

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. 20/25 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 kompaktním městě rozšířeném, kde je dle kapitoly 2.2.2 ZÚR třeba respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Navrhovaná skupina obytných domů dle ověřovací studie není v rozporu s uvedeným požadavkem. Návrh nového využití bývalého areálu Košířských strojíren je v souladu s ZÚR, kapitolou 1. bodem 4, který požaduje upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území.

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 odpovídá charakteru území a struktuře zástavby typické pro novou obytnou zástavbu realizovanou podél ulice Na Radosti. Výška zástavby musí respektovat ochranné pásmo vnitřní vodorovné plochy letiště Praha/Ruzyně (Letiště Václava Havla Praha), které stanovuje maximální výšku zástavby 407 m. n. m.

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 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 vyhláškou 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 výstavby skupiny bytových domů s částečným využitím pro občanské využití mezi ulicemi Na Radosti, K Metru a Do Zahrádek. Změna navrhuje plochu všeobecně obytnou /OV/ na úkor stávající plochy /VN/. Na pozemcích parc. č. 472/189 a 472/201 při ulici Do Zahrádek, které nejsou ve vlastnictví navrhovatele změny a nejsou řešené v ověřovací studii, navrhuje plochu /SV/ navazující na stávající plochu všeobecně smíšenou jižně od ulice Do Zahrádek.

Pro navrhovanou plochu OV určuje kód míry využití E, který umožňuje výstavbu skupiny bytových domů. Ověřovací studie předpokládá domy se 7 NP, které dosahují výšky 410 – 412 m. n. m. To je však v rozporu s ochranným pásmem vnitřní vodorovné plochy letiště Praha/Ruzyně (Letiště Václava Havla Praha), které stanovuje max. výšku zástavby 407 m. n. m. Výšku navrhované zástavby bude třeba snížit v souladu s uvedeným ochranným pásmem.

Lokalita se nachází v současně zastavěném i zastavitelném území. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Zasahuje však do bezpečnostního pásma VTL plynovodu, ve kterém je možné realizovat stavby pouze za předpokladu splnění podmínek uvedených v §§ 68, 69 zákona č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nezasahuje do celoměstského systému zeleně ani do územního systému ekologické stability.

Změna nevyvolává zábor ZPF.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

OV	32 521 m ²
SV	1 068 m ²
Celková výměra měněných ploch	33 589 m ²

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

Změna nenavrhuje novou zastavitelnou plochu.

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. Řešené území změny je oproti schválenému zadání mírně rozšířené podél ulice K Metru na část pozemku parc. č. 470 o plochu /OV/ tak, aby v ÚP nevznikla zbytková a podměrečná plocha /VN/. V předmětu změny je uváděn „útlum dopravně přetíženého území, výstavba objektů“. Ověřovací studie neprokazuje část předmětu změny deklarovaný jako „útlum dopravně přetíženého území“.

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 nevyžaduje další zábor ZPF.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.