

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Slatiny je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené, plocha je vymezena jako transformační. Lokalita Slatiny se nachází na rovinatém terénu podél potoka Slatiny, na území ze všech stran vymezeném železnicí, z jihu také Jižní spojkou. Zástavba v této lokalitě začala vznikat ve 20. letech 20. století jako nouzová kolonie, rozrůstala se až do 50. let. V 60. letech začala pomalu zanikat, především díky možnosti vyměnit nouzový domek za byt na sídlišti. Do dneška je několik domů využíváno k trvalému bydlení, některé zbývající tvoří zahrádkářskou osadu. Síť veřejných prostranství lokality tvoří kombinace zpevněných a nezpevněných uličních prostranství a umožňuje základní obsluhu území. Z Bohdalce do Slatin vede jako hlavní přístupová ulice Nad Vršovskou horou. Uliční prostranství jsou vymezena ploty zahrad. Zástavbu tvoří domy často rekreačního charakteru v zahradách, výjimkou je průmyslový areál na jihu. Významným kompozičním prvkem je park podél Slatinského potoka. Lokalita se historicky nacházela na okraji Prahy a sloužila nouzovému bydlení, dnes jde o významné území v blízkosti centra města. Struktura a prostorové uspořádání lokality je však velmi nestabilní, lokalitu čeká významná transformace. V územně plánovacích dokumentacích jsou plochy v lokalitě dlouhodobě vedeny jako území k přeměně. Lokalita vykazuje vysokou míru potenciálu.

### II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

#### Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021. Většina ploch je Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022 určena k zastavění. Metropolitní plán tento stav respektuje a v souladu s jeho urbanistickou koncepcí zde navrhuje doplnění urbánní struktury města.



zastavitelnost

#### Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění a poměrně dobrému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území.

#### Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalitě byl s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury přiřazen způsob využití umožňující vznik rozmanitého městského prostředí.



využití

#### Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako transformační. Lokalita má narušený či neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé nebo celkové změny, cílový charakter je nově navržen. Podíl transformačních ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

## VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

### I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části  $i_s = 0.05$

index návrhový  $i_n = 0.58$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 10, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 10	120755	114249	107713	107989	108998	108756	110571	120000	134000	146000

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU

**1322/154/01**

Transformační plocha je zastavitelnou plochou určenou pro obytné využití. Je rozdělena na větší množství různě velikých ploch různorodých i stávajícím využitím. Na části největší plochy dožívá areál nevýrobních služeb provizorního charakteru, ostatní části jsou bývalými zahrádkářskými koloniemi, které postupně ztrácejí svou původní funkci. V platném územním plánu je území, ač zastavěné, navrženo pro pěstební plochy, na polovině plochy pak bylo uvažováno rozšíření plochy železnice ve výhledovém období územního plánu. Rozšiřování železničního koridoru již není požadováno, zbytečné drážní plochy se naopak uvolňují pro recyklaci za účelem tvorby městského prostředí. Lokalitě bylo s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedících lokalit a navržený typ struktury předpokládající vznik obytných čtvrtí přiřazeno obytné využití umožňující vznik rozmanitého městského prostředí. Důvodem pro vymezení plochy je společenská potřeba recyklace dlouhodobě degradovaného území, které je náchylné k šíření sociopatologických jevů, s cílem založení nové plnohodnotné městské čtvrti na okraji centrální oblasti města. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Plocha má díky své poloze a plánovanému rozvoji dopravní infrastruktury rozvojový potenciál pro využití navržené MPP a saturace rozvojových potřeb města zde může proběhnout efektivněji ve vztahu k zastavěné ploše, než v jiných částech města (především na jeho okraji). Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

**1322/154/02**

Transformační plocha je zastavitelnou plochou určenou pro obytné využití. Je tvořena souborem více ploch, oddělenými koridory pro dopravní infrastrukturu. Je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterými je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. V současné době jde o části bývalé nouzové kolonie a zahrádkové osady a části areálu nevýrobních služeb provizorního charakteru. Většina území je v platném územním plánu zastavitelným územím určeným pro zvláštní komplexy občanského vybavení. MPP navrhuje obytné využití v souladu s určeným charakterem celé lokality. Části území, v platném územním plánu navržené pro krajinnou a městskou zeleň, jsou MPP určeny též obytnému využití, což bohatě kompenzuje bezprostřední sousedství s navrženým centrálním parkem Na Slatinách. Důvodem pro vymezení plochy je společenská potřeba recyklace dlouhodobě degradovaného území, které je náchylné k šíření sociopatologických jevů, s cílem založení nové plnohodnotné městské čtvrti na okraji centrální oblasti města.

**1322/154/03**

Plocha ZPF je součástí zastavitelné transformační plochy s obytným využitím, v současném stavu nezastavěná. V platném územním plánu je plocha určena ke smíšenému využití a jako urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství. MPP zde určuje v souladu s využitím celé lokality obytné využití, v ploše je navrženo umístění Datového centra Slatiny. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Plocha má díky své poloze a plánovanému rozvoji dopravní infrastruktury rozvojový potenciál pro využití navržené MPP a saturace rozvojových potřeb města zde může proběhnout efektivněji ve vztahu k zastavěné ploše, než v jiných částech města (především na jeho okraji). Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

**1322/154/30**

Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím. Drobná plocha podlouhlého tvaru je v současném stavu okrajovou součástí zpevněné plochy využívané jako parkoviště. V platném územním plánu je plocha zastavitelná, určená k výrobě a službám. MPP zde určuje v souladu s využitím a charakterem celé lokality obytné využití. Plocha vznikla z důvodu nesouhlasnosti podkladů a sama o sobě vzhledem ke svému rozsahu, tvaru i poloze zemědělsky nevyužitelná.

**1322/154/31**

Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím. Zábor tvoří více ploch na třech různých místech v lokalitě. Skupinka drobných ploch okolo ulice Na Slatinách je v platném územním plánu součástí rozsáhlé zastavitelné plochy pro zvláštní komplexy občanského vybavení. Živelná proměna bývalé zahrádkářské osady v obytnou čtvrť s rodinnými domy takové využití reálně neumožňuje, MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití lokality pro obytné využití. Poslední dvě dílčí plochy záboru jsou na různých místech ve stopě významného dopravního spojení a doprovodné izolační zeleně navrhované v platném územním plánu. Z důvodu upravené koncepce obsluhy území dopravní infrastrukturou MPP umožňuje sjednocení charakteru a využití území i těchto ploch pro obytné využití. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Plocha má díky své poloze vysoký rozvojový potenciál pro využití navržené MPP a saturace rozvojových potřeb města zde může proběhnout výrazně efektivněji ve vztahu k zastavěné ploše, než v jiných částech města (především na jeho okraji). Kvůli své poloze a velikosti je plocha naopak těžko efektivně využitelná k zemědělským účelům. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).

**1340/154/04**

Transformační nestavební plocha pro rekreační využití – založení nového městského parku Park Na Slatinách. Jedná se tři plochy na okraji větší rekreační plochy. Navazují na plochy záboru ZPF 1340/154/32, 1340/154/33. V platném územním plánu je plocha určena z části pro krajinnou zeleň, z části pro výrobu a služby. Část plochy je určena pro založení vodní plochy Na Slatinách, která je vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Vodní plocha bude sloužit jako zachytávací nádrž pro srážkové vody jako součást systému odkanalizování území. Zkvalitnění systému odkanalizování a udržení vody v krajině je ve veřejném zájmu, stejně jako založení městského parku sloužícího navrhované zástavbě v okolí. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu. Veřejný zájem na založení městského parku převažuje nad veřejným zájmem na ochraně ZPF.

**1340/154/32**

Transformační nestavební plocha pro rekreační využití – založení nového městského parku Park Na Slatinách. Jedná se o soubor tří ploch různého rozsahu na dvou místech ve střední části lokality. V platném územním plánu jsou plochy součástí zastavitelných ploch pro zvláštní komplexy občanského vybavení a pro smíšené využití. Z důvodu upravené koncepce uspořádání území MPP začlenil dílčí plochy záboru do rozsáhlé rekreační plochy pro založení nového městského parku. Navazují na plochy záboru ZPF 1340/154/04, 1340/154/33. Založením parku nedojde ke ztrátě půdního fondu, ale naopak k jeho rehabilitaci. Veřejný zájem na založení městského parku převažuje nad veřejným zájmem na ochraně ZPF.

**1340/154/33**

Transformační nestavební plocha pro rekreační využití – založení nového městského parku Park Na Slatinách. Jedná se o dvě dílčí plochy ve střední části lokality, oddělené územím, které již bylo ze ZPF vyňato. V platném územním plánu jsou nestavební plochou městské a krajinné zeleně. Navazují na plochy záboru ZPF 1340/154/32, 1340/154/04. Založením parku nedojde ke ztrátě půdního fondu, ale naopak k jeho rehabilitaci.

**1370/154/05**

Zábor pro dopravní infrastrukturu, který navazuje na zábor 1370/154/06 v místě, kde platný územní plán nevymezil žádný zábor, jedná se o malou plochu pro významný koridor 610/-/13 Komunikační propojení Slatiny – V Korytech. Nově vymezené propojení Slatiny – V Korytech vytváří tangenciální propojení s vazbou na sběrnou komunikaci Zahradního Města V Korytech s vyústěním na Průběžnou i s vazbou na stávající MÚK Jižní spojky Zahradní Město.

**1370/154/06**

Zábor pro záměry dopravní infrastruktury obsluhující transformační území Slatin, koridory nebyly vymezeny v platném územním plánu, ale zástavba území, kterou platný plán rovněž předpokládal, dopravní obsluhu vyžaduje. 610/-/13 Komunikační propojení Slatiny – V Korytech. Nově vymezené propojení Slatiny – V Korytech vytváří tangenciální propojení s vazbou na sběrnou komunikaci Zahradního Města V Korytech s vyústěním na Průběžnou i s vazbou na stávající MÚK Jižní spojky Zahradní Město. 610/-/57 Napojení rozvojového území Bohdalec – Slatiny na Městský okruh. Napojení bude realizováno propojující komunikací mezi osou Bohdalecká – Nad Vršovskou Horou a Jižní spojkou, do které bude zaústěna v nové mimoúrovňové křižovatce. 610/-/131 Komunikační propojení Bohdalecká – Slatiny. Nově vymezené propojení Bohdalecká – Nad Vršovskou Horou s navazující trasou páteřní komunikace je osou rozvojového území Slatin a vytváří podmínky pro navázání sítě nových obslužných, přístupových komunikací s blízkým napojením na nadřazený dopravní

**1380/154/34**

Zábor pro technickou infrastrukturu, 711/154/1005 Vodní plocha Na Slatinách. Záměr je vymezen pro zajištění retence na Slatinském potoce a optimalizaci vodního režimu v souvislosti s budoucí zástavbou transformačních lokalit. Nová vodní plocha bude mít rekreační význam v novém parku, který vznikne ve středu nové čtvrti okolo potoka. Nachází se v místě záplav, kde platný územní plán vymezoval zastavitelné plochy.

**1380/154/35**

Zábor pro technickou infrastrukturu, 780/154/1001 Datové centrum Slatiny (rozšíření). Potřeba velkého datového centra navázaného na stávající infrastrukturu je způsobena rostoucími požadavky na služby informačních a komunikačních technologií, jeho výstavbou dojde k rozšíření významného telekomunikačního uzlu. Lokalizace datového centra je zvolena na základě vhodného připojení na stávající páteřní optické trasy různých provozovatelů, které jsou vedeny v této lokalitě a na základě urbanistické studie z roku 2013. Záměr odpovídá platnému územnímu plánu, je vymezen v zastavitelné produkční ploše VN.