

## 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. 20/34 ze dne 25. 10. 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 byla ze strany projektanta návrhu změny uplatněna připomínka, která vedla k úpravě návrhu změny (snížení kódu míry využití území na hodnotu D).

V rámci veřejného projednání byl návrh změny vystaven k nahlédnutí od 30. 3. 2014 do 6. 5. 2014. Z veřejného projednání nevzešly požadavky, které by vedly k úpravě 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, 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 v oblasti rozvoje osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy.

#### **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. V Územně analytických podkladech hl. m. Prahy je lokalita změny označena jako přestavbové území T/47. 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 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:**

Doplněno na základě společného jednání a veřejného projednání návrhu změny: 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 byla navržena podle zpracované podkladové studie, původně pro předpokládanou výstavbu 15-ti 7-8 podlažních domů v prodloužení ulice Vánková. Navrhuje se plocha čistě obytná /OB/ na úkor stávající plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/ a parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/. V současné době jsou v území skladové, provozní, technologické a kancelářské objekty.

Pro navrhovanou plochu OB byl na základě posouzení předložené studie a plánovaného objemu zástavby snížen kód míry využití území na hodnotu D, která lépe odpovídá názoru na urbanistickou koncepci pro danou lokalitu a předpokládá realizovat rozvolněnou výstavbu bytových domů s výškou 4-5 NP. Lokalita se nachází v současně zastavěném a nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného území v rozsahu 52 329 m<sup>2</sup>.

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

Změna redukuje celoměstský systém zeleně v rozsahu 39 592 m<sup>2</sup>. Změna nemění územní systém ekologické stability, rozšiřuje však zastavitelné území až do těsného kontaktu s přírodní památkou Čimické údolí.

Změna nevyvolává zábor ZPF.

### **Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:**

OB	52 329 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	52 329 m <sup>2</sup>

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

Změna požaduje výstavbu obytných domů na úkor plochy zeleň městská a krajinná. Představuje nárůst obytné funkce v rozsahu 52 329 m<sup>2</sup> na úkor nezastavitelných ploch. Ve vnitřním pásmu města změna navrhuje nárůst o 5,23 ha, což představuje nárůst daného typu ploch v MČ Praha 8 o 0,91 %.

V MČ Praha 8 je nenaplněnost rozvojových ploch vymezených územním plánem pro bydlení 37,35 % (18,0 ha), rozloha ploch pro bydlení zde ve vnitřním pásmu od roku 2000 stoupla o 14,23 ha, tj. 2,52 %.

Změna představuje v absolutních číslech i ve vztahu k dosavadnímu nárůstu ploch pro bydlení značný nárůst, ve vztahu k celkové rozloze ploch pro bydlení v rámci městské části však nejde o extrémní nárůst. Vzhledem ke značné nabídce volných rozvojových ploch by navrhované rozšíření zastavitelných ploch směrem do přírodních ploch nebylo odůvodnitelné. Změna je však odůvodnitelná s ohledem na fakt, že navrhuje transformaci stávajícího zastavěného areálu, přestože ten je stávajícím územním plánem navržen ke zrušení a přeměnu na nezastavitelné plochy. Jako přestavbové území je plocha označena i v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy 2012.

## **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, pro návrh změny byla zpracována ověřovací studie.

## **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 zábory ZPF.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.