

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

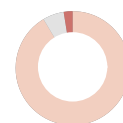
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Kyje je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na mírném severovýchodním svahu vrchu nad Starými Kyjemi. Je vymezena ulicí Českobrodskou z jihu, Rokytou ze severu, významnou dopravní tangentou Průmyslovou ze západu a komunikací Broumarskou a železniční tratí na Kolín z východu. Jde o část komponovaného zahradního města vzniklého ve 30. letech 20. století, kdy došlo k zástavbě jižní části. Pravidelná síť ulic vychází z původní cesty, dnešní ulice Rožmberské. V průběhu 50. let byla zastavěna část na sever od této ulice. V 70. a 80. letech byly zbylé pozemky zastavěny bytovými domy. Zástavba je převážně nízkopodlažní, jednotná. V severní části jsou čtyřpodlažní řadové domy. Na jihu lokality se nachází areál sportovišť, v sousedství Jiráskova sadu. Na severu lokality v přímé návaznosti na železniční trať se nachází transformační plocha.

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří převážně plochy, které jsou součástí zastavěného území vymezeného k 28. 2. 2023 a zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 4. 2025. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou zahradního města. Strukturu lokality tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality se strukturou zahradního města Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území a podporuje jejich posílení.



uliční čára



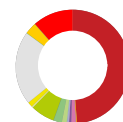
podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. V lokalitě převažují plochy obytného města, které typicky zahrnují bydlení, administrativu služby doplněné občanskou a komerční vybaveností a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport.



využití

Odůvodnění míry stability

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



míra stability

VEHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.23$

index návrhový $i_n = 0.28$

-> Index využití lokality, čl. 165

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 14, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2021	2050
Praha 14	24464	33080	37411	41641	45822	46140	47014	66000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1312/306/2208**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o pruh území sevřený Českobrodskou ulicí a železniční tratí. Plocha je v platném územním plánu určena pro krajinnou a městskou zeleň. Důvodem pro vymezení je částečné uspokojení bytových potřeb v lokalitě, hospodárné využití území napojeného na existující infrastrukturu a vymezení uceleného zastavitelného území, aby nedocházelo k fragmentaci území. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům plochy se předpokládá vznik převážně rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Dále vzhledem k rozsahu a poloze plochy záboru nelze očekávat její zemědělské obhospodařování.

1312/306/2209

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je v platném územním plánu zastavitelná a navržená pro smíšené využití. Jedná se o malou plochu na východní hranici lokality, mezi Kyjským hřbitovem a produkčním areálem v severovýchodním cípu lokality. Důvodem pro vymezení plochy je narovnání hranice zastavitelného území, sjednocení využití a charakteru lokality a rovněž zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1322/306/2210

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití a rekreační vybavenost, která je vymezena bodovou značkou. Plocha je v platném územním plánu zastavitelná a navržená pro smíšené a obytné využití a z části pro sport a rekreaci. Jedná se o větší plochu na severní hranici lokality, která se skládá ze dvou částí. Navazuje na ulici Lednická a přímo sousedí s železniční zastávkou Praha-Kyje. Plocha má charakter větší proluky uvnitř souvislé zástavby, je již v současnosti zpevněna a využívána jako manipulační prostory pro produkční areály. Důvodem jejího vymezení je sjednocení využití a charakteru lokality, uspokojení bytových a rekreačních potřeb v lokalitě i zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Díky vlakovému spojení je zde výborná dopravní dostupnost, což umožní snižovat požadavky na individuální automobilovou dopravu a parkování v lokalitě. S ohledem na polohu plochy nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování.

1322/306/2211

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je v platném územním plánu zastavitelná a navržená pro smíšené a obytné využití. Jedná se o větší plochu na severní hranici lokality, navazuje na ulici Lednická a přímo sousedí s železniční zastávkou Praha-Kyje. Plocha má charakter větší proluky uvnitř souvislé zástavby, je v současnosti z části již zpevněna a využívána jako manipulační prostory pro produkční areály. Důvodem jejího vymezení je sjednocení využití a charakteru lokality, uspokojení bytových potřeb v lokalitě i zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Díky vlakovému spojení je zde výborná dopravní dostupnost, což umožní snižovat požadavky na individuální automobilovou dopravu a parkování v lokalitě. S ohledem na polohu plochy nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování.

1330/306/2212

Nestavební rozvojová plocha navržená pro rekreační využití – založení nového parku. Jedná se o pruh území sevřený Českobrodskou ulicí a železniční tratí. Plocha je v platném územním plánu určena pro krajinnou a městskou zeleň doprovázející dopravní stavby. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy záboru nelze očekávat zemědělské obhospodařování. S ohledem na navržené využití zůstane plocha součástí ZPF.