

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

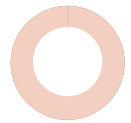
Lokalita Kyjské skleníky je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené, plocha je vymezena jako transformační. Lokalita se nachází v údolí Rokytky, na území vymezeném železniční dráhou ze severu a tokem Rokytky z jihu, západně od Kyjského rybníka. Na západě lokalita hraničí s komunikací Průmyslová. Ve východní části lokality vznikl v druhé pol. 20. století areál se skleníky. V jihozápadní části lokality 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 31. 3. 2021. Lokalita je Metropolitním plánem určena pro vznik významného areálu rekreační vybavenosti města s možností umístování budov podporujících rekreační využití v lokalitě.



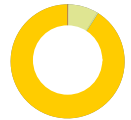
zastavitelnost

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

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.00$

index návrhový $i_n = 0.33$

-> Index využití lokality, čl. 157

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1323/671/01

Transformační zastavitelná plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se dvě oddělené plochy na opačných koncích řešené lokality. Plochy přímo souvisí se zábohem ZPF 1323/671/02, 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 1323/671/02. MPP navrhuje změnu využití pěstebních ploch z 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 drobnou plochu mající v současnosti podobu lesní cesty. V platném územním plánu je tato plocha vedena jako plocha oddechu. Veřejným zájmem je postupná stabilizace lokality, nalezení optimálního poměru zástavby v poloze podél železniční trati a rekreační využití podél toku Rokytky.

1323/671/02

Transformační zastavitelná plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o plochy s velkým potenciálem pro rozvoj rekreačního a sportovního využití v lokalitě s významem pro širší okolí. Společně s plochami záborů ZPF 1323/671/01 by měly vytvořit ucelenou přírodně rekreační lokalitu s nízkou mírou zastavitelnosti v místě bývalých zemědělských produkčních ploch v přímé návaznosti na obytnou lokalitu Kyje.