

# Nový Sedlec

URBANISTICKÁ STUDIE

---

## Analytická část



NÁZEV  
Nový Sedlec  
Podkladová studie pro změnu Z 3000 ÚP SÚ hl. m. Prahy

ZHOTOVITEL  
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy  
Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2

AUTORSKÝ TÝM  
Ing. arch. Michaela Čížková  
Ing. arch. Anna Jarolímková  
Ing. arch. Zuzana Mráziková  
Ing. arch. Vojtěch Bodlák  
Ing. arch. Libor Jebavý

DATUM ODEVZDÁNÍ  
12.2021

VERZE / POČET STRAN  
1. verze / 75 stran

GRAFICKÝ KONCEPT  
Ing. arch. Kateřina Dolejšová

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| ZÁKLADNÍ ÚDAJE .....                                 | 2         |
| ÚVOD .....                                           | 5         |
| Kontext města .....                                  | 6         |
| Vymezení území .....                                 | 8         |
| <b>Severozápadní břeh Vltavy .....</b>               | <b>10</b> |
| <b>Suchdol – Sedlec .....</b>                        | <b>16</b> |
| Charakter zástavby .....                             | 18        |
| Využití území .....                                  | 20        |
| Dopravní infrastruktura .....                        | 22        |
| Technická infrastruktura .....                       | 24        |
| Veřejná vybavenost .....                             | 26        |
| Komerční vybavenost .....                            | 28        |
| <b>Nový Sedlec .....</b>                             | <b>30</b> |
| Historie .....                                       | 32        |
| Současnost .....                                     | 34        |
| Platný územní plán .....                             | 36        |
| Přehled změn platného územního plánu .....           | 38        |
| Návrh nového Metropolitního plánu .....              | 40        |
| Majetkoprávní vztahy .....                           | 42        |
| V minulosti zpracované studie .....                  | 44        |
| Aktuální záměry .....                                | 48        |
| Fotodokumentace — pohledy na řešené území .....      | 52        |
| Fotodokumentace — charakteristické znaky území ..... | 54        |
| SWOT analýza území .....                             | 56        |
| <b>Výhledy .....</b>                                 | <b>58</b> |
| Historie a současnost .....                          | 60        |
| Platný územní plán .....                             | 62        |
| Návrh nového Metropolitního plánu .....              | 62        |
| Majetkoprávní vztahy .....                           | 64        |
| V minulosti zpracované studie .....                  | 66        |
| Aktuální záměry .....                                | 70        |
| Fotodokumentace — pohledy na řešené území .....      | 72        |
| SWOT analýza území .....                             | 74        |



# Úvod

Lokalita Nového Sedlce se rozkládá na území tří městských částí – Prahy 6, Suchdola a Lysolají. Na ploše cca 32 ha lze předpokládat postupný rozvoj a zástavbu. Je zde navrženo různými subjekty množství změn ÚP, které nejsou koordinovány nebo se vzájemně překrývají. Území protíná navrhovaná trasa tramvajového spojení Dejvic se Suchdolem, která je jednou z prioritních tratí dle schválené Strategie rozvoje tramvajových tratí v Praze do roku 2030. Střetávají se tu zájmy vlastníků pozemků – státu, města, městských částí a soukromých subjektů i osob. Severně od Kamýcké ulice, v okolí historické cihelny a bývalých mrazíren, navazuje území s dalšími podněty na změny ÚP pro bytovou výstavbu. Na řešení tramvajové trati i zástavby v Sedlci byla vypracována řada studií, nad kterými však nedošlo k dohodě všech zúčastněných.

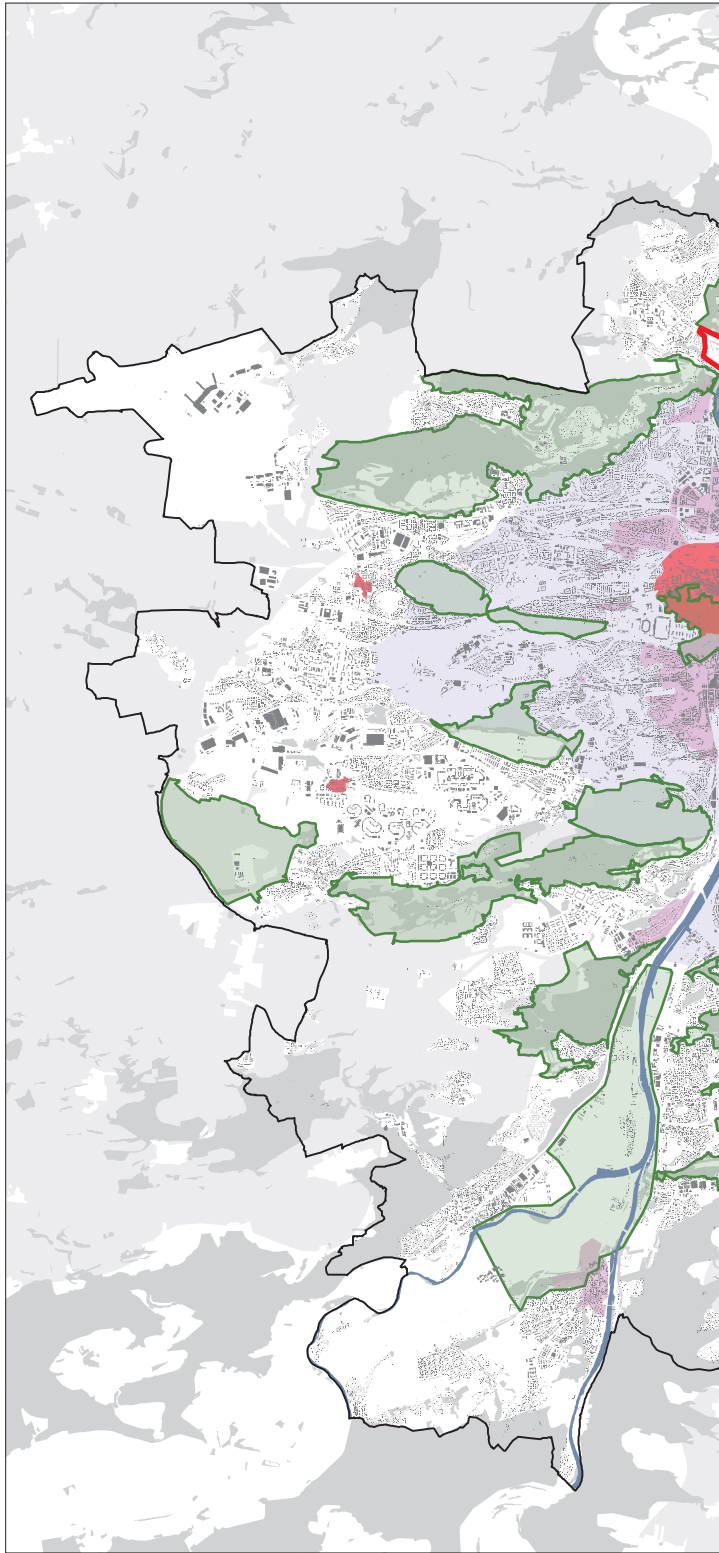
Tato studie vzniká na podnět hl. m. Prahy s úmyslem koordinovat záměry rozdílných subjektů v území a projektu tramvajové trati do Suchdola, sjednotit množství změn územního plánu v lokalitě, dosáhnout dohody všech aktérů a urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak bytové výstavby a veřejné vybavenosti. Urbanistická studie má za cíl navrhnout koncepci zástavby a veřejných prostranství a stabilizovat trasu tramvajové trati. Po projednání a schválení hlavními vlastníky v území bude tato studie podkladem pro změnu ÚP.

# Kontext města

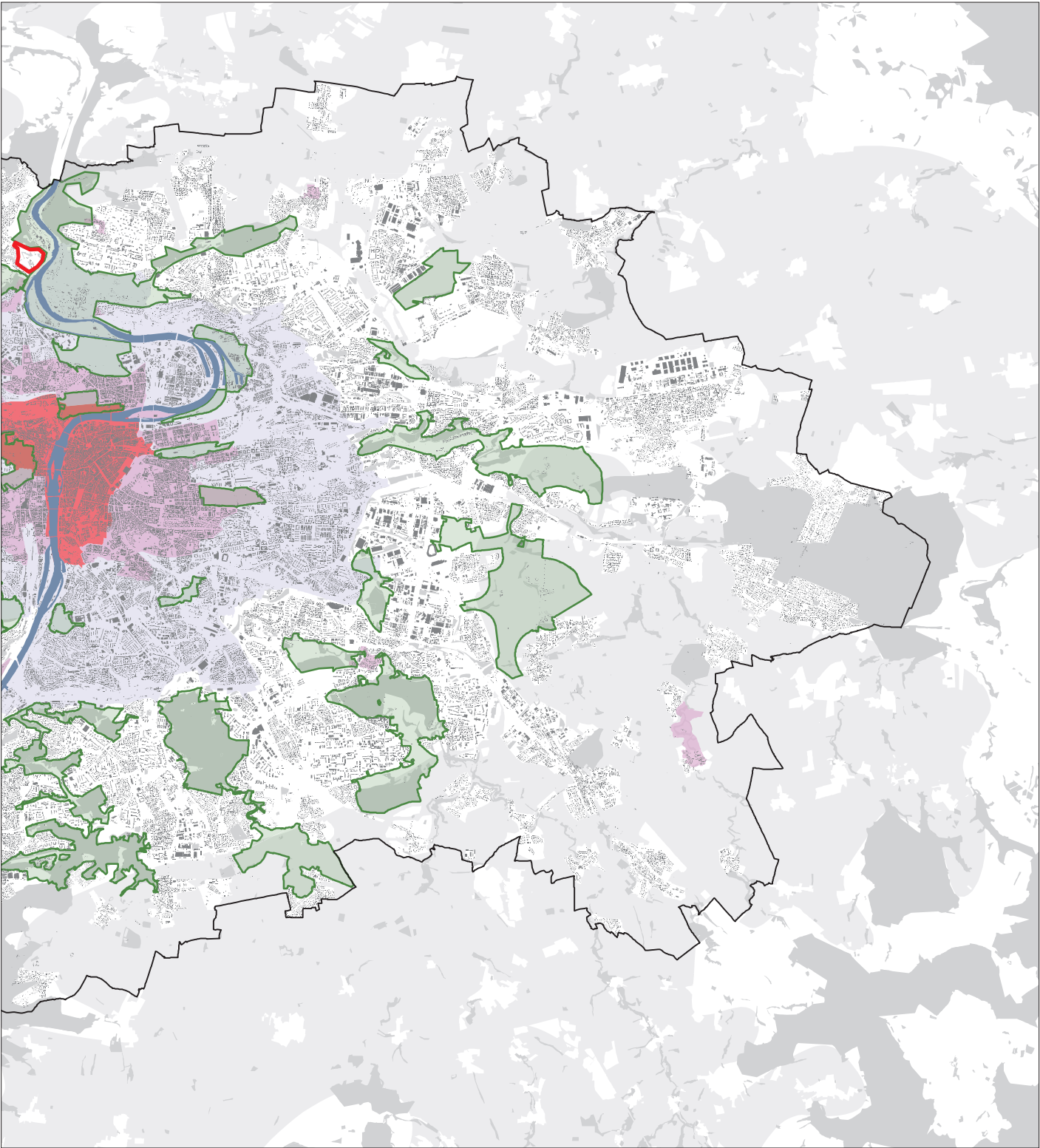
Řešené území se nachází na levém břehu Vltavy na severním okraji Prahy cca 5 km vzdušnou čarou od centra města.

Území tvoří pomyslnou bránu do Prahy při vstupu ze severu - krajina se z úzkého kaňonu rozširuje a umožňuje dálkové pohledy do okolí. Dominantním prvkem je zde stále příroda, jejíž rozsáhlá chráněná území se nacházejí po obou stranách řeky. S ohledem na vzdálenost od centra a pozici ve městě má řešená lokalita značný potenciál rozvoje.

Urbanistická studie má za cíl vzájemně smysluplně provázat území Sedlce a Suchdola a propojit tuto lokalitu i s centrem Prahy.



|                                                                                     |                        |                                                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|  | hranice řešeného území |  | historické jádro Prahy                  |
|                                                                                     |                        |  | Památkové zóny                          |
|                                                                                     |                        |  | Ochranné pásmo Historického jádra Prahy |
|                                                                                     |                        |                                                                                       |                                         |
|                                                                                     |                        |                                                                                       |                                         |
|                                                                                     |                        |                                                                                       |                                         |
|                                                                                     |                        |                                                                                       |                                         |
|                                                                                     |                        |                                                                                       |                                         |
|                                                                                     |                        |                                                                                       |                                         |



|                                                                                       |                               |  |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|--|--|--|
|  | koncepce metropolitních parků |  |  |  |  |
|                                                                                       |                               |  |  |  |  |
|                                                                                       |                               |  |  |  |  |
|                                                                                       |                               |  |  |  |  |
|                                                                                       |                               |  |  |  |  |
|                                                                                       |                               |  |  |  |  |
|                                                                                       |                               |  |  |  |  |
|                                                                                       |                               |  |  |  |  |
|                                                                                       |                               |  |  |  |  |



# Vymezení území

Řešené území studie zahrnuje oblast tzv. Nového Sedlce a Výhledů, okrajové části MČ Praha - Suchdol. Obě tyto oblasti jsou vzájemně provázány Kamýckou ulicí, kterou je plánováno vedení budoucí tramvajové trať z Podbavy do Suchdola.



hranice řešeného území

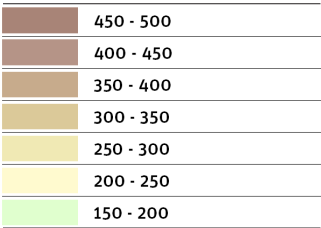
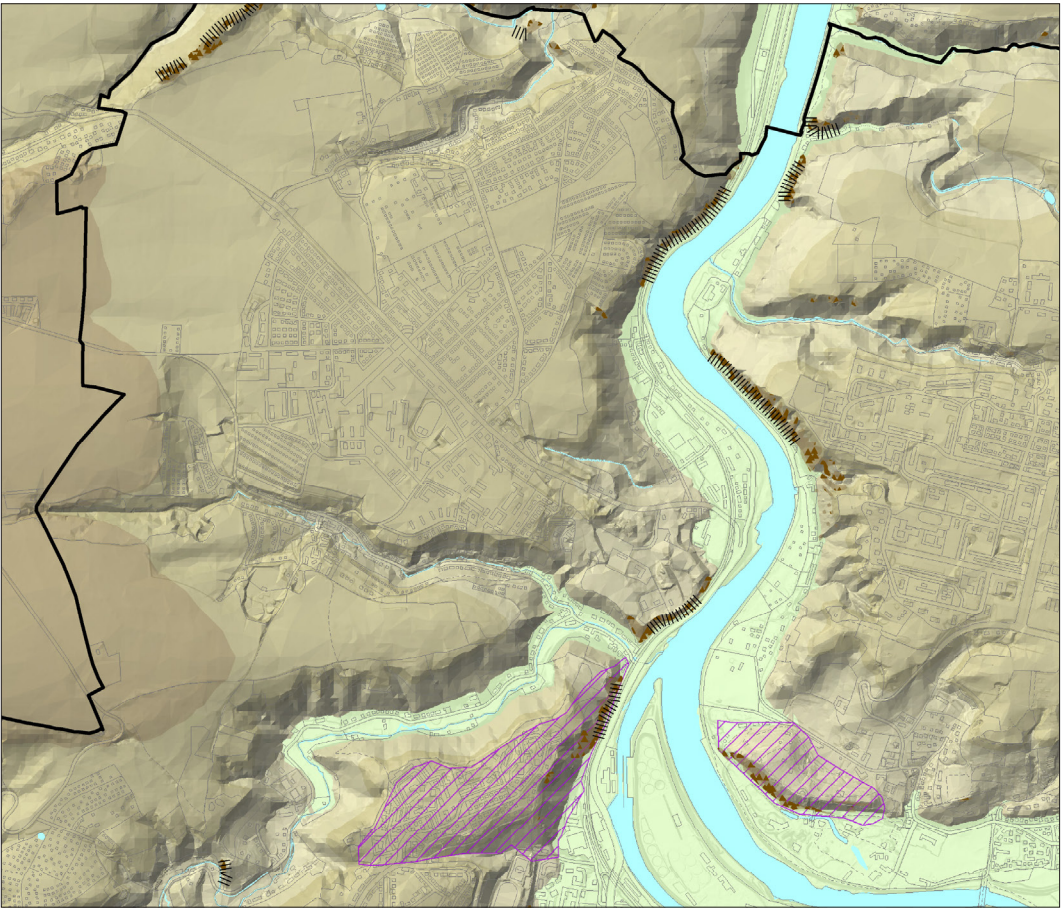


# Severozápadní břeh Vltavy

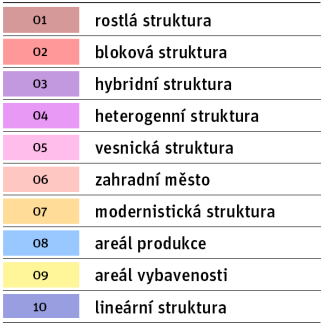
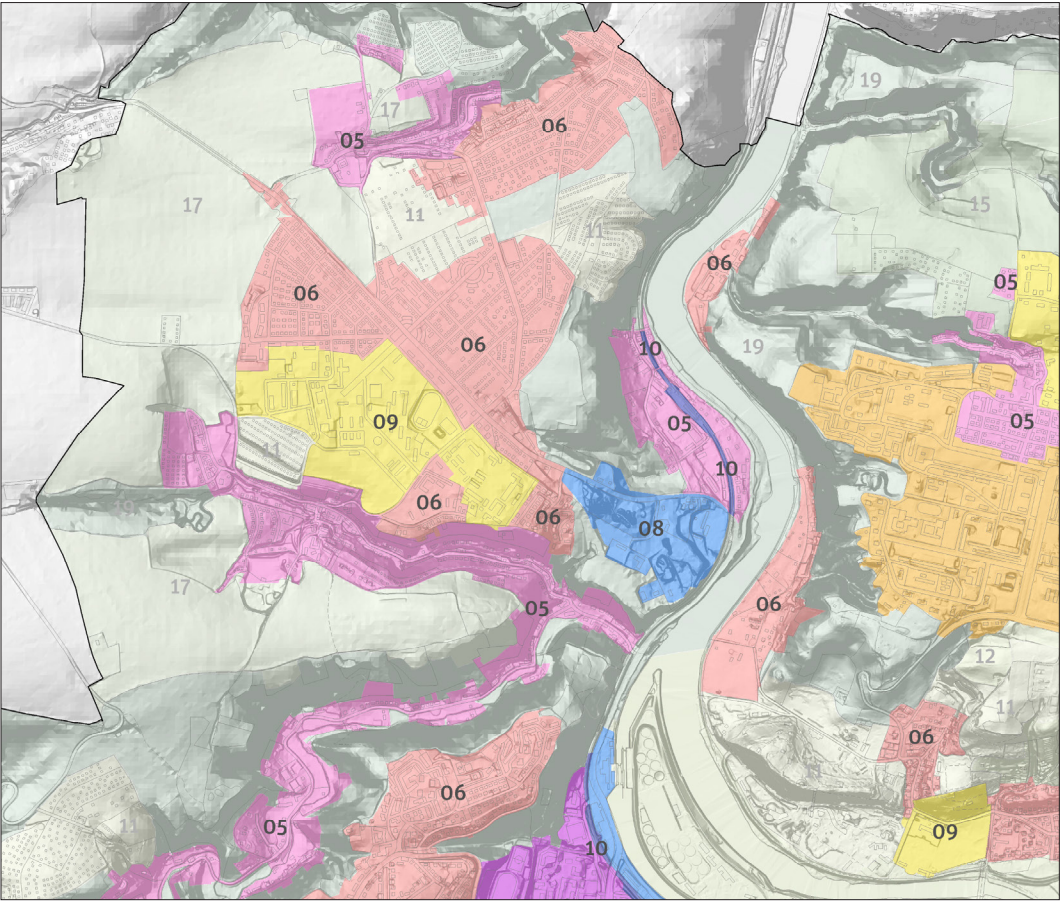
Širší, přírodně-urbanistický kontext řešeného území



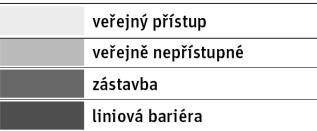
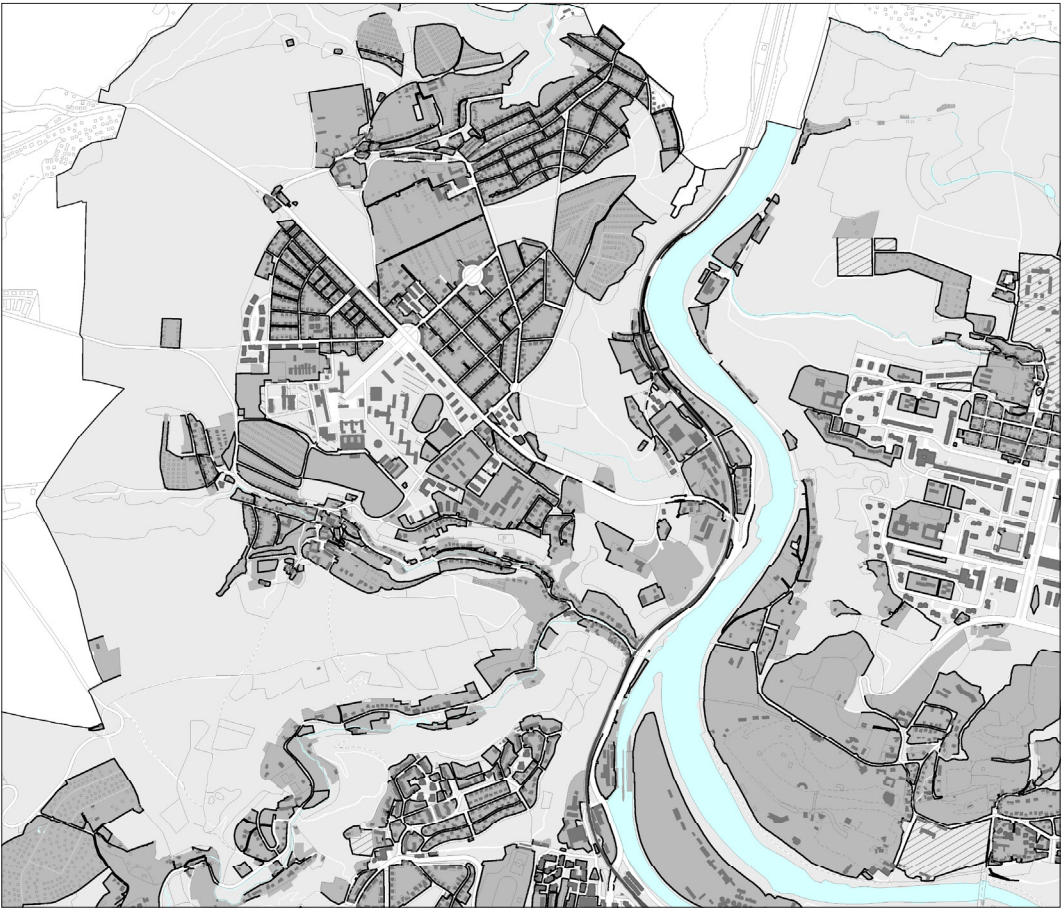
Morfologie



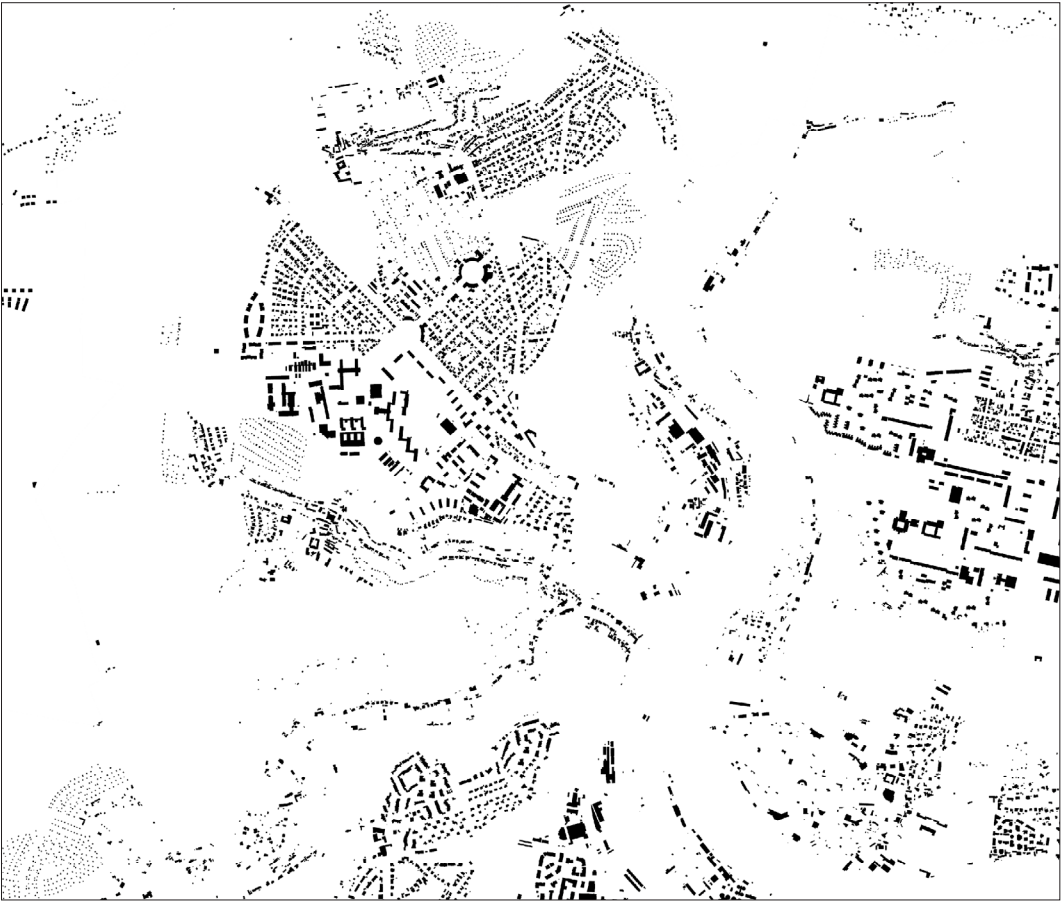
Struktura zástavby



Stavební bloky

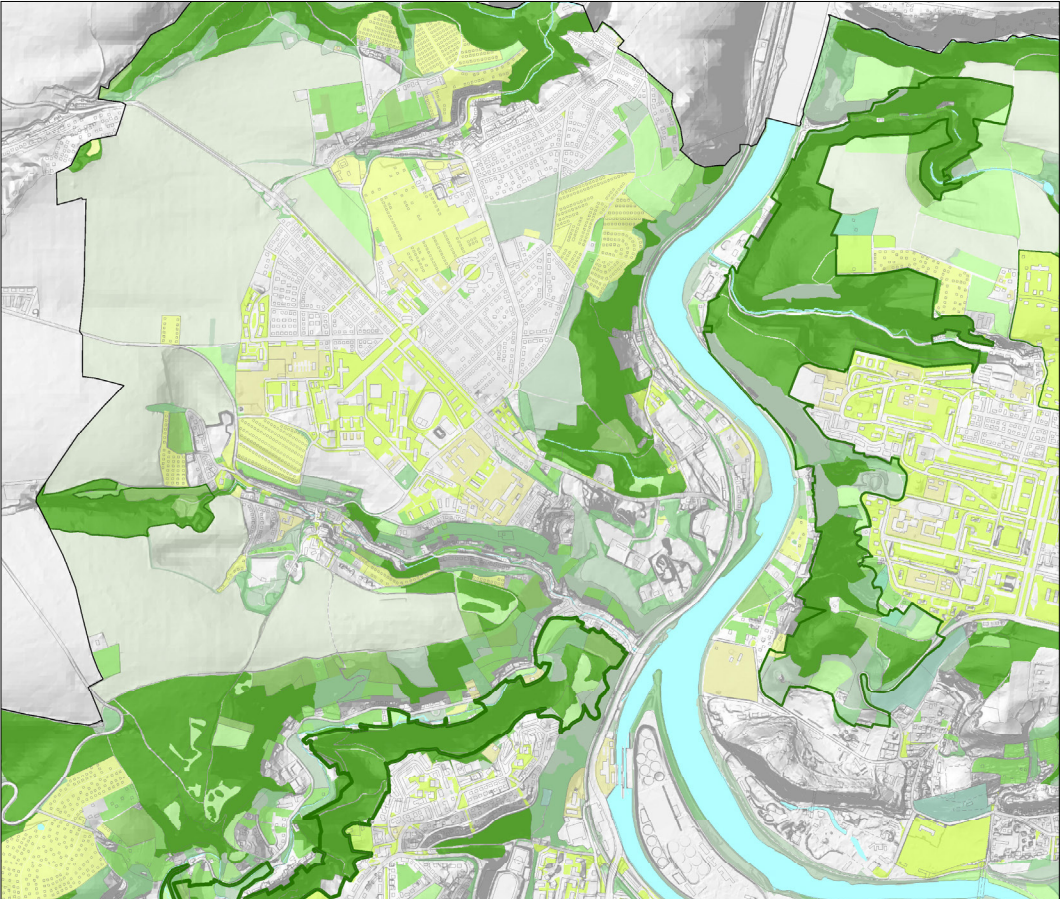


Schwarzplan



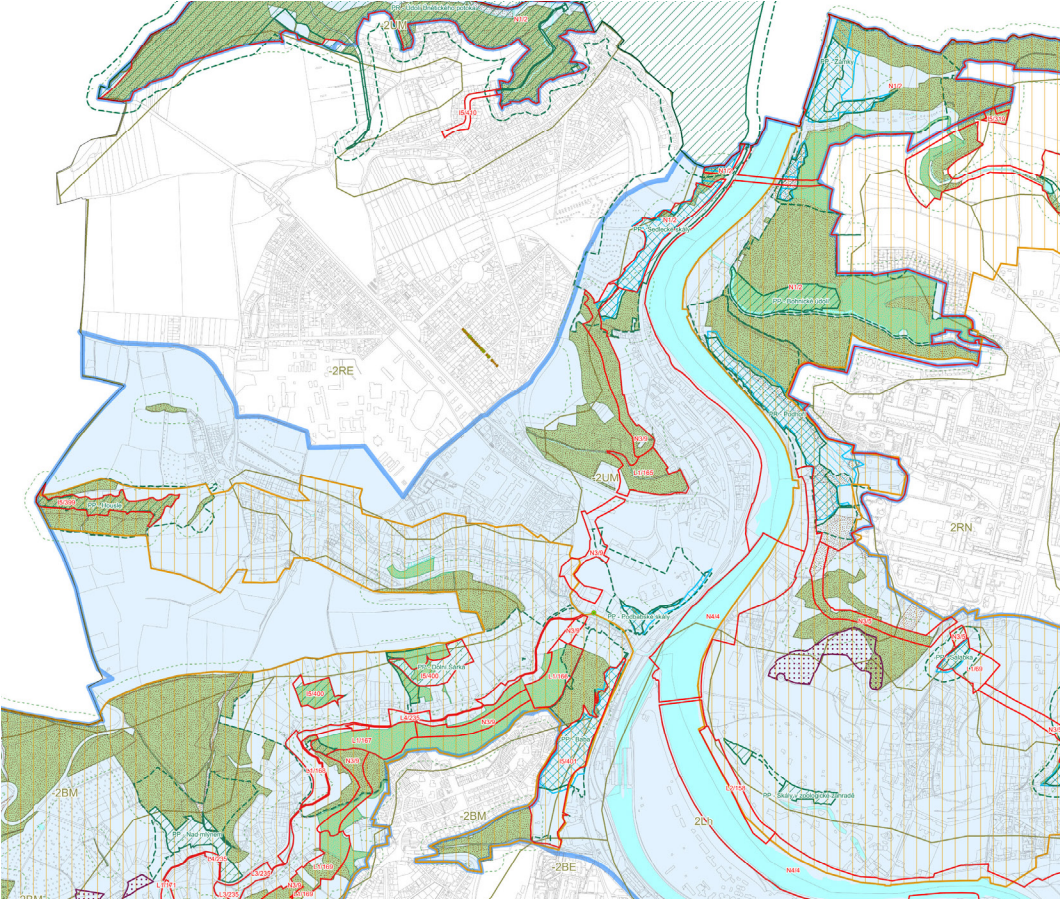


Krajina



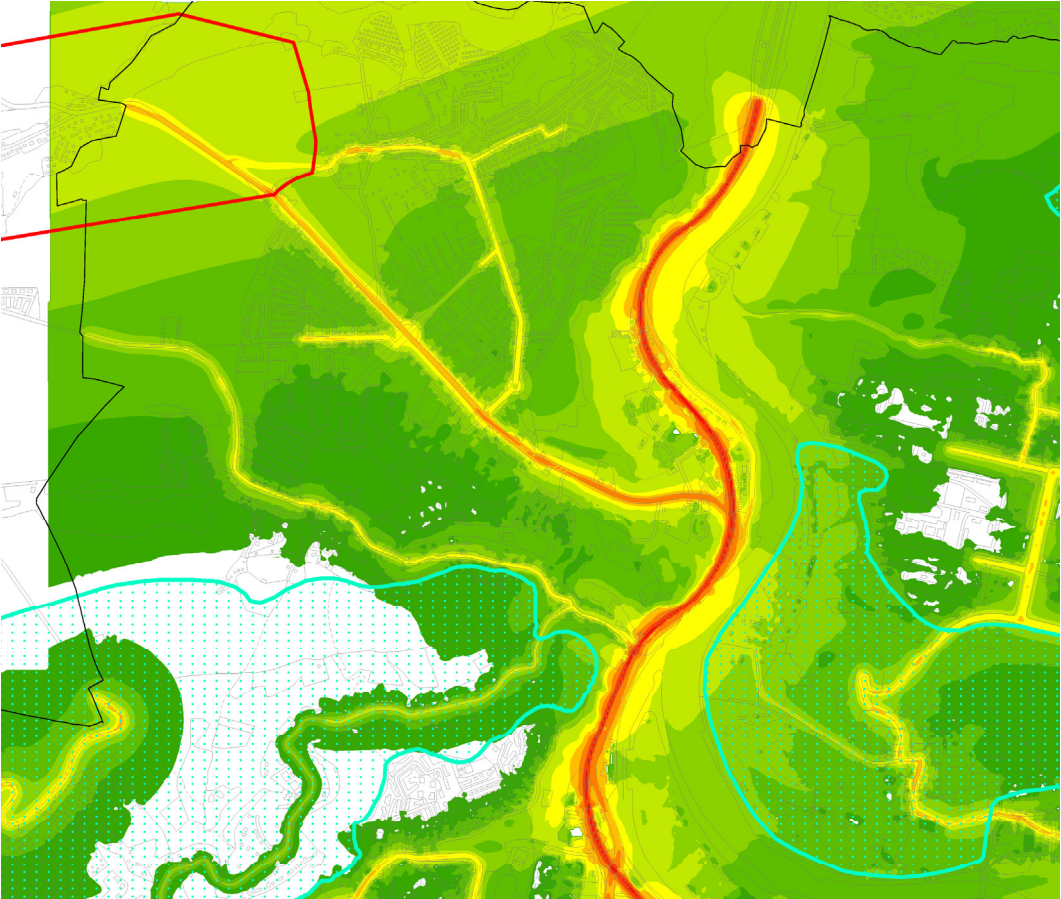
- lesy
- nelesní porosty dřevin
- louky, pastviny
- pole produkční

Ochrana krajiny



- PR-název přírodní rezervace
- PP-název přírodní památka
- ochranné pásmo NPP, PR, PP
- přírodní park
- Natura 2000
- významný krajinný prvek
- významný krajinný prvek
- R1/10 regionální biocentrum
- R3/41 regionálního biokoridor
- ochranná zóna

Hluk



- 35 - 40
- 40 - 45
- 45 - 50
- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- 70 - 75
- > 75

Ovzduší



- do 20,0
- 20,1 - 25,0
- 25,1 - 30,0
- 30,1 - 35,0
- 35,1 - 40,0 (imísni limit)
- 40,1 a více



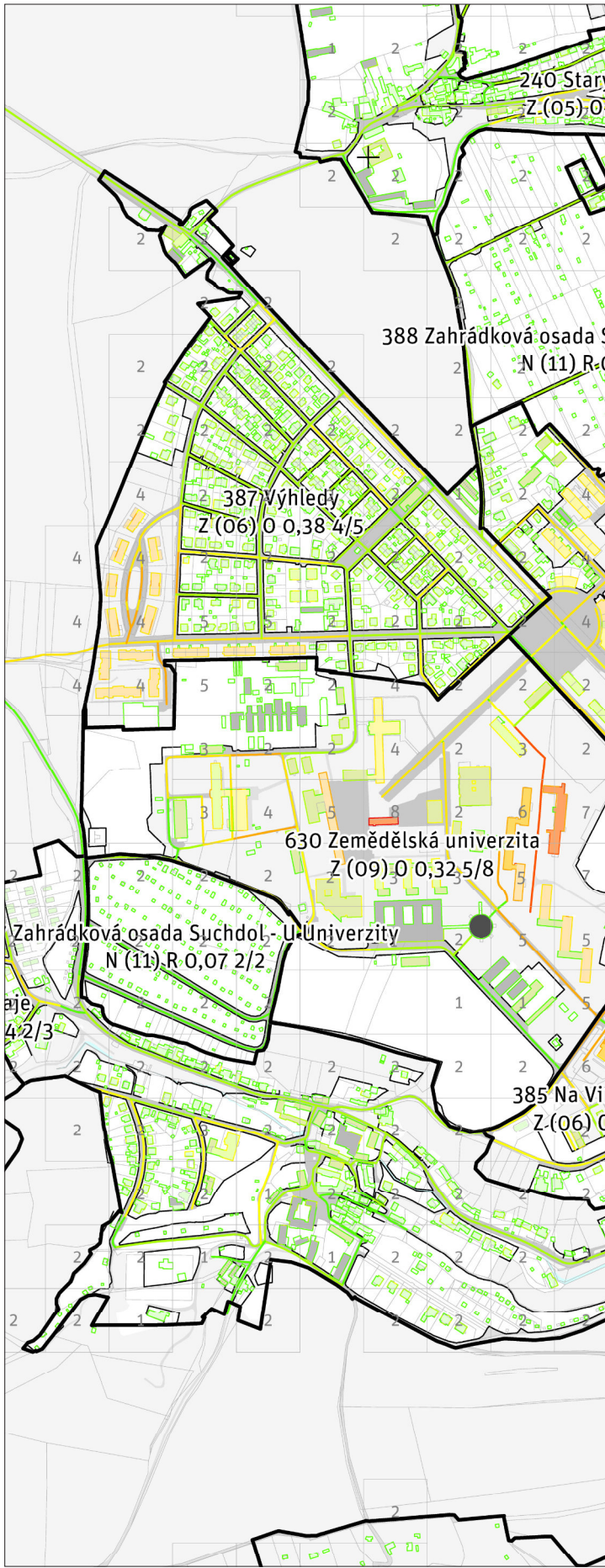




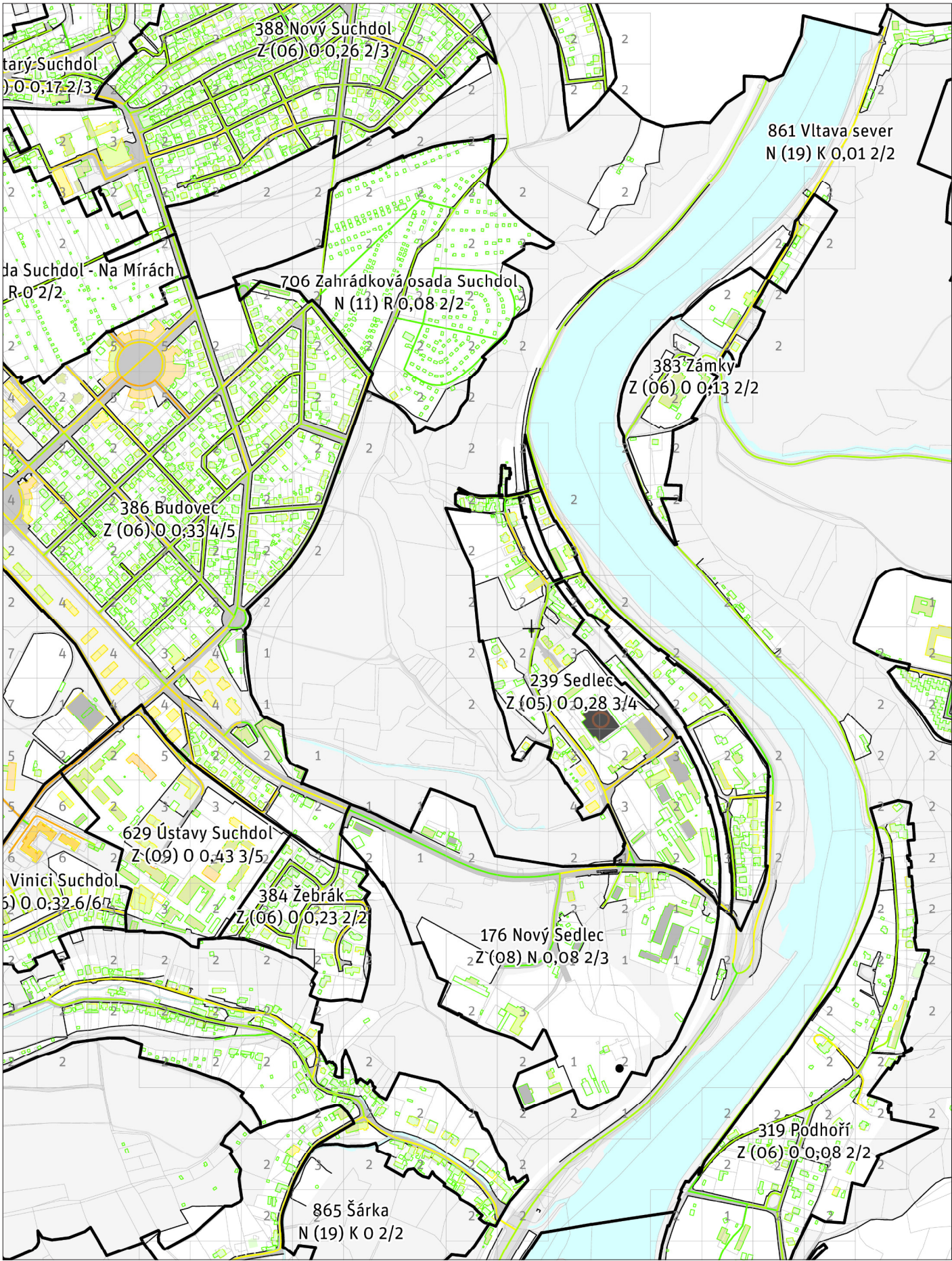
# Charakter zástavby

Suchdol, Sedlec i Lysolaje si ponechávají charakter drobnější zástavby (struktura zahradního města nebo vesnická). Pouze areál České zemědělské univerzity a Akademie věd přináší do území pro sebe specifický typ zástavby.

Jádro historické obce Sedlec tvoří tzv. Zámeček, bývalý velkostatek, kolem kterého jsou zbytky původní vesnické zástavby. Do struktury Sedlce se propisuje také industriální zástavba soustředěná kolem Hergetovy cihelny. Obdobně v oblasti Starého Suchdola je zachováno historické jádro obce v okolí Brandejsova statku.



|                           |       |                    |
|---------------------------|-------|--------------------|
| hranice stavových lokalit | 4 4 4 | typická podlažnost |
|                           | 4 3 3 |                    |
|                           | 2 2 2 |                    |





# Využití území

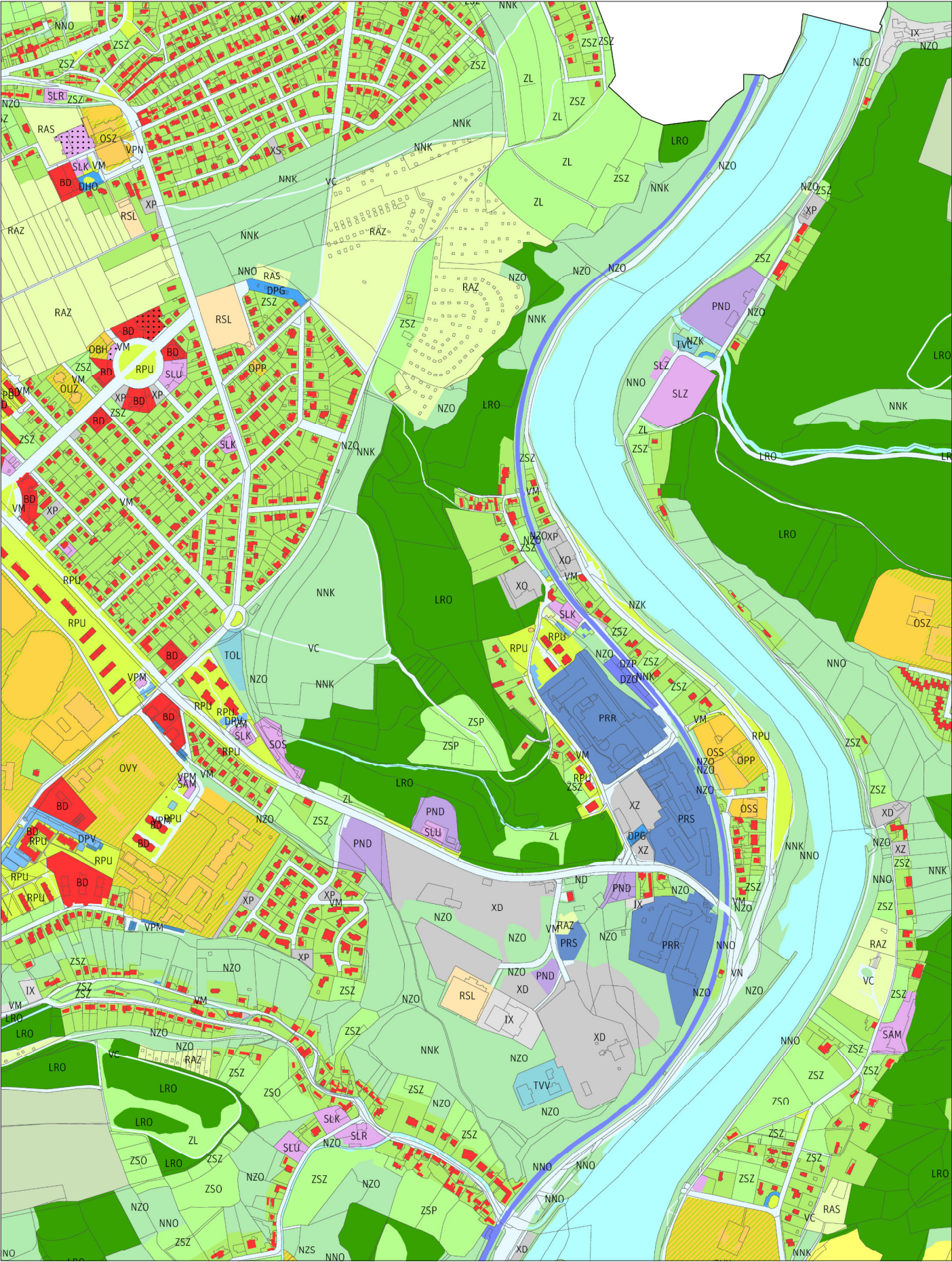
Lokalita Sedlec je v části svého historického jádra a východně od železniční trati obytná s vesnickou zástavbou drobného měřítka. Západně od železniční trati se nacházejí rušící výrobní areály a sklady a několik dnes již opuštěných areálů. Východně od trati se nachází areál soukromé základní školy Riverside. Směrem na západ, od Suchdola, je území odděleno lesními a křovinatými plochami.

V části Nového Sedlce se nacházejí především deponie stavebního odpadu, které jsou stále využívány a jejich objem každým dnem roste. V nejnižší části této oblasti, s přímým napojením na Kamýckou ulici, se nachází opět rušící výrobní areál. U jižní hrany směrem k Podbabským skalám se nachází sportovní střelnice, areál policie a dnes již nevyužívaný areál vodárny. Směrem do Lysolajského údolí se rozkládají louky a křovinaté plochy.

MČ Praha – Suchdol je především obytná lokalita tvořená převážně rodinnými domy. Její důležitou součástí je i areál Vysoké školy zemědělské, který se nachází na jejím jihozápadním kraji. Severní a jižní část Suchdola oddělují zahrádkářské osady, louky a pastviny. V severní části se nachází historické jádro s Brandejsovým statkem.



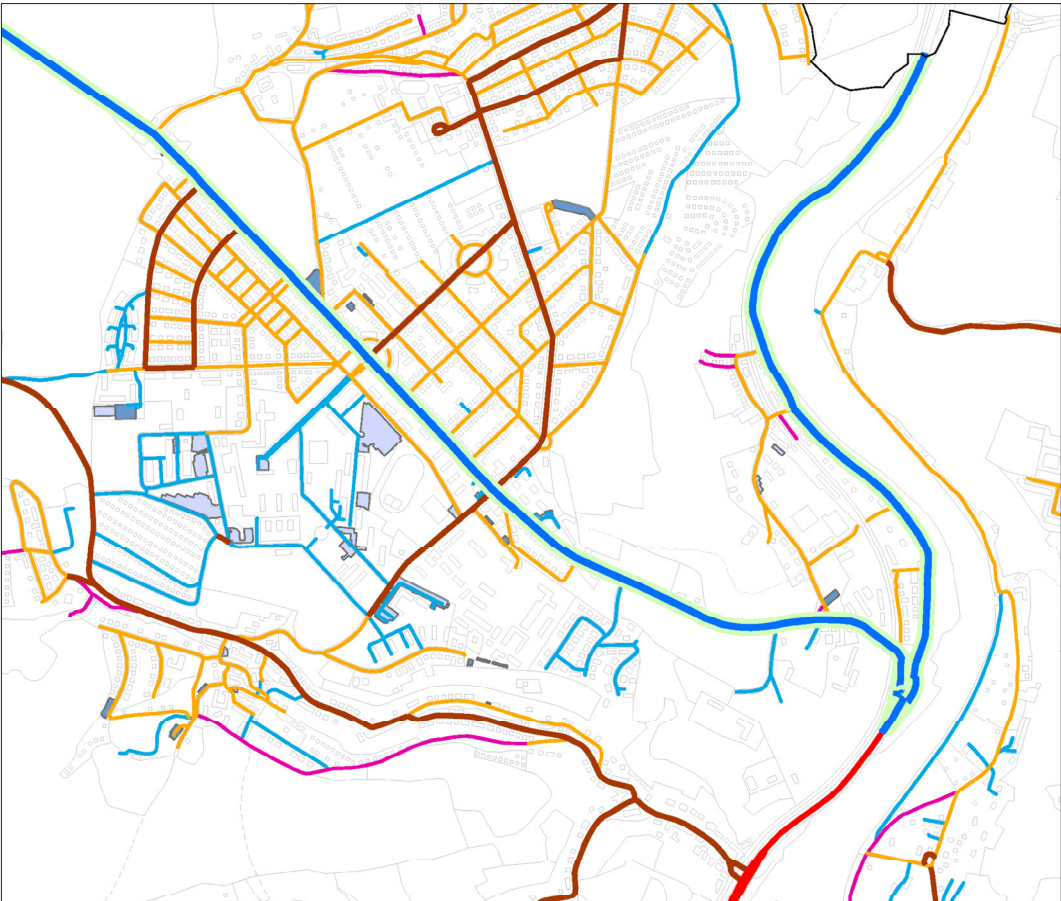
|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| zahrady, sady, vinice | rekreační areály a zahrádkové |
| doprovodná vegetace   | pole                          |
| lesy a lesoparky      |                               |



|                            |                                       |         |                            |
|----------------------------|---------------------------------------|---------|----------------------------|
| vysoké školy, věda, výzkum | rodinné domy a činžovní vily          | obchody | veřejná hromadná doprava   |
| školy a výchova            | bytové domy                           |         | rušící výrobní i nevýrobní |
| sociální služby            | devastované území bez staveb, deponie |         |                            |

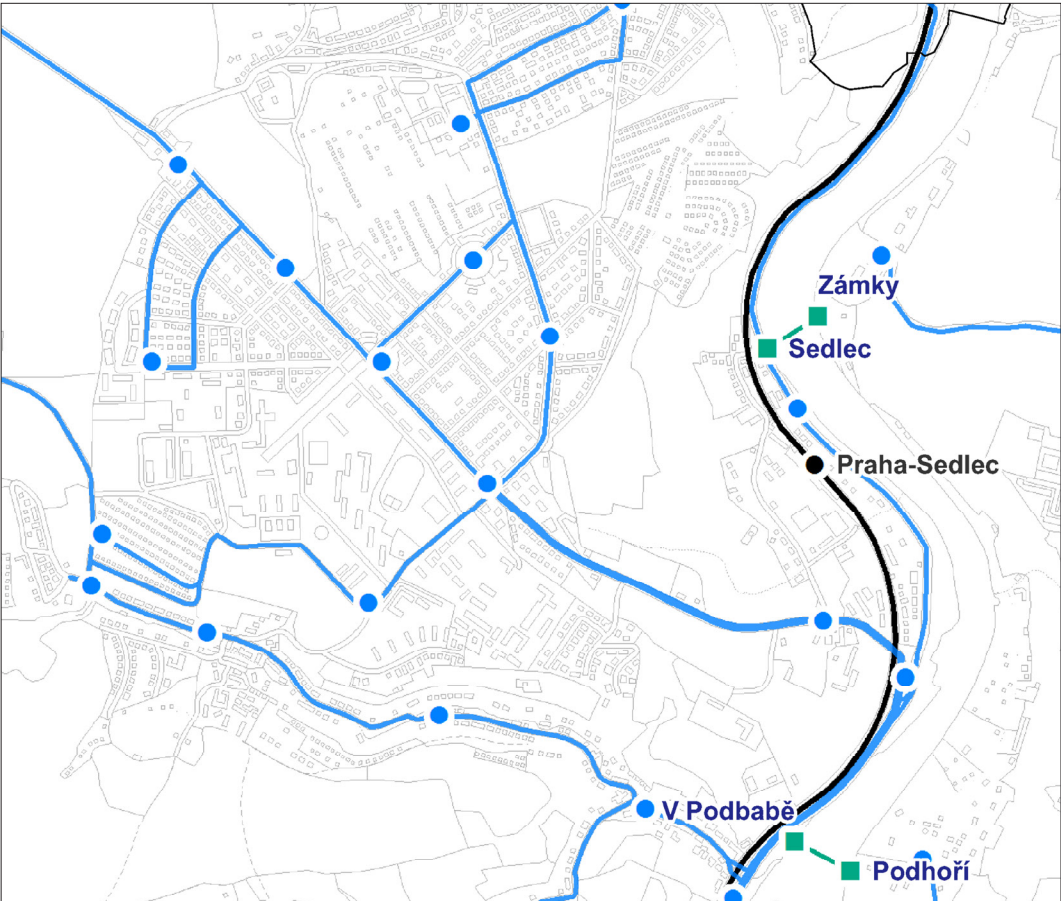


Silniční síť



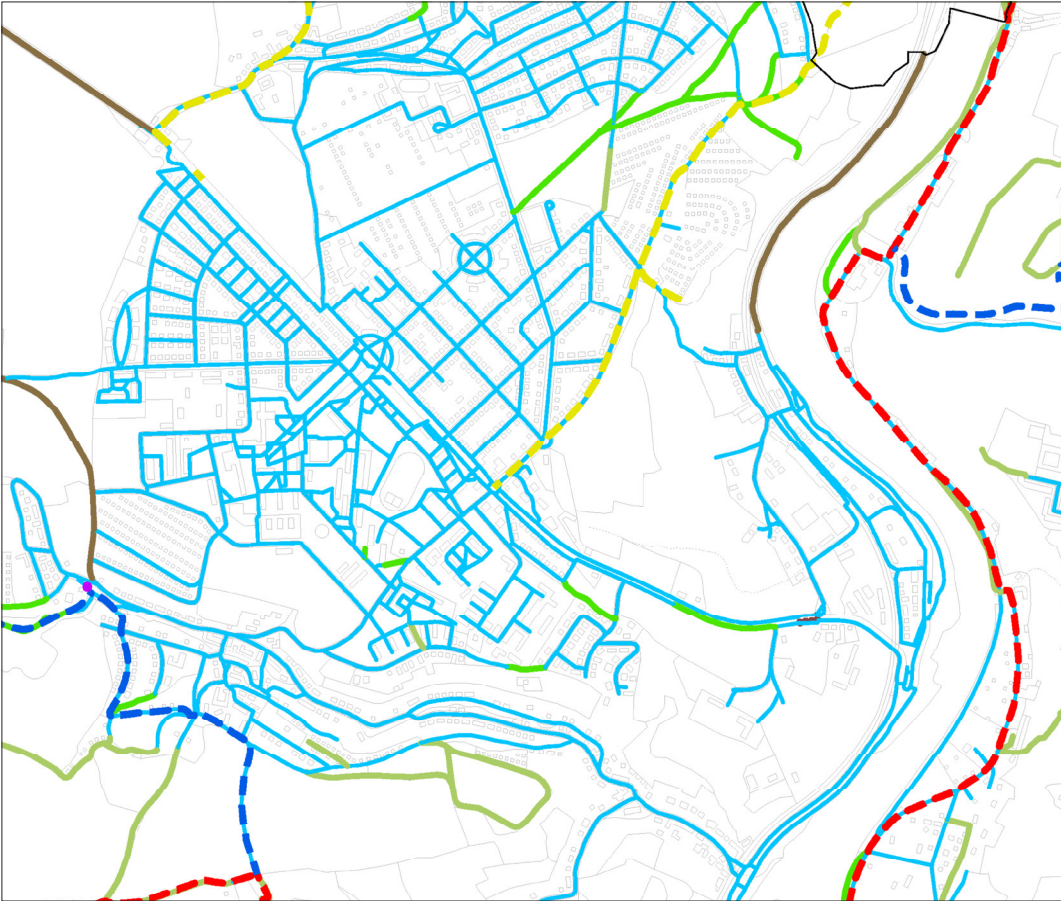
- silnice II. třídy
- silnice III. třídy
- místní komunikace I. třídy
- místní komunikace II. třídy
- místní komunikace III. třídy
- vybrané místní komunikace IV
- vybrané účelové komunikace

Veřejná doprava



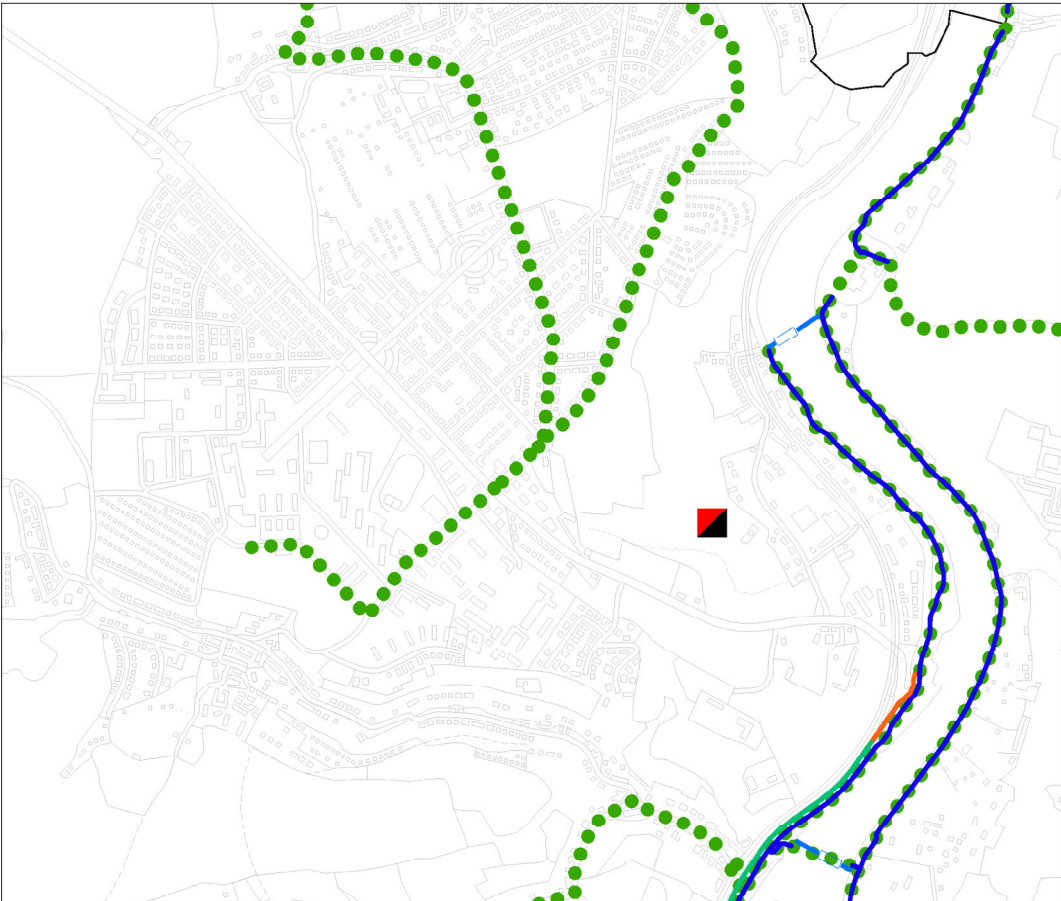
- autobus
- vlak
- přívaz

Pěší doprava



- chodníky
- vybrané komunikace bez chod
- vyšlapané pěšiny
- modrá
- zelená
- červená
- žlutá

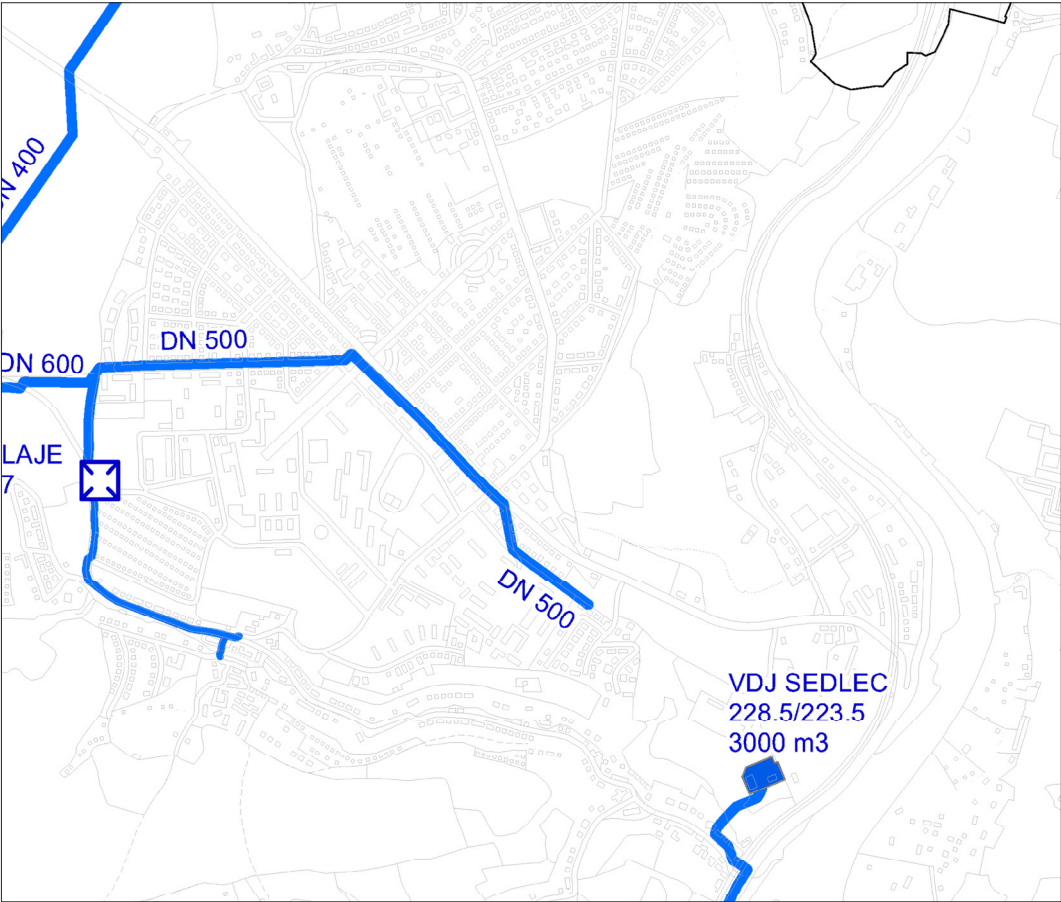
Cyklodoprava



- vyznačená cyklistická trasa
- stezka pro cyklisty
- cyklopruh

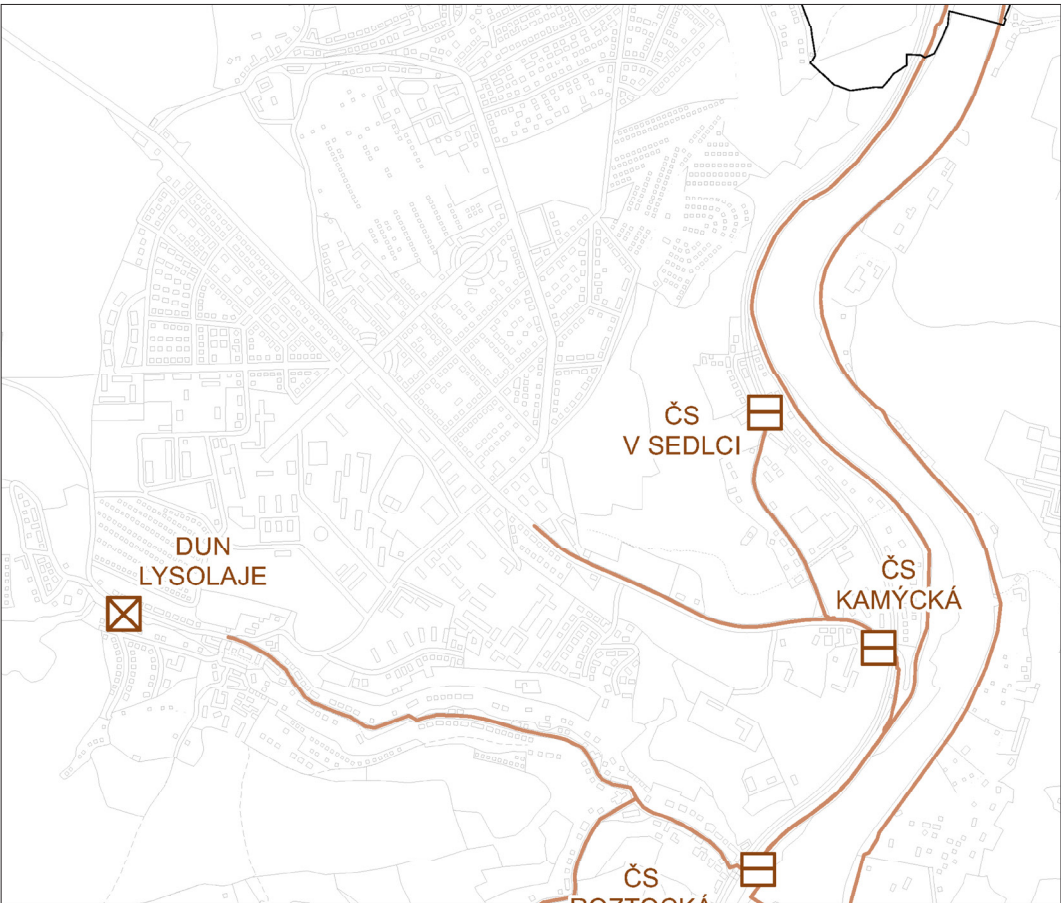


Zásobování vodou



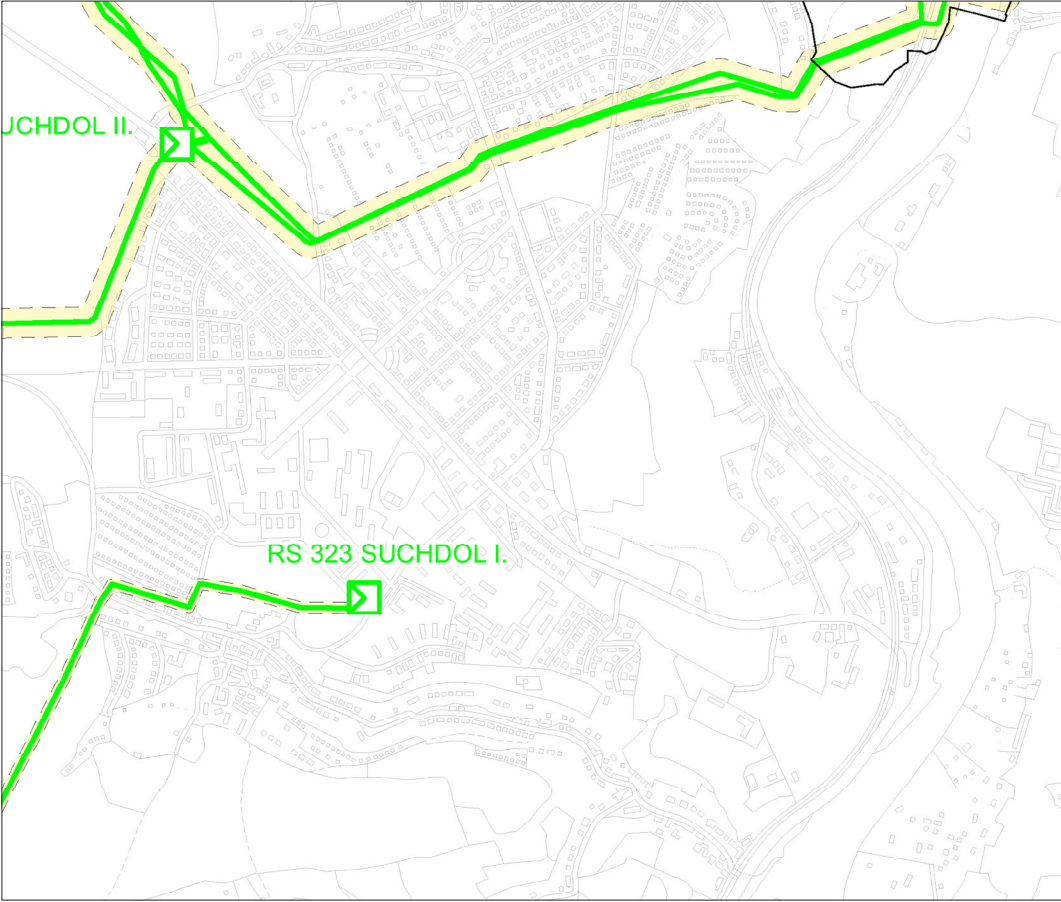
- příváděcí vodovodní řad
- hlavní vodovodní řad
- zařízení na vodovodní síti
- plocha vodárenského zařízení

Odkanalizování



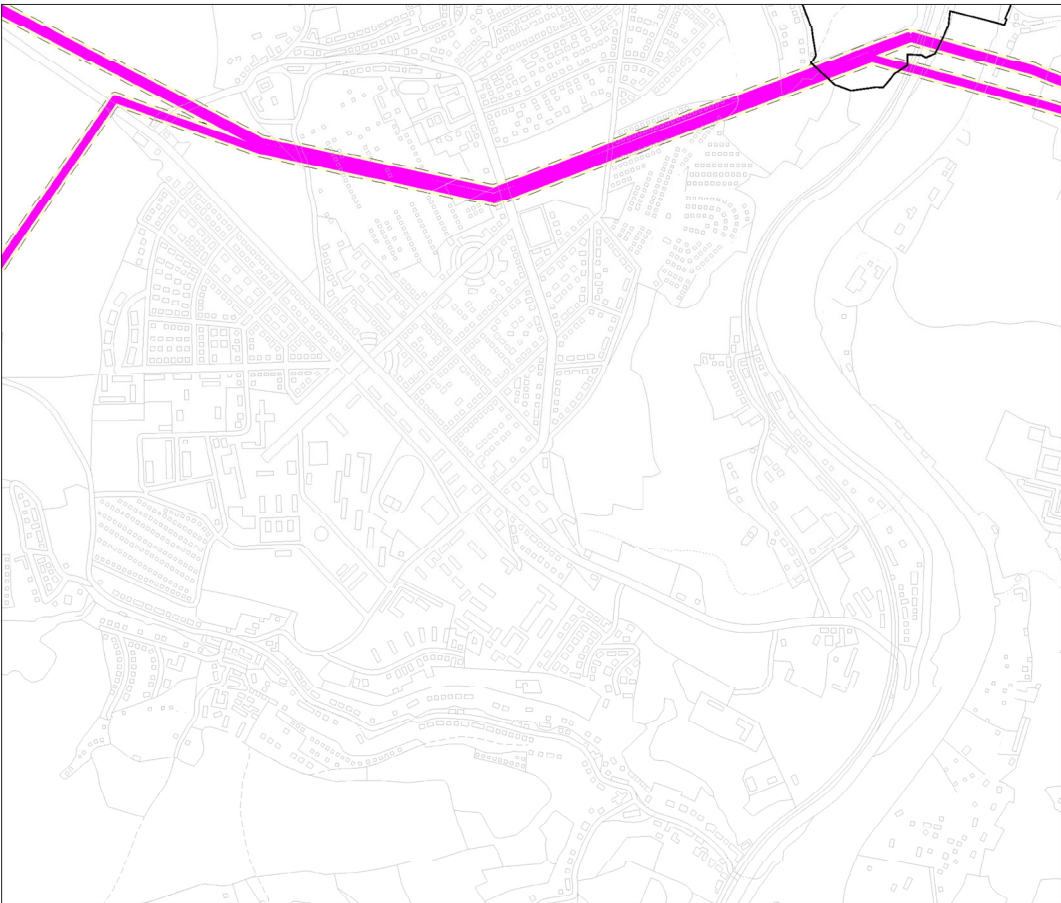
- kmenová stoka
- kanalizační sběrač
- kanalizační sběrač - výtlak
- vedlejší kanalizační sběrač
- čistírna odpadních vod
- čerpací stanice

Zásobování plynem



- VVTL plynovod
- VTL plynovod
- VVTL regulační stanice

Zásobování elektrickou energií



- nadzemní trasa vedení 110 kV



# Veřejná vybavenost

## Školství

V Sedlci se nenachází žádná mateřská ani základní škola, kterou by zřizovala MČ Praha 6. V současnosti je v provozu pouze soukromá základní škola Riverside s výukou v angličtině.

MČ Praha - Suchdol zřizuje 2 mateřské školy. Obě mají kapacitní naplněnost 100 %. V MČ se vyskytují také soukromé mateřské školy a dětská centra, které ale nejsou předmětem analýzy. V MČ Praha - Suchdol je jedna základní škola, kterou zřizuje městská část. Její naplněnost je 93 %. Naplněnost ZŠ způsobuje potřebu dojíždět (zvyšování dopravní zátěže) – tento typ občanské vybavenosti má být ze své podstaty v docházkové vzdálenosti obyvatel.

## Zdravotnictví a sociální péče

V Sedlci nejsou ordinace pediatriů ani praktických lékařů pro dospělé. V MČ Praha - Suchdol je pediatr i praktický lékař pro dospělé. Vybavenost ordinacemi pediatriů je v MČ Praha - Suchdol podprůměrná, vybavenost ordinacemi praktických lékařů pro dospělé průměrná. Obecně je v této širší oblasti špatná dostupnost těchto zdravotnických zařízení.

Ve sledované širší oblasti není žádná poliklinika a jak Sedlec, tak i MČ Praha - Suchdol jsou mimo ideální docházkovou vzdálenost od těchto zařízení. Z pohledu vybavenosti poliklinikami je MČ Praha 6 na dobré úrovni, MČ Praha - Suchdol na velmi špatné úrovni. V oblasti Sedlce chybí také domovy pro seniory (DS) a domovy se zvláštním režimem (DZR).

## Sport a volný čas

Podíl obyvatel , pro které jsou špatně dostupná dětská hřiště, je v případě Sedlce přibližně 18,5 %, v případě MČ Praha - Suchdol přibližně 30 %. Špatná dostupnost veřejných sportovišť je pro 5 % obyvatel Suchdola. Sedlec veřejné sportoviště nemá. Jak v Sedlci (plná ideální dostupnost), tak v MČ Praha-Suchdol (špatná dostupnost pro cca 48 % obyvatel) se nachází 1 školní hřiště. Ve sledované širší oblasti chybí sportovní areály.

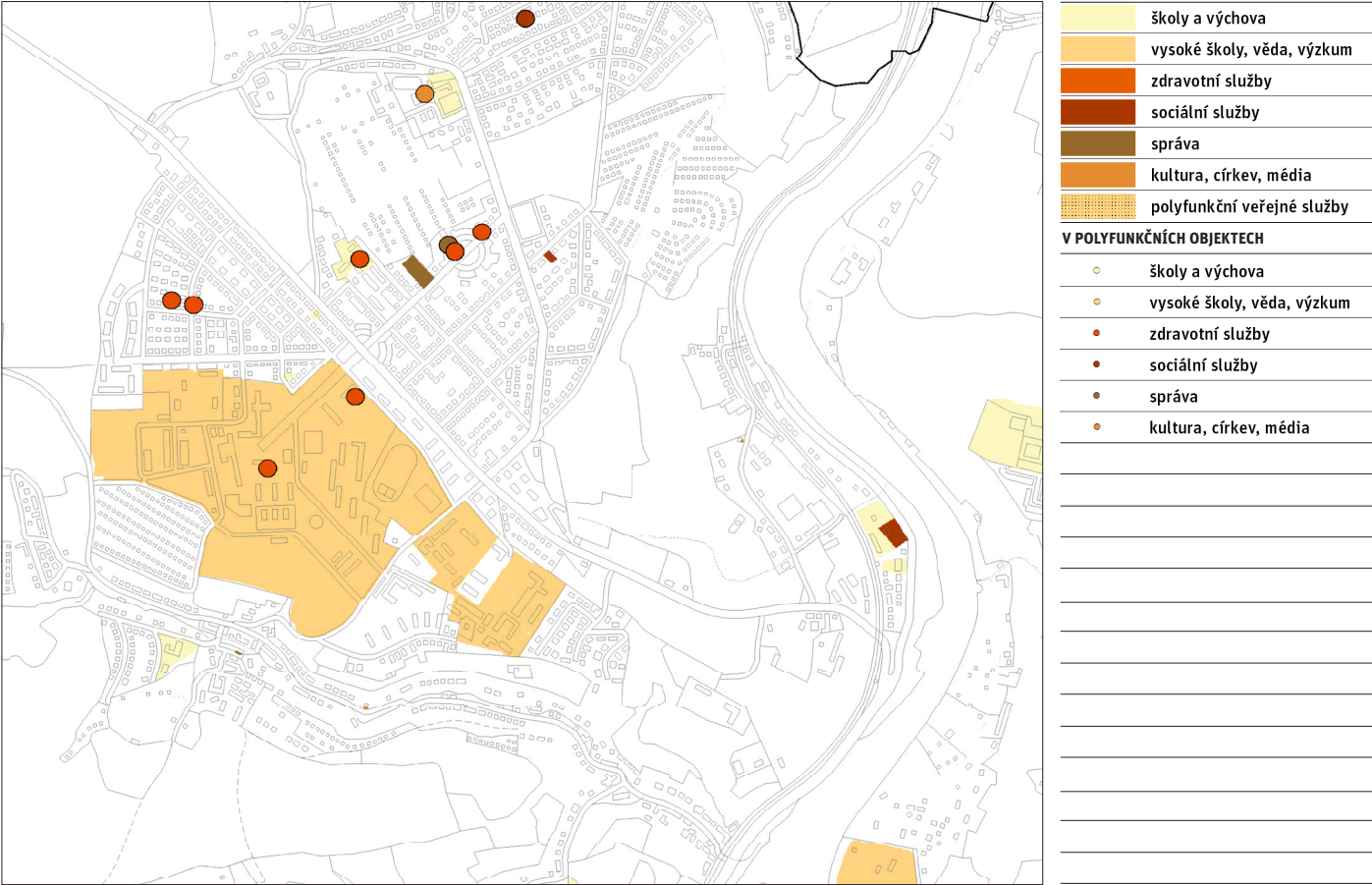
Tabulka: Zařízení pro sport a volný čas v MČ Praha - Suchdol a BUC Praha 6 – Sedlec

|                    | dětské hřiště | veřejné sportoviště | školní hřiště |
|--------------------|---------------|---------------------|---------------|
| Praha 6 – Sedlec   | 1             | 0                   | 1             |
| MČ Praha - Suchdol | 3             | 2                   | 1             |

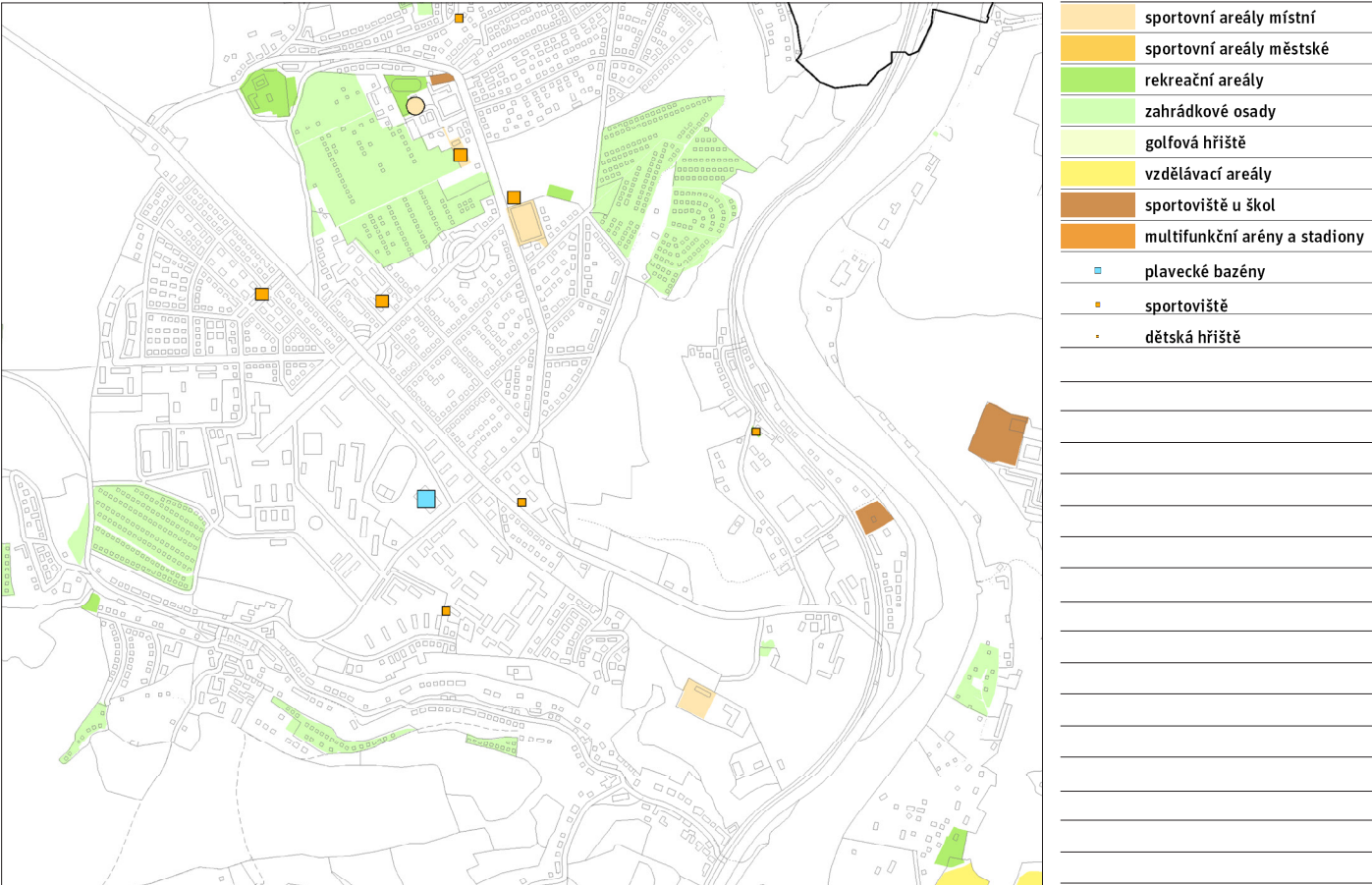
## Kultura

Území Sedlce leží zcela mimo dostupnost kulturně-komunitních center (KKC). Obdobně je na tom i MČ Praha - Suchdol, jejíž celé území leží mimo ideální docházkovou vzdálenost do KKC. V MČ Praha - Suchdol se nachází městská knihovna. Tato služba je však z velké části pro Sedlec nedostupná.

## Školství, zdravotní a sociální péče



## Sport, volný čas a kultura





# Komerční vybavenost

## Maloobchod

V současné době se v Sedlci nenachází žádná prodejna s plnosortimentním nebo alespoň s částečným potravinářským sortimentem a relativně podprůměrná vybavenost z hlediska těchto obchodních zařízení je rovněž v MČ Praha - Suchdol. Pokud by však byly realizovány uvažované záměry bytové výstavby, v jejichž důsledku by přibýlo více než 5 tisíc nových obyvatel a celkový počet obyvatel Sedlce by tedy činil přibližně 6 tisíc, lze považovat za nutné doplnění jedné plnosortimentní potravinářské prodejny o velikosti supermarketu či alespoň superety. (V rámci celé Prahy připadá na jednu plnosortimentní potravinářskou prodejnu v průměru 5,2 tisíc obyvatel).

## Maloobchod









# Historie

Podle archeologických nálezů bylo území Sedlce obýváno již od doby kamenné (6000–2000 př. n. l.). Na konci 10. století Přemyslovci věnovali Sedlec ostrovskému klášteru. Ve 14. století patřil Sedlec pražskému probošství, pak, do husitské revoluce, strahovskému klášteru, než jej převzalo Staré Město pražské. Trvalejší osídlení dokládají nálezy z 15.–16. století. Původní sedlecké hospodářství pozvedli nájemci F.J. Maser, J.B. Labler a kronikář F.V. Pštross. Klasicistní venkovský zámek pochází z poloviny 19. století.

Koncem 19. století se rozvíjí cihlářský průmysl. Původní Pštrossovu cihelnu koupil A. Herget a založil cihelny, které významně ovlivnily podobu celé lokality. Cihly se zde vyráběly i během 2. světové války, po roce 1948 byl ale provoz znárodněn a v 60. letech 20. století prostory sloužily jako sklad stavebního materiálu.

Od r. 1922 se stal Sedlec součástí Prahy. Suchdol se připojil až v roce 1968. Atrakcí Sedlce byl v první polovině 20. století slon s restaurací ve svých útrobách, který byl zakoupen z pražské Jubilejní výstavy v roce 1908. V druhé polovině 20. století byly postaveny Sedlecké mrazírny, největší výrobní podnik v obci.

Do 31. prosince 2004 náležel celý Sedlec do městské části Praha-Suchdol. Poté, co se obyvatelé tzv. Dolního Sedlce vyslovili v petici pro převedení pod městskou část Praha 6, bylo na jednání zástupců městských částí Prahy-Suchdola a Prahy 6 dohodnuto vymezení nové hranice obou městských částí uvnitř katastru Sedlce. K rozdělení území pak došlo na základě novely Statutu hlavního města Prahy ke dni 1. ledna 2005.

## Mapa stabilního katastru (1842)

Dnešní Kamýcká ulice jako jedna z významných cest severně od Prahy. Je patrné osídlení Sedlce a Lysolajského údolí. Území již protíná historická cesta spojující Podbabu a směřující přes Kamýckou ulici dál ke starému Suchdolu.



## Výškopisný plán hlavního města Prahy s okolím (1920-1924)

Po první světové válce již území severně od Kamýcké dominuje Hergetova cihelna, v centrální části řešeného území je patrný prostor těžby cihlářského jílu.





# Současnost

V současnosti je starý Sedlec klidnou periferní částí města, která slouží především k bydlení. Díky železniční zastávce je tato lokalita rychle a pohodlně dostupná z centra Prahy. Západně od železniční trati se nacházejí skladovací areály odkazující na průmyslovou minulost této lokality.

V oblasti jižně od Kamýcké ulice, v části nového Sedlce, dochází k divokému skládkování stavebního odpadu, které výrazně dynamicky formuje morfologii místa a dosahuje téměř až na hranici Podbabských skal. Skály spolu s brownfieldovou vegetací dodávají území specifický charakter městské divočiny. Charakteristická je pro toto území i přítomnost sportovní střelnice, která své okolí ovlivňuje nejen hlukem ze střelby, ale i náboji létajícími po okolí.

**1938**

Na fotografii jsou zachyceny výrazné hrany tvořící hranice dobývacího prostoru cihlářského jílu.



**2021**

Na fotografii jsou zachyceny výrazné hrany tvořící hranice dobývacího prostoru cihlářského jílu.





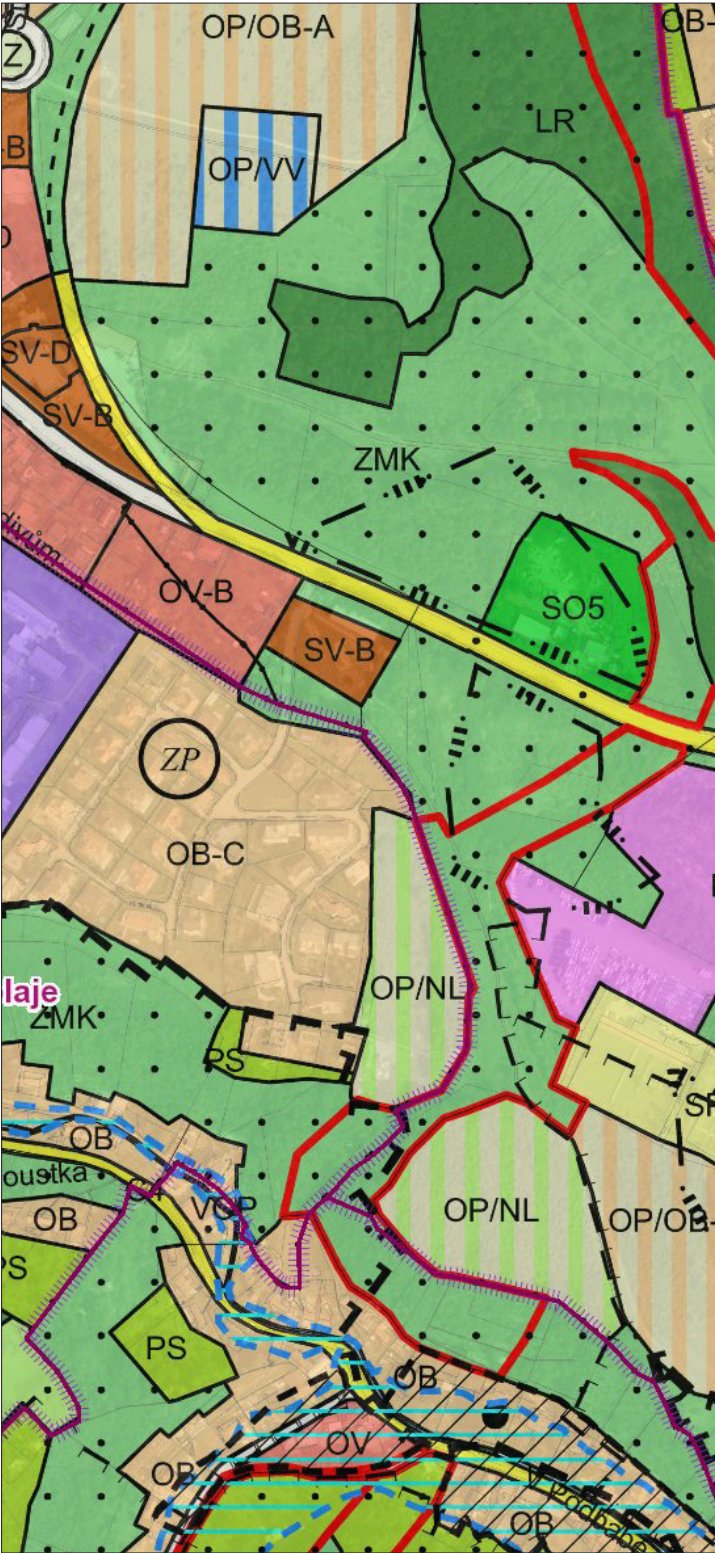
# Platný územní plán

Platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy je v řešeném území značně roztříštěný, bez jasné struktury. Je zde propsána Kamýcká ulice v podobě dopravní plochy S2 (sběrná komunikace městského významu) a železniční trať na Ústí nad Labem v podobě plochy DZ (tratě a zařízení železniční dopravy). Západní a jižní okraj území je tvořen plochou ZMK (zeleň městská a krajinná) s celoměstským systémem zeleně (dále jen CSZ). Tato plocha (včetně CSZ) vybíhá do středu území též v místě výrazného terénního zlomu mezi jeho západní a východní částí. Na jihu je krajina podpořena také vedením nadregionálního biokoridoru územního systému ekologické stability (ÚSES).

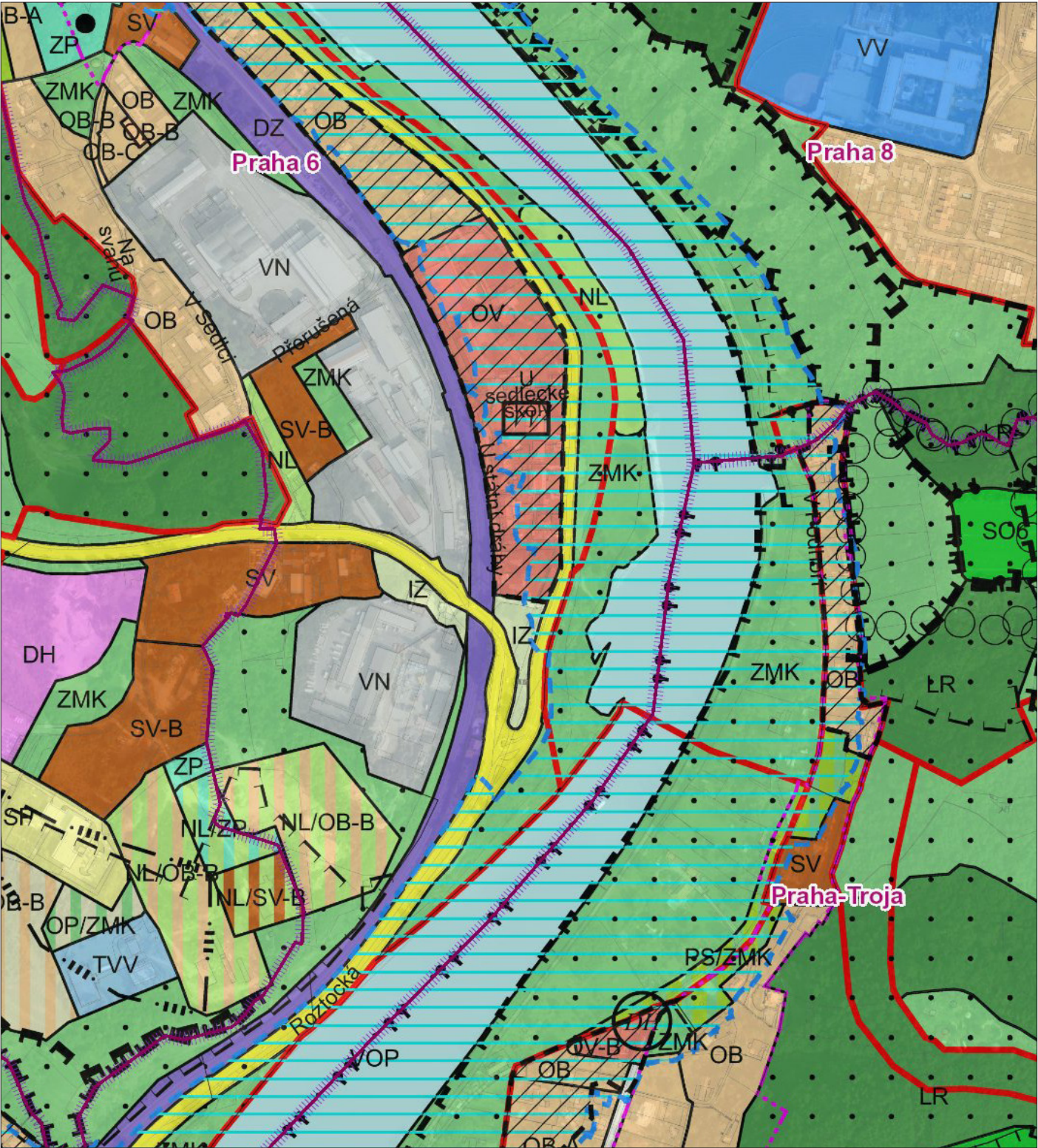
Při Kamýcké ulici je vymezena stabilizovaná plocha SV (všeobecně smíšená) a navazující rozvojová plocha SV s kódem míry využití území B. Dále je zde plocha DH, která byla určena pro veřejně prospěšnou stavbu 1/DO/47 (Suchdol – nové garáže autobusů MHD Sedlec), jejíž realizace se však již nesleduje. Je zde též plocha SP (sportu) v místě, kde je stávající střelnice a areál policejní zásahové služby. V místě stávající vodárny je plocha TVV (vodní hospodářství).

V západní části území v místě stávajících funkčních provozoven leží plocha VN (neušící výroby). Zbytek území tvoří plochy krajinné a městské zeleně (OP – orná půda, NL – louky, pastviny, ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy) s územní rezervou pro rozvoj obytné zástavby (OB) s kódem míry využití území B.

Stávající územní plán v lokalitě Sedlec místě naznačuje možnost zastavitelnosti, avšak zástavbou převážně rodinných domů. Chybí zde plánovaná tramvajová trať do Suchdola (dnes již v pokročilé fázi projednávání), stejně jako koncepční uspořádání území, které by mělo být v souladu s touto významnou plánovanou dopravní stavbou.



|     |                            |          |                                    |
|-----|----------------------------|----------|------------------------------------|
| OB  | čistě obytné               | ZVS      | zvláštní komplexy vysokoškolské    |
| OV  | všeobecně obytné           | ZKC      | zvláštní komplexy kultury a církve |
| SV  | všeobecně smíšené          | ZVO      | zvláštní komplexy ostatní          |
| SM  | smíšené městského jádra    | VV       | veřejné vybavení                   |
| VN  | nerušící výroby a služeb   | VVA      | armáda a bezpečnost                |
| SP  | sportu                     | SD, S1-4 | vybraná komunikační síť            |
| SO  | oddechu                    |          |                                    |
| ZOB | zvláštní komplexy obchodní |          |                                    |



|     |                                                         |     |                                        |     |                            |
|-----|---------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------|-----|----------------------------|
| DZ  | tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály | TVV | technické vybavení- vodní hospodářství | PS  | sady, zahrady a vinice     |
| DGP | garáže a parkoviště                                     | ZP  | parky, historické zahrady a hřbitovy   | PZO | zahrady a zahrádkové osady |
| PH  | plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R | ZMK | zeleň městská a krajinná               |     |                            |
| DU  | urbanisticky významné plochy a dopravní spojení         | NL  | louky a pastviny                       |     |                            |
|     |                                                         | IZ  | izolační zeleň                         |     |                            |
|     |                                                         | LR  | lesní porosty                          |     |                            |



# Přehled změn platného územního plánu

## Probíhající změny platného územního plánu v řešeném území

- Z3000** Změna funkčního využití ploch ve vazbě na navrhované trasování TT Podbaba – Suchdol
- Z2851** Obytná zástavba
- Z2846** Výstavba mateřské školy v severní části území, na zbylém výstavba rodinných domů
- Z2849** Koridor pro tramvajové spojení s centrem v trase podél ulic Podbabská, Roztocká ...

## Probíhající změny platného územního plánu v širším řešeném území

- Z3328** Změna funkčního využití ploch, transformace na obytné centrum
- Z3287** Změna funkčního využití ploch, rekonverze stávajícího skladového areálu na obytnou...
- Z3306** Změna funkčního využití ploch, realizace obytné zástavby





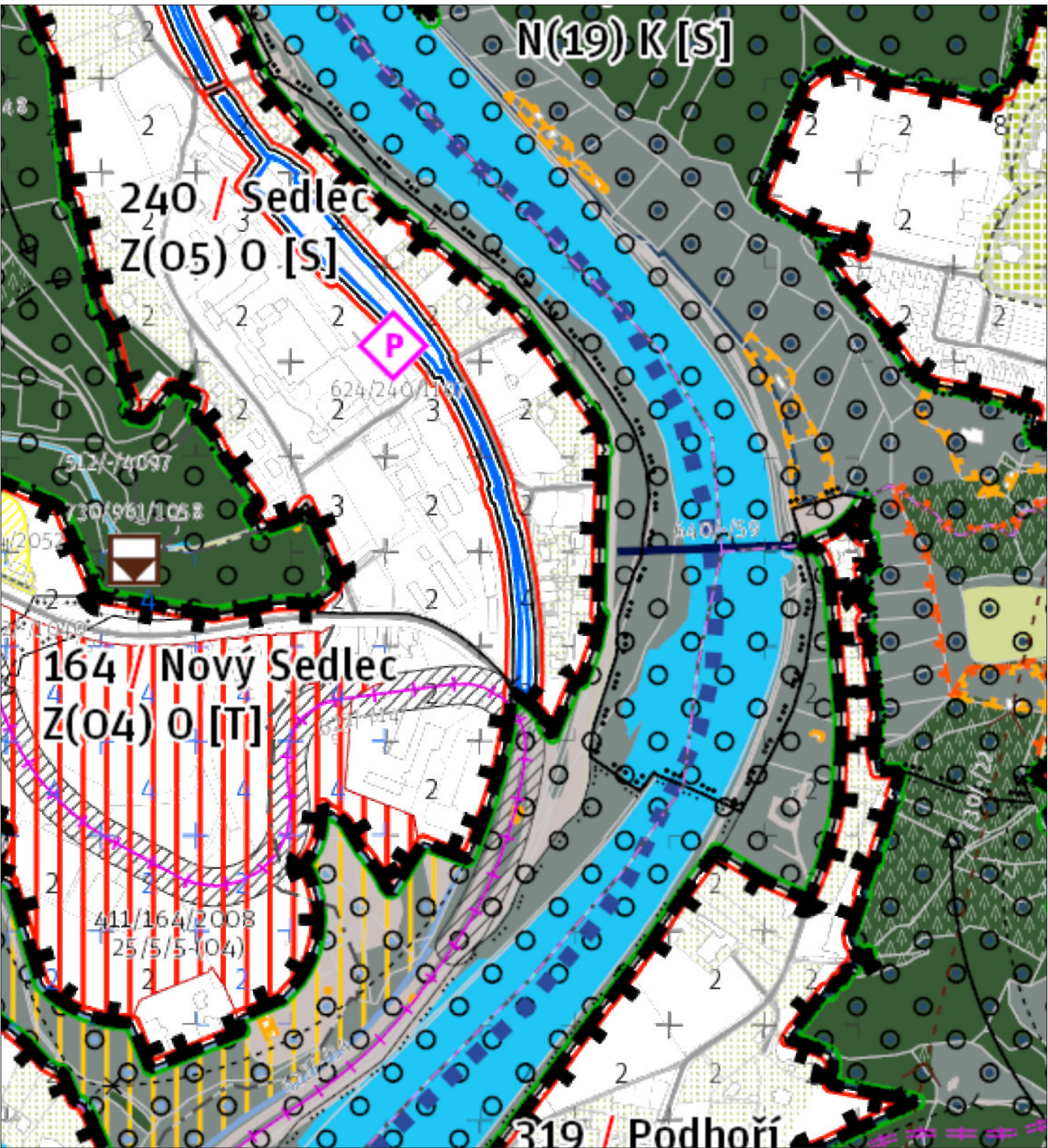
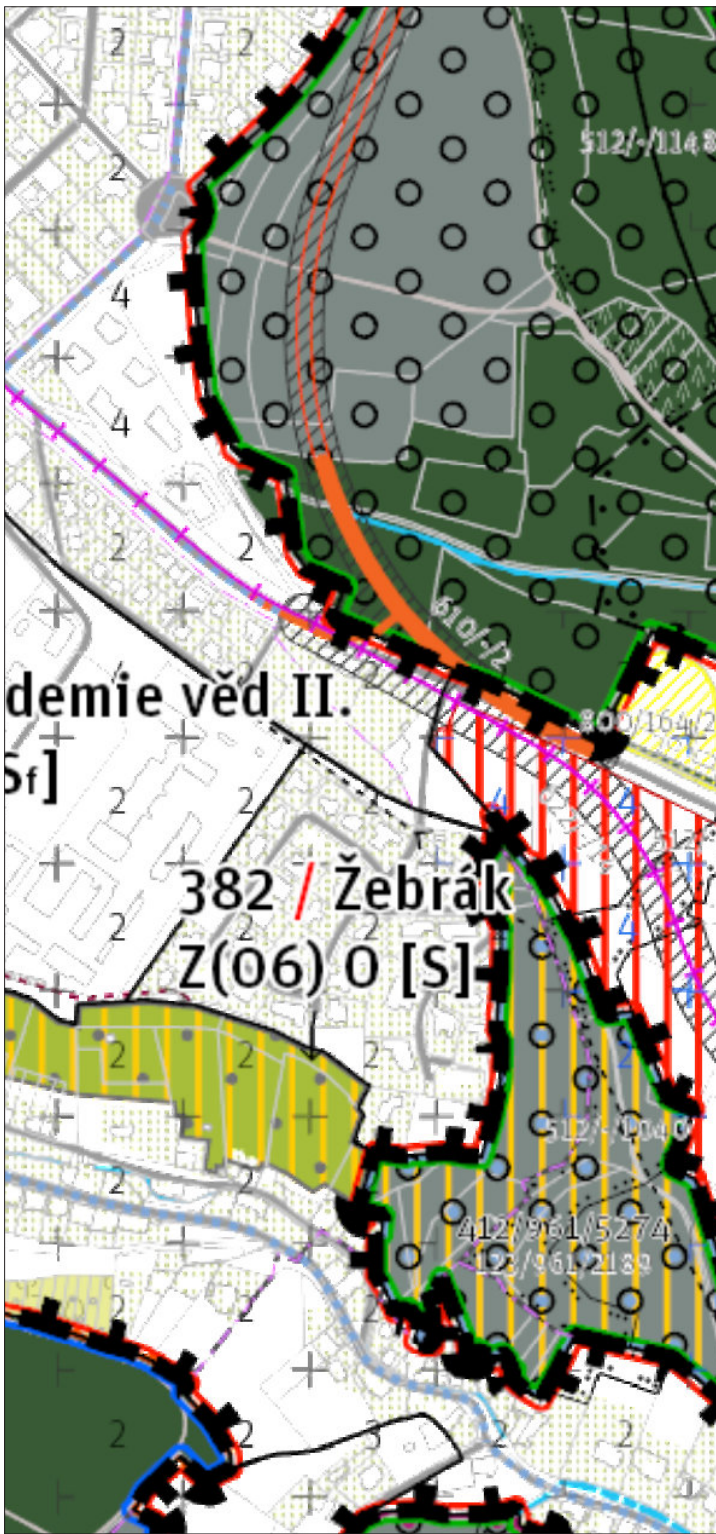
# Návrh nového Metropolitního plánu

Lokalita Nový Sedlec je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání, vytvoření různorodého městského prostředí s přiměřenou sítí občanské vybavenosti a parků, zajištění prostupné sítě veřejných prostranství a její propojení s parkovou lokalitou Vltava sever, napojení lokality na síť tramvajové dopravy a doplnění rekreační vybavenosti v severní části lokality u ulice Kamýcká.

V návrhu Metropolitního plánu (MPP) je již zanesena tramvajová trať, která napojí Podbabu a Suchdol, stejně jako plánovaná dostavba Pražského okruhu spolu s přivaděčem Rybářka, který by měl vyústit v seveozápadním rohu řešeného území.

Navrhovaná transformační oblast uvažuje s heterogenní zástavbou o 2-4podlažích. Charakter západní části Sedlce (i části Sedlce severně od Kamýcké) by měl zůstat zachován stávající s podlažností 2-3 NP.

MPP potvrzuje ohraničení Sedlce rekreačními přírodními plochami. Západní okraj stávající zástavby Suchdola zachovává ve stávající podobě.



|     |                            |          |                                    |
|-----|----------------------------|----------|------------------------------------|
| OB  | čistě obytné               | ZVS      | zvláštní komplexy vysokoškolské    |
| OV  | všeobecně obytné           | ZKC      | zvláštní komplexy kultury a církve |
| SV  | všeobecně smíšené          | ZVO      | zvláštní komplexy ostatní          |
| SMJ | smíšené městského jádra    | VV       | veřejné vybavení                   |
| VN  | nerušící výroby a služeb   | VVA      | armáda a bezpečnost                |
| SP  | sportu                     | SD, S1-4 | vybraná komunikační síť            |
| SO  | oddechu                    |          |                                    |
| ZOB | zvláštní komplexy obchodní |          |                                    |

|     |                                                         |
|-----|---------------------------------------------------------|
| DZ  | trati a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály |
| DGP | garáže a parkoviště                                     |
| DH  | plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R |
| DU  | urbanisticky významné plochy a dopravní spojení         |

|     |                                        |
|-----|----------------------------------------|
| TVV | technické vybavení- vodní hospodářství |
| ZP  | parky, historické zahrady a hřbitovy   |
| ZMK | zeleň městská a krajinná               |
| NL  | louky a pastviny                       |
| IZ  | izolační zeleň                         |
| LR  | lesní porosty                          |

|     |                            |
|-----|----------------------------|
| PS  | sady, zahrady a vinice     |
| PZO | zahrady a zahrádkové osady |

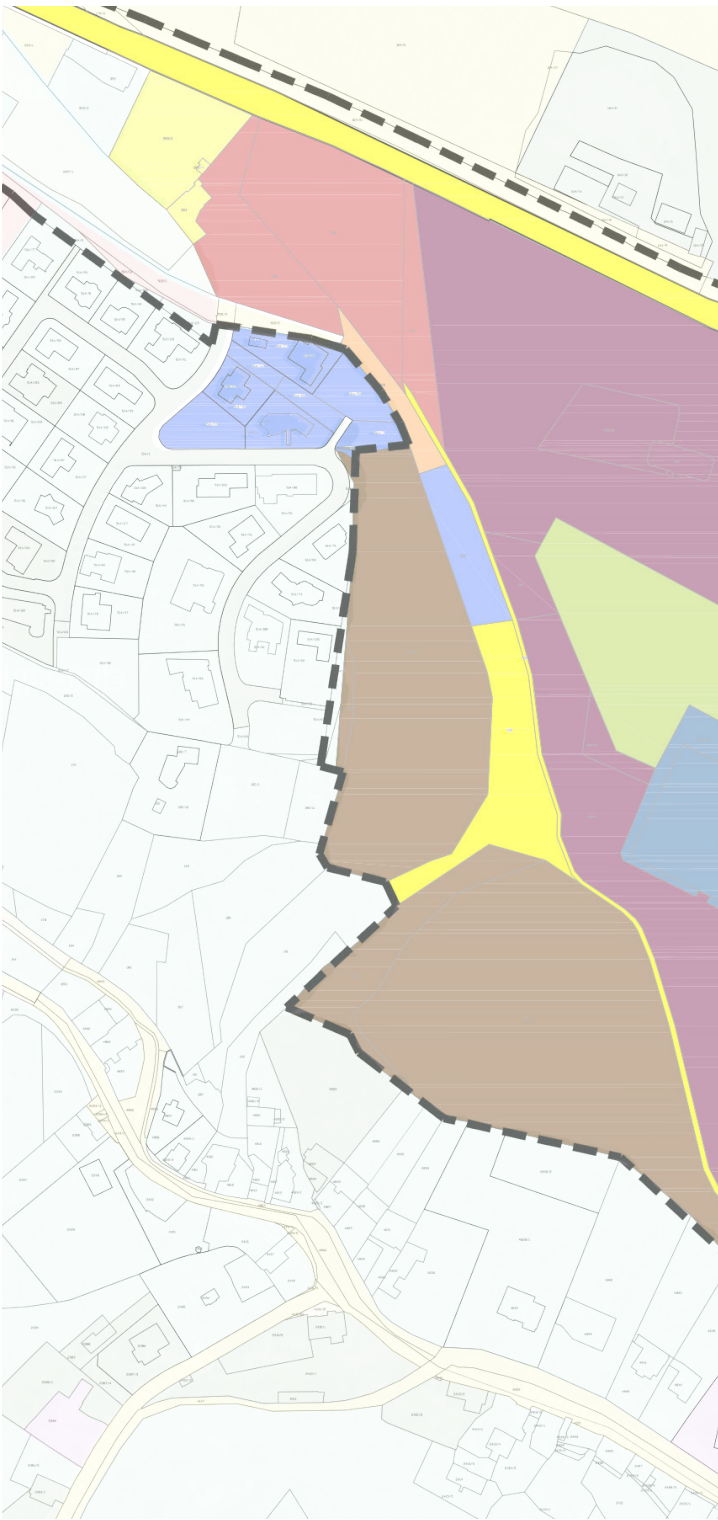


# Majetkoprávní vztahy

Majetkoprávní struktura území je značně roztříštěná. Téměř třetina území je ve vlastnictví České zemědělské univerzity (ČZU), avšak i tento konvolut pozemků je nesourodý a velmi obtížně samostatně využitelný. Další významní vlastníci (Metrostav Development a. s. a Q-Servis a. s.) vlastní pozemky převážně v západní části řešeného území. Uprostřed pozemků v majetku ČZU leží pozemek ve vlastnictví společnosti Ekospol, stávající střelnice ve vlastnictví Sportovního klubu Magnum a objekt zásahové služby Policie ČR. Při Kamýčké ulici a v těsném sousedství Šáreckého/Lysolajského údolí leží pozemky ve vlastnictví různých fyzických osob.

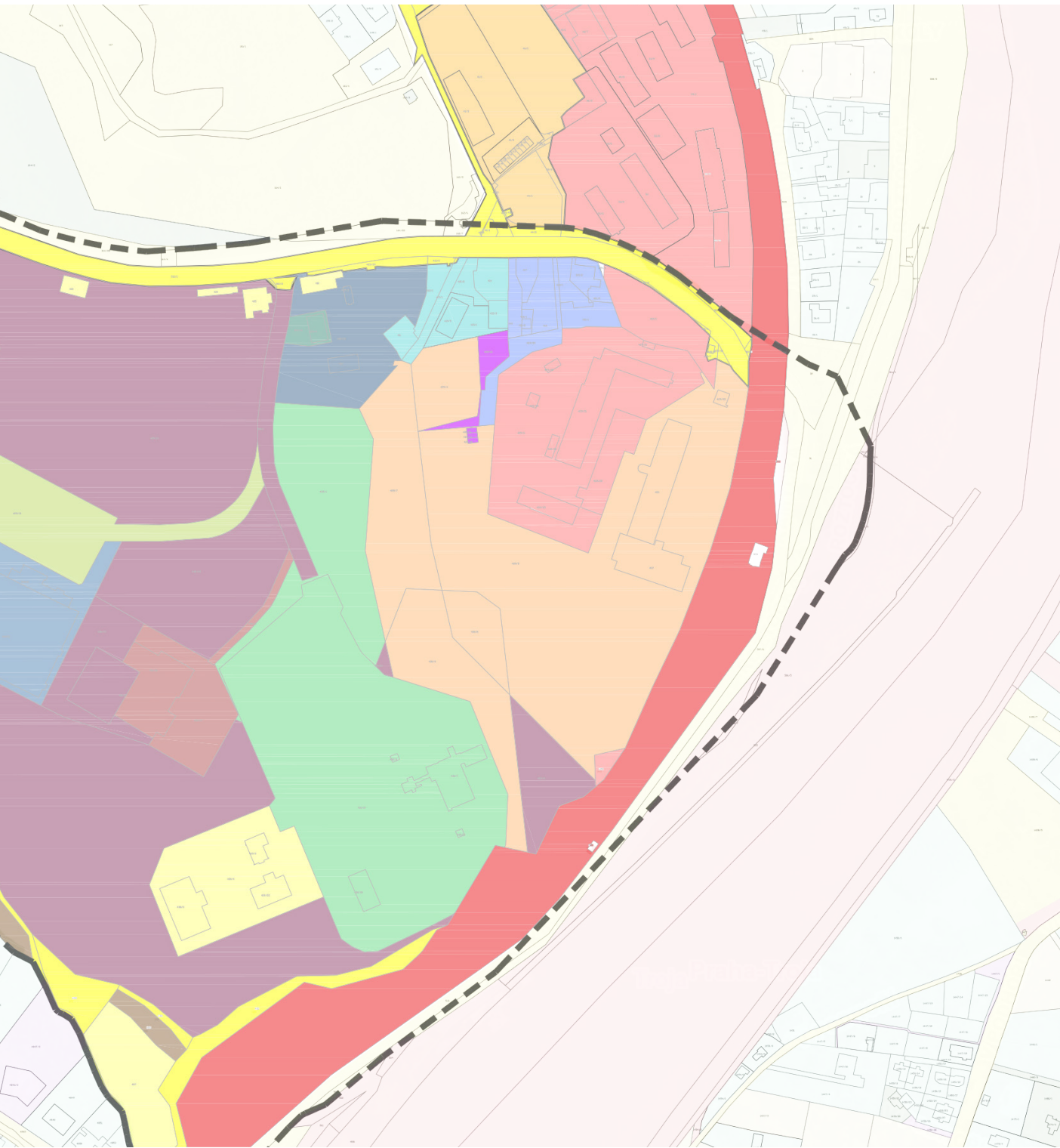
Pozemky v majetku hl. m Prahy mají v řešeném území spíše zanedbatelné zastoupení . Jediný větší celek se nachází v prostoru stávající technické vybyvenosti (vodárny). Hl. m. Praha vlastní též historickou cestu popojující Podbabu a dnešní Kamýckou ulici.

| VLASTNÍK                                 | % plochy |
|------------------------------------------|----------|
| ČZU                                      | 34,0     |
| Metrostav Development a.s.               | 14,9     |
| Q-SERVIS a.s.                            | 12,2     |
| Soukromí vlastníci-Fuk, Janoušek, Lorman | 11,8     |
| Stavomontáže a.s.                        | 5,4      |
| Hlavní město Praha                       | 4,3      |
| Ekospol a.s.                             | 4,1      |
| Poslanecká sněmovna parl. (PSP)          | 3,7      |
| Magnum - sportovně střelecký klub        | 2,6      |
| Ruzbeh Abishov                           | 2,1      |
| Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy | 1,8      |
| MČ Praha - Suchdol                       | 1,5      |
| Soukromí vlastníci - pan Havlín          | 0,6      |
| Soukromý vlastníci - paní Hlaváčková     | 0,5      |
| UZSVM                                    | 0,3      |
| HZ REAL                                  | 0,2      |



| MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY           |
|--------------------------------|
| ■ ■ ■ ■ hranice řešeného území |
| □ parcelní kresba              |
|                                |
|                                |
|                                |
|                                |
|                                |
|                                |

| MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY                       |
|--------------------------------------------|
| Česká zemědělská univerzita                |
| Metrostav Development a.s.                 |
| Hl.m. Praha včetně jím ovládaných subjektů |
| Q-servis a.s.                              |
| FO - Fuk, Janoušek, Lorman                 |
| Stavomontáže a.s.                          |



|                                             |
|---------------------------------------------|
| ČR-Kancelář poslanecké sněmovny             |
| EKOSPOL a.s.                                |
| ČSS, z.s. - sportovní střelecký klub MAGNUM |
| Abishov Ruzbeh                              |
| Obchodně technická společnost DIATECH spol. |

|                                          |
|------------------------------------------|
| Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy |
| HZ REAL s.r.o.                           |
| Ostatní fyzické osoby (FO)               |
|                                          |
|                                          |
|                                          |
|                                          |

situace majetkoprávních vztahů

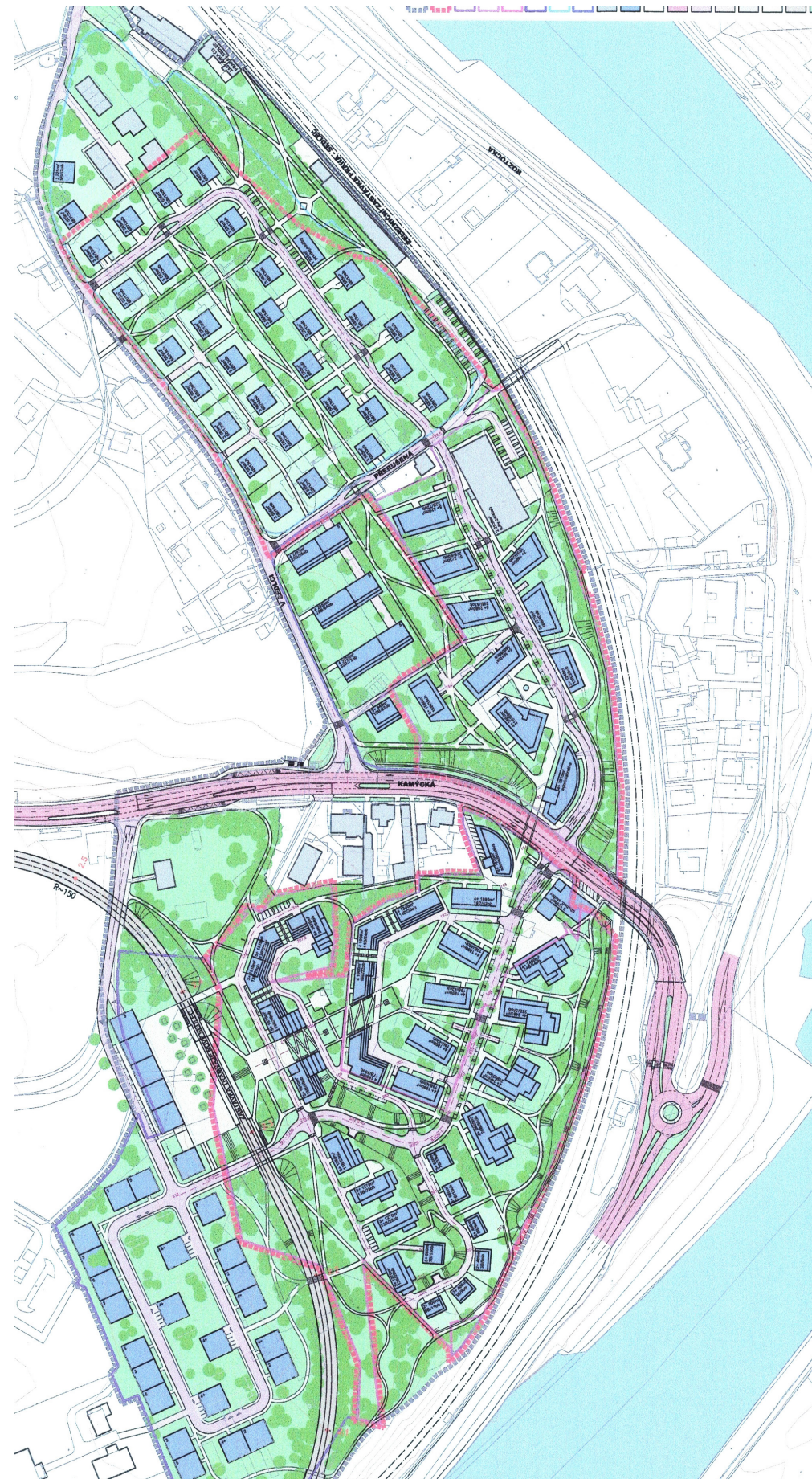


## V minulosti zpracované studie

**1 / Územní studie Sedlec, k podnětu na změnu ÚPnP č. Z 1774/00;** A.D.N.S. Production, s.r.o.; 2009  
objednatel studie: Metrostav Development a.s.

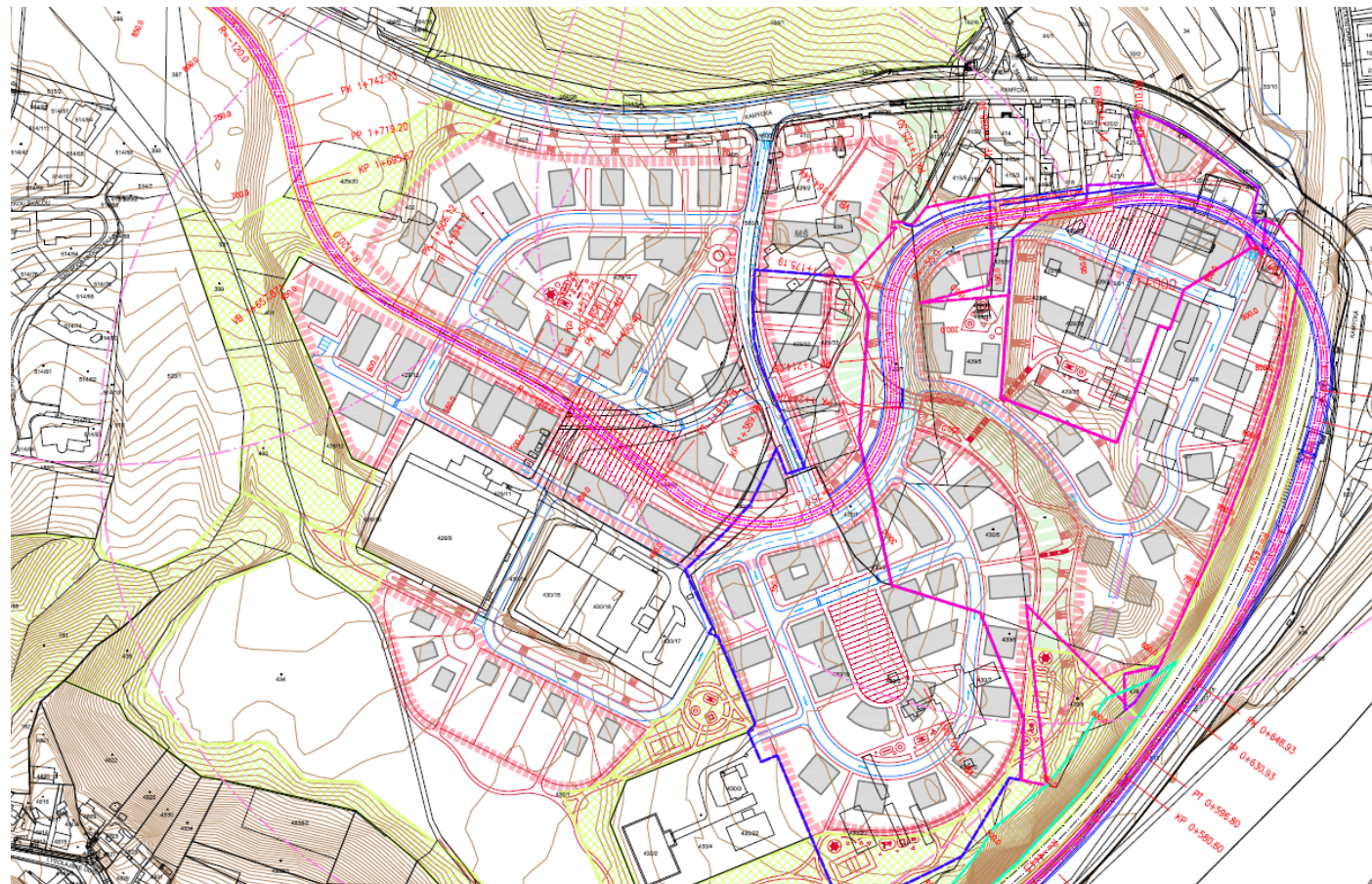


**2 / Územní studie Praha 6 - Sedlec, příloha návrhu změny ÚPN hl. m. Prahy č. Z 1774/00;** VHE a spol., s.r.o; 2010  
objednatel studie: Metrostav Development a.s.





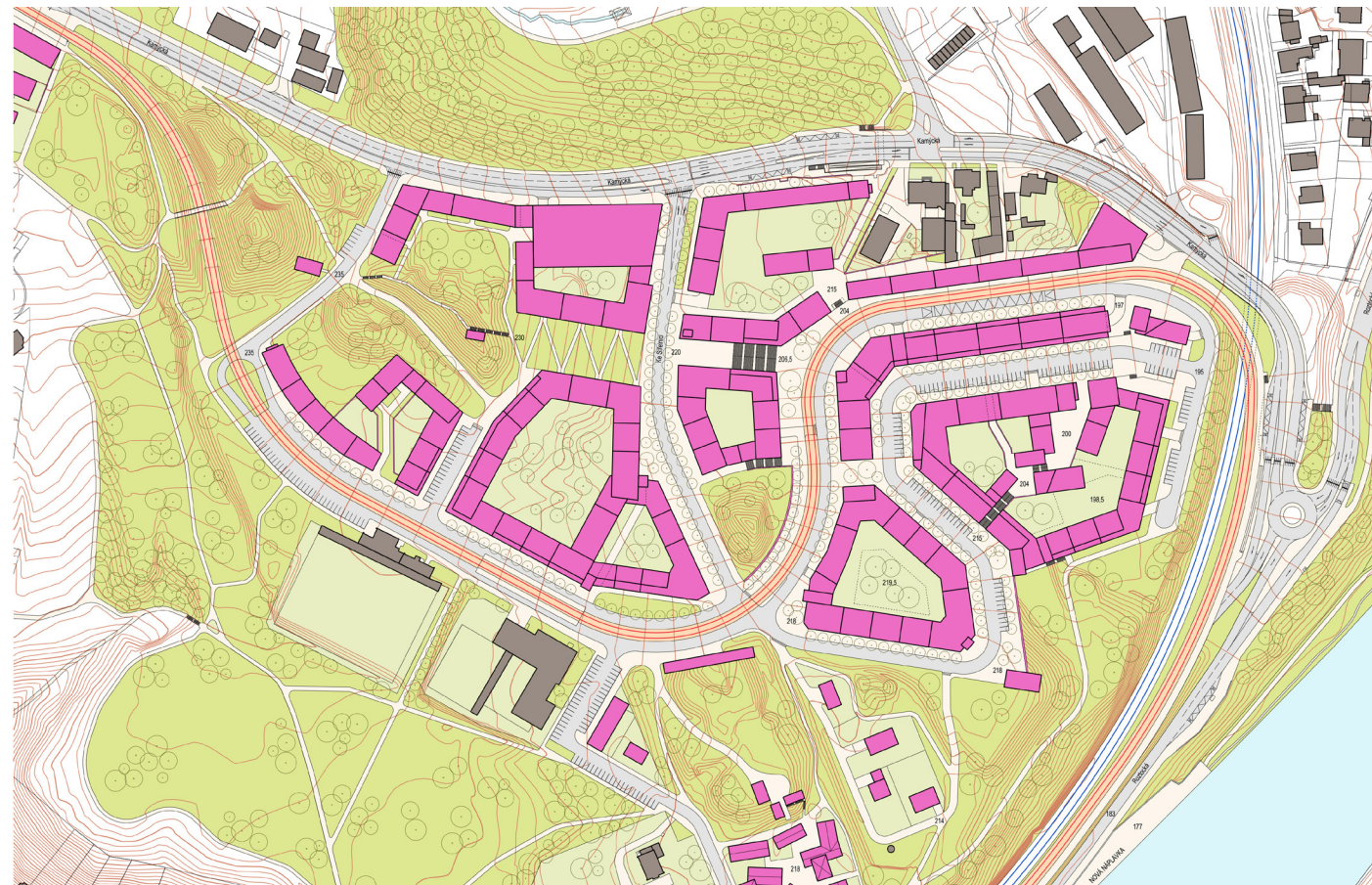
**3 / Praha 6 - Sedlec - Studie pro změnu ÚP HMP;** VHE a spol., s.r.o., Pudis a.s.; 04/2013  
objednatel studie: Metrostav Development a.s., Q-Servis a.s., Stavomontáže a.s.



**4 / Podklad pro Metropolitní plán, katastrální území Sedlec, Lysolaje, Suchdol;** Lukáš Bureš a TUREK - ARCHITEKT; 09/2013  
objednatel studie: MČ Praha 6



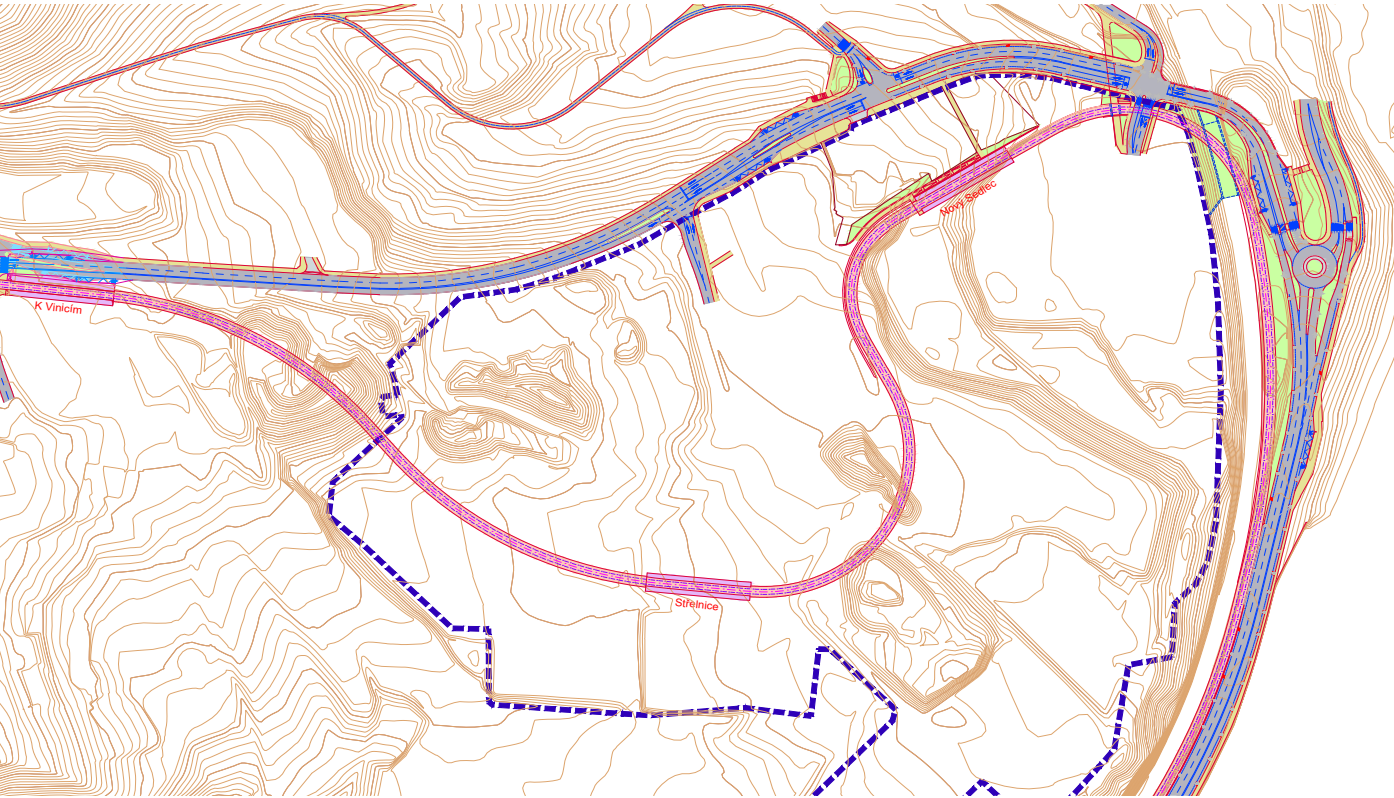
**5 / Tramvajová trať Suchdol - studie, část Nový Sedlec;** D3A, spol. s r.o.; 02/2017  
objednatel studie: IPR Praha



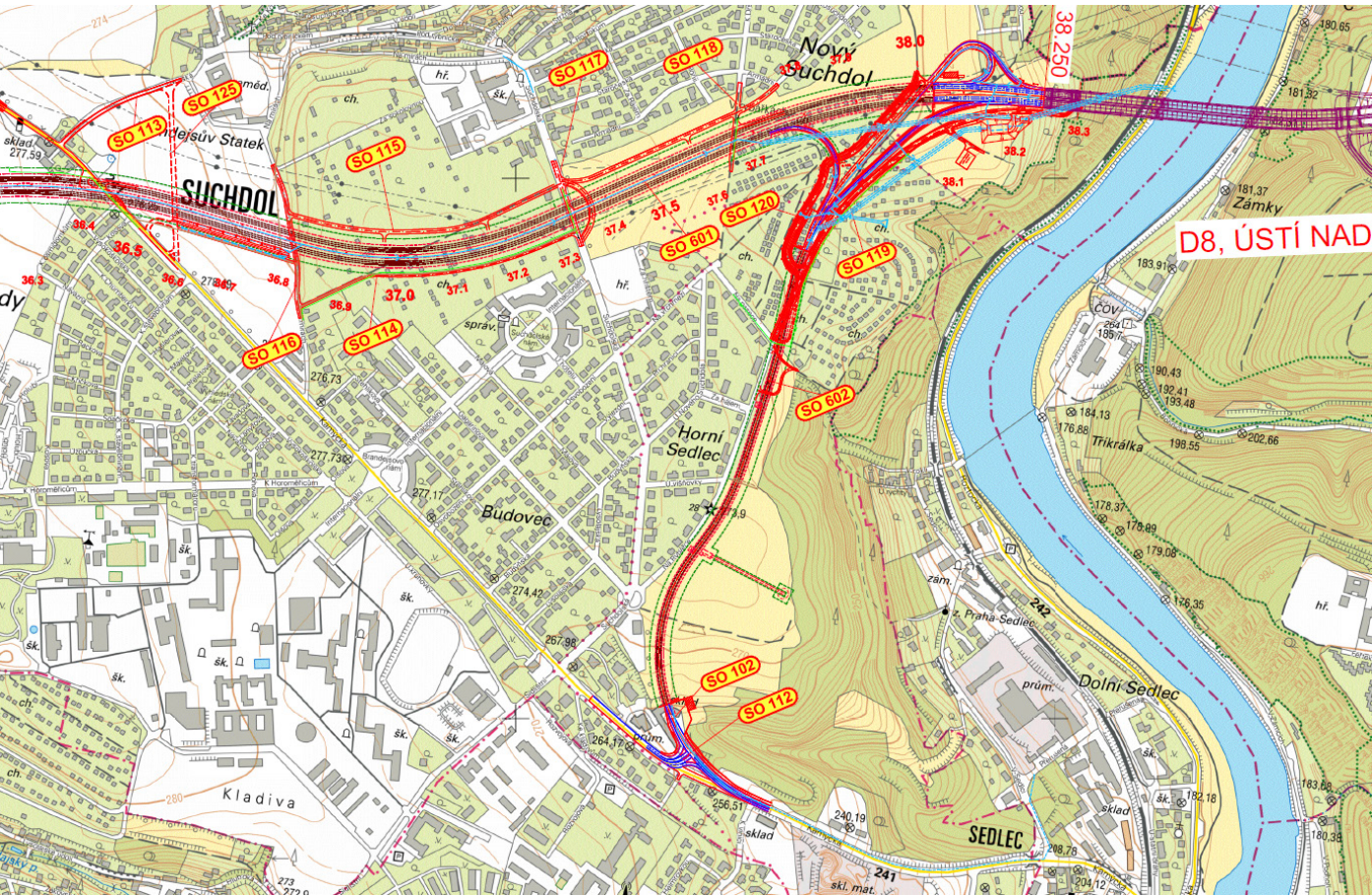


# Aktuální záměry

**1 / Ověřovací technická studie tramvajových tratí TT Podbaba - Suchdol (Troja);** pro Metroprojekt zpracoval PUDIS a.s.; 2016  
objednatel studie: IPR Praha  
fáze: studie



**2 / Ověřovací technická studie tramvajových tratí TT Podbaba - Suchdol (Troja);** pro Metroprojekt zpracoval PUDIS a.s.; 2016  
objednatel studie: IPR Praha  
fáze: studie



**3 / Obytný soubor Sedlec;** 4A architekti s.r.o.; 2018  
investor: Abishov Ruzbeh  
fáze: územní řízení



**4 / Výstavba tří rodinných domů a MŠ v k.ú Lysolaje**  
investoři: Fuk, Janoušek, Lorman a MČ Praha – Lysolaje  
fáze: studie





## 5 / Záměr v prostoru dnešních mrazíren

Investoři: Stavomontáže a.s., EL-TI s.r.o.

fáze: studie



## 6 / Záměr v prostoru dnešních mrazíren

Investoři: Sofil Invest s.r.o.

fáze: studie





## Fotodokumentace — pohledy na řešené území

**1 /** Pohled na řešené území ze severu ze Sedleckých skal



**2 /** Pohled na řešené území z jihu od sídliště Baba



**3 /** Pohled na řešené území z východu — nadhled — od hradiště Na Farkách (sídlíště Bohnice)



**4 /** Pohled na řešené území z východu, od experimentální zahrady v Troji





## Fotodokumentace — charakteristické znaky území

### 1 / Industriální historie — komín bývalé výtopny ČZU



### 2 / Výrazný krajinný rámec



### 3 / Specifický antropogenní terén



### 3 / Území v kontaktu s výraznými dominantami pražského horizontu





SWOT analýza území

S(TRENGHTS)

ATRAKTIVNÍ POLOHA V RÁMCI PRAHY

- blízkost přírody — možnost rekreace (Přírodní park Šárka — Lysolaje, Údolí Únětického potoka)
- Natura 2000 — Kaňon Vltavy u Sedlce, PP Podbabské skály
- blízkost ZOO Praha
- daleké výhledy (Pražský hrad, Pankrác, Žižkovská věž, kaňon Vltavy)
- relativně rychlé dopravní spojení do centra města
- předpoklad pro vznik obytné zástavby

VÝRAZNÁ MORFOLOGIE TERÉNU

- důsledky lidské činnosti ve 20. století vtiskly lokalitě charakteristický genius loci (hrany terénu vzniklé těžbou cihlářské hlíny a štěrkopísku — hliniště a pís-kovny)

OBKLOPENO PŘÍRODOU

- pronikání zeleně z okraje do středu lokality — pozitiv-ní vliv na klima a lidskou psychiku

ŽELEZNIČNÍ TRAŤ PRAHA — DĚČÍN

- železniční zastávka Praha — Sedlec — rychlé spojení s centrem Prahy (Masarykovo nádraží)

KOMÍN JAKO LOKÁLNÍ DOMINANTA

- orientační bod odkazující na historii místa

O(PPORTUNITIES)

TRAMVAJOVÁ TRAŤ DO SUCHDOLA

- alternativní ekologická forma dopravy
- uvolnění náporu na pozemní komunikace — rychlejší spojení v době špičky

PRAŽSKÝ OKRUH

- rychlejší dopravní spojení s dálniční sítí

PROPOJENÍ OKOLNÍCH REKREAČNÍCH OBLASTÍ

- zvýšení prostupnosti a atraktivity lokality

OBNOVA HISTORICKÉ CESTY DO PODBABY (K VINICI — V PODBABĚ)

- zvýšení propojenosti lokality

PANORAMATICKY EXPONOVANÁ LOKALITA

- s ohledem na přírodní podmínky je třeba zástavbu kapa-citně a polohově přizpůsobit

NAVÁŽKY

- značný objemový rozsah — finančně nákladný přesun
- není jisté jejich složení — potřeba udělat rozbory, mož-ná ekologická zátěž

NEUKONČENÁ STRUKTURA VÝCHODNÍ ČÁSTI LYSOLAJÍ

- prostorově poddimenzované uliční profily limitují návaznost budoucí uliční struktury v oblasti Nového Sedlce
- urbanisticky nedotvořený okraj ztěžuje prostorové uspo-řádání navazující zástavby

ÚSES (LYSOLAJSKÉ ÚDOLÍ — ÚZEMÍ SEVERNĚ OD KAMÝČKÉ)

- prostorový limit území
- v současnosti částečně nefunkční (navážky)

HLUKOVÁ ZÁTĚŽ OD ŽELEZNIČNÍ TRATĚ

- nutnost přizpůsobit polohu a formu budoucí zástavby

HLUKOVÁ ZÁTĚŽ OD STŘELNICE

- pro realizaci okolní zástavby nutno střelnici zastřešit/ vymístit — kdo zajistí?

KAMÝČKÁ ULICE BARIÉROU V ÚZEMÍ

- hustý provoz hlukově zatěžuje okolí a brání příčným pěším vazbám

OBJEKTY STŘELNICE, POLICIE A VODÁRNY JAKO BARIÉRA V ÚZEMÍ

- nutné vymístění/významné stavební úpravy

W(EAKNESSES)

OCHRANNÁ OPATŘENÍ A PROVOZNÍ NÁROKY POLICIE

- vyžadována eliminace vizuálního kontaktu s policejním areálem → prostorové ovlivnění centra lokality Nový Sedlec (nutnost posunout zastávku tramvaje Střelnice, zbudování ochranných zdí)
- z důvodu minimalizace časových ztrát při výjezdech požadováno přímé napojení na Kamýckou ulici

ABSENCE ZÁKLADNÍHO TYPU ŠKOLSTVÍ V OBLASTI

- nutnost vybudovat základní školu nejen pro plánovanou kapacitu obyvatel Nového Sedlce, ale i okolí
- neochota MČ Praha 6 sdílet společnou školní budovu

KOMPLIKOVANÉ MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

- obtížné nalezení shody nad vhodným rozvojem lokality

NEDOSTATEČNÁ VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

- nedostatečná kapacita MŠ a ZŠ
- nedostatečná základní lékařská péče (pediatr, praktický lékař pro dospělé, lékárny)
- chybí sportoviště
- chybí kulturně-komunitní centra
- v případě nové výstavby nutno doplnit plnosortimentní supermarket

NEKOMFORTNÍ POHYB ÚZEMÍM

- komplikovaná terénní situace, nepřístupné areály a chy-bějící sociální kontrola území vyvolávají v návštěvníkovi pocit nepatříčnosti při pohybu v lokalitě

T(HREATS)

TRAMVAJOVÁ TRAŤ DO SUCHDOLA

- hluková zátěž území
- výrazné vyvolané úpravy terénu ovlivňující své bezpro-střední okolí — urbanistický limit

NECITLIVÁ KAPACITNÍ ZÁSTAVBA NEVHODNÉHO MĚŘÍTKA

- zničení přírodního charakteru místa a genia loci → ztráta hodnot území

NESHODA VLASTNÍKŮ V ÚZEMÍ

- zablokování rozvoje lokality

PŘIVADĚČ RYBÁŘKA

- zvýšení dopravní zátěže lokality

PRIVATIZACE VÝHLEDŮ NEVHODNOU POLOHOU ZÁSTAVBY

- ztráta možnosti ocenit jedinečnou polohu lokality bez ohledu na místo bydliště



# Výhledy



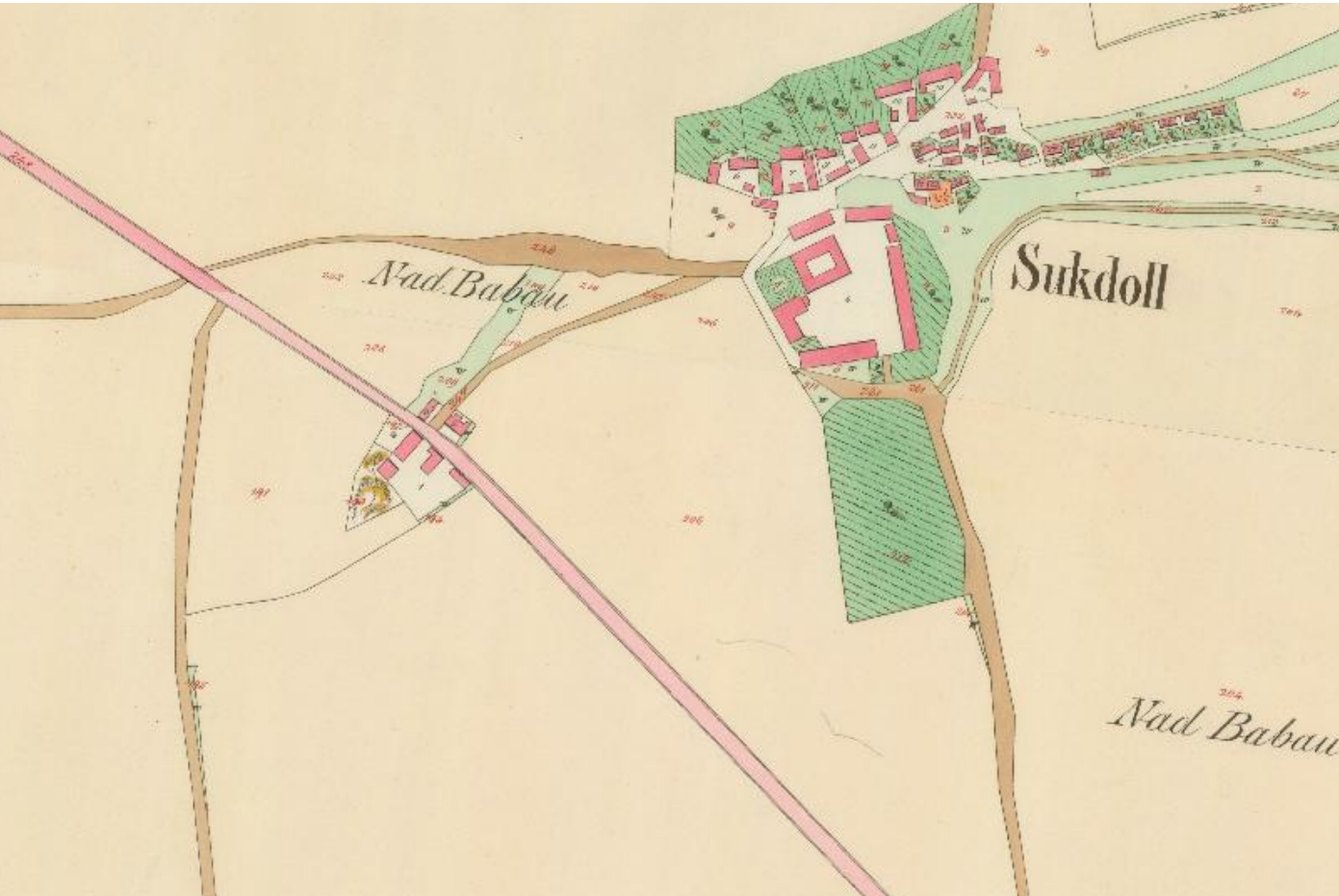
# Historie a současnost

První důkazy o osídlení Suchdola pochází z doby 3.ti. př. n. l. Nálezy z doby bronzové, (Únětická kultura v Tichém údolí), bronzы Knovízské kultury v Kozích hřbetech a náramek z keltského pohřebiště v Suchdole, svědčí o téměř nepřetržitém osídlení.

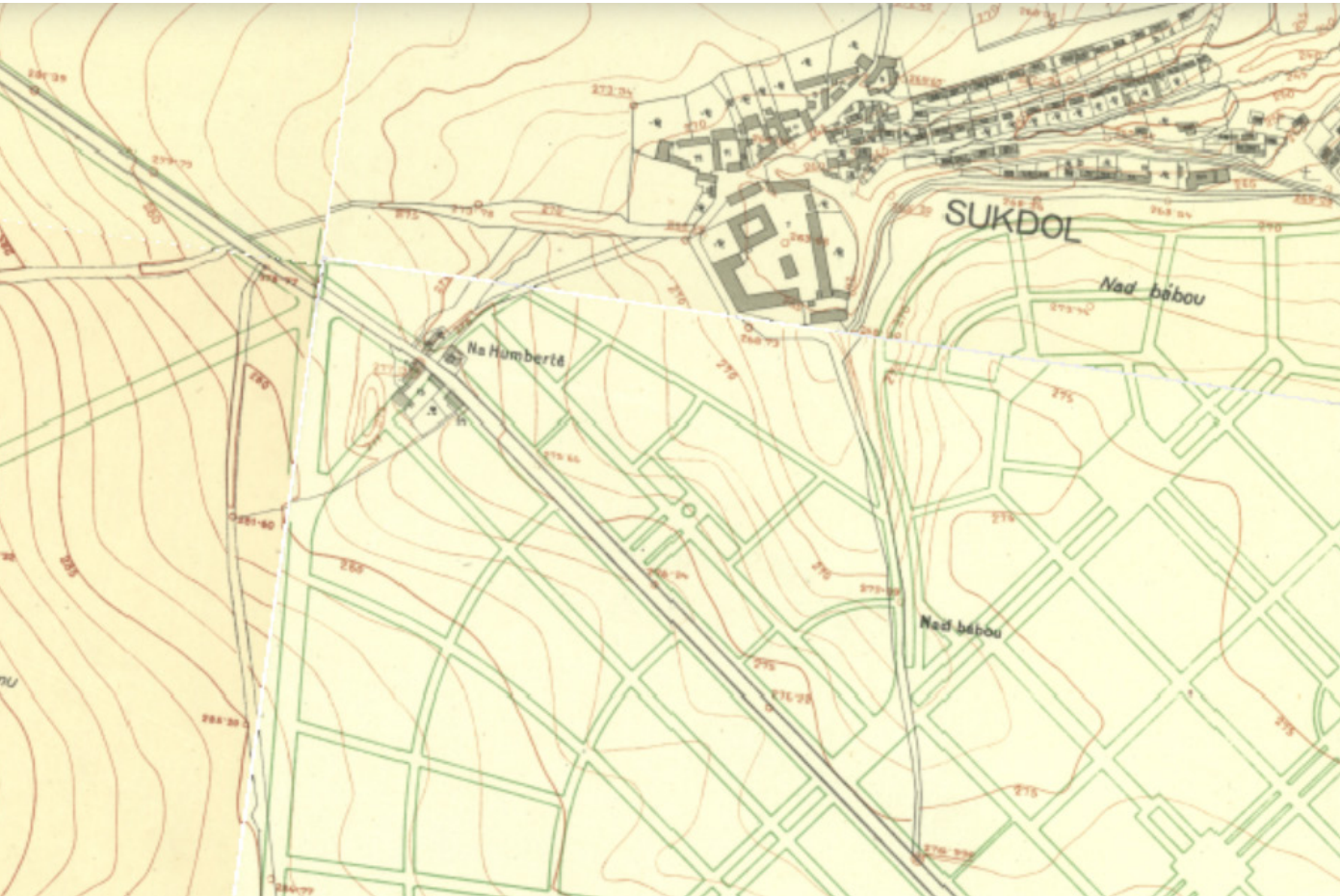
Původní Přemyslovský dvorec, jako jádro úvodní obce byl založen přibližně v druhé polovině 10. století. První písemná zmínka o suchdole pochází z 11 stol, kde je uvedeno, že Suchdol přešel do vlastnictví kláštera benediktínek u sv. Jiří na Hradčanech. Suchdol měl tehdy 100 – 110 obyvatel.

Brandejsův statek (původně gotický dvůr) byl později přestavěný v renesančním a barokním stylu. Jeho současná podoba pochází ze začátku 19. století. Je pojmenován po Alexandru Brandejsovi, podnikateli, statkáři a mecenáši výtvarného umění druhé poloviny 19. století. Z Brandejsovy stáje pocházel hřebec Ardo, který posloužil jako model Josefu Václavovi Myslbekovi pro sousoší sv. Václava na Václavském náměstí. Statek nyní spravuje Fakulta agrobiologie, potravinových a přírodních zdrojů ČZU. Na statku jsou nyní zejména chováni koně, kteří obývají i přilehlé louky a bývalá pole (mezi Brandejsovým statkem, Dvorskou a Kamýckou ulicí a ulicí Na Mírách) která slouží jako pastviny.

**Mapa stabilního katastru (1842)**  
Dnešní Kamýcká ulice jako jedna z významných cest severně od Prahy. Je patrné osídlení v okolí dnešního Brandejsova statku. Území již protínají historické cesty, které se dochovaly dodnes.



**Výškopisný plán hlavního města Prahy s okolím (1920-1924)**  
Regulační plán z roku 1924 s již naznačenou základní strukturou veřejných prostranství. která byla v území západně od Kamýcké ulice v této podobě již realizována. Severně od Kamýcké ulice je dodnes nezastavěná část Suchdola.



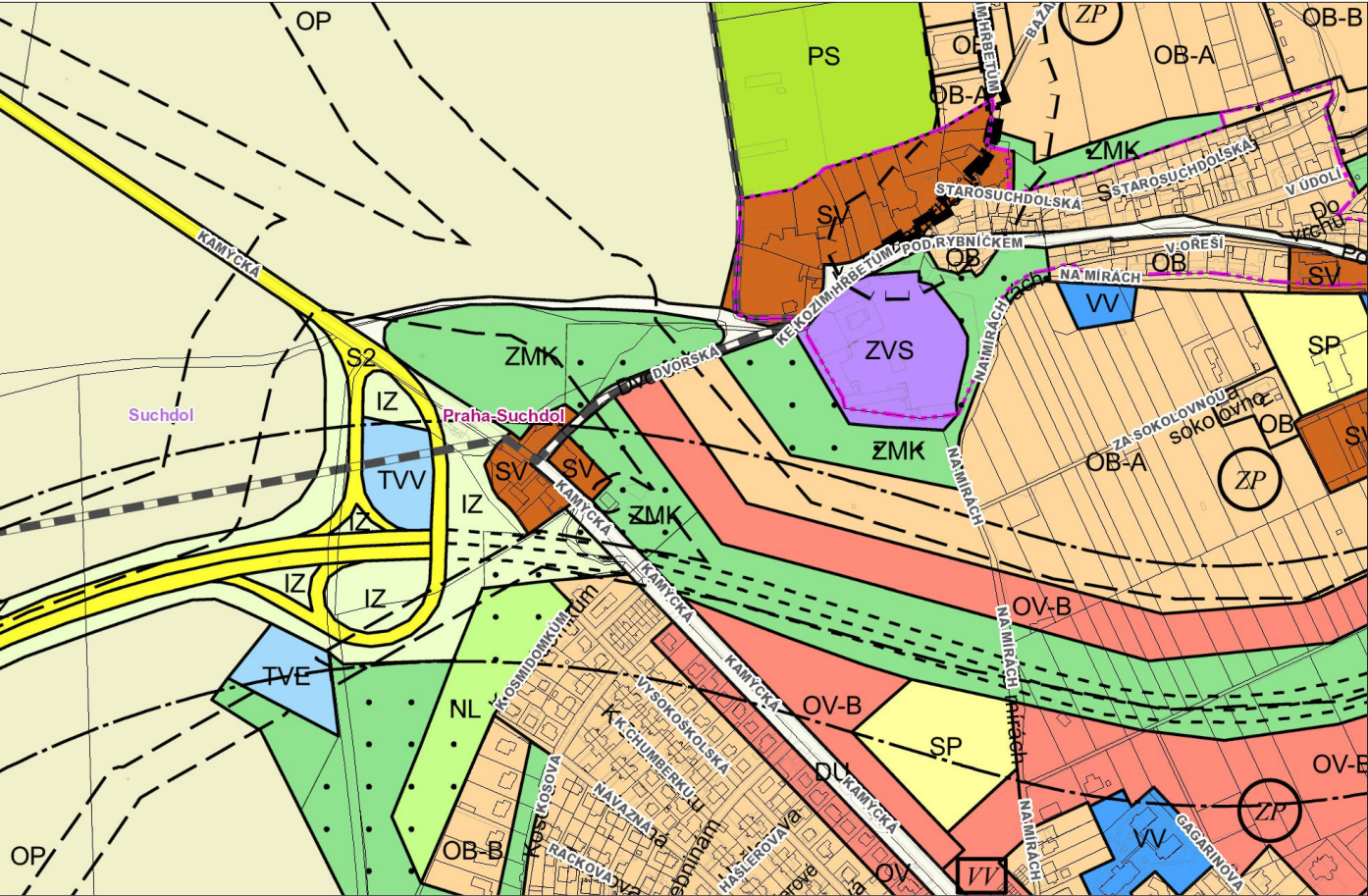


# Platný územní plán; Návrh nového Metropolitního plánu;

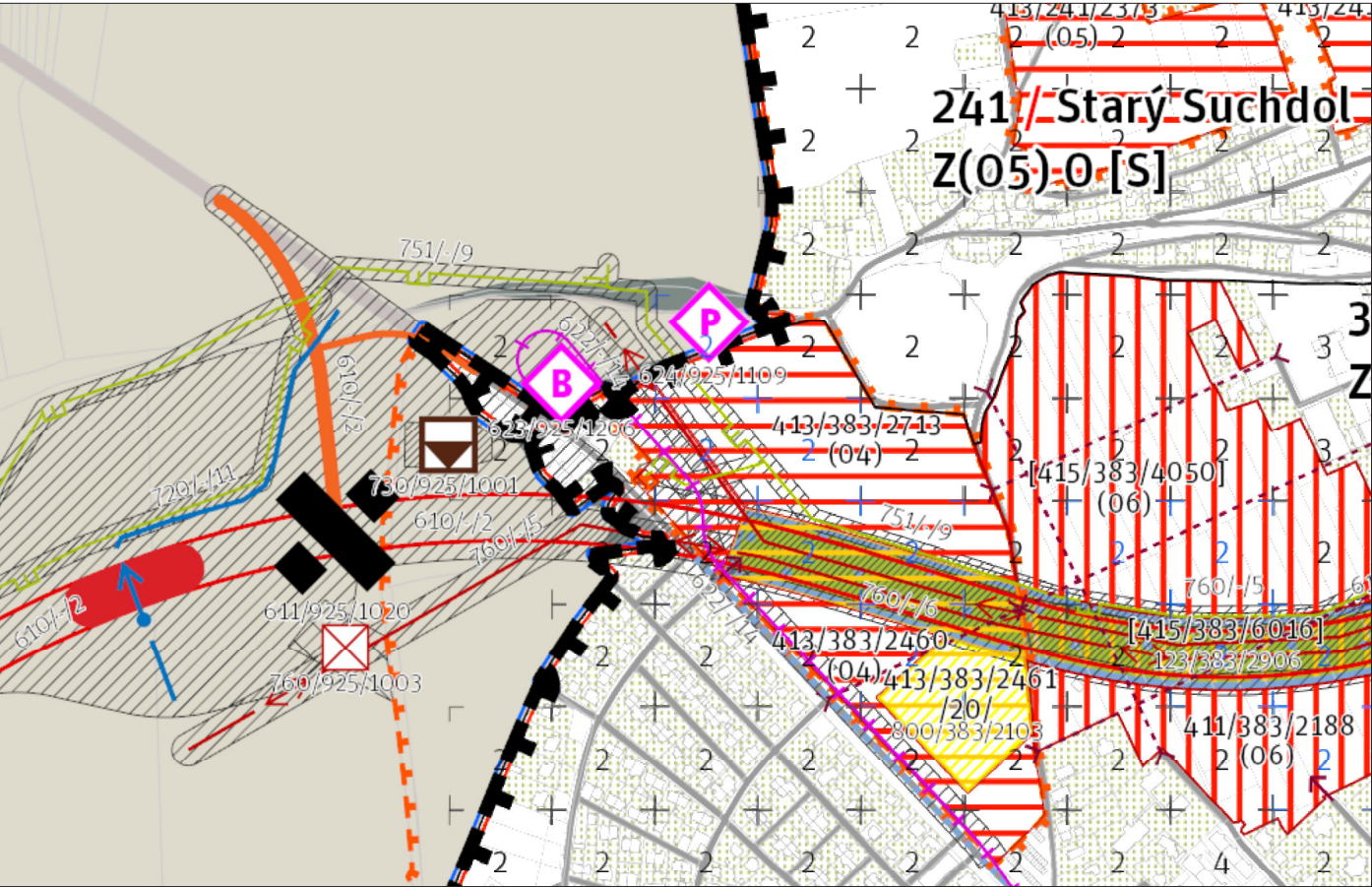
V platném Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy je jasně patrná plánovaná trasa Pražského okruhu, který by se měl východně od řešeného území napojovat na stávající uliční síť pomocí mimoúrovňové křižovatky MÚK Suchdol. Dále se do území propisuje zelený, nezastavěný pás v ose budoucího tunelu pomocí nezastavitelné plochy se způsobem využití ZMK (Zeľň městská a krajinná). Podél tohoto pásu jsou navrženy rozvojové plochy budoucí neintenzivní všeobecně obytné, či čistě obytné výstavby (plochy OB a OV s kódy míry využití území A a B). Stávající územní plán též zachovává zelený prstenec v okolí Brandejsova statku a na něj navazujícího historického jádra obce Suchdol. Stávající zástavba na křížení ulic Kamýcká a Dvorská je zařazena do plochy se způsobem využití SV (všeobecně smíšená). Mrzí ulicemi Kamýckou a Na Mírách je vymezena plocha SP - Sport (potvrzena je též ve výkrese VPS) a pevná značka VV pro umístění objektu veřejné vybavenosti.

Návrh nového územního plánu (Metropolitního plánu) z roku 2018 v této oblasti přebírá stávající územní plán a zachovává umístění MUK Suchdol a navazujícího zeleného pásu nad tunelovým tělesem lemovaná nízkopodlažní zástavbou do 2NP. Zachována je též plocha sportu. Vypuštěno je zelené okolí Brandejsova statku i požadavek na objekt veřejné vybavenosti. Nově již metropolitní plán počítá s tramvajovou tratí ropojující Podbabu a Suchdol a na ní navazující autobusový terminál a parkoviště P+R.

## Platný územní plán



Návrh nového Metropolitního plánu





# Majetkoprávní vztahy

Převážná většina lokality Výhledy je ve vlastnictví hl. m. Prahy. Výjimku tvoří zejména okolí stávající zástavby při křížení ulic Kamýcká a Dvorská, které tvoří sávející zástavba v soukromém vlastnictví. Do soukromého vlastnictví spadá též nezastavěná část louky nad Dvorskou ulicí, jenž je v majetku více fyzických osob. Stávající ulice a cesty jsou v majetku hl. m. Prahy, převážně ve správě městské části Praha - Suchdol.

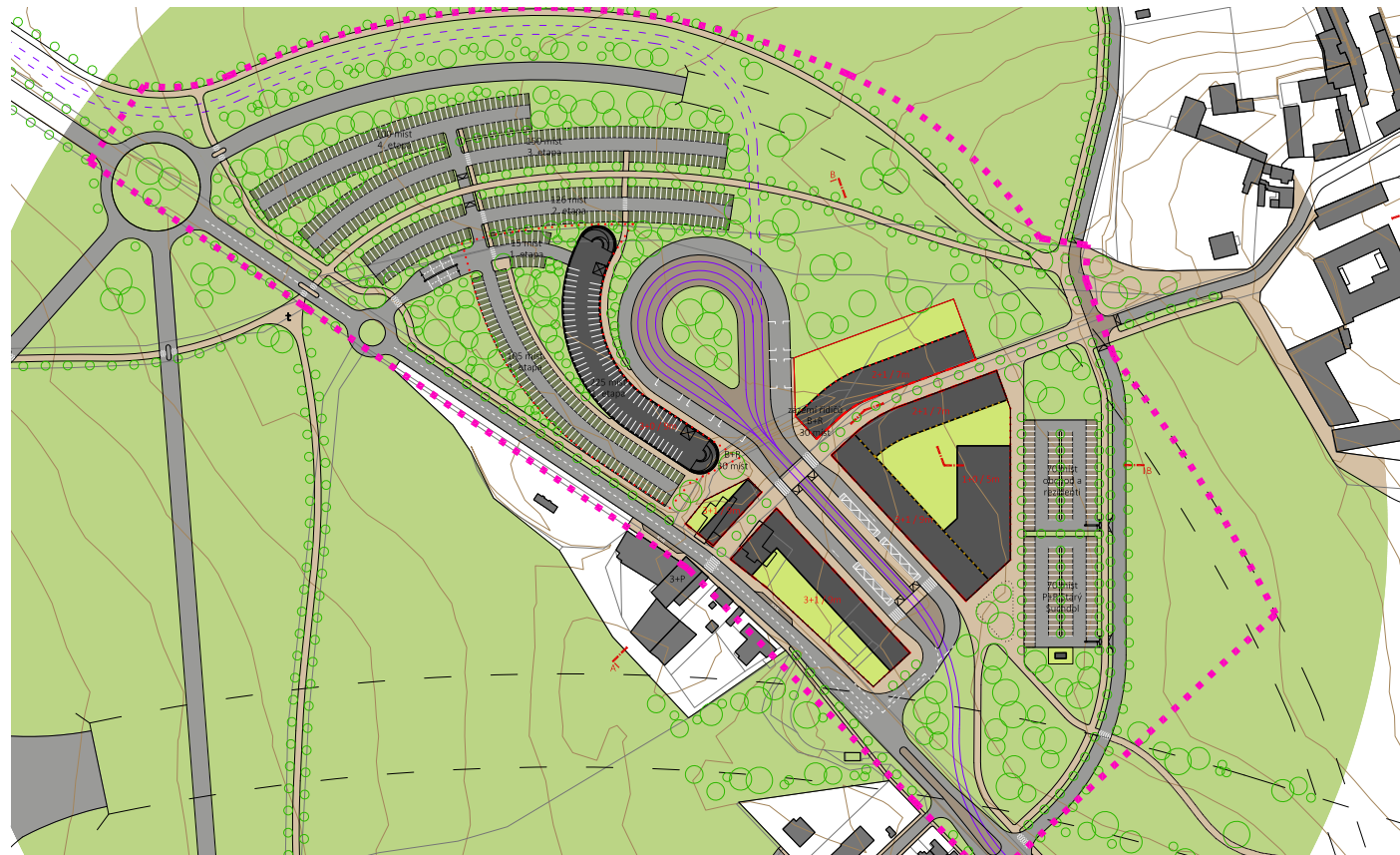
## Majetkoprávní vztahy





## V minulosti zpracované studie

### 1 / Terminál Výhledy – studie proveditelnosti Cedop, 2020



### 2 / Dopravně urbanistická studie tramvajové trati Podbaba - Suchdol Útvar rozovje hl. m. Prahy.; 2006



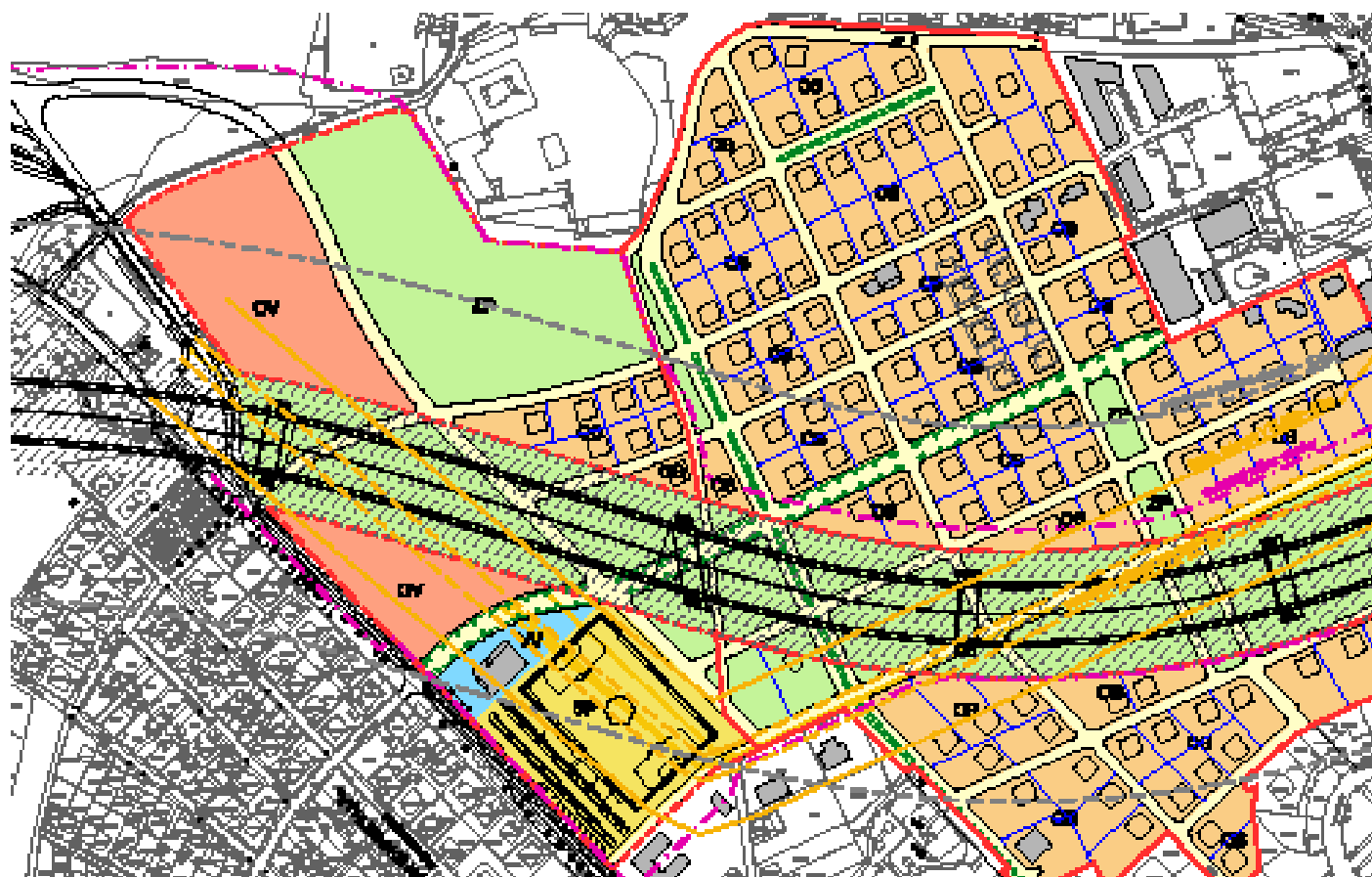
### 3 / Ověřovací technická studie tramvajových tratí TT Podbaba - Suchdol (Troja); pro Metroprojekt zpracoval PUDIS a.s.; 2016 objednatel studie: IPR Praha fáze: studie



### 4 / Tramvajová trať Suchdol - studie, část Nový Sedlec; D3A spol. s r.o.; 2017 objednatel studie: IPR Praha



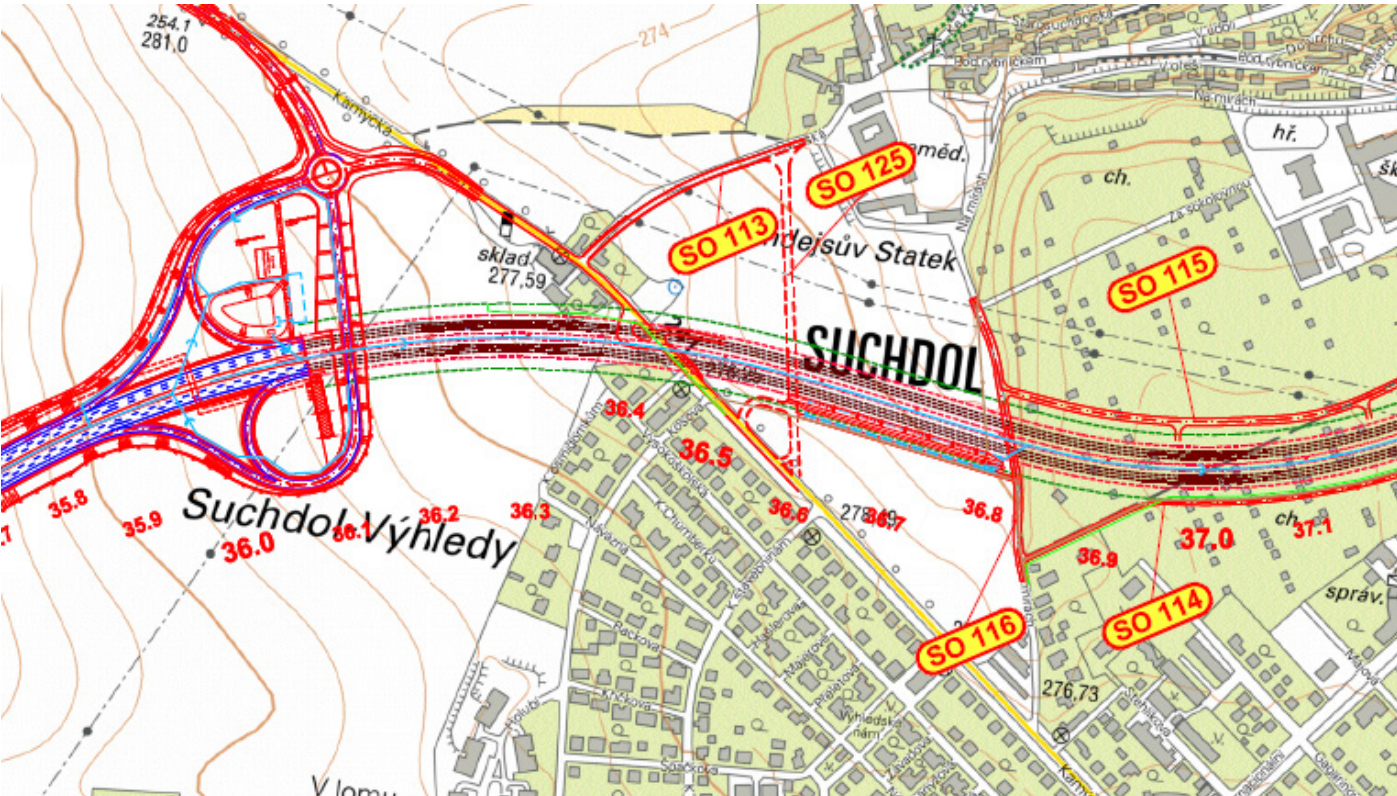




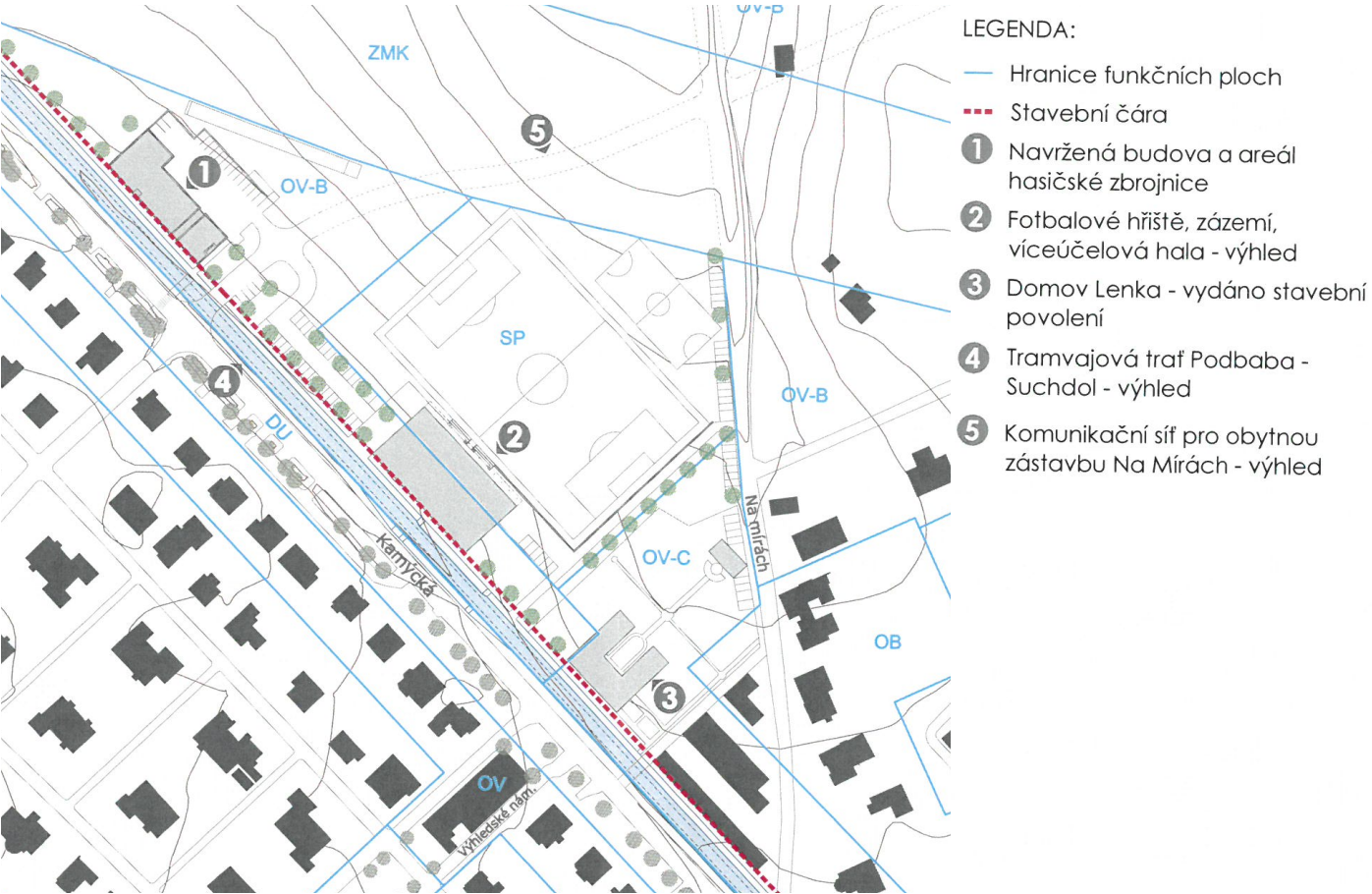


# Aktuální záměry

**1 / DO 518 SOKP 518+519, Technicko-ekonomická studie;** Sdružení PGP/AMBERG – RD projekty velké, Pragoprojekt a. s. (2020)  
objednatel studie: ŘSD ČR  
fáze: studie



**2 / Hasičská zbrojnice, fotbalový stadion a domov seniorů;** BOMART, s.o. a D. Vávra, (2002)  
objednatel studie: hl. m. Praha a Studio Atlan  
fáze: studie



**3 / Územní studie starý Suchdol ,** zpracovatel: Saem (2020)  
objednatel studie: UZR MHMP  
fáze: studie



**4 / Územní studie „Na Mírách“**  
PRO CEDOP s.r.o; 2021





## Fotodokumentace — pohledy na řešené území

**1 /** Pohled na řešené území severně od ulice Dvorská



**2 /** Pohled na řešené území jižně od ulice Dvorská



**4 /** Pohled na stávající zástavbu na křížení ulic Kamýčká a Dvorská





# SWOT analýza území

## S(TRENGHTS)

- ATRAKTIVNÍ POLOHA V RÁMCI PRAHY
- blízkost přírody — možnost rekreace (Přírodní park Šárka — Lysolaje, Údolí Únětického potoka, Kozí hřbety)
  - relativně rychlé dopravní spojení do centra města (cca 20 min MHD na stanici metra Hradčanská)

- GENIUS LOCI
- zachované historické jádro původního Suchdola s Brandejsovým statkem
  - rozhraní města a krajiny

- OBKLOPENÍ PŘÍRODOU
- krajinné rozhraní umožňující rekreaci v docházkové vzdálenosti

## W(EAKNESSES)

- PŘÍLIŠ MNOHO PARALELNĚ PROJEDNÁVANÝCH ZÁMĚRŮ
- vyžadována koordinace

- NEDOSTATEČNÁ KAPACITA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
- chybí chodníky
  - úzké vozovky
  - chybí založená struktura uliční sítě
  - limituje rozvoj území

- PERIFERNÍ CHARAKTER LOKALITY
- nedostatečná občanská vybavenost
  - kapacitně poddimenzovaná MHD

- PROBLEMATICKÉ VEDENÍ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ
- limituje rozvojové plochy lokality
  - komplikace pro budoucí rozvoj území — nutnost koordinace
  - vyžadovány přeložky — zvýšené finanční nároky

- ÚZEMÍ NENÍ PŘIPRAVENO NA BUDOUCÍ ROZVOJ
- deficit dopravní a technické infrastruktury
  - chybí struktura veřejných prostranství
  - nekompletně založená uliční síť

## O(PPORTUNITIES)

- TRAMVAJOVÁ TRAŤ DO SUCHDOLA
- alternativní ekologická forma dopravy
  - uvolnění náporu automobilů na pozemní komunikace — rychlejší spojení v době dopravní špičky
  - oživení okrajové části MČ Praha — Suchdol

- PRAŽSKÝ OKRUH
- rychlejší dopravní spojení s dálniční sítí

- NÁVAZNOST NA KRAJINU
- zvýšení prostupnosti a atraktivity lokality
  - zkvalitnění možností rekreace

- ČÁST POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ HL. M. PRAHY
- možnost koordinovaného rozvoje lokality

- DOPLNĚNÍ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI
- částečná eliminace dojíždění za nákupy
  - redukce užívání IAD

- VELKOKAPACITNÍ P+R
- umožnění ekologičtějšího způsobu dopravy do centra Prahy

- VZNIK AGROPARKU A TRANSFORMACE BRANDEJSOVA STATKU
- zatraktivnění lokality i pro okolní městské části

## T(HREATS)

- SILNIČNÍ OKRUH KOLEM PRAHY
- hluková zátěž území
  - prašnost

- PŘIVADĚČ KAMÝČKÁ
- přeruší vazby v území a návaznost na krajinu (historická polní cesta u Brandejsova statku, oddělení Brandejsova statku od plánovaného Agroparku atd.)

- DÁLNIČNÍ ROZPLET MÚK SUCHDOL — VÝHLEDY
- zvýšení dopravní zátěže lokality

- VELKOKAPACITNÍ P+R
- zvýšení zpevněných ploch v území







