

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 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:

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 všeobecně smíšenou s kódem míry využití území E /SV-E/ 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

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, 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, měřítko 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 určených k plnění funkce lesa (PUPFL).