

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. 22/34 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 rozvoje osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy, kde je dle kapitoly 2.2.2 ZÚR třeba respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině včetně krajinných a stavebních dominant a umožnit rozvoj jednotlivých, původně samostatných obcí bez jejich vzájemného srůstání při zachování kvality mezilehlé příměstské krajiny. 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

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.

Záměrem je výstavba rodinných domů v návaznosti na stávající rodinnou zástavbu v severozápadním okraji MČ Újezd nad Lesy, v prostoru mezi ulicí Bečvářská a prodloužením ulice Barchovické. Změna navrhuje plochu čistě obytnou /OB-C/ jako náhradu za stávající plochy nerušící výroby a služeb /VN-C/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/.

Zelený pás, který byl v ÚP navržen pro ochranu stávající obytné zástavby před možnými negativními vlivy funkce VN, je v souvislosti se změnou této funkce zrušen a zahrnut do plochy OB. Pro umožnění plynulého prodloužení ulice Barchovické je navrhovaná plocha OB nepatrně rozšířena na úkor ZMK také v severním okraji. Řešení bylo prověřeno předepsanou podkladovou studií. Zachování kódu míry využití území C odpovídá původní kapacitě zástavby v ploše VN.

Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného území v rozsahu 4 573 m².

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

Změnou dochází k drobné redukci celoměstského systému zeleně v rozsahu 647 m². Změna nemění územní systém ekologické stability. Řešené území se nachází v přírodním parku Klánovice – Čihadla, ale s ohledem na polohu v návaznosti na stávající zástavbu a navrženou míru využití území se nedá předpokládat zásadní ovlivnění krajinného rázu.

Změna vyvolá přeměnu kategorie záborů zemědělského půdního fondu.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

OB 20 050 m²

Celková výměra měněných ploch 20 050 m²

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

Změna požaduje výstavbu rodinných domů na úkor plochy zeleň městská, krajinná. Představuje nárůst obytné funkce v rozsahu 4573 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 21 o 0,15 %.

V MČ Praha 21 je nenaplněnost rozvojových ploch vymezených územním plánem pro bydlení 19,0 % (15,0 ha), rozloha ploch pro bydlení zde ve vnějším pásmu od roku 2000 stoupla o 10,88 ha, tj. 3,76 %.

Rozšíření zastavitelného území je odůvodnitelné zejména skutečností, že se ruší zelený pás uvnitř zástavby, který měl původně oddělovat území nerušící výroby a služeb od území čistě obytného. Návrhem změny požadující transformaci území nerušící výroby a služeb na území čistě obytné tento důvod pominul a naopak je žádoucí napojení nového obytného území na stávající strukturu, tedy zrušení oddělujícího pásu zeleně.

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. Aby bylo umožněno prodloužení ulice Barchovické západním směrem, bylo vymezení plochy OB v jejím severovýchodním okraji drobně korigováno. Řešení bylo ověřeno podkladovou studií.

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 ZMK na zábor pro OB	2.21.12	V.	0,5