

## 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. 22/33 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 kompaktním městě rozšířeném, kde je dle kapitoly 2.2.2 ZÚR třeba respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh polyfunkčních objektů dle ověřovací studie není v rozporu s uvedeným požadavkem.

#### **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 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 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 polyfunkčních objektů při západní straně ulice Klikaté. Pozemek byl původně využíván jako skladovací a pomocné plochy zázemí areálu Walter. Využití pozemku dle navržené změny se vrací v transformované podobě k původní vazbě na rozsáhlé území bývalého závodu Walter, který je určený k transformaci na novou obytnou čtvrť včetně nezbytné vybavenosti. Ověřovací studie předpokládá, že řešené území bude úzce napojené na tuto novou čtvrť a nové objekty v řešeném území budou určeny především pro služby a malé obchodní plochy zajišťující podporu rekreačním a volnočasovým aktivitám.

Změna navrhuje plochu všeobecně smíšenou /SV/ na úkor stávající plochy /ZMK/.

Pro navrhovanou plochu /SV/ se určuje kód míry využití D, který umožňuje výstavbu polyfunkčních domů o výšce 3 - 4NP, typických pro navazující území podél ulice Klikaté.

Lokalita se nachází v současně zastavěném, ale nezastavitelném území. Změnou dojde k částečnému rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. 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:**

SV	4 083 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	4 083 m <sup>2</sup>

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

Změna požaduje výstavbu polyfunkčních objektů na úkor plochy zeleň městská, krajinná. Představuje nárůst smíšené funkce v rozsahu 4083 m<sup>2</sup> na úkor nezastavitelných ploch. Ve vnitřním pásmu města změna navrhuje nárůst o 0,41 ha, což představuje nárůst daného typu ploch v MČ Praha 5 o 0,24 %.

V MČ Praha 5 je nenaplněnost rozvojových ploch vymezených územním plánem pro smíšené funkce 69,9 % (25,1 ha), rozloha ploch pro smíšené funkce zde ve vnitřním pásmu od roku 2000 stoupla o 23,85 ha, tj. 16,21 %.

Návrh nových zastavitelných ploch je odůvodnitelný i přes velmi velkou nabídku nenaplněných rozvojových ploch pro smíšená území v dotčené městské části polohou řešeného území mezi silně zatíženou komunikací a železniční tratí a zejména faktem, že jde o transformaci již zastavěného území, u kterého územní plán předpokládal jeho přeměnu na zeleň.

## **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 schváleného zadání. Dotčený pozemek okrajově přesahuje do plochy ostatní dopravně významné komunikace /S4/, změna je však zakreslena pouze v té části pozemku, který zasahuje do plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/ a plocha S4 zůstává beze změny. Oproti schválenému zadání, které požadovalo funkční využití nerušící výroby a služeb /VN/ a předpokládalo využití stávajících zpevněných ploch pro vybudování

skladového dvora, se navrhuje funkční využití všeobecně smíšené /SV/, jenž předpokládá využití řešený pozemek pro služby nebo sportovní aktivity, které by přispěly ke komplexnímu vybavení navazujícího území, které bylo v mezidobí transformováno změnou ÚP Z 1898/07 z bývalého průmyslového areálu na smíšené území, kde se předpokládá vznik obytné čtvrti. Území změny bylo v souladu s požadavkem zadání prověřeno studií v koordinaci s Z 1898/07 a využitím SV lépe odpovídá nové realitě lokality Walter.

#### **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.