

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 18 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejíž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále také „ZHMP“) č. 7/24 ze dne 23. 5. 2019. Návrh zadání změny byl zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu. Návrh zadání byl doručen veřejnou vyhláškou. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona mohly být uplatněny připomínky, vyjádření, stanovisko a podněty.

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 18 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy usnesením ZHMP č. 19/20 ze dne 10. 9. 2020.

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 hl. m. Prahy). V souladu s republikovými prioritami dává přednost komplexnímu řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků a vytváří předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového původu). Hospodárně využívá zastavěné území podporou přestavby a revitalizace území. Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v území rozšířeného kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje. V souladu se ZÚR hl. m. Prahy je návrhem změny upřednostňováno využití transformačních území a rozvoj uvnitř města oproti rozvoji v dosud nezastavěném území.

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 souladu s cílem územního plánování komplexně řeší účelné využití území, stanovuje zásady jeho plošného a prostorového uspořádání. Umožňuje dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj.

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

Změna ÚP SÚ 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 stavebním zákonem 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:

Řešené území změny se nachází ve vymezeném zájmovém území Ministerstva obrany dle § 175 stavebního zákona a stavební činnost musí být projednána s příslušnými orgány Ministerstva obrany (území celé Prahy se dá považovat za vymezené území Ministerstva obrany ve smyslu ustanovení § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb.). Platné limity v území jsou obsaženy v platných Územně analytických podkladech hl. m. Prahy – ÚAP (zejména ve výkrese č. 0.2).

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 stavebního zákona

Pro změnu nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož 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 nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož 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. Cílem změny je konverze nevhodně využívaného původně výrobního areálu, který byl součástí postupně transformující se průmyslové oblasti podél Botiče. To platí i pro areál Napako, kde funkce nerušící výroby a skladování dosluhuje, a její plocha naopak představuje velký potenciál pro bydlení. Záměrem je předmětné území transformovat z periferie na město, přiblížit ho intenzivní městské struktuře sousedící zóny městské části Praha – Nusle, která je tvořena obytnými bloky, ale zároveň využít blízkosti zelené osy Botiče a navrženou funkci bydlení tímto směrem otevřít. Změna byla zpracována na základě podkladové studie¹ Konverze areálu NAPAKO na bydlení a služby, od Ing. arch. Šimona Míky, r. 2023. Studie byla při návrhu změny zohledněna v plném rozsahu. Zmíněná podkladová studie území prověřila z prostorového hlediska, a na tomto základě je v zastavitelných plochách navržen kód míry využití území G. Změna navrhuje plochy všeobecně obytnou s kódem míry využití území G /OV-G/ a všeobecně smíšenou s kódem míry využití území G /SV-G/ a dále plochu zeleně městské a krajinné /ZMK/ na úkor stávající plochy nerušící výroby /VN/. Stanovovaná míra využití plochy G umožní v místě realizovat různé typy zástavby městského typu v návaznosti na okolní plochy s podobnou mírou využití.

Lokalita se nachází v zastavěném a zastavitelném území. Změnou dojde k redukci zastavitelných ploch o 1647 m², návrhem změny je rušena část stávajících ploch VN ve prospěch nezastavitelných ploch ZMK. Řešení bylo prověřeno v podkladové studii, jedná se o pozemky zasažené záplavovým územím Botiče, které je kvůli tomuto limitu vhodné nevyomezovat pro zástavbu.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Změna rozšíří koncepci občanského vybavení a koncepci veřejných prostranství tím, že umožní transformaci monofunkční plochy nerušící výroba /VN/ na plochu s možností polyfunkčního využití. Zejména vymežovaná polyfunkční plocha SV-G umožňuje realizovat různé formy občanské vybavenosti.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES). Změnou dochází k rozšíření celoměstského systému zeleně (CSZ) o 1647 m².

¹ Podkladová studie není součástí změny. Slouží jako podklad pro zpracování návrhu změny a stanovení jeho obsahu. Zpravidla prověřuje rozložení ploch s rozdílným způsobem využití a kapacity území. Představuje jedno z možných podrobnějších řešení, splňující navrhovanou změnu regulace. Konkrétní řešení bude předmětem následných řízení.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m²):

OV-G	19 332
SV-G	5 054
ZMK	1 647
Celková výměra měněných ploch	26 032

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

Změna nenavrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných.

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 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. Návrhem změny byl specifikován kód míry využití území dle dodané podkladové studie. Z metodických důvodů není možné v transformační ploše realizovat změnu bez míry využití území. Dále bylo řešené území rozšířeno na celou zbývající plochu /VN/ z důvodu neponechání zbytkové plochy.

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 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, 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) a 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 zadání a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinační výkres)

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:

Samostatný 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), netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).