

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny

Zpracování návrhů změn vlny 07 ÚP SÚ hl. m. Prahy bylo zahájeno na základě Usnesení ZHMP č.13/30 ze dne 24. 1. 2008.

Návrhy změn vlny 07 ÚP SÚ hl. m. Prahy byly vystaveny v rámci společného jednání k nahlédnutí od 30. 4. 2009 do 15. 6. 2009. V průběhu společného jednání nedošly ze stran dotčených orgánů a městských částí připomínky ke změně, které by vedly k její úpravě.

Návrhy změn vlny 07 ÚP SÚ hl. m. Prahy byly vystaveny při veřejném projednání k nahlédnutí od 16. 12. 2009 do 15. 1. 2010. Z tohoto veřejného projednání vzešly požadavky, které vedly k úpravě změny (kód míry využití území se stanovil na hodnotu E).

Změna byla schválena usnesením ZHMP č. 35/38 dne 26. 3. 2010 a vydána OOP č. 9/2010.

Rozsudkem 6A 55/2013 - 69 Městského soudu v Praze ze dne 4. 2. 2014 byla změna zrušena. Na základě uvedeného rozsudku se konalo dne 24.10.2014 opakované veřejné projednání podle § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Po opakovaném veřejném projednání žadatel změny odstoupil od svého dřívějšího požadavku a stáhl kód míry využití území E na původně navrženou a projednávanou hodnotu C.

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, ve znění Aktualizace č. 1, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy, v plat. znění (ZÚR). Řešené území změny se dle ZÚR nachází na rozhraní vnitřního a vnějšího pásma 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. Změna doplní urbanistickou strukturu zástavby při ulici Komořanská.

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:

Doplněno na základě stanovisek a připomínek uplatněných v důsledku společného a veřejného jednání: nebyly uplatněny.

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 předpokládá vyčlenění plochy s funkcí louky a pastviny /NL/ a plochy s funkcí lesní porosty /LR/ pro výstavbu obytných domů, respektive pro jejich změnu na funkci čistě obytnou /OB/ s kódem míry využití C. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného území v rozsahu 35 585 m².

Žadatel požaduje umístění nového souboru obytných domů v jižní části MČ Komořan při západním okraji sběrné komunikace městského významu Komořanská. V oblasti se nalézá regulovaná zástavba rodinných domů (při východním okraji komunikace Komořanská) i zástavba s funkcí zvláštních komplexů – ostatní /ZVO/ (severně od řešeného území). Lokalitu lze dopravně obsloužit ze stávající komunikační sítě. Výhledový systém komunikací bude změněn přeložkou ulice Komořanské do nové trasy tzv. Nové Komořanské s napojením na Pražský okruh, která je vymezena v platném ÚP. Jižní část stávající Komořanské ulice bude významově ponížena, dojde na ni ke snížení intenzit provozu. Zástavba na území změny bude znamenat novou znatelnější zátěž pro stávající území z hlediska generované individuální dopravy.

Komplikací může být zdroj hluku, jehož příčinou bude Pražský okruh, který bude probíhat 0.5 km od řešeného území, a budoucí komunikace tzv. Nová Komořanská ve vzdálenosti cca 0.3 km. Za zdroj hluku je také možné považovat i 0.2 km vzdálenou železniční trať Praha – Braník / Vrané nad Vltavou i 1 km vzdálené veřejné vnitrostátní letiště Točná (LKTC). Využití území v severní části plochy je omezeno nadřazeným vodovodním řadem DN 1200 a jeho ochranným pásmem. Radioreléová trasa, jejíž koridor je znázorněn nad územím změny, byla provozovatelem zrušena. Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Změna nezasáhne navržený nebo stávající ÚSES, ani chráněná území přírody. Minimálně se redukuje celoměstský systém zeleně. Požadovaná změna není předmětem VPS.

Změna vyvolává zábor ZPF vně zastavěného území.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

OB	35 585 m ²
Celková výměra měněných ploch	35 585 m ²

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

Změna požaduje výstavbu obytných domů na úkor stávající plochy louky a pastviny /NL/ a lesní porosty /LR/. Představuje nárůst obytné funkce v rozsahu 35 585 m² na úkor nezastavitelných ploch. Ve vnějším pásmu města změna navrhuje nárůst o 3,56 ha, což představuje nárůst daného typu ploch v MČ Praha 12 o 3,9 %.

V MČ Praha 12 je nenaplněnost rozvojových ploch vymezených územním plánem pro obytné funkce 68,2 % (32,6 ha), rozloha ploch pro bydlení zde ve vnějším pásmu od roku 2000 stoupla o 32,71 ha, tj. 35,83 %.

Nárůst zastavitelných ploch je v zásadě akceptovatelný, přestože u rozvojových ploch v dané městské části je poměrně velká nenaplněnost. Důvodem pro akceptovatelnost navrhovaného nárůstu je zejména poloha navrhovaného obytného území mezi stávající (východní) obytnou zástavbou a komunikací, jde tedy v podstatě o vyplňování uličního prostoru při západní a východní hranici ulice Komořanská.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Bylo 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. Území změny bylo prověřeno požadovanou 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 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 ZPF ze záboru pro zeleň na zábor pro zastavěné plochy OB a vyvolá nový zábor ZPF pro zastavěné plochy OB.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

Zábor pro	BPEJ	Třída ochrany	Výměra (ha)
Změna ze záboru pro LR na zábor pro OB	2.26.54	V.	0,5
Zábor pro OB	2.26.11	III.	3,0