

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. 22/27 ze dne 13. 12. 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 rozšířeného kompaktního města.

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 E odpovídá míře využití kontaktního území.

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 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 výstavby areálu obchodu a služeb. Pro navrhovanou plochu ZOB se určuje kód míry využití území E, který umožňuje výstavbu obchodních zařízení a služeb (autosalon,

restaurace, obchody). Studie navrhuje umístění restaurace, autosalonu, rychlého občerstvení a obchodu se službami. Objekty jsou navrženy 1+2 podlažní. Ostatní plochy budou využívány pro parkování a parkovou plochu.

Lokalita se nachází v současně zastavěném, zastavitelném a nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného území v rozsahu 4 610 m².

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna redukuje celoměstský systém zeleně v rozsahu 4 610 m² a zároveň ho rozšiřuje na jiném místě o 2 124 m².

Změna celkově redukuje celoměstský systém zeleně v rozsahu 2 486 m². Změna nemění územní systém ekologické stability.

Změna vyvolá přeměnu kategorie záborů zemědělského půdního fondu.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

ZOB	26 888 m ²
ZP	2 124 m ²
Celková výměra měněných ploch	29 012 m ²

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

Změna požaduje výstavbu obchodního komplexu na úkor plochy parky, historické zahrady, hřbitovy. Představuje nárůst zvláštní funkce v rozsahu 4610 m² na úkor nezastavitelných ploch. Ve vnějším pásmu města změna navrhuje nárůst o 0,46 ha, což představuje nárůst daného typu ploch v MČ Praha 18 o 3,47 %.

V MČ Praha 18 je nenaplněnost rozvojových ploch vymezených územním plánem pro zvláštní funkce 37,6 % (12,4 ha), rozloha ploch pro zvláštní funkce zde ve vnějším pásmu od roku 2000 klesla o 8,10 ha, tj. 33,62 %.

Návrh nového zastavitelného území je odůvodnitelný jednak poklesem navrhované funkce v daném pásmu dotčené městské části za dobu platnosti územního plánu, jednak faktem, že změna zároveň kompenzuje nárůst zastavitelného území návrhem nezastavitelného území (parky, historické zahrady, hřbitovy) na úkor doposud zastavitelných ploch v rozsahu 2124 m².

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 souladu se schváleným zadáním a je řešena na základě ověřovací studie.

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 přeměnu kategorie záborů zemědělského půdního fondu ze záborů pro zeleň na zábor pro zastavitelné plochy mimo zastavěné území.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

Zábor pro	BPEJ	Třída ochrany	Výměra (ha)
Ze záboru pro ZP na zábor pro ZOB	2.01.00	I.	0,25