

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

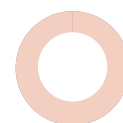
Lokalita Kyjské skleníky je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené, plocha je vymezena jako transformační. Lokalita se nachází v údolí Rokytky, na území vymezeném železniční dráhou ze severu a tokem Rokytky z jihu, západně od Kyjského rybníka. Ve střední části lokality vznikl v druhé pol. 20. století areál se skleníky, při jejím jižním okraji je zahrádkářská osada.

Vybrané limity: Přírodní park

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří plochy, které jsou součástí zastavěného území vymezeného k 28. 2. 2023. Lokalita je Metropolitním plánem určena pro vznik významného areálu rekreační vybavenosti města s možností umísťování budov podporujících rekreační využití v lokalitě.



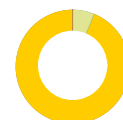
zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou areálů vybavenosti. Lokalita je vymezena pro doplnění veřejné vybavenosti sloužící širší části města. Vymezením lokality se strukturou areálů vybavenosti Metropolitní plán umožňuje vytvořit novou urbánní strukturu veřejně přístupných areálů (v míře odpovídající jejich využití) s vysokou mírou flexibility jejich uspořádání.

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná rekreační. Území je Metropolitním plánem vymezeno jako lokalita rekreační vybavenosti (čl. 145 MPP), ve které se předpokládá vznik areálů s nabídkou sportovních a rekreačních aktivit sloužících širší části města.



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

VEHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.00$

index návrhový $i_n = 0.33$

-> Index využití lokality, čl. 165

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1323/722/2796

Transformační zastavitelná plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se dvě oddělené plochy na opačných koncích řešené lokality. Plochy přímo souvisí se zábořem ZPF 1323/722/2797, který tvoří zbývající část lokality. Větší plocha na východě lokality je vymezena jako součást uceleného transformačního území v poloze na hranici lokality u Kyjského rybníka společně s plochou záboru ZPF 1323/722/2797. V platném územním plánu jde o plochu určenou pro pěstební využití. MPP navrhuje změnu využití na zastavitelnou plochu s rekreačním využitím. Důvodem pro vymezení plochy je sjednocení využití území a posílení jeho rekreačního potenciálu v přímé vazbě na stávající přírodní prvky v území. Západní část záboru tvoří drobná plocha, která je v platném územním plánu vedena jako plocha sportu a rekreace. Veřejným zájmem je postupná stabilizace lokality, nalezení optimálního poměru zástavby v poloze podél železniční trati a rekreační využití podél toku Rokytky.

1323/722/2797

Transformační zastavitelná plocha navržená pro rekreační využití. V platném územním plánu jde o plochu sportu a rekreace a krajinné a městské zeleně. Jedná se o plochu s velkým potenciálem pro rozvoj rekreačního a sportovního využití v lokalitě s významem pro širší okolí. Společně s plochami záboru ZPF 1323/722/2796 by měly vytvořit ucelenou přírodně rekreační lokalitu s nízkou mírou zastavitelnosti v přímé návaznosti na obytnou lokalitu Kyje.

1323/722/2798

Transformační zastavitelná plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se dvě plochy oddělené ulicí Čelákovická. Plochy přímo souvisí se zábořem ZPF 1323/722/2799, který tvoří zbývající část lokality. V platném územním plánu je plocha určena pro pěstební využití. MPP navrhuje změnu využití z pěstebních ploch na zastavitelnou plochu s rekreačním využitím. V současnosti plochu tvoří zahrady rodinných domů. Důvodem pro vymezení je sjednocení využití území a posílení jeho rekreačního potenciálu v přímé vazbě na stávající přírodní prvky v území. Veřejným zájmem je postupná stabilizace lokality, nalezení optimálního poměru zástavby v poloze podél železniční trati a rekreační využití podél toku Rokytky.

1323/722/2799

Transformační zastavitelná plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se dvě oddělené plochy. Východní protáhlá zbytková plocha se nachází pod viaduktem (Průmyslovou ulicí). Plochy přímo souvisí se zábořem ZPF 1323/722/2798, který tvoří zbývající část lokality. V platném územním plánu jde o plochu určenou pro krajinnou a městskou zeleň a protáhlá zbytková plocha na východě je určena pro dopravní infrastrukturu. MPP navrhuje změnu využití ploch na zastavitelnou plochu s rekreačním využitím. Důvodem pro vymezení plochy je sjednocení využití území a posílení jeho rekreačního potenciálu v přímé vazbě na stávající přírodní prvky v území. Veřejným zájmem je postupná stabilizace lokality, nalezení optimálního poměru zástavby v poloze podél železniční trati a rekreační využití podél toku Rokytky.