

## 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. 22/28 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. Změna není zcela v souladu s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR), konkrétně s ustanovením oddílu 8.4 Upřesnění podmínek ochrany civilizačních hodnot, bodem a) „umožnit rozvoj civilizačních hodnot zachováním a návrhem dostatečných rezerv pro školství, zdravotnictví, sociální péči, pro kulturní zařízení, sport a rekreaci na celém území města“.

Řešené území změny se dle ZÚR nachází v oblasti rozšířeného kompaktního města, kde je dle kapitoly 2.2.2 ZÚR třeba respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tyto principy dodržuje.

#### **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 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 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 navrhuje plochu všeobecně smíšenou /SV/ místo stávající plochy veřejného vybavení /VV/ pro výstavbu ubytovacího zařízení (hotelu) a bytových domů jižně od stávající hokejové haly v Letňanech. V severní části řešeného území zůstane ponechána plocha sportu /SP/ se stávající komunikací, umožňující společnou obsluhu hokejové haly i navrhovaných objektů. Řešení bylo prověřeno předepsanou podkladovou studií.

Pro navrhovanou plochu SV se určuje kód míry využití území G, který umožňuje výstavbu 3 šestipodlažních samostatných objektů v zeleni dle podkladové studie.

Lokalita se nachází v zastavitelném území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

Změna mění koncepci občanského vybavení – dochází ke zrušení plochy pro výstavbu školy bez náhrady a zrušení veřejně prospěšné stavby 41/VS/33 v rozsahu 7 082 m<sup>2</sup>.

Změnu z veřejného vybavení na jiné využití je nutno posuzovat z hlediska lokálních zájmů městské části, na jejímž území se dotčená plocha nachází, a v celoměstském kontextu. Deficity zejména v oblasti sociálních potřeb jsou popsány v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, v kapitole 2.10 Občanské vybavení. S ohledem na specifika dané lokality, zejména její urbanistický vývoj a bezprostřední sousedství dotčené plochy se stavbami sportovní infrastruktury nadmístního významu, se však jeví zachování rezervy pro veřejné vybavení jako neúčelné, resp. nevhodné pro hospodárné a efektivní vynakládání veřejných prostředků ve smyslu §19 písm. j) stavebního zákona. Malý rozsah dotčené plochy neumožňuje výstavbu plnohodnotného školského zařízení s odpovídající vybaveností. Umístění MŠ, pro kterou by byla velikost plochy dostatečná, není vhodné z důvodu situování mimo obytnou zástavbu. Pro umístění zařízení z oblasti sociálních služeb není daná lokalita vhodná z důvodu sousedství se stavbami sportovní infrastruktury. Citovanou obecnou zásadu ZÚR není účelné v daném případě s ohledem na výše uvedená specifika lokality respektovat; zachování rezervy pro školské účely nebo sociální služby se jeví jako neúčelné.

Koncepce veřejných prostranství se nemění.

Změna neredukuje celoměstský systém zeleně - dochází pouze k drobné úpravě hranice, která nemá vliv na rozsah CSZ. Projeví se také v drobné úpravě vymezení hranice veřejně prospěšné stavby 6/ZP/33 - Letňany – založení lesoparku a parkových ploch. Změna nemění ani územní systém ekologické stability.

Změna vyvolává přeměnu kategorie záboru ZPF.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

SV	7 146 m <sup>2</sup>
ZP	170 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	7 316 m <sup>2</sup>

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

Změna požaduje výstavbu bytových domů a ubytovacího zařízení na úkor plochy parky, historické zahrady, hřbitovy. Představuje nárůst smíšené funkce v rozsahu 234 m<sup>2</sup> na úkor nezastavitelných ploch. Ve vnějším pásmu města změna navrhuje nárůst o 0,02 ha, což představuje nárůst daného typu ploch v MČ Praha 18 o 0,44 %.

V MČ Praha 18 je nenaplněnost rozvojových ploch vymezených územním plánem pro smíšené funkce 73,1 % (12,5 ha), rozloha ploch pro smíšené funkce zde ve vnějším pásmu od roku 2000 klesla o 1,01 ha, tj. 16,89 %.

Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný jejich zanedbatelnou rozlohou, která je navíc kompenzována návrhem nezastavitelného území (parky, historické zahrady, hřbitovy) na úkor

doposud zastavitelných ploch v rozsahu 170 m<sup>2</sup>. Většina navrhovaných smíšených ploch se navrhuje na úkor již vymezených zastavitelných ploch a v této bilanci se nezohledňuje.

#### **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, v jižní části dochází pouze k drobné úpravě hranice plochy podle hranice parcely. V severní části řešeného území zůstane ponechána stávající plocha sportu /SP/, ve které je umístěna stávající komunikace, umožňující společnou obsluhu stávající hokejové haly i navrhovaných objektů. Podmínka prověření řešení studií byla splněna.

#### **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 stavebního 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 a ze záborů pro zastavitelné plochy na zábor pro zeleň mimo zastavěné území. Celkový rozsah záborů ZPF se nemění. Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.