

## TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### **A. Postup při pořízení změny**

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 07 Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 20/9 ze dne 25. 10. 2012.

Návrh změny byl v rámci vlny 07 ÚP SÚ hl.m. Prahy vystaven k nahlédnutí při společném jednání od 12.9.2013 do 29.10.2013. V průběhu společného jednání nedošly ze strany dotčených orgánů a městských částí taková stanoviska a připomínky, které by vedly k úpravě návrhu změny.

### **B. Výsledek přezkoumání změny územního plánu podle odstavce 4 a 5 § 53 stavebního zákona - soulad návrhu změny územního plánu**

#### **a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem:**

Změna není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR 2008, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR). Řešené území změny se dle ZÚR nachází v oblasti rozvoje osídlení v pásmu rozšířeného kompaktního města hl. m. Prahy.

#### **b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území:**

Změna je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona. Navržený kód míry využití území zajistí soulad s charakterem území a zachování struktury zástavby typické pro danou lokalitu.

#### **c) s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon) a jeho prováděcích právních předpisů:**

Změna Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 3. Změna zachovává prvky platného územního plánu v zájmu kontinuity a věcné i formální jednoty plánu. Postup při pořízení změny je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, a vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

#### **d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů:**

Bude doplněno na základě společného jednání a veřejného projednání změny.

### **C. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

### **D. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

### **E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

## **F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně.

Změna je navržena z důvodu umožnění výstavby hromadných garáží a bariérových bytových domů. Navrhuje plochu čistě obytnou /OB/ na úkor stávající plochy louky a pastviny /NL/.

Pro navrhovanou plochu OB se určuje kód míry využití území E, který umožňuje požadovaným způsobem dostavět sousedící obytnou skupinu.

Lokalita se nachází mimo současně zastavěné území a v nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného území v rozsahu 12 737 m<sup>2</sup>.

Změna je v kolizi s trasou vedení V 208 celostátní přenosové soustavy 220 kV (společnosti ČEPS, a.s.) a jeho ochranným pásmem. Realizace staveb je podmíněna přeložkou vedení, která ale nebyla součástí schváleného zadání změny. Potenciální možností je přeložka trasy vedení severním směrem, blíže k ulici Novopetrovická. Případný souhlas s přeložkou ČEPS předběžně podmiňuje zachováním dosavadní šíře ochranného pásma vedení 220 kV (dle zákona 458/2000 Sb. - 20 m od krajních vodičů na obě strany), která by umožnila výhledovou rekonstrukci vedení 220 kV na napětí 400 kV. Celková šíře ochranného pásma by tak činila cca 56 m, t.j. osa vedení by byla vzdálena od budovy cca 28 m. Využití pozemku je omezeno tepelnými rozvody systému CZT a okrajově trasou optického kabelu, budoucí stavební činnost může vyvolat nutnost jejich přeložení.

Z hlediska dopravní infrastruktury by případná přeložka vedení VVN se zachováním rozsahu ochranného pásma (zasahujícího do koridoru ulice Novopetrovické) vyloučila výhledovou realizaci resp. vymezení územní rezervy jižně od ulice Novopetrovické pro tramvajovou trať v relaci Jižní Město – Petrovice. Požadavek na uvedenou územní rezervu vyplynul z projednání konceptu nového ÚP z roku 2009 (jehož pořizování bylo ukončeno) a navazuje na v současnosti pořizovanou změnu ÚP č. Z 2798/00 –přivedení tramvaje na území MČ Praha 11.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění celoměstský systém zeleně. Změna nemění územní systém ekologické stability, ani se netýká žádných limitů ochrany přírody a krajiny.

Změna vyvolává zábor ZPF.

### **Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:**

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| OB                            | 12 737 m <sup>2</sup> |
| Celková výměra měněných ploch | 12 737 m <sup>2</sup> |

## **G. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Změna požaduje výstavbu hromadných garáží s bariérovými bytovými domy. Představuje nárůst obytné funkce v rozsahu 12 737 m<sup>2</sup> na úkor nezastavitelných ploch.

Ve vnitřním pásmu města změna navrhuje nárůst o 0,91 ha, což představuje nárůst daného typu ploch v MČ Praha-Petrovice o 2,11 %. Ve vnějším pásmu města změna navrhuje nárůst o 0,37 ha, což představuje nárůst daného typu ploch v MČ Praha-Petrovice o 3,02 %.

Ve vnějším pásmu v MČ Praha-Petrovice současně změna Z 1412/07 navrhuje nárůst o 0,43 ha, což představuje nárůst o 3,57 %. Obě změny dohromady navrhují ve vnějším pásmu v MČ nárůst o 0,80 ha, tj. 6,59 % nabídky ploch obytné funkce.

V MČ Praha-Petrovice je nenaplněnost rozvojových ploch vymezených územním plánem pro bydlení 44 % (3,8 ha), rozloha ploch pro bydlení zde ve vnitřním pásmu od roku 2000 stoupla o 1,68 ha, tj. 3,99 %, ve vnějším pásmu o 1,29 ha, tj. 11,05 %.

Navrhovaný nárůst obytného území v MČ Praha Petrovice o 2 – 3 %, v případě uvažování kumulace se změnou Z 1412/07 o více než 6 % ve vnějším pásmu městské části, je v zásadě akceptovatelný, přestože u rozvojových ploch v dané městské části je poměrně velká nenaplněnost. Důvodem pro akceptovatelnost navrhovaného nárůstu je zejména poloha navrhovaného obytného území mezi stávající obytnou zástavbou a komunikací, jde tedy v podstatě vyplňování volného místa ve stávající struktuře a nikoliv zabírání nových ploch směrem do volné krajiny.

## **H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek**

Bude doplněno na základě projednání a vypořádáno v tabulkách v příloze č.1 textové části odůvodnění.

## **I. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Změna je lokálního charakteru, neovlivňuje širší území a nemá vliv na okolní obce.

## **J. Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Zadání změny bylo splněno. Změna je navržena v rozsahu schváleném v zadání.

## **K. Vyhodnocení souladu:**

- a) se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona:**

Změna je řešena invariantně.

- b) s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona:**

Tento bod se změny netýká. V případě nutnosti pořízení nového návrhu změny na základě výsledků společného jednání, dle § 51 odst.3 staveb.zákona, bude doplněno.

- c) s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona**

V případě nesouhlasu Zastupitelstva hl. m. Prahy s návrhem změny nebo s výsledky jejího projednání bude doplněno.

- d) s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona:**

Tento bod se změny netýká.

## **L. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Změna se netýká záležitostí nadmístního významu.

## **M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Změna vyvolá zvětšení záborů zemědělského půdního fondu pro zastavitelné plochy mimo zastavěné území. Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

| Zábor pro                | BPEJ    | Třída ochrany | Výměra (ha) |
|--------------------------|---------|---------------|-------------|
| zastavitelné plochy - OB | 2.11.00 | I.            | 0,8         |