

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

O schválení pořízení změny Z 3279/17 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. 39/117 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 3279/17 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 kontaktu s oblastí rozvoje osídlení ve vnějším pásmu Prahy, kde je v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí potřeba respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajinně včetně krajinných a stavebních dominant. Návrh změny tyto principy dodržuje. Předmětné území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází na rozhraní urbanizovaného typu krajiny, kde by se měl odehrávat rozvoj hl. m. Prahy, a krajiny zemědělské, vně hranic kompaktního města.

Význam a funkce hl. m. Prahy z hlediska širších vztahů se vzhledem k obsahu pořizované změny Z 3279/17 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 v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a § 19 stavebního zákona.

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

Změna Z 3279/17 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:

Bude doplněno na základě 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 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 čistě obytnou s kódem míry využití území B /OB-B/ na úkor stávajících ploch lesní porosty /LR/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/. Změna umožní využití řešeného území pro obytnou výstavbu navazující na stávající urbánní strukturu lokality.

Předmětný pozemek se nachází v nezastavěném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného – volné krajiny.

Pro vymezovanou plochu byl stanoven kód míry využití území B z důvodu plynulé návaznosti na stávající zastavitelné plochy se stejným způsobem a mírou využití území. Dochází k dotvoření kompaktního urbanistického celku v souladu s již stanovenou urbanistickou koncepcí lokality.

Změna nemění základní koncepci dopravní ani technické infrastruktury. Využití jižní části území je omezeno bezpečnostním pásmem VTL plynovodu DN 500.

Změna nemění základní koncepci občanského vybavení ani veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES). Změnou dojde k nepatrné redukci celoměstského systému zeleně (CSZ) a narovnání jeho hranice tak, aby nezasahoval do navrhovaných ani stávajících zastavitelných ploch čistě obytných s kódem míry využití území B /OB-B/.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

OB-B	1 009 m ²
Celková výměra měněných ploch	1 009 m ²

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

K 1. 1. 2018 bylo na území MČ Praha – Čakovice platným ÚP SÚ hl. m. Prahy vymezeno 72,2 ha ploch s obytným způsobem využití. Z toho bylo k téže datu nenaplněno 34,3 ha, což představuje rezervu 47,5 % z celkové výměry zastavitelných ploch s obytnou funkcí.

Změnou dochází k vymezení nových zastavitelných ploch. Změna se nachází v zastavěném území. Jsou navrhovány nové zastavitelné plochy čistě obytné s kódem míry využití území B /OB-B/ na úkor nezastavitelných ploch lesní porosty

/LR/ a městská a krajinná zeleň /ZMK/ v rozsahu 1 009 m², což představuje zanedbatelný nárůst oproti v současnosti vymezeným plochám se stejnou funkcí. Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný ve smyslu § 55 odst. 4 stavebního zákona. Dotčené území přímo navazuje na stávající zastavitelné plochy. Změnou dojde k mírnému rozšíření zastavitelných ploch a umožnění výstavby rodinného domu. Rozšíření zastavitelných ploch je v souladu s potenciálem rozvoje území a mírou využití okolního zastavěného území. Navrhovaný obytný způsob využití v celopražském měřítku vykazuje deficit a je po něm velká celospolečenská poptávka, také proto lze nárůst zastavitelných ploch v navrhovaném rozsahu považovat za akceptovatelný.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Bude doplněno na základě projednání, vypořádáno či rozhodnuto v příloze 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. Oproti schválenému návrhu na pořízení změny byl pro předmětnou plochu stanoven kód míry využití území z důvodu plynulého navázání na stávající zastavitelné plochy se stejným způsobem a mírou využití území. Změnou nevznikne podměrečná plocha. Hranice celoměstského systému zeleně (CSZ) byla narovnána podél navrhované i stávající plochy čistě obytné s kódem míry využití území B /OB-B/.

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 ZHMP 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) ani pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL), v předmětném území nejsou dle KN evidovány pozemky druhu ZPF ani 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
- 19 – Územní systém ekologické stability
- 31 – Podrobné členění ploch zeleně
- 37 – Vymezení zastavitelného 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 nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) ani se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).