

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

O schválení pořízení změny Z 3276/17 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“) zkráceným postupem ve smyslu § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále také „stavební zákon“) bylo rozhodnuto v rámci vlny 17 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále také „ZHMP“) č. 39/111 ze dne 6. 9. 2018.

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, v platném znění (dále také „PÚR ČR“), ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (dále také „ZÚR hl. m. Prahy“). Řešení změny Z 3276/17 respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR ČR, a z toho plynoucí podmínky a úkoly k řešení v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích.

Předmětné území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v oblasti kompaktního města, kde je v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí potřeba respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Stanovená funkce i míra využití území odpovídají okolní zástavbě, poloze ve městě a možnostem obsluhy lokality. Byl prověřen způsob využití kompaktního města. Vymezený rozsah kompaktního města je respektován. Změna je dle ZÚR hl. m. Prahy součástí urbanizovaného typu krajiny v blízkosti transformačního území T/3, kde by se měl odehrávat rozvoj hl. m. Prahy. V souladu s urbanistickou koncepcí jsou vytvářeny podmínky pro transformaci současného zanedbaného areálu, tzv. brownfields.

Význam a funkce hl. m. Prahy z hlediska širších vztahů se vzhledem k obsahu pořizované změny Z 3276/17 ÚP SÚ hl. m. Prahy nemění.

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 navržena v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména ustanoveními § 18 odst. 4 a § 19 odst. 1 písm. b), c), d) a i) stavebního zákona. Návrh určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území s ohledem na hodnoty území. Změna stanovuje nové podmínky a předpoklady pro rozvoj stávající sídelní struktury.

c) s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon) a jeho prováděcích právních předpisů:

Změna Z 3276/17 ÚP SÚ hl. m. Prahy je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3, 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:

Návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Na základě vyhodnocení stanovisek a připomínek k návrhu změny lze konstatovat soulad změny se stanovisky dotčených orgánů. Z veřejného projednání návrhu nevyplývaly žádné požadavky, které by vedly k úpravě návrhu.

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 udržitelný rozvoj území.

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 udržitelný rozvoj území.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného návrhu na pořízení změny zpracován invariantně.

Změna navrhuje plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území E /SVE/ a plochu izolační zeleně /IZ/ na úkor stávajících ploch nerušící výroby a služeb s kódem využití území E /VN-E/ a veřejného vybavení /VV/. Změna umožní využít předmětné území pro výstavbu nového komplexu polyfunkčních budov s různorodým (smíšeným) způsobem využití.

Předmětné území změny bylo nad rámec schváleného návrhu na pořízení změny rozšířeno o část pozemku parc. č. 2105 v k.ú. Vysočany z důvodu, aby nevznikla zbytková podměrečná plocha menší než 2 500 m². Z hlediska způsobu využití byla této ploše přiřazena funkce plochy izolační zeleně /IZ/. Jedná se o plynulé navázání na stávající ochranný pás zeleně podél sousední železniční tratě. Na předmětné části pozemku se v současné době nachází komunikace, což je v souladu se stanoveným využitím pro navrhované plochy izolační zeleně /IZ/. Změnou je pro zastavitelné plochy stanoven kód míry využití území E. Stanovená míra využití

území zakládá předpoklad pro transformaci předmětného území v charakteru, který bude odpovídat nejbližšímu okolí změny, kde se nacházejí plochy bez kódu míry využití území nebo s kódem E či nižším. Stanovením kódu míry využití území na E také dochází ke koordinaci s navazujícími změnami Z 3359/19 a Z 3360/19.

Lokalita se nachází v zastavěném území. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelného území. Změna rozšiřuje nezastavitelné plochy o 1 000 m².

Změna nemění základní koncepci dopravní ani technické infrastruktury.

Změna nemění základní koncepci občanského vybavení, vzhledem k navrhovanému smíšenému funkčnímu využití je vytvářen předpoklad pro rozšíření nabídky služeb v území. Změnou dochází k marginálnímu zmenšení rozlohy sousední plochy veřejné vybavení /VV/, jedná se o narovnání stávajícího stavu v území.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně (CSZ).

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

IZ	1 000 m ²
SV-E	6 270 m ²
Celková výměra měněných ploch	7 270 m ²

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

Změna nenavrhuje nové zastavitelné plochy na úkor nezastavitelných ploch.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Námítky nebyly k návrhu změny uplatněny. Vypořádání připomínek bylo doplněno na základě projednání a je přílohou 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, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Změna byla navržena v souladu s požadavky příslušného rozhodnutí ZHMP o pořízení změny zkráceným postupem, návrh změny umožňuje transformaci stávajícího areálu. Řešené území změny bylo nad rámec schváleného návrhu na pořízení změny rozšířeno o část pozemku parc. č. 2105, k.ú. Vysočany ve vlastnictví hl. m. Prahy z důvodu, aby nevznikala zbytková podměrečná plocha s příliš malou výměrou. Kód míry využití území byl s ohledem na koordinaci s navazujícími změnami, charakterem okolní zástavby a její urbanistickou strukturu stanoven na E. V případě prokázání logických vazeb budoucího záměru na prostorové prvky okolní zástavby, určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry,

jednotné výšky, měřítka zástavby, převažující formy, proporcí, symetrie apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládané navýšení zátěže v území umožňují, je v navazujícím řízení možné uplatnit podmíněně přípustný zvýšený koeficient podlažních ploch s max. hodnotou KPP = 1,4.

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.

- 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, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), v území změny není v KN evidován druh pozemku ZPF.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).

IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část odpovídá metodice platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v souladu s § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Zobrazení výkresů odpovídá době zpracování výřezů, plní informativní funkci a netvoří závaznou část změny.

a) Výřez platného stavu výkresu č. 4, zákresu návrhu na pořízení změny a promítnutí změny do výkresu č.:

- 04 – Plán využití ploch
- 31 – Podrobné členění ploch zeleně
- 37 – Vymezení zastavěného území

b) Koordinační výkres u změny územního plánu včetně vyznačení navrhovaných změn:

Koordinační výkres vzhledem k metodice územního plánu není součástí změny.

c) Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států:

Není zpracován, změna neovlivňuje širší vztahy.

d) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Není zpracován, změna předpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) ani se netýká pozemků učených k plnění funkce lesa (PUPFL).