

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

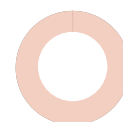
Lokalita Staré Kyje je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází v údolí říčky Rokytky na břehu Kyjského rybníka. Kyje se začaly rozvíjet ve 12. století. V okolí kostela se nacházela tvrz a manský dvůr. Ve 14. století ovlivnil obec vznik Kyjského rybníka na Rokytce. Od poloviny 18. století vznikala v okolí Kyjského kostela nová stavení. Začátkem 20. století vznikaly nové kolonie rodinných domů, uliční síť byla stabilizována. Většina původní zástavby vesnického jádra v okolí kostela byla v průběhu let přestavěna, zachovala se fara a bývalý dvůr při Krčínově náměstí. Síť veřejných prostranství tvoří zpevněná a nezpevněná uliční prostranství. Uliční síť lokality je nepravidelná, vychází ze struktury historických cest. Uliční prostranství jsou vymezena fasádami domů nebo ploty předzahrádek. Zástavba rostlého jádra je tvořena vesnickými domy a původními hospodářskými staveními, dále od jádra rodinnými domy. Součástí lokality je rekreační areál s fotbalovým hřištěm. Páteří lokality je ulice Broumarská, na kterou je navázána náves v okolí kostela. Další důležitou ulicí lokality je ulice Šimanovská. Významnou stavbou je románský kostel sv. Bartoloměje. Významným veřejným prostranstvím je park Okolí Kyjského rybníka. Menší plochy v těžišti lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci.

**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 31. 3. 2021. Lokalita je tvořena zejména vystavěným prostředím a plochou rybníka, který je významnou součástí okolního urbánního prostředí a jehož břehy fungují jako veřejná prostranství. 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 okolo návsi na křížení historických cest. Zástavba má převážně do dvou podlaží. Veřejná prostranství jsou nepravidelná a často jsou vymezena fasádami domů. 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. Lokalita je tvořena především plochami obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport. V lokalitě se také nachází rozsáhlý rybník, který Metropolitní plán chrání podrobnějšími regulativy.



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  $i_s = 0.08$

index návrhový  $i_n = 0.14$

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

### 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	2019	2030	2040	2050
Praha 14	24464	33080	37411	41641	45822	46140	47761	52000	56000	62000

**ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU****1322/202/02**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu v jihovýchodní části lokality při ulici Broumarská rozdělenou pozemní komunikací na dvě dílčí plochy (z toho jednu velmi malého rozsahu). Plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1322/202/01 a je součástí širšího transformačního území. Plocha je z větší části zastavitelnou plochou smíšenou a z menší části nestavební plochou městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení plochy je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

**1323/202/30**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o plochu v centrální části lokality při ulici Broumarská. Plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1322/202/31 a je součástí širšího transformačního území. Plocha je zastavitelnou plochou smíšenou v platném územním plánu. Veřejným zájmem pro vymezení plochy je podpora rekreačního významu Kyjského rybníku a využití jeho rekreačního potenciálu. Důvodem je i respektování stavu pozemku pokrytého vzrostlou vegetací. Při rekreačním využití se předpokládá ponechání parkově upravených nezastavěných ploch, které budou zachovány v ZPF.

**1323/202/31**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o plochu v centrální části lokality při ulici Broumarská. Plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1322/202/30 a je součástí širšího transformačního území. Plocha je nestavební plochou oddechu v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení plochy je podpora rekreačního významu Kyjského rybníku a využití jeho rekreačního potenciálu. Při rekreačním využití se předpokládá ponechání parkově upravených nezastavěných ploch, které budou zachovány v ZPF.

**1340/202/32**

Transformační nestavební plocha pro rekreační využití – založení nového městského parku Okolí Kyjského rybníka. Jedná se o dvě drobné plochy, které jsou součástí navrženého místního parku při ulici Broumarská, který navazuje na rekreační plochy kolem říčky Rokytky. V platném územním plánu jsou rovněž součástí nestavební plochy městské a krajinné zeleně. Založením parkově upravené plochy nedojde ke ztrátě nebo poškození půdního fondu.