znamenala podporu rozvojových aktivit, které se v současné době staly nadbytečnými a areály těchto podniků jsou dnes šedými zónami. V řešeném území jde o areály bývalých Středočeských dřevařských závodů na jižní a severní straně železniční stanice s tím, že na území severní části na pozemku p.č. 357/1 lze dle sdělení úřadu městské části předpokládat kontaminaci půdy. Rozvoj sídla musí na tyto nové skutečnosti reagovat, neboť tyto plochy jsou pro jeho životní prostředí určitým rizikem. Toto riziko je jednak v podobě neudržovaných ploch, kde se mohou vyskytovat rostlinné a živočišné druhy představující riziko pro blízké i vzdálenější obyvatele (pyl alergenů, invazní druhy rostlin, hlodavci apod.), zároveň jsou tyto plochy potenciálním rizikem v podobě jejich dalšího využití investory. V současné době je takovou plochou skládka inertního odpadu (Ž5), která může za určitých podmínek imitovat prachové částice nebo i zápach, pokud se na skládku umístí jiný než inertní materiál.

Ž1 – zeleň před nádražím. V současné době zde chybí pravidelná údržba vzrostlé zeleně. Tato zeleň představuje zdravotní riziko v podobě pádu větví, popřípadě celých stromů, které se naklánějí nad blízkou komunikaci a chodník.



Stromy s narušenou stabilitou v ploše Z1

Ž2 – okraj ulice K cihelně. V současné době je tato komunikace jednou z hlavních dopravních tras. Z hlediska životního prostředí je zde negativní dopad z dopravy v podobě hluku a emisí. Z hlediska stavu zeleně jsou na vhodných místech vsakovací pásy v podobě zatravněných ploch a ze směru od centra je na části ploch umístěna středně vysoká zeleň v podobě kulovitě ošetřovaných stromů. Na zbytku plochy chybí střední, popřípadě vysoká zeleň.



Absence střední a vysoké zeleně na části plochy Ž2

Ž3 – u křižovatky ulice K cihelně a ulice Za Novákovou zahradou. Navazuje na plochu Ž2. Převážnou část veřejně přístupné plochy tvoří pouze udržovaná travnatá plocha. Pouze na západním okraji je několik vzrostlých stromů. Na ploše je umístěna přízemní stavba T1.



Absence střední a vysoké zeleně na části plochy Ž3

Ž4 – na východním okraji území. Plocha navazuje na plochu Ž7. Současné využití plochy je orná půda v návaznosti na neudržované okraje sadů a zahrad.



Plocha Ž4 v okraji orné půdy

Ž5 – v ulici Za železnicí. V současné době je plocha využívána jako skládka inertního materiálu. Část uloženého materiálu zarůstá ruderální vegetací a nepůvodními druhy rostlin. Ty se svými semeny šíří mimo vymezenou plochu skládky na okolní veřejné i soukromé plochy. Část druhů zde může představovat ve formě pylu i významné alergy pro obyvatele (např. pelyněk).



Plocha Ž5 z části zarůstá ruderálními druhy rostlin

Ž6 – v ulici U Arborky je tvořena plochou nízké, střední i vysoké zeleně. Tato zeleň je pouze částečně udržována (kosení travnatých ploch), postrádá však koncepční řešení dlouhodobého využití a údržby střední a vysoké zeleně. V současné době jsou její porosty přehoustlé, z části prosychající.



Část plochy Ž6 s přehoustlým porostem jehličnatých dřevin

Ž7 – na jihovýchodním okraji obce. Je vymezena podél areálu České pošty a dále jižním směrem k železnici a přemostění Vysočanské radiály. Plocha je tvořena starou neudržovanou cestou se sporadickou doprovodnou, neudržovanou zelení.



Neudržovaná cesta se sporadickou zelení Ž7

Ž8 – v ulici K nádraží, okraj mezi vlastním tělesem komunikace a chodníkem. V současné době je tvořena oddělenými plochami zelených trávníků se vzrostlou zelení, kterou tvoří stromy s tvarovanou korunou. Část těchto dřevin je na hranici svého fyzického stáří a může znamenat určité riziko pro zdraví i majetek obyvatel.



Stromy s tvarovanými korunami v ulici K nádraží

D. POPIS A ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU, POPIS JEDNOTLIVÝCH VARIANT

VARIANTA I. (v souladu s platnou ÚPD HMP)

URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Urbanistická koncepce řešeného území vychází z urbanistické koncepce stanovené platnou ÚPD HMP a zpřesňuje ji s ohledem na měřítko řešení a aktuální představy o rozvoji celé městské části.

Funkční využití

Označení funkčních ploch, resp. ploch s rozdílným způsobem využití, koresponduje s označením polyfunkčních území a monofunkčních ploch v platné ÚPD HMP. Jejich rozložení v řešeném území a návrh úprav jsou obsaženy v grafické příloze 2.I. Hlavní výkres. Navržené úpravy, resp. zpřesnění, vycházejí z potřeby zpřesnění ploch na aktuální mapový podklad katastrální mapy, zohlednění aktuálních informací o území obsažených v územně analytických podkladech a z potřeby vnitřní funkční diferenciaci polyfunkčních území.

V severní části území nad železniční tratí je stabilizované funkční využití v rozvojových plochách doplňováno plochou nerušící výroby a služeb v prostoru severní části bývalého areálu dřevařských závodů, jejíž využití a budoucí uspořádání bude možné řešit podrobnou územní studií, až na základě konkrétního záměru investora, plochou všeobecně smíšeného území v prostoru mezi areálem školy a železniční stanicí a v prostoru u křižovatky ulic K cihelně a Za Novákovou zahradou. Dále plochou čistě obytného území v lokalitě Višňovka. Území je také dotvářeno vymezením nových uličních prostorů a ploch veřejných prostranství vymezených jako plochy zeleně městské a krajinné, a to zejména při ulici Za Novákovou zahradou a při jejím křížení s ulicí K cihelně, kde se předpokládá revitalizace prostoru pro malé náměstí. Území řešené v rámci dokumentace pro územní řízení „Obytný soubor Satalice – I. etapa“, pro které již bylo vydáno v červnu 2016 územní rozhodnutí, je považováno za stabilizovanou plochu čistě obytného území.

V jižní části území pod železniční tratí je stabilizované funkční využití pro sport a energetiku v rozvojových plochách doplňováno plochou nerušící výroby a služeb, a to jak v prostoru jižní části bývalého areálu dřevařských závodů, tak v jižně položené rozvojové ploše. Jejich využití a budoucí uspořádání bude možné řešit podrobnou územní studií, resp. dokumentací pro územní řízení až na základě konkrétního záměru investora. Plocha všeobecně smíšeného území ve východní části za stabilizovanou plochou obytného území dotváří tento prostor navazující mostem přes železniční trať na ulici Za Novákovou zahradou.

Urbanistická koncepce založená na plošném uspořádání funkčního využití území respektuje plochy s rozdílným způsobem využití vymezené pro řešené území platnou ÚPD HMP. Pro naplnění požadavku zadání této Územní studie na její prověření a zpřesnění je navrženo podrobnější členění ploch ve smyslu § 10 PSP pro detailnější charakteristiku areálů, bloků a uličních prostranství:

- B1 – bydlení,
- B2 – bydlení, nerušící občanské vybavení,
- B3 – bydlení, nerušící občanské vybavení a výroba,
- V1 – výroba a občanské vybavení,
- S1 – sport a tělovýchova,
- U1 – uliční prostranství významných ulic,
- U2 – uliční prostranství lokálních a přístupových ulic, parkoviště,
- D – tratě a zařízení drážní dopravy,
- Z – zeleň prostorotvorná.

Způsoby využití VV – veřejné občanské vybavení, TVE – energetika, ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, PS – sady, zahrady a vinice a LR – lesní porosty plně korespondují s platným zněním regulativů funkčního využití ÚPD HMP.

Funkční náplň (předpokládané využití) podrobnějšího členění ploch vychází rovněž z těchto regulativů, které musí být v aktuálním znění účinné ÚPD HMP respektovány a jsou upřesněny, jak je dále popsáno. Předpokládané využití bude naplňováno pouze tehdy, pokud nebude v rozporu s platnou ÚPD.

B1 – bydlení

Předpokládané využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití).

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče.

Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV). Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID).

Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti.

B2 – bydlení, nerušící občanské vybavení

Předpokládané využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba, veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 1 500 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, nerušící služby.

Nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, garáže, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

B3 – bydlení, nerušící občanské vybavení a výroba

Předpokládané využití:

Bydlení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m² prodejní plochy, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, zařízení veřejného

stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, drobná nerušící výroba, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

V1 – výroba a občanské vybavení

Předpokládané využití:

Služby, nerušící výroba, řemeslná výroba, plochy a zařízení pro skladování související s vymezeným funkčním využitím, dvory pro údržbu pozemních komunikací.

Veterinární zařízení, zařízení záchranného bezpečnostního systému, archivy a depozitáře, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, administrativní zařízení, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, sběrné dvory, manipulační plochy.

Ostatní vzdělávací zařízení, zařízení pro výzkum (související s vymezeným funkčním využitím).

Služební byty, ambulantní zdravotnická zařízení (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Parkovací a odstavné plochy, garáže, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Lakovny, klempírny, truhlárny, stavby pro zpracování plodin, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m² prodejní plochy.

S1 – sport a tělovýchova

Předpokládané využití:

Krytá i otevřená sportovní zařízení.

Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, služby, služební byty pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí (to vše související s vymezeným funkčním využitím a zároveň to vše do souhrnného rozsahu 20 % plochy území vymezeného danou funkcí).

Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily, komunikace vozidlové (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Jako výjimečně přípustné bude posuzováno překročení kapacitních limitů zařízení obchodních a ubytovacích a umístění souvisejících funkcí nesportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20 % plochy území vymezeného danou funkcí.

U1 – uliční prostranství významných ulic

Předpokládané využití:

Ostatní komunikace funkčních skupin B a C zařazené do vybrané komunikační sítě.

Parkovací a odstavné plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

U2 – uliční prostranství lokálních a přístupových ulic, parkoviště

Předpokládané využití:

Ostatní komunikace funkčních tříd C a D.

Garáže, parkoviště a odstavné plochy, stavby a zařízení související s vymezeným funkčním využitím.

Zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové (sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby území vymezeného danou funkcí), nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

D – tratě a zařízení drážní dopravy

Předpokládané využití:

Plochy, stavby a zařízení sloužící železničnímu provozu včetně provozně-technologického zázemí, zařízení sloužící vlečkovému provozu mimo areály.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Stavby, plochy a zařízení pro skladování a deponování zboží a materiálu, území sloužící k překládání nákladů mezi různými druhy dopravy ve vazbě na železniční dopravu.

Služební byty, klubová zařízení, obchodní zařízení, administrativní zařízení, služby (to vše související s vymezeným funkčním využitím).

Zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové (sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby území vymezeného danou funkcí), nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV, parkovací a odstavné plochy.

Komunikace vozidlové, garáže.

Kulturní zařízení (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí), malé sběrné dvory.

Z – zeleň prostorotvorná

Předpokládané využití:

Přírodní krajinná zeleň, skupiny porostů, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové a izolační pásy), veřejně přístupná hřiště přírodního charakteru, pobytové louky.

Dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové. Nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny.

Parkovací a odstavné plochy (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Komunikace vozidlové, nadřazená plošná zařízení a liniová vedení TV, stavby a zařízení pro provoz PID.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu (související s vymezeným funkčním využitím).

Prostorové uspořádání

Zastavěné území a zastavitelné plochy respektují míru využití území danou platnou ÚPD HMP. Protože však toto stanovení připouští rozdílnou výškovou hladinu zástavby, je v této Územní studii navržena cílová výšková hladina zástavby, která vychází z podrobných průzkumů současného stavu a požadavků představitelů městské části obsažených v Zadání této studie, tedy zachování vesnického charakteru zástavby s preferencí nízkopodlažních staveb.

Cílová výšková hladina zástavby – je navržena ve třech úrovních vycházejících z celkové podlažnosti budoucí zástavby v souladu s Nařízením č. 10 Rady hlavního města Prahy ze dne 27.5.2016, kterým se stanovují obecné požadavky na stavbu v hlavním městě Praze (dále jen PSP) – výškové hladiny minimální a maximální regulované výšky budov (§ 25):

- a) hladina I 0 m – 6 m,
- b) hladina II 0 m – 9 m,
- c) hladina III 0 m – 12 m.

V následujícím § 26 je uvedeno, že se jedná o vzdálenost od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy a co lze nad tuto úroveň ještě vystavět (šikmou střechu, ustupující podlaží atd.).

Cílová výšková hladina v této Územní studii je navržena na základě současného stavu stabilizované zástavby, známých záměrů na provedení výstavby v území, morfologie terénu, požadavků obsažených v Zadání a představ autora o budoucím prostorovém působení této části Satalic v území. Tímto způsobem by mohla být v budoucích desetiletích uspořádána zástavba v celé místní části, přičemž by byly respektovány současné středněpodlažní stavby, podél hlavních ulic by došlo k posílení dojmového působení uličního profilu a ve vnitřních částech zástavby by nevznikaly nevhodné „pohledové dominanty“.

Uliční čára – hranice mezi soukromými, resp. veřejně nepřístupnými pozemky a veřejným prostranstvím – je dána hranicí pozemků ve vlastnictví veřejného sektoru, které se v souladu se zákonem o obcích považují za veřejně přístupné, s pozemky ve vlastnictví soukromém (či veřejného sektoru, avšak veřejně nepřístupnými), případně hranou (stěnou) zástavby či oplocením, oddělujícím soukromé pozemky (či veřejného sektoru, avšak veřejně nepřístupné) od veřejně přístupných pozemků (případně i v soukromém vlastnictví).

Stavební čára – vymezuje hranici části stavebního pozemku, kterou nelze zastavět nadzemní částí stavby hlavní – např. vlastní stavby pro bydlení. Před tuto čáru smějí v přiměřeném rozsahu a tvaru vystupovat konstrukce říms, balkónů, arkýřů, rizalitů apod. Vytváří nezastavitelný prostor předzahrádek a místo pro případné odstavení a parkování automobilů před areálem hlavní stavby, případně uvnitř areálu. Umístění staveb doplňkových ke stavbě hlavní, souvisejících s bydlením nebo podmiňujících bydlení, podléhá požadavkům obecně platných Pražských stavebních předpisů.

Vzájemné odstupy staveb - řídí se příslušným ustanoveními Pražských stavebních předpisů.

Z platné ÚPD HMP, územně analytických podkladů ani na základě vlastních podrobných průzkumů nebyly zjištěny žádné významné pohledové či průhledové osy, které by bylo nezbytné při návrhu podrobné koncepce prostorového uspořádání respektovat. Není nicméně zpochybněna jednoznačná koncepce ulice K nádraží s budovou nádraží v koncovém bodě, která je stabilizovaná a plně respektovaná.

Z hlediska architektonického je v rozvojových plochách OB, OV a SV preferována výstavba izolovaných staveb hlavních, propojených případně pouze doplňkovými stavbami. Tak bude zachována vesnická struktura zástavby. V lokalitě Za červeným křížem se nicméně připouští středněpodlažní zástavba bytových domů s ohledem na charakter současné zástavby v sousední stabilizované ploše OB.

Detailně řešené lokality

Křižovatka ulic Trabantská, Budovatelská, Za školou – viz kap. Koncepce dopravy.

Přednádraží – západní a severní část území navrženého k novému využití přebírá řešení buď z dokumentace pro územní řízení „Obytný soubor Satalice – 1. etapa“ – plochy OB nebo z aktuálně poskytnuté dokumentace k záměru investora – plocha SV-D v prostoru mezi školou a nádražím. Bydlení pro seniory je zahrnuto do plochy VV. Zbývající část, určená v ÚPD HMP pro VN, bude podrobně řešena pro tento způsob využití až na základě konkrétního záměru investora.

Višňovka – pozemky v této ploše jsou určeny v severním cípu u plochy veřejného prostranství pro všeobecně smíšené využití, ve zbývající části území pak pro bydlení v izolovaných rodinných domech. V centru plochy vymezená veřejná zeleň je navržena s cílem doplnění potřebného rozsahu veřejných prostranství ke zkvalitnění životního prostředí v této lokalitě.

Za červeným křížem – pozemky v této ploše jsou určeny pro všeobecně smíšené využití, proto nelze bez znalosti konkrétních záměrů předjímat podrobnější členění lokality.

Orientační bilance

Orientační bilance nárůstu bytových jednotek, resp. obyvatel, v řešeném území vychází z předpokladu, že:

- rozvojové plochy SV-B, SV-C a SV-D nebudou využívány pouze pro bydlení, ale ve srovnatelné míře i pro ostatní přípustné funkční využití,
- bydlení bude realizováno především v rozvojových plochách OB-B, OB-C a OB-D,
- rozvojové plochy již využitě či k využití připravované v rámci projektové přípravy nebudou do orientační bilance zahrnuty.

Z uvedeného je zřejmé, že jedinou bilancovanou rozvojovou plochou je plocha OB-B v lokalitě Višňovka:

Lokalita	předpokládaný nárůst b.j.	předpokládaný nárůst obyvatel
Višňovka	26	78

S ohledem na rozsah rozvojových ploch SV-B, SV-C a SV-D, ve kterých se předpokládá rozvoj občanského vybavení včetně služeb, nemůže tento nárůst způsobit nedostatečnost občanského vybavení, a to ani občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury, tělovýchovy a sportu, které jsou v Satalicích již v současnosti dostatečně zastoupeny.

KONCEPCE DOPRAVY

Koncepce veřejné dopravní infrastruktury respektuje koncepci stanovenou platnou ÚPD HMP a zpřesňuje ji pro předpokládané budoucí potřeby řešeného území. Vedení tras veřejné dopravní infrastruktury je obsaženo v grafické příloze 5. Výkres dopravní infrastruktury. Kategorizace sítě místních komunikací je popsána v následujícím textu. Jednotlivým novým nebo zkvalitňovaným úsekům místních komunikací odpovídá uliční profil, který je přiřazen zobrazeným kódem ÚP a pořadovým číslem.

Současný základní komunikační systém území tvořený ulicemi Budovatelská, Trabantská a K cihelně (v platné ÚPD HMP označeny jako ostatní dopravně významné komunikace – S4) zůstává i v návrhu stabilizován. To se týká i dopravně nejvíce zatížené křižovatky ulic Trabantská, Budovatelská a K cihelně. Stavebně je křižovatka v podstatě stabilizována, a to vzhledem k řešení souvisejícímu s plánovanou zástavbou v severozápadním sektoru této křižovatky. Odstranění současných kongescí dopravy je možné pouze urychlením vybudování jihozápadního obchvatu Satalic dle platného Územního plánu hl. m. Prahy. S tím souvisí i problematika úrovněvého železničního přejezdu v ulici Budovatelské, kde vybudováním jihozápadního obchvatu dojde k výraznému snížení dopravního zatížení této silnice. Tento základní systém doplňují obslužné místní komunikace funkční skupiny C. V současné době to jsou pouze ulice U Arborky, Před tratí a K nádraží. V návrhu se předpokládá rozšíření sítě, a to přestavbou ulice Za Novákovou zahradou, včetně nového mostního objektu přes železniční trať, dále ulice Za železnicí s napojením na ulici Budovatelskou dle již zpracované projektové dokumentace a dále propojení ulic K nádraží s ulicí Za Novákovou zahradou a napojení stávající výrobní zóny na ulici Za Novákovou zahradou. Ostatní ulice jsou již uvažovány ve funkční skupině D, tedy jako obytné ulice. Do této kategorie jsou zařazeny i stávající ulice Marvanova, K Pyramidce, Hálova, Ostrá, Pilařská, Šimkova a U Starého hřiště, které jsou v území stabilizovány. Tyto jsou dále doplněny dalšími novými obytnými ulicemi, které umožňují dopravní obsluhu obytného území v návrhových lokalitách.

S funkčním rozdělením jednotlivých komunikací souvisí i jejich šířkové uspořádání. V této variantě je u ulice Za Novákovou zahradou a Za železnicí navrhováno obousměrné dvoupruhové uspořádání s šířkou jízdního pruhu 3,0 m, a to z důvodu, že zpřístupňují v jižní části území plochy výroby a služeb, tedy plochy, které budou obsluhovány i nákladní dopravou. V této souvislosti byly prověřovány možnosti napojení této lokality na ulici Budovatelskou na jižním okraji zástavby, tedy v místě přímo navazujícím na křižovatku s Vysočanskou radiálou. Vzhledem k situování současné větve mimoúrovňové křižovatky a budoucímu napojení jihovýchodního obchvatu Satalic vstřícně do této křižovatky však není z dopravně technického hlediska možné toto připojení zde realizovat, protože by byly porušeny normové i legislativní požadavky kladené na takové připojení (křížení). Lze tedy konstatovat, že napojení této lokality je možné pouze ve vazbě na ulice Za železnicí a Za Novákovou zahradou. U ulice Za Novákovou zahradou je uvažován prostor místní komunikace (PMK) v šíři 12 m. Hlavní dopravní prostor v šíři 7,0 m (2 x 3,0 m + 2 x 0,5 m) je dále doplněn přidruženým prostorem, v němž jsou umístěny oboustranné chodníky (pouze v úseku u oboustranné zástavby) a po východní straně ulice i samostatný cyklistický pruh. U ulice Za železnicí je hlavní dopravní prostor shodný a v přidruženém prostoru je při jižní straně umístěn samostatný cyklistický pruh v šíři 2,0 m. U ostatních navrhovaných místních komunikací je již uvažován jízdní pruh v šíři 2,75 m.

V prostoru Přednádraží v místě navrhované komunikace při severní straně železniční tratě, východně od nádražní budovy, navazují na jízdní pás oboustranná kolmá parkovací stání a oboustranné chodníky. V tomto prostoru je tak možno situovat 110 parkovacích stání jako záchytné parkoviště u vlakové stanice. V navazujícím úseku až po ulici Za Novákovou zahradou jsou v hlavním dopravním prostoru již pouze jednostranná parkovací stání a v přidruženém prostoru oboustranné chodníky. Parkovací stání je zde vhodné přerušit ostrůvky pro výsadbu zeleně doplněné zatravněnými plochami. Navrhované obytné ulice jsou obecně navrhovány jako obousměrné s vymezeným dopravním prostorem v šíři 4,5 m,

který je doplněn místy podélnými parkovacími stáními a pobytovým prostorem. PMK je uvažován v šíři 10 m. V této variantě je celá plocha při železniční trati uvažována pro funkci VN a v rámci této plochy musí být pokryty veškeré nároky na odstavná a parkovací stání dle PSP (vázaná a návštěvnická stání) dle navrhovaných kapacit investora. U obytné zástavby (i stávající) je zásadním předpokladem umístění odstavných stání (vázaná stání) v rámci vlastních pozemků a parkovací stání (návštěvnická) jsou situována v parkovacím pásu komunikace. S ohledem na charakter zástavby počet možných parkovacích stání při komunikaci překračuje požadavky stanovené PSP.

V prostoru Za červeným křížem je pokračování ulice Za Novákovou zahradou jižním směrem navrhováno s jízdními pruhy 3,0 m s jednostrannými podélnými stáními a jednostranným chodníkem, a to při západní straně ulice. Prostor místní komunikace v šíři 12 m je na východní straně doplněn zelení. Vnitřní obsluhu východní lokality zástavby tvoří obslužná dvoupruhová obousměrná obytná komunikace. Navrhovaná obytná komunikace je navržena jako obousměrná s vymezeným dopravním prostorem v šíři 4,5 m, který je doplněn místy podélnými parkovacími stáními a pobytovým prostorem. Prostor místní komunikace činí 10 m. Komunikace je slepě ukončena a zde je prostor místní komunikace rozšířen o kolmá parkovací stání s možností otáčení. V této lokalitě určené pro všeobecně smíšenou (SV) funkci je zásadním předpokladem situování odstavných stání (vázaná stání) v rámci vymezených ploch pro zástavbu. Potřeby pro parkovací stání (návštěvnická) je možné v potřebné výši pokrýt stáními při komunikacích dle skutečných kapacit objektů.

V lokalitě Višňovka jsou veškeré navrhované komunikace uvažovány jako obytné ulice obousměrné s šířkou vymezeného dopravního prostoru v šíři 4,5 m, který je doplněn místy o podélná stání. Pobytový prostor je tak v těchto místech proměnné šířky. PMK je uvažován v šíři 10 m. V této lokalitě se předpokládá obytná zástavba 1-2 podlažních objektů (celkem 27), u nichž je zásadním předpokladem situování odstavných stání (vázaná stání) v rámci vymezených ploch pro zástavbu. Potřeby pro parkovací stání (návštěvnická) je možné v potřebné výši pokrýt stáními při komunikacích dle skutečných kapacit objektů. Pro navrhovanou funkční plochu SV je navíc uvažováno s 15 kolmými stáními při komunikaci v rámci úprav napojení komunikací na ulici K cihelně.

Celková kapacita navrhovaných parkovacích stání činí 174 v rámci parkovišť a cca 132 stání v rámci uličních prostranství lokálních a přístupových komunikací (v průměru cca 2 stání na 15 m délky).

Bilance nárůstu potřeb dopravy v klidu

	RD	BD
Nárůst počtu b.j.	26	0
HPP* na 1 b.j. (m ²)	150	100
Celkem HPP* (m ²)	3900	0
HPP* (m ²)/ 1 stání	85	85
Celkový potřebný počet stání	46	0
Z toho stání vázaná (90 %)	42	0
Z toho stání návštěvnická (10 %)	4	0

* hrubá podlažní plocha

Stání vázaná (odstavná) se dle Pražských stavebních předpisů umísťují mimo uliční prostranství, tedy v rámci vlastních pozemků či objektů. Z bilance tak vyplývá, že počet možných návštěvnických stání vysoce překračuje požadované nároky.

Pro zlepšení pěší prostupnosti území jsou navrženy pěší průchody v lokalitě Višňovka v přibližné trase od ulice Šimkovy, přes vnitřní prostor Višňovky a dále přes ulici Za Novákovou zahradou do nově navrhované ulice v přednádražním prostoru.

Současné vedení cyklotras v území je respektováno. To se týká především návrhu šířkového uspořádání ulic Za Novákovou zahradou a Za železnicí, kde jsou u obou navrhovány samostatné pruhy pro cyklisty. Po nich by tak byly vedeny cyklotrasy č. A44 a A263. Dále je navrhována cyklostezka vedená od ulice K cihelně po východním okraji této lokality, dále po východní straně železniční tratě do podjezdu pod Vysočanskou radiálou.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce veřejné technické infrastruktury respektuje koncepci stanovenou platnou ÚPD HMP a zpřesňuje ji pro předpokládané budoucí potřeby řešeného území. Vedení tras veřejné technické infrastruktury je obsaženo v grafické příloze 4. Výkres technické infrastruktury. Nové trasy jsou navrženy pouze pro vodovod, kanalizaci a STL plynovod, a to včetně napojovacích bodů. Telekomunikační vedení a podzemní elektrické vedení bude realizováno napojením na současný systém a trasováním zelenými pásy v prostorech místních komunikací. Navýšení potřeb jednotlivých médií, resp. bilance uváděná pro lokality Přednádraží, Za červeným křížem a Višňovka zahrnuje pouze území řešená detailně, nikoliv území SV-D projekčně připravovaná investorem k využití, či území, pro které je již vydáno pravomocné územní rozhodnutí „Obytný soubor Satalice – 1. etapa“ z června 2016.

Zásobování vodou

Zásobování rozvojových ploch pitnou vodou bude realizováno napojením převážně zaokruhovaných vodovodních řadů na současný vodovodní systém v ulicích K nádraží, U školy, Za Novákovou zahradou a Šimkova. Pro napojení území Za červeným křížem bude realizován kolektor inženýrských sítí pod pozemky dráhy a přes navrženou plochu zeleně ve východním cípu lokality Přednádraží.

Orientační bilance potřeby pitné vody

S ohledem na skutečnost, že není znám charakter aktivit a záměrů, které budou v budoucnu realizovány v rozvojových plochách OB, OV a SV a v transformačních plochách VN, bude pro odborný odhad nárůstu potřeby pitné vody použit 5násobek hodnoty, která bude vypočtena pro bilancovanou plochu OB.

nárůst počtu obyvatel 78

nárůst průměrné denní potřeby $Q_p = 78 \times 120 \text{ l/ob.den} = 9,36 \text{ m}^3/\text{d}$

nárůst maximální denní potřeby $Q_{dmax} = 9,36 \times 1,5 = 14,04 \text{ m}^3/\text{d}$, tj. $0,163 \text{ l/s}$

Celkový nárůst maximální denní potřeby = $0,163 + 5 \times 0,163 = 0,98 \text{ l/s}$.

Tento nárůst lze pokrýt z veřejného vodovodu. Potřebu vody provozní nelze odhadnout.

Požární zabezpečení

Jak zásobování ZÚ, tak území rozvojových ploch požární vodou bude zajištěno dle ČSN 730810, ČSN 730873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou a ČSN 752411 Zdroje požární vody. Přístupové komunikace musejí splňovat požadavky na vjezd požárních vozidel v souladu s ČSN 730802, ČSN 730804 a § 2 odst. d) vyhlášky č. 246/2001 Sb. a č. 23/2008 Sb. Zabezpečení řešeného území požární vodou bude zajištěno pomocí podzemních požárních hydrantů osazených na vodovodní síti, v případě výpadku vodovodu z nedalekých vodních toků a ploch.

Zneškodňování odpadních vod

Zneškodňování odpadních vod z rozvojových ploch bude realizováno napojením kanalizačních stok na současný kanalizační systém v ulicích K nádraží, K cihelně, Za Novákovou zahradou a Šimkova. Pro napojení území Za červeným křížem bude využito již

výše zmíněného kolektoru inženýrských sítí pod pozemky dráhy a přes navrženou plochu zeleně ve východním cípu lokality Přednádraží.

Orientační bilance množství splaškových vod

S ohledem na skutečnost, že není znám charakter aktivit a záměrů, které budou v budoucnu realizovány v rozvojových plochách OB, OV a SV a v transformačních plochách VN, bude pro odborný odhad nárůstu množství splaškových vod (bez odpadních vod provozních) použit 5násobek hodnoty, která bude vypočtena pro bilancovanou plochu OB.

nárůst množství splaškových vod $9,36 \text{ m}^3/\text{d}$, tj. $0,11 \text{ l/s}$

max. odtok $9,36 \times 1,5 = 14,04 \text{ m}^3/\text{d}$, tj. $0,163 \text{ l/s}$.

Celkový max. odtok = $14,04 + 5 \times 14,04 = 84,24 \text{ m}^3/\text{d}$, tj. $0,98 \text{ l/s}$.

Za současného stavu přetížení ČOV Kbely, prostřednictvím které jsou zneškodňovány splaškové vody z veřejné kanalizace MČ Satalice, lze nový zdroj splaškových vod povolit pouze s individuálním zneškodňováním v nepropustné jímce, která bude mít smluvně zajištěno vyvážení na dostatečně kapacitní ČOV v okolí, a to pouze v prolukách nenapojitelných na veřejnou kanalizaci. Tento stav bude nahrazen napojením na veřejnou kanalizaci neprodleně po realizaci intenzifikace ČOV Kbely.

Hospodaření se srážkovými vodami

Míra využití území k zastavění, stanovená v rozvojových a transformačních plochách, vyhovuje ust. § 21 odst. 3 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Požadavek § 38 Pražských stavebních předpisů je proto třeba konkrétně řešit v rámci navazujících řízení na jednotlivých stavebních pozemcích.

Za plochy vhodné k zasakování lze obecně (s ohledem na stanovené podmínky jejich využití) považovat monofunkční plochy DU, IZ, LR, ZP, ZMK a PS. Na stavebních pozemcích v rámci ostatních typů funkčních ploch se doporučuje optimalizovat hospodaření s dešťovými vodami v rámci vyhlášených republikových programů s využitím z nich dostupných prostředků (např. „Modrá úsporám“).

Zásobování elektrickou energií

Zásobování rozvojových ploch elektrickou energií bude realizováno napojením NN rozvodů na transformační stanice situované jak při severní hranici severní části bývalého areálu dřevařských závodů, tak na veřejném prostranství u křižovatky ulic K cihelně a Za Novákovou zahradou. Napojení rozvojové plochy nerušící výroby a služeb jižně od jižní části bývalého areálu dřevařských závodů se předpokládá odbočením VN přípojky z VN připojení TS v tomto areálu a vybudováním nové TS. Tato potřeba může vyplynout i po upřesnění konkrétní funkční náplně plochy SV-C Za červeným křížem.

Orientační bilance potřeby elektrické energie

Nárůst potřeby el. energie v rozvojových plochách SV nelze pro neznalost konkrétních záměrů stanovit, bude proto odhadnut v rozsahu 5násobku hodnoty, která bude vypočtena pro bilancovanou plochu OB.

nárůst počtu RD – 26

nárůst soudobého el. příkonu – $26 \times 2,3 \text{ kW} = 59,8 \text{ kW}$

nárůst nesoudobého el. příkonu – $59,8 \text{ kW} \times 1,3 = 77,74 \text{ kW}$

Celkový nárůst nesoudobého el. příkonu z veřejných TS – $77,74 + 5 \times 77,74 =$ cca $466,5 \text{ kW}$.

Tento nárůst lze pokrýt z veřejných TS případným zvýšením jejich instalovaného výkonu.

Zásobování plynem

Zásobování rozvojových ploch plynem bude realizováno napojením nových tras STL plynovodu na současný STL plynovod v ulicích K nádraží, U školy, Za Novákovou zahradou a Šimkova. Pro napojení území Za červeným křížem lze využít vybudování kolektoru inženýrských sítí pod pozemky dráhy společně s vodovodem a kanalizací nebo realizovat napojení na současný STL plynovod k současné obytné zástavbě.

Orientační bilance potřeby plynu

Nárůst potřeby plynu v rozvojových plochách SV nelze pro neznalost konkrétních záměrů stanovit, bude proto odhadnut v rozsahu 5násobku hodnoty, která bude vypočtena pro bilancovanou plochu OB.

nárůst počtu RD – 26

předpoklad využití plynu pro vaření, přípravu TUV a vytápění – 90 %

nárůst spotřeby – $26 \times 0,9 \times (120 + 600 + 3\,000) \text{ m}^3 = 87\,048 \text{ m}^3/\text{rok}$

Celkový nárůst spotřeby plynu – $87\,048 + 5 \times 87\,048 = \text{cca } 522\,288 \text{ m}^3$.

Tento nárůst lze pokrýt napojením nových větví na současný STL plynovod.

KONCEPCE ZELENĚ

Koncepce veřejné zeleně vychází z koncepce stanovené platnou ÚPD HMP a zpřesňuje ji pro předpokládané budoucí potřeby řešeného území. Označení ploch zeleně respektuje značení monofunkčních ploch krajiny a zeleně dle platné ÚPD HMP. Jejich rozložení v řešeném území a návrh úprav jsou obsaženy v grafické příloze 6. Výkres zeleně. Navržené úpravy níže popsané spočívají v doporučení ploch pro doplnění plošné zeleně či pro její rekultivaci a doplnění, případně ploch pro založení doplňkové zeleně převážně v uličních prostranstvích lokálních a přístupových komunikací.

V ploše před železniční stanicí Praha – Satalice se navrhuje údržba vzrostlé zeleně a její dosadba. V této ploše skupinové zeleně (parčík) by bylo vhodné plochu doplnit o drobný mobiliář (lavička, prolézačka, odpadní koš apod.).

V prostoru K cihelně se navrhuje doplnění liniové keřové a stromové zeleně, která by přispěla ke snížení negativního dopadu z dopravy (hluk, emise, prach) na přilehlé komunikaci na okolní stavby pro bydlení. Vyšší snížení negativního dopadu dopravy na tuto část území se předpokládá po dokončení jhozápadního obchvatu Satalic.

V prostoru u křižovatky ulic K cihelně a Za Novákovou zahradou se navrhuje doplnění plošné zeleně a instalace drobného mobiliáře. Prostor bude sloužit jako veřejné prostranství i pro budoucí obyvatele zástavby v lokalitě Višňovka.

Po jižním okraji plochy ZMK se navrhuje zbudování zpevněné stezky. Ta by propojila stávající cestu (na východní hraně území) s ulicí Za Novákovou zahradou a vytvořila by malý vycházkový okruh pro obyvatele přilehlé části území. Součástí vyžití plochy by mělo být doplnění zeleným pásem střední a vysoké liniové zeleně. Ta by částečně tlumila hluk z blízké radiály a odclonila negativní pohled (vjem) na tuto dopravní stavbu.

Prostor skládky inertního materiálu je třeba řešit samostatnou studií využití území, neboť se jedná o větší ucelenou plochu, která by měla být využita jak ke službám, tak k výrobě hygienicky neobtěžující okolí.

V prostoru U Arborky se navrhuje revitalizace skupinové a liniové zeleně, a to jak v podobě údržby stávající, tak dosadbou nové, včetně možného využití části plochy k jiným účelům.

V prostoru podél jižní části východní hrany území se navrhuje úprava současné cesty a její prodloužení směrem k mostu pod Vysočanskou radiálou. Navrhuje se zde revitalizace stávající střední a vysoké zeleně (probírka náletů, dosadba zeleně). Navržené využití plochy propojí okraj sídla s okolní krajinou a plánovanými prvky ÚSES (regionální biokoridor ležící východně od řešeného území).

V ulici K nádraží se navrhuje celková revitalizace zeleně spočívající v její údržbě, popřípadě odstranění stromových jedinců ohrožujících majetek a zdraví osob. Zároveň se navrhuje její doplnění ve stávajícím typu s možností doplnění keřových skupin.

V ulici Před tratí zůstává liniová zeleň. Ta by měla částečně tlumit negativní vliv železniční dopravy a průmyslové výroby na obydlenu část mezi ulicemi Budovatelská a K nádraží.

Nově se navrhuje liniová zeleň v ulici Za železnicí. Ta má především sloužit ke zlepšení mikroklimatu v blízkosti výrobních objektů a má zvýraznit navržené úpravy komunikace a pohledově ji oddělit od železnice a výrobních areálů.

Nově se navrhuje liniová zeleň k navržené lokální a obslužné komunikaci mezi ulicemi K nádraží a Za Novákovou zahradou. Tato zeleň bude plnit funkci zlepšení mikroklimatických podmínek a umožní vsakování části srážkových vod do podzemí. K plánovanému parkovišti před nádražím se navrhuje liniová zeleň s maximálně přípustným rozestupem 25 m. Zde bude sloužit jako mikroklimatický prvek a zároveň tyto plochy umožní vsak vody do podloží.

Nově se navrhuje liniová zeleň u navržené lokální komunikace v jihovýchodní části řešeného území, která má sloužit k obsluze navržených ploch výroby. Tato zeleň má mimo výše uvedené funkce i funkci krajinnotvornou, tj. zjemnění přechodu mezi průmyslovou plochou a dalšími plochami v okolí.

Rozestupy stromů v uličních prostranstvích lokálních a přístupových komunikací se navrhuje dle konkrétních podmínek okolo 15 m.

Využití jižní části území se navrhuje jako plocha VN dle platné ÚPD HMP. Takovým využitím této plochy by došlo ke zhoršení podmínek životního prostředí (doprava, hluk, imise) jak v ulici Za Novákovou zahradou, tak v ulici Za železnicí. Zároveň by došlo k významnému narušení krajinného rázu venkovského charakteru sídla.

VARIANTA II. (podklad pro změnu platné ÚPD HMP)

URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Urbanistická koncepce řešeného území vychází z urbanistické koncepce stanovené platnou ÚPD HMP a zpřesňuje ji s ohledem na měřítko řešení a aktuální představy o rozvoji celé městské části.

Funkční využití

Označení funkčních ploch, resp. ploch a s rozdílným způsobem využití, koresponduje s označením polyfunkčních území a monofunkčních ploch v platné ÚPD HMP. Jejich rozložení v řešeném území a návrh úprav jsou obsaženy v grafické příloze 2.II. Hlavní výkres. Navržené úpravy, resp. zpřesnění, vycházejí z potřeby zpřesnění ploch na aktuální mapový podklad katastrální mapy, zohlednění aktuálních informací o území obsažených v územně analytických podkladech, z potřeby vnitřní funkční diferenciaci polyfunkčních území a z prověření rozvojových a transformačních ploch vymezených účinnou ÚPD HMP.

V severní části území nad železniční tratí je stabilizované funkční využití v rozvojových plochách doplňováno plochou všeobecně smíšeného území v prostoru mezi areálem školy a železniční stanicí a v prostoru u křižovatky ulic K cihelně a Za Novákovou zahradou. Dále plochou čistě obytného území doplněnou všeobecně obytným územím v lokalitě Višňovka a transformační plochou čistě obytného území v lokalitě Přednádraží (severní část bývalého areálu dřevařských závodů). Území je také dotvářeno vymezením nových uličních prostorů a ploch veřejných prostranství vymezených jako plochy zeleně městské a krajinné, a to zejména při ulici Za Novákovou zahradou a při jejím křížení s ulicí K cihelně, kde se předpokládá revitalizace prostoru pro malé náměstí. Vnitřní oddechová plocha uvnitř lokality Višňovka je vymezena z důvodu potřeby rozšíření ploch veřejných prostranství s ohledem na celkovou rozlohu této lokality. Území řešené v rámci dokumentace pro územní řízení „Obytný soubor Satalice – I. etapa“, pro které již bylo vydáno v červnu 2016 územní rozhodnutí, je považováno za stabilizovanou plochu čistě obytného území.

V jižní části území pod železniční tratí je stabilizované funkční využití pro sport a energetiku v transformační ploše doplňováno plochou nerušící výroby a služeb, a to v prostoru jižní části bývalého areálu dřevařských závodů rozšířeném o plochu ZP a část plochy ZMK (dle účinné ÚPD HMP) v západní části v sousedství s plochou TVE. Její využití a budoucí uspořádání bude možné řešit podrobnou územní studií, resp. dokumentací pro územní řízení až na základě konkrétního záměru investora.

Prostor mezi těmito plochami a stabilizovanými pozemky drážní dopravy na severu, tedy prostor kolem ulic U Arborky a Za železnicí, je navrhován k vymezení jako stabilizované plochy DU s převažujícím využitím pro dopravu a zeleň. Prostor mezi Sportovním areálem Satalice včetně parkoviště a transformační plochou VN se navrhuje změnit ze ZMK na IZ.

Celý jižní a východní sektor se vymezuje jako zeleň městská a krajinná v souladu s dokumentací pro územní rozhodnutí „Arborka“, V/2016 s cílem využití tohoto území pro aktivity rekreačně sportovní a oddechové, nikoliv pro výstavbu, protože jakákoliv výstavba v tomto území generuje potřebu zvýšených kapacit veřejné dopravní a technické infrastruktury, a tím i zvýšení zatížení zastavěného území městské části negativními vlivy z této dopravy. Obytná zástavba zde navíc není vhodná vzhledem k negativním vlivům z tzv. Vysočanské radiály (D10) a vzhledem k blízkosti energetického zařízení společnosti Flaga Český Plyn. Ve východním cípu jižní části bývalého areálu dřevařských závodů se na základě požadavku investora přesto vymezuje část transformační plochy jako plocha čistě obytného území v návaznosti na stabilizovanou plochu téhož způsobu využití na východní straně.

Urbanistická koncepce založena na plošném uspořádání funkčního využití území respektuje plochy s rozdílným způsobem využití vymezené pro řešené území platnou ÚPD HMP. Pro naplnění požadavku zadání této US na její prověření a zpřesnění je navrženo

podrobnější členění ploch ve smyslu § 10 PSP pro detailnější charakteristiku areálů, bloků a uličních prostranství:

- B1 – bydlení,
- B2 – bydlení, nerušící občanské vybavení,
- B3 – bydlení, nerušící občanské vybavení a výroba,
- V1 – výroba a občanské vybavení,
- S1 – sport a tělovýchova,
- S2 – sport, nerušící občanské vybavení a výroba,
- U1 – uliční prostranství významných ulic,
- U2 – uliční prostranství lokálních a přístupových ulic, parkoviště,
- D – tratě a zařízení drážní dopravy,
- Z – zeleň prostorotvorná.

Způsoby využití VV – veřejné občanské vybavení, TVE – energetika, PS – sady, zahrady a vinice a LR – lesní porosty plně korespondují s platným zněním regulativů funkčního využití ÚPD HMP.

Funkční náplň (předpokládané využití) podrobnějšího členění ploch vychází rovněž z těchto regulativů, které musí být v aktuálním znění účinné ÚPD HMP respektovány a jsou upřesněny, jak je dále popsáno. Předpokládané využití bude naplňováno pouze tehdy, pokud nebude v rozporu s platnou ÚPD.

B1 – bydlení

Předpokládané využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití).

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče.

Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV). Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID).

Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti.

B2 – bydlení, nerušící občanské vybavení

Předpokládané využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba, veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 1 500 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, nerušící služby.

Nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, garáže, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

B3 – bydlení, nerušící občanské vybavení a výroba

Předpokládané využití:

Bydlení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m² prodejní plochy, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, drobná nerušící výroba, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

V1 – výroba a občanské vybavení

Předpokládané využití:

Služby, nerušící výroba, řemeslná výroba, plochy a zařízení pro skladování související s vymezeným funkčním využitím, dvory pro údržbu pozemních komunikací.

Veterinární zařízení, zařízení záchranného bezpečnostního systému, archivy a depozitáře, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, administrativní zařízení, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, sběrné dvory, manipulační plochy.

Ostatní vzdělávací zařízení, zařízení pro výzkum (související s vymezeným funkčním využitím).

Služební byty, ambulantní zdravotnická zařízení (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Parkovací a odstavné plochy, garáže, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Lakovny, klempírny, truhlárny, stavby pro zpracování plodin, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m² prodejní plochy.

S1 – sport a tělovýchova

Předpokládané využití:

Krytá i otevřená sportovní zařízení.

Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, služby, služební byty pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí (to vše související s vymezeným funkčním využitím a zároveň to vše do souhrnného rozsahu 20% plochy území vymezeného danou funkcí).

Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily, komunikace vozidlové (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Jako výjimečně přípustné bude posuzováno překročení kapacitních limitů zařízení obchodních a ubytovacích a umístění souvisejících funkcí nesportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20 % plochy území vymezeného danou funkcí.

S2 – sport, nerušící občanské vybavení a výroba

Předpokládané využití:

Krytá i otevřená sportovní zařízení.

Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, administrativní zařízení, kulturní zařízení, služby.

Nerušící služby místního významu.

Nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

U1 – uliční prostranství významných ulic

Předpokládané využití:

Ostatní komunikace funkčních skupin B a C zařazené do vybrané komunikační sítě.

Parkovací a odstavné plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

U2 – uliční prostranství lokálních a přístupových ulic, parkoviště

Předpokládané využití:

Ostatní komunikace funkčních tříd C a D.

Garáže, parkoviště a odstavné plochy, stavby a zařízení související s vymezeným funkčním využitím.

Zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové (sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby území vymezeného danou funkcí), nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

D – tratě a zařízení drážní dopravy

Předpokládané využití:

Plochy, stavby a zařízení sloužící železničnímu provozu včetně provozně-technologického zázemí, zařízení sloužící vlečkovému provozu mimo areály.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Stavby, plochy a zařízení pro skladování a deponování zboží a materiálu, území sloužící k překládání nákladů mezi různými druhy dopravy ve vazbě na železniční dopravu.

Služební byty, klubová zařízení, obchodní zařízení, administrativní zařízení, služby (to vše související s vymezeným funkčním využitím).

Zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové (sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby území vymezeného danou funkcí), nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV, parkovací a odstavné plochy.

Komunikace vozidlové, garáže.

Kulturní zařízení (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí), malé sběrné dvory.

Z – zeleň prostorotvorná

Předpokládané využití:

Přírodní krajinná zeleň, skupiny porostů, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové a izolační pásy), veřejně přístupná hřiště přírodního charakteru, pobytové louky.

Dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové. Nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny.

Parkovací a odstavné plochy (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Komunikace vozidlové, nadřazená plošná zařízení a liniová vedení TV, stavby a zařízení pro provoz PID.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu (související s vymezeným funkčním využitím).

Prostorové uspořádání

Zastavěné území a zastavitelné plochy respektují míru využití území danou platnou ÚPD HMP. Protože však toto stanovení připouští rozdílnou výškovou hladinu zástavby, je v této Územní studii navržena cílová výšková hladina zástavby, která vychází z podrobných průzkumů současného stavu a požadavků představitelů městské části obsažených v Zadání této studie, tedy zachování vesnického charakteru zástavby s preferencí nízkopodlažních staveb.

Cílová výšková hladina zástavby – je navržena ve třech úrovních vycházejících z celkové podlažnosti budoucí zástavby v souladu s Nařízením č. 10 Rady hlavního města Prahy ze dne 27.5.2016, kterým se stanovují obecné požadavky na stavbu v hlavním městě Praze (PSP) – výškové hladiny minimální a maximální regulované výšky budov (§25):

- a) hladina I 0 m – 6 m,
- b) hladina II 0 m – 9 m,
- c) hladina III 0 m – 12 m.

V následujícím § 26 je uvedeno, že se jedná o vzdálenost od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy a co lze nad tuto úroveň ještě vystavět (šikmou střechu, ustupující podlaží atd.).

Cílová výšková hladina v této Územní studii je navržena na základě současného stavu stabilizované zástavby, známých záměrů na provedení výstavby v území, morfologie terénu, požadavků obsažených v Zadání a představ autora o budoucím prostorovém působení této části Satalic v území. Tímto způsobem by mohla být v budoucích desetiletích uspořádána zástavba v celé místní části, přičemž by byly respektovány současné středněpodlažní stavby, podél hlavních ulic by došlo k posílení dojmového působení uličního profilu a ve vnitřních částech zástavby by nevznikaly nevhodné „pohledové dominanty“.

Uliční čára – hranice mezi soukromými, resp. veřejně nepřístupnými pozemky a veřejným prostranstvím - je dána hranicí pozemků ve vlastnictví veřejného sektoru, které se v souladu se zákonem o obcích považují za veřejně přístupné, s pozemky ve vlastnictví soukromém (či veřejného sektoru, avšak veřejně nepřístupnými), případně hranou (stěnou) zástavby či oplocením, oddělujícím soukromé pozemky (či veřejného sektoru, avšak veřejně nepřístupné) od veřejně přístupných pozemků (případně i v soukromém vlastnictví).

Stavební čára – vymezuje hranici části stavebního pozemku, kterou nelze zastavět nadzemní částí stavby hlavní – např. vlastní stavby pro bydlení. Před touto čárou smějí v přiměřeném rozsahu a tvaru vystupovat konstrukce říms, balkónů, arkýřů, rizalitů apod. Vytváří nezastavitelný prostor předzahrádek a místo pro případné odstavení a parkování automobilů před areálem hlavní stavby, případně uvnitř areálu. Umístění staveb doplňkových ke stavbě hlavní, souvisejících s bydlením nebo podmiňujících bydlení, podléhá požadavkům obecně platných Pražských stavebních předpisů.

Vzájemné odstupy staveb – řídí se příslušnými ustanoveními Pražských stavebních předpisů.

Z platné ÚPD HMP, územně analytických podkladů ani na základě vlastních podrobných průzkumů nebyly zjištěny žádné významné pohledové či průhledové osy, které by bylo nezbytné při návrhu podrobné koncepce prostorového uspořádání respektovat. Není nicméně zpochybněna jednoznačná koncepce ulice K nádraží s budovou nádraží v koncovém bodě, která je stabilizovaná a plně respektovaná.

Z hlediska architektonického je v rozvojových plochách OB, OV a SV preferována výstavba izolovaných staveb hlavních, propojených případně pouze doplňkovými stavbami. Tak bude zachována vesnická struktura zástavby. V lokalitě Za červeným křížem se nicméně připouští středněpodlažní zástavba bytových domů s ohledem na charakter současné zástavby v sousední stabilizované ploše OB.

Detailně řešené lokality

Křižovatka ulic Trabantská, Budovatelská, Za školkou – viz kap. Koncepce dopravy.

Přednádraží – západní a severní část území navrženého k novému využití přebírá řešení buď z dokumentace pro územní řízení „Obytný soubor Satalice – 1. etapa“ – plochy OB nebo z aktuálně poskytnuté dokumentace k záměru investora – plocha SV-D v prostoru mezi školou a nádražím. Bydlení pro seniory je zahrnuto do plochy VV. Zbývající část, určená v ÚPD HMP pro VN, je navržena pro bydlení v izolovaných rodinných domech s tím, že část území nejbližší k železniční trati je určena pouze pro nerušící služby, tělovýchovu a sport, které jsou v OB výjimečně přípustné.

Višňovka – pozemky v této ploše jsou určeny v severním cípu u plochy veřejného prostranství pro všeobecně smíšené využití, ve zbývající části území pak pro bydlení v izolovaných rodinných domech. Na jihovýchodním okraji jsou navrženy stavební pozemky i pro všeobecně obytné využití, umožňující ve vazbě na volnou krajinu širší spektrum funkční naplně. V centru plochy vymezená veřejná zeleň je navržena s cílem doplnění potřebného rozsahu veřejných prostranství ke zkvalitnění životního prostředí v této lokalitě.

Za červeným křížem – pozemky v této ploše jsou určeny pro využití jako zeleň městská a krajinná, která bude sloužit ke každodenní rekreaci, oddechu a sportovnímu využití obyvatel Satalic, a to v členění a rozsahu podrobně řešeném dokumentací pro územní řízení „Arborka“, V/2016.

Orientační bilance

Orientační bilance nárůstu bytových jednotek, resp. obyvatel, v řešeném území vychází z předpokladu, že:

- rozvojové plochy SV-B, SV-C a SV-D nebudou využívány pouze pro bydlení, ale ve srovnatelné míře i pro ostatní přípustné funkční využití,
- bydlení bude realizováno především v rozvojových plochách OB-B a OB-C,
- rozvojové plochy již využitě či k využití připravované v rámci projektové přípravy nebudou do orientační bilance zahrnuty.

Z uvedeného je zřejmé, že jedinými bilancovanými rozvojovými plochami jsou plochy OB-B a OV-B v lokalitě Višňovka a Přednádraží a OB-C v lokalitě Za červeným křížem:

Lokalita	předpokládaný nárůst b.j.	předpokládaný nárůst obyvatel
Višňovka	33	99
Přednádraží	17	51
Za červeným křížem	36	108
Celkem	86	258

S ohledem na rozsah rozvojových ploch SV-B, SV-C a SV-D, ve kterých se předpokládá rozvoj občanského vybavení včetně služeb (i když zmenšený o plochu v lokalitě Za červeným křížem), nemůže tento celkový nárůst způsobit nedostatečnost občanského vybavení, a to ani občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury, tělovýchovy a sportu, které jsou v Satalicích již v současnosti dostatečně zastoupeny.

Smyslem takto koncipovaného rozvoje je naplnění úkolu Zásad územního rozvoje hlavního města Prahy a zadání této Územní studie, aby byl ve vnějším pásmu respektován původní venkovský charakter sídel v krajině, tedy i současné městské části Satalice.

KONCEPCE DOPRAVY

Koncepce veřejné dopravní infrastruktury respektuje koncepci stanovenou platnou ÚPD HMP a zpřesňuje ji pro předpokládané budoucí potřeby řešeného území. Vedení tras veřejné dopravní infrastruktury je obsaženo v grafické příloze 5. Výkres dopravní infrastruktury. Kategorizace sítě místních komunikací je popsána v následujícím textu. Jednotlivým novým nebo zkvalitňovaným úsekům místních komunikací odpovídá uliční profil, který je přiřazen zobrazeným kódem ÚP a pořadovým číslem.

Současný základní komunikační systém území tvořený ulicemi Budovatelská, Trabantská a K cihelně (v platné ÚPD HMP označeny jako ostatní dopravně významné komunikace – S4) zůstává i v návrhu této varianty stabilizován. To se týká i dopravně nejvíce zatížené křižovatky ulic Trabantská, Budovatelská a K cihelně. Stavebně je křižovatka v podstatě stabilizována, a to vzhledem k řešení souvisejícímu s plánovanou zástavbou v severozápadním sektoru této křižovatky. Odstranění současných kongescí dopravy je možné pouze urychlením vybudování jehozápadního obchvatu Satalic dle platného Územního plánu hl. m. Prahy. S tím souvisí i problematika úrovněvého železničního přejezdu v ulici Budovatelské, kde vybudováním jehozápadního obchvatu dojde k výraznému snížení dopravního zatížení této silnice. Tento základní systém doplňují obslužné místní komunikace funkční skupiny C. V současné době to jsou pouze ulice Před tratí a K nádraží. V návrhu se předpokládá rozšíření sítě, a to přestavbou ulice Za Novákovou zahradou, včetně nového mostního objektu přes železniční trať, dále ulice Za železnici s napojením na ulici Budovatelskou dle již zpracované projektové dokumentace a dále propojení ulic K nádraží s ulicí Za Novákovou zahradou. Ostatní ulice jsou již uvažovány ve funkční skupině D, tedy jako obytné ulice. Do této kategorie jsou zařazeny i stávající ulice Marvanova, K Pyramidce, Hálava, Ostrá, Pilařská, Šimkova a U Starého hřiště, které jsou v území stabilizovány. Tyto

jsou dále doplněny dalšími novými obytnými ulicemi, které umožňují dopravní obsluhu obytného území.

S funkčním rozdělením jednotlivých komunikací souvisí i jejich šířkové uspořádání. V této variantě jsou veškeré obslužné místní komunikace navrhovány jako obousměrné dvoupruhové uspořádání s šířkou jízdního pruhu 2,75 m. U ulice Za Novákovou zahradou je uvažován PMK v šíři 12 m. Hlavní dopravní prostor v šíři 6,0 m (2 x 2,75 m + 2 x 0,25 m) je dále doplněn přidruženým prostorem, v němž jsou umístěny oboustranné chodníky (pouze v úseku u oboustranné zástavby) a po východní straně ulice i samostatný cyklistický pruh. U ulice Za železnici je hlavní dopravní prostor shodný a v přidruženém prostoru je při jižní straně umístěn samostatný cyklistický pruh v šíři 2,0 m. Příčné uspořádání těchto ulic je zásadním rozdílem oproti variantě I., a to vzhledem k tomu, že v této variantě není nutné napojovat plochy VN a SV v jižní části území. Šířka jízdního pruhu je tak zúžena na 2,75 m, protože zde již není předpoklad většího pohybu těžké nákladní dopravy. Vypuštění těchto ploch má za důsledek nezvyšování dalšího zatěžování dopravou celého, převážně obytného, okolního území, a zejména i ulic K cihelně a Budovatelské.

V prostoru Přednádraží v místě navrhované komunikace při severní straně železniční tratě východně od nádražní budovy navazují na jízdní pás oboustranná kolmá parkovací stání a oboustranné chodníky. V tomto prostoru je tak možno situovat 110 parkovacích stání jako záchytné parkoviště u vlakové stanice. V navazujícím úseku až po ulici Za Novákovou zahradou jsou v hlavním dopravním prostoru již pouze jednostranná parkovací stání a v přidruženém prostoru oboustranné chodníky doplněné zatravněnými plochami. Navrhované obytné ulice jsou obecně navrhovány jako obousměrné s vymezeným dopravním prostorem v šíři 4,5 m doplněné místy podélnými parkovacími stáními a pobytovým prostorem. U nich je PMK uvažován v šíři 10 m.

V prostoru Přednádraží je lokalita obytné zástavby též obslužena vnitřní obytnou ulicí stejného šířkového uspořádání a vzhledem k její délce v přímém směru je zde vhodné uplatnit zásady TP 103 Navrhování obytných zón. Zde se jedná o vystřídání vyznačených parkovacích míst po jedné či druhé straně komunikace, tak aby nebyl vymezený dopravní prostor v přímém směru. V této lokalitě se předpokládá obytná zástavba 1-2 podlažních objektů (celkem 17), u nichž je zásadním předpokladem situování odstavných stání (vázaná stání) v rámci vymezených ploch pro zástavbu. Potřeby pro parkovací stání (návštěvnická) je možné v potřebné výši pokrýt stáními při komunikacích dle skutečných kapacit objektů.

V prostoru Za červeným křížem je zpřístupnění rekreačně oddychového areálu a obytné zástavby zajištěno ze stávající komunikace.

V lokalitě Višňovka jsou veškeré navrhované komunikace uvažovány jako obytné ulice obousměrné s šířkou vymezeného dopravního prostoru v šíři 4,5 m, který je doplněn místy o jednotlivá podélná stání při vjezdech na pozemky. Pobytový prostor je tak v těchto místech proměnné šířky. PMK je uvažován v šíři 10 m. V centrální části lokality je PMK rozšířen tak, aby ve středu vznikla větší pobytová plocha se vzrostlou zelení. Dopravní prostor je zde vymezen po obvodu takto vytvořené plochy tak, aby umožňoval přístup na jednotlivé pozemky. Pozemek 25 bude zpřístupněn přímo z ulice Za Novákovou zahradou, protože s ohledem na jeho tvar je možné zde upravit terén dostatečně pro dosažení nivelety této ulice. V této lokalitě se předpokládá zástavba ve funkci OB a OV 1-2 podlažních objektů (celkem 35), u nichž je zásadním předpokladem situování odstavných stání (vázaná stání) v rámci vymezených ploch pro zástavbu. Potřeby pro parkovací stání (návštěvnická) je možné v potřebné výši pokrýt stáními při komunikacích dle skutečných kapacit objektů. Pro navrhovanou funkční plochu SV je navíc uvažováno s 15 kolmými stáními při komunikaci v rámci úprav napojení komunikací na ulici K cihelně.

Celková kapacita navrhovaných parkovacích stání činí 174 v rámci parkovišť a cca 137 stání v rámci uličních prostranství lokálních a přístupových komunikací (v průměru cca 2 stání na 15 m délky).

Bilance nárůstu potřeb dopravy v klidu

	RD	BD
Nárůst počtu b.j.	50	36
HPP* na 1 b.j. (m ²)	150	100
Celkem HPP* (m ²)	7500	3600
HPP* (m ²)/ 1 stání	85	85
Celkový počet stání	89	43
Z toho stání vázaná (90 %)	80	38
Z toho stání návštěvnická (10 %)	9	5

* hrubá podlažní plocha

Stání vázaná (odstavná) se dle Pražských stavebních předpisů umísťují mimo uliční prostranství, tedy v rámci vlastních pozemků či objektů. Z bilance tak vyplývá, že počet možných návštěvnických stání vysoce překračuje požadované nároky.

Současné vedení cyklotras v území je respektováno. To se týká především návrhu šířkového uspořádání ulic Za Novákovou zahradou a Za železnicí, kde jsou u obou navrhovány samostatné pruhy pro cyklisty. Po nich by tak byly vedeny cyklotrasy č. A44 a A263. Dále je navrhována cyklostezka vedená od ulice K cihelně po východním okraji této lokality, dále po východní straně železniční tratě do podjezdu pod Vysočanskou radiálou.

Pro zlepšení pěší prostupnosti území jsou navrženy pěší průchody v lokalitě Višňovka v přibližné trase od ulice Šimkova, přes vnitřní prostor Višňovky a dále přes ulici Za Novákovou zahradou do nově navrhované ulice v přednádražním prostoru.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce veřejné technické infrastruktury respektuje koncepci stanovenou platnou ÚPD HMP a zpřesňuje ji pro předpokládané budoucí potřeby řešeného území. Vedení tras veřejné technické infrastruktury je obsaženo v grafické příloze 4. Výkres technické infrastruktury. Nové trasy jsou navrženy pouze pro vodovod, kanalizaci a STL plynovod, a to včetně napojovacích bodů. Telekomunikační vedení a podzemní elektrické vedení bude realizováno napojením na současný systém a trasováním zelenými pásy v prostorech místních komunikací. Navýšení potřeb jednotlivých médií, resp. bilance uváděná pro lokality Přednádraží, Za červeným křížem a Višňovka zahrnuje pouze území řešená detailně, nikoliv území SV-D projekčně připravovaná investorem k využití, či území, pro které je již vydáno pravomocné územní rozhodnutí „Obytný soubor Satalice – 1. etapa“ z června 2016.

Zásobování vodou

Zásobování rozvojových ploch pitnou vodou bude realizováno napojením převážně zastavitelných vodovodních řadů na současný vodovodní systém v ulicích K nádraží, U školy, Za Novákovou zahradou a Šimkova. Pro napojení území Za červeným křížem bude realizován kolektor inženýrských sítí pod pozemky dráhy.

Orientační bilance potřeby pitné vody

S ohledem na skutečnost, že není znám charakter aktivit a záměrů, které budou v budoucnu realizovány v rozvojových plochách OB, OV a SV a v transformační ploše VN, bude pro odborný odhad nárůstu potřeby pitné vody použit 3násobek hodnoty, která bude vypočtena pro bilancované plochy OB a OV.

nárůst počtu obyvatel 258

nárůst průměrné denní potřeby $Q_p = 258 \times 120 \text{ l/ob.den} = 30,96 \text{ m}^3/\text{d}$

nárůst maximální denní potřeby $Q_{\text{dmax}} = 30,96 \times 1,5 = 46,44 \text{ m}^3/\text{d}$, tj. 0,54 l/s

Celkový nárůst maximální denní potřeby = 0,54 + 3 x 0,54 = 2,16 l/s.

Tento nárůst lze pokrýt z veřejného vodovodu. Potřebu vody provozní nelze odhadnout.

Požární zabezpečení

Jak zásobování ZÚ, tak území řešeného ÚS požární vodou bude zajištěno dle ČSN 730810, ČSN 730873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou a ČSN 752411 Zdroje požární vody. Přístupové komunikace musejí splňovat požadavky na vjezd požárních vozidel v souladu s ČSN 730802, ČSN 730804 a § 2 odst. d) vyhlášky č. 246/2001 Sb. a č. 23/2008 Sb. Zabezpečení řešeného území požární vodou bude zajištěno pomocí podzemních požárních hydrantů osazených na vodovodní síti, v případě výpadku vodovodu z nedalekých vodních toků a ploch.

Zneškodňování odpadních vod

Zneškodňování odpadních vod z rozvojových ploch bude realizováno napojením kanalizačních stok na současný kanalizační systém v ulicích K nádraží, K cihelně, Za Novákovou zahradou a Šimkova. Pro napojení území Za červeným křížem bude využito již výše zmíněného kolektoru inženýrských sítí pod pozemky dráhy.

Orientační bilance množství splaškových vod

S ohledem na skutečnost, že není znám charakter aktivit a záměrů, které budou v budoucnu realizovány v rozvojových plochách OB, OV a SV a v transformační ploše VN, bude pro odborný odhad nárůstu množství splaškových vod (bez odpadních vod provozních) použit 3násobek hodnoty, která bude vypočtena pro bilancovanou plochu OB a OV.

nárůst množství splaškových vod 30,96 m³/d, tj. 0,28 l/s

max. odtok 30,96 x 1,5 = 46,44 m³/d, tj. 0,54 l/s.

Celkový max. odtok = 46,44 + 3 x 46,44 = 185,75 m³/d, tj. 2,16 l/s.

Za současného stavu přetížení ČOV Kbely, prostřednictvím které jsou zneškodňovány splaškové vody z veřejné kanalizace MČ Satalice, lze nový zdroj splaškových vod povolit pouze s individuálním zneškodňováním v nepropustné jímce, která bude mít smluvně zajištěno vyvážení na dostatečně kapacitní ČOV v okolí, a to pouze v prolukách nenapojitelných na veřejnou kanalizaci. Tento stav bude nahrazen napojením na veřejnou kanalizaci neprodleně po realizaci intenzifikace ČOV Kbely.

Hospodaření se srážkovými vodami

Míra využití území k zastavění, stanovená v rozvojových a transformačních plochách, vyhovuje ust. § 21 odst. 3 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Požadavek § 38 Pražských stavebních předpisů je proto třeba konkrétně řešit v rámci navazujících řízení na jednotlivých stavebních pozemcích.

Za plochy vhodné k zasakování lze obecně (s ohledem na stanovené podmínky jejich využití) považovat monofunkční plochy DU, IZ, LR, ZP, ZMK a PS. Na stavebních pozemcích v rámci ostatních typů funkčních ploch se doporučuje optimalizovat hospodaření s dešťovými vodami v rámci vyhlášených republikových programů s využitím z nich dostupných prostředků (např. „Modrá úsporám“).

Zásobování elektrickou energií

Zásobování rozvojových ploch elektrickou energií bude realizováno napojením NN rozvodů na transformační stanice situované jak při severní hranici severní částí bývalého areálu dřevařských závodů, tak na veřejném prostranství u křižovatky ulic K cihelně a Za

Novákovou zahradou. Navýšením potřeby elektrické energie pro rozvojové plochy VN nelze v této ÚS, s ohledem na dosavadní neznalost potřeb budoucí výroby a služeb, stanovit.

Orientační bilance potřeby elektrické energie

Nárůst potřeby el. energie v rozvojových plochách SV nelze pro neznalost konkrétních záměrů stanovit, bude proto odhadnut v rozsahu 3násobku hodnoty, která bude vypočtena pro bilancované plochy OB a OV.

nárůst počtu RD – 86

nárůst soudobého el. příkonu – $86 \times 2,3 \text{ kW} = 197,8 \text{ kW}$

nárůst nesoudobého el. příkonu – $197,8 \text{ kW} \times 1,3 = 257,14 \text{ kW}$

Celkový nárůst nesoudobého el. příkonu z veřejných TS – $257,14 + 3 \times 257,14 =$ cca 1 029 kW.

Tento nárůst lze pokrýt z veřejných TS případným zvýšením jejich instalovaného výkonu.

Zásobování plynem

Zásobování rozvojových ploch plynem bude realizováno napojením nových tras STL plynovodu na současný STL plynovod v ulicích K nádraží, U školy, Za Novákovou zahradou a Šimkova. Pro napojení území Za červeným křížem lze využít vybudování kolektoru inženýrských sítí pod pozemky dráhy společně s vodovodem a kanalizací nebo realizovat napojení na současný STL plynovod k současné obytné zástavbě.

Orientační bilance potřeby plynu

Nárůst potřeby plynu v rozvojových plochách SV nelze pro neznalost konkrétních záměrů stanovit, bude proto odhadnut v rozsahu 3násobku hodnoty, která bude vypočtena pro bilancované plochy OB a OV.

nárůst počtu b.j. – 86

předpoklad využití plynu pro vaření, přípravu TUV a vytápění – 90%

nárůst spotřeby – $86 \times 0,9 \times (120 + 600 + 3\,000) \text{ m}^3 = 287\,928 \text{ m}^3/\text{rok}$

Celkový nárůst spotřeby plynu – $287\,928 + 3 \times 287\,928 =$ cca 1 151 712 m³.

Tento nárůst lze pokrýt napojením nových větví na současný STL plynovod.

KONCEPCE ZELENĚ

Koncepce veřejné zeleně vychází z koncepce stanovené platnou ÚPD HMP a zpřesňuje ji pro předpokládané budoucí potřeby řešeného území. Označení ploch zeleně respektuje značení monofunkčních ploch krajiny a zeleně dle platné ÚPD HMP. Jejich rozložení v řešeném území a návrh úprav jsou obsaženy v grafické příloze 6. Výkres zeleně. Navržené úpravy níže popsané spočívají v doporučení ploch pro doplnění plošné zeleně či pro její rekultivaci a doplnění, případně ploch pro založení doplňkové zeleně převážně v uličních prostranstvích lokálních a přístupových komunikací.

V ploše před železniční stanicí Praha – Satalice se navrhuje údržba vzrostlé zeleně a její dosadba. V této ploše skupinové zeleně (parčík) by bylo vhodné plochu doplnit o drobný mobiliář (lavička, prolézačka, odpadní koš apod.).

V prostoru K cihelně se navrhuje doplnění liniové keřové a stromové zeleně, která by přispěla ke snížení negativního dopadu z dopravy (hluk, emise, prach) na přilehlé komunikaci na okolní stavby pro bydlení. Vyšší snížení negativního dopadu dopravy na tuto část území se předpokládá po dokončení jihozápadního obchvatu Satalic.

V prostoru u křižovatky ulic K cihelně a Za Novákovou zahradou se navrhuje doplnění plošné zeleně a instalace drobného mobiliáře. Prostor bude sloužit jako veřejné prostranství i pro budoucí obyvatele zástavby v lokalitě Višňovka.

Po jižním okraji lokality Višňovka a navazující plochy ZMK se navrhuje zbudování zpevněné stezky. Ta by propojila stávající cestu (na východní hraně území) s ulicí Za Novákovou zahradou a vytvořila by malý vycházkový okruh pro obyvatele přilehlé části území. Součástí vyžití plochy by mělo být doplnění zeleným pásem střední a vysoké zeleně, který by částečně tlumil hluk z blízké radiály a odclonil negativní pohled (vjem) na tuto dopravní stavbu.

Prostor skládky inertního materiálu je třeba řešit samostatnou studií využití území, neboť se jedná o větší ucelenou plochu, která by měla být využita jak ke službám, tak k výrobě hygienicky neobtěžující okolí.

V prostoru U Arborky se navrhuje revitalizace zeleně, a to jak v podobě údržby stávající tak dosadbou nové, včetně možného využití části plochy k jiným účelům.

V prostoru podél jižní části východní hrany území se navrhuje úprava současné cesty a její prodloužení směrem k mostu pod Vysočanskou radiálou. Navrhuje se zde revitalizace stávající střední a vysoké zeleně (probírka náletů, dosadba zeleně). Navržené využití plochy propojí okraj sídla s okolní krajinou a plánovanými prvky ÚSES.

V ulici K nádraží se navrhuje celková revitalizace zeleně spočívající v její údržbě, popřípadě odstranění stromových jedinců ohrožujících majetek a zdraví osob. Zároveň se navrhuje její doplnění ve stávajícím typu s možností doplnění keřových skupin.

V ulici Před tratí zůstává liniová zezeň. Ta by měla částečně tlumit negativní vliv železniční dopravy a průmyslové výroby na obydlenu část mezi ulicemi Budovatelská a K nádraží.

Nově se navrhuje liniová zezeň v ulici Za železnicí. Ta má především sloužit ke zlepšení mikroklimatu v blízkosti výrobních objektů a má zvýraznit navržené úpravy komunikace a pohledově ji oddělit od železnice a výrobních areálů.

Nově se navrhuje liniová zezeň k navržené lokální a obslužné komunikaci mezi ulicemi K nádraží a Za Novákovou zahradou. Tato zezeň bude plnit funkci zlepšení mikroklimatických podmínek a umožní vsakování část srážkových vod do podzemí. K plánovanému parkovišti před nádražím se navrhuje liniová zezeň s maximálně přípustným rozestupem 25 m. Zde bude sloužit jako mikroklimatický prvek a zároveň tyto plochy umožní však vody do podloží.

Rozestupy stromů v uličních prostranstvích lokálních a přístupových komunikací se navrhuje dle konkrétních podmínek okolo 15 m.

Nově se navrhuje izolační zezeň na jižní okraj lokality Višňovka, která by měla snížit negativní dopad železniční dopravy v lokalitě Višňovka. Tato zezeň přispěje ke zlepšení mikroklimatických podmínek nové zástavby a v zastavitelných plochách umožní vsak srážkových vod do podloží.

Plochu ZP vymezenou platnou ÚPD HMP mezi areálem plynárenského zařízení (Flaga s.r.o.) a jižní částí bývalého areálu dřevařských závodů se doporučuje využít pro posílení hospodářského pilíře navrácením do ploch VN.

Všechny plochy v nezastavěném území na jihu řešeného území, včetně rozvojové plochy SV Za červeným křížem se doporučuje vymežit jako plochy ZMK určené pro realizaci sportovního a oddychového areálu dle zpracované DÚR Arborka, V/2016.

Plocha ZMK na východním okraji lokality Přednádraží u ulice Za Novákovou zahradou se zařazuje jako zahrady do zeleně soukromé a vyhrazené.

Rozšířený prostor veřejného prostranství uprostřed lokality Višňovka se navrhuje doplnit dle možností i o vysokou zeleň pro zkvalitnění životního prostředí obyvatel této lokality.

Zbytkovou plochu mezi železniční tratí a lokalitou Višňovka se navrhuje převést z ploch SP do ploch ZMK (SP zde postrádá význam), zpevněnou stezku od východního okraje území pak protáhnout až k vyústění pěší komunikace z jihozápadní hranice lokality Višňovka.

POROVNÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Z popsaných návrhů koncepčních řešení a provedených orientačních bilancí (odborných odhadů) lze pro základní porovnání dvou variant sestavit následující srovnávací tabulku:

Obor	varianta I.	varianta II.
nárůst bytových jednotek (v rodinných + bytových domech)	26 (26 + 0)	86 (50 + 36)
nárůst počtu obyvatel	78	258
dostatečnost občanského vybavení včetně veřejné infrastruktury	dostatečná včetně možnosti dalšího rozvoje v území	dostatečná včetně možnosti dalšího rozvoje v území
nárůst počtu veřejných parkovacích stání na parkovištích/v rámci uličních prostranství	174/132	174/137
nárůst max. denní potřeby pitné vody	0,98 l/s	2,16 l/s
nárůst max. denního odtoku splaškové vody	0,98 l/s	2,16 l/s
nárůst nesoudobého el. příkonu	466,5 kW	1 029 kW
nárůst roční spotřeby plynu	522 288 m ³	1 151 717 m ³
nárůst ploch veřejně přístupné zeleně (prostorotvorné)	6,35 ha	22,59 ha

V grafické příloze 7. Výkres posouzení souladu s platnou ÚPD je vyznačen rozsah změn navrhovaných v rámci varianty II. Důvodem je jak aktualizace nad novým mapovým podkladem, tak především úprava koncepce řešení s ohledem na aktuální představy o udržitelném rozvoji městské části.

Srovnání varianty I. a II. z hlediska zastoupení zeleně v řešeném území

Varianta I. vychází z platné koncepce uspořádání území stanovené platnou ÚPD HMP. Na jejím platném základě byly jednotlivé plochy zeleně upřesněny a bylo navrženo jejich doplnění.

Varianta II. vychází z platné koncepce uspořádání území stanovené platnou ÚPD HMP, ale navrhuje plochy zeleně s ohledem na odlišné budoucí předpokládané využití území. V této variantě je vypuštěna oproti variantě I. jedna plocha liniové zeleně ležící v jihovýchodní části řešeného území v lokalitě Za červeným křížem. K této změně došlo na základě přehodnocení ploch a požadavku na vypuštění rozvojových ploch, pro něž měla být realizována lokální komunikace a zeleň měla být součástí jejího uličního prostranství.

Varianta II. zvyšuje rozsah liniové zeleně při východním okraji řešeného území na lokalitě Višňovka. Zároveň se na jižním okraji lokality Višňovka navrhuje na rozdíl od varianty I. izolační zeleň.

Varianta II. navrhuje oproti variantě I. liniovou a plošnou zeleň u lokální komunikace a přístupových komunikací v lokalitě Višňovka a kompletní oddechový areál charakteru přírodní rekreační plochy v lokalitě Za červeným křížem.

Bilanční zhodnocení ploch zeleně

V návaznosti na funkční využití v okolí ploch uličních prostranství a ploch ostatních veřejných prostranství byly v obou variantách navrhovány srovnatelné plochy a typy zeleně – viz grafické přílohy 6.I. a 6.II. U části ploch bylo využito stávající zeleně a jedná se o její revitalizaci, případně doplnění.

Exaktní porovnání variant vychází z porovnání ploch s rozdílným způsobem využití, jež jsou navrženy (vymezeny) v řešeném území a u nichž převažuje využití pro zeleň.

Varianta I.

Plochy s rozdílným způsobem využití s převažujícím podílem zeleně		
Součet ploch IZ	3 233	m ²
Součet ploch LR	32 511	m ²
Součet ploch PS	43 712	m ²
Součet ploch ZMK	63 193	m ²
Součet ploch ZP	6 149	m ²
Celkem	148 798	m²

Díky podrobnějšímu členění území lze v rámci všech typů ploch s rozdílným způsobem využití v řešeném území (OB, SV, VN, DZ, IZ, ZMK) kromě ploch LR, PS a ZP identifikovat tzv. prostorotvornou zeleň (estetickou, ochrannou a izolační, oddechovou a rekreační) veřejně přístupnou v tomto rozsahu:

Prostorotvorná zeleň	63 537	m ²
----------------------	--------	----------------

Varianta II.

Plochy s rozdílným způsobem využití s převažujícím podílem zeleně		
Součet ploch IZ	3 741	m ²
Součet ploch PS	42 863	m ²
Součet ploch SO1	163 766	m ²
Součet ploch ZMK	15 513	m ²
Celkem	225 883	m²

Díky podrobnějšímu členění území lze v rámci všech typů ploch s rozdílným způsobem využití v řešeném území (SO, DZ, DÚ, IZ, ZMK) kromě ploch PS identifikovat tzv. prostorotvornou zeleň (estetickou, ochrannou a izolační, oddechovou a rekreační) veřejně přístupnou v tomto rozsahu:

Prostorotvorná zeleň	183 090	m ²
----------------------	---------	----------------

Nárůst zeleně ve variantě II.:

Plochy s rozdílným způsobem využití	+ 77 085	m ²
Plochy prostorotvorné zeleně	+ 119 553	m ²

Výrazné zvýšení plošného rozsahu ploch zeleně ve variantě II. souvisí převážně s uspořádáním a využitím lokalit Višňovka a Za červeným křížem a jejich širšími vztahy. Přímo v lokalitě Višňovka je navržena nová zeleň liniová, skupinová i izolační. Zároveň je ve variantě II. další liniová zeleň vedoucí podél jižního okraje areálu České pošty, s.p. a okrajem lokality Višňovka, v lokalitě Za červeným křížem pak celý nový rekreační areál s převahou rekreační zeleně. Vyšší podíl zeleně ve variantě II. by měl přispět ke snížení negativních vlivů z dopravy na železnici a v lokalitě Višňovka by měl přispět ke zlepšování mikroklimatických podmínek, a tím ke spokojenosti obyvatel.

Porovnání rozsahu blokové zeleně nebylo provedeno s ohledem na nejasnou vazbu mezi Tabulkou míry využití území v části III. Metodického pokynu k ÚPSÚ HMP (usnesení ZHMP č. 10/05 z 9.9.1999 v úplném znění) a § 25 PSP, dle kterého bylo navrženo výškové uspořádání řešeného území.

Vliv dopravního řešení na ŽP

Životní prostředí řešeného území je významně ovlivněno silniční dopravou. Na západním okraji je ulice Budovatelská využívána jako hlavní napojení na Vysočanskou radiálu. Severní okraj tvoří ulice Trabantská a ulice K cihelně. Obě jsou využívány především jako obslužné komunikace k existující bytové zástavbě.

Návrh dopravního řešení zachovává hlavní obslužné trasy po výše uvedených komunikacích a doplňuje obslužné komunikace v řešeném území. Ke snížení zátěže v centru Satalic z nově navrhovaných ploch je navrženo realizování nové mostní konstrukce, a tím využití odklonu významné části dopravy po ulici Za železnici.

Z hlediska životního prostředí bude zvýšení koncentrace obyvatel znamenat dílčí krátkodobé zhoršení životního prostředí především ve formě negativního dopadu z dopravy. Částečným řešením tohoto stavu je rozptýlení vozidel v ploše, což umožní úprava – nové přemostění železnice a zlepšení propustnosti ulic Za železnici. Pro plnou kompenzaci zvýšení rizikových faktorů z dopravy by bylo nutné realizovat navrhovaný jihozápadní obchvat Satalic, který by ze zastavěné části Satalic odvedl průjezdnou dopravu, včetně části nákladní dopravy, a tím celkově snížil negativní vliv dopravy na ŽP.

Dílčím řešením pro zlepšení ŽP zastavěné části Satalic by bylo ohlášení nízkoimisičních zón, což je pouze administrativní opatření spíše v daném případě postihující vlastní obyvatele Satalic, než komplexním dlouhodobým řešením. Tímto řešením by zřejmě bylo možné větší část občanů přesunout na městskou hromadnou nebo železniční dopravu, a tím snížit počet používaných vozidel na krátké vzdálenosti.

E. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

1. Územní plán sídelního útvaru HMP – platné znění
2. Urbanistická studie Praha – Satalice, III/2004
3. Obytný soubor Za školou, Praha – Satalice, Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, 04/2016
4. Arborka – návrh řešení, DÚR, V/2016
5. Cyklodoprava v území podél severovýchodní pražské cyklomagistrály, cyklotrasy EV4/ A26/ A266/ A267, studie proveditelnosti, 07/2016
6. Obytný soubor Satalice – 1. etapa, DÚR, 02/2016
7. SKATE A IN-LINE PARK Satalice, DÚR 06/2016
8. Stavba č. 3136 – TV Satalice, etapa 0013 – U Arborky, DÚR, 11/2015
9. Územně analytické podklady hlavního města Prahy, 2014
10. Informace geoportálu – Institut plánování a rozvoje HMP, 10.8.2016
11. Záměry společnosti XANNATOS a.s.
12. Územně analytické podklady hlavního města Prahy, 4. úplná aktualizace 2016
13. Zásady územního rozvoje hlavního města Prahy ve znění Aktualizace č. 1
14. Informace určená veřejnosti v zóně havarijního plánování Flaga s.r.o., Plnírna Satalice, 2012
15. AKTUALIZACE BEZPEČNOSTNÍ ZPRÁVY objektu Flaga s.r.o. Plnírna PB – Satalice, 2015
16. Nařízení č. 10, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), 2016

II. GRAFICKÁ ČÁST



FOTODOKUMENTACE



ODPOVĚDNÝ ZÁSTUPCE PROJEKTANTA Ing.arch. Alena Koutová	PROJEKTANT kolektiv zhotovitele	SPOLUPRÁCE	 SURPMO, a.s. 110 00 Praha 1 Opletalova 1626/36
OBJEDNATEL/POŘIZOVATEL Odbor územního rozvoje MHMP/ Odbor územního rozvoje MHMP	KRAJ Praha	OBEC Městská část Praha – Satalice	Projektové středisko 500 03 Hradec Králové Třída ČSA 219
Územní studie Praha – Satalice			Zakázkové číslo 03000612
			ÚČELOVÝ STUPEŇ ÚS
			FORMÁT A4
			PROFESE URB
Komplexní elaborát			DATUM 07/2017
			MĚŘÍTKO ČÍSLO I., II., III.