

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Sedlec je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází při severním okraji Prahy na levém břehu Vltavy. Původní zástavbou v lokalitě byla usedlost a osada na severu lokality, postupně se zástavba samostatných stavení rozšiřovala podél břehu Vltavy. Později byla struktura lokality doplněna o výrobní a skladovací areály měřítkem odpovídajícím okolním stavebním blokům. Veřejné prostranství v lokalitě tvoří nepravidelná uliční síť, vycházející z hlavní osy, kterou je ulice V Sedlci. Nепrostopnou bariéru vytváří železniční trať na náspu. Zástavbu v lokalitě tvoří rodinné domy a vily v zahradách. V lokalitě se nachází kostel Nejsvětější Trojice. Jižní část lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro transformaci včetně vybudování nové veřejné vybavenosti a parku.

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. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo podél historické cesty, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně do dvou podlaží. Veřejná prostranství tvoří zejména ulice, které jsou v jádru často jsou vymezeny fasádami domů, v navazující části pak především ploty. Vymezením lokality s vesnickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území.



uliční čára



podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Stabilizovaná část lokality je tvořena převážně plochami obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti, plochami nerušící výroby a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport. Metropolitní plán tento stav respektuje a s ohledem na polohu lokality ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury umožňuje doplnění rozmanitého městského prostředí i v ostatních částech lokality.



využití

Odůvodnění míry stability

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



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.17$

index návrhový $i_n = 0.49$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 6, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 6	109833	106020	99850	99481	97951	100152	107213	110000	116000	122000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU**1322/240/30**

Zastavitelná transformační plocha navržena pro obytné využití. Drobná plocha při křižovatce ulic Kamýcká a V Sedlci bezprostředně navazuje na plochu záboru ZPF 1322/240/31 a je součástí širšího transformačního území dané lokality. V platném územním plánu je určena spolu s ulicí V Sedlci pro krajinnou zeleň. MPP navrhuje transformaci nevhodně využívaného území na rozmanité urbánní prostředí v přímé návaznosti na plánovanou tramvajovou trať. V dotčené ploše je stanoven požadavek na umístění veřejné vybavenosti. 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). Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1322/240/31

Zastavitelná transformační plocha navržena pro obytné využití. Dvojice dílčích ploch bezprostředně navazuje na plochu záboru ZPF 1322/240/30 je součástí širšího transformačního území dané lokality. V platném územním plánu je severní část plochy určena pro krajinnou zeleň, jižní pro nerušící výrobu. MPP navrhuje transformaci nevhodně využívaného území na rozmanité urbánní prostředí v přímé návaznosti na plánovanou tramvajovou trať. V dotčené ploše je stanoven požadavek na umístění veřejné vybavenosti. 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). Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1322/240/32

Zastavitelná transformační plocha navržena pro obytné využití. Plocha bezprostředně navazuje na plochu záboru ZPF 1322/240/31, která je součástí širšího transformačního území dané lokality. V platném územním plánu je zastavitelná, určená pro smíšené využití. MPP navrhuje transformaci nevhodně využívaného území na rozmanité urbánní prostředí v přímé návaznosti na plánovanou tramvajovou trať. V dotčené ploše je stanoven požadavek na umístění veřejné vybavenosti. Důvodem je i zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. 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). Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1380/240/33

Zábor pro technickou infrastrukturu, 730/240/1063 Čerpací stanice Sedlec II. Plochy pro vybudování čerpacích stanic Sedlec I. a Sedlec II. byly vymezeny na základě podkladů Pražské vodohospodářské společnosti a. s. v souvislosti s transformací území Nového Sedlce dle urbanistické studie, aby převedly odpadní vody na Ústřední čistírnu odpadních vod. Plocha je v platném plánu součástí zastavitelné plochy OV, v záplavovém území. Jedná se o drobnou plochu v zahradě rodinného domu.