

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 09 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejíž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č.10/93 ze dne 5. 11. 2015. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 09. Projednání návrhu zadání změny bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. Dotčeným orgánům, Ministerstvu pro místní rozvoj ČR, Krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním obcím a městským částem bylo oznámení o projednání návrhu zadání změny zasláno jednotlivě s možností uplatnit požadavky, podněty a připomínky ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona. Kompletní dokumentace návrhu zadání změny byla vystavena k veřejnému nahlédnutí od 31. 8. 2016 do 30. 9. 2016 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 30. 9. 2016 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 09 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 35/20 ze dne 22. 3. 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, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR).

Řešené území změny se dle ZÚR nachází v oblasti na vnitřní hranici kompaktního rozšířeného města. Navrhovaná změna je v souladu s požadavkem ZÚR kapitoly 2.2.2 podpořit rovnoměrný rozvoj kompaktního města a vnějšího pásma.

#### 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 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon) a jeho prováděcích právních předpisů:

Změna územního plánu hl. m. Prahy je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3. Změna územního plánu 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 vyhláškou 500/2006 Sb., v platném znění.

#### d) Soulad 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**

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

E. **Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 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 zadání zpracován invariantně. Změna navrhuje plochu zvláštní – obchodní s kódem míry využití území D /ZOB-D/ na úkor stávající plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití území D /SV-D/, plochy izolační zeleň /IZ/, plochy nerušící výroby a služeb s kódem míry využití území D /MN-D/, plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/ a plochy zvláštní – ostatní s kódem míry využití území D /ZVO-D/. Dále navrhuje plochu izolační zeleň /IZ/ na úkor plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/, zvláštní – obchodní s kódem míry využití území D /ZOB-D/ a plochy zvláštní – ostatní s kódem míry využití území D /ZVO-D/. Důvodem změny je oprava, resp. aktualizace uspořádání funkčních ploch u velkoobchodů při Chlumecké ulici. V nově uspořádaných a nově navržených plochách ZOB se zachovává jednotně kód míry využití území „D“ v souladu s již stanovenou urbanistickou koncepcí lokality, resp. se stávajícím stavem v území.

Lokalita se nachází v zastavěném, nezastavitelném a zastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného a nezastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nezasahuje územní systém ekologické stability ani celoměstský systém zeleně.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

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

ZOB -D	74 116 m <sup>2</sup>
IZ	13 749 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	87 865 m <sup>2</sup>

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

Změna navrhuje zastavitelné plochy /ZOB-D/ na úkor nezastavitelného území /IZ/ a /ZMK/ v rozsahu 26 322 m<sup>2</sup>. Dále navrhuje nezastavitelné plochy /IZ/ na úkor zastavitelného území /ZOB-D/ v rozsahu 11 244 m<sup>2</sup>. Jedná se ale nikoliv o nepodložené vymezování rozsáhlých zastavitelných ploch, nýbrž o nárůst zastavitelných ploch v rozsahu 15 078 m<sup>2</sup> z důvodu opravy resp. aktualizace uspořádání funkčních ploch podle skutečného stavu v území, kdy nesoulad územního plánu se skutkovým stavem vznikl tím, že o umístění staveb se rozhodovalo těsně před účinností ÚP SÚ HMP schváleného v roce 1999. Vzhledem k tomu, že jde o

opravu územního plánu na stav odpovídající skutečnosti, reálně žádný nárůst nových zastavitelných ploch nevzniká.

## **H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek**

Bude doplněno na základě projednání a vypořádáno v tabulkách 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**

Zadání změny bylo splněno. Území změny bylo mírně rozšířeno jihovýchodním směrem z důvodu neoponechání malé zbytkové plochy /ZVO-D/.

## **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 projednání dle § 51 odst. 3 stavebního zákona bude doplněn.

- 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 předpokládá zábor ZPF druhu pozemku orná půda třídy ochrany III. a IV. o celkové rozloze 26 209 m<sup>2</sup> pro plochy /IZ/, /SV-D/, /VN-D/, /ZMK/ a /ZOB-D/. Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

Zábor pro	Druh pozemku	Třída ochrany	Výměra (ha)
IZ	orná půda	III.	0,55
IZ	orná půda	IV.	0,34
SV-D	orná půda	III.	1,06
VN-D	orná půda	III.	0,03
ZMK	orná půda	III.	0,07
ZOB-D	orná půda	III.	0,57
celkem			2,62