

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

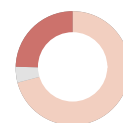
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Za Kyjemi je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména využití. Vymezení lokality vychází z hranic areálu produkce a veřejných prostranství k němu náležejících včetně ploch navržených. Lokalita se nachází na rovinatém terénu podél Českobrodské ulice, mezi železničními drahami. Jde o plotem ohraničený areál, který vznikl v 70. let minulého století na do té doby nezastavěném území. Vstupy do areálu jsou z Českobrodské ulice. Plochy podél západního a východního okraje lokality jsou určeny pro doplnění dalšího průmyslového, technického nebo logistického zázemí města.

### 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 areálů produkce. Strukturu lokality tvoří především uzavřené areály. Veřejná prostranství vymezují stavební bloky velkého měřítka a jsou zpravidla ohraničena plotem nebo jejich hranice není jasně čitelná. Zástavba je strukturálně neustálená, reaguje na využití areálů, na aktuální potřeby a technologické postupy. Účelem vymezení lokality se strukturou areálů produkce je zachování vysoké míry flexibility území.



uliční čára



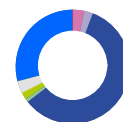
podlažnost



struktura

#### Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. V lokalitě se vyskytují plochy průmyslového, logistického a technického zázemí města, které zahrnují zejména výrobu, skladování, distribuci, dopravní a technickou infrastrukturu. Metropolitní plán tento stav respektuje a vymezuje zde lokalitu s produkčním využitím, do které zahrnuje i přilehlé plochy, které jsou s ohledem na polohu ve městě, využití sousedícího území a dostupnost kapacitní infrastruktury pro toto využití vhodné.



využití

#### Odůvodnění míry stability

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



míra stability

## VEHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

### I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části  $i_s = 0.58$

index návrhový  $i_n = 0.92$

-> Index využití lokality, čl. 165

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

### 1311/582/2585

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití. Plocha je v platném územním plánu zastavitelná a určena pro výrobu a služby. Jedná se o menší plochu v rámci stávající zástavby ve východní části lokality, která logicky sceluje navrhovanou zastavitelnou oblast. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy záboru nelze očekávat zemědělské obhospodařování.

### 1311/582/2586

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití. Plocha je v platném územním plánu zastavitelná a určena pro výrobu a služby. Jedná se o rozvojovou plochu na západní hranici lokality. Vzhledem k prostorovému uspořádání je rozvojová plocha logicky umístěna do volného prostoru mezi stávající zastavěné území produkčního areálu a ulici Broumarská, která ohraničuje obytnou zástavbu lokality Kyje. Důvodem pro vymezení plochy je umožnění dalšího rozvoje uceleného produkčního areálu a tím zvýšení hospodárnosti využití území.