

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 28 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejíž pořízení zkráceným způsobem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 18/49 ze dne 2. 7. 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 (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 3537/28 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.

Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází ve vnějším pásmu hl. m. Prahy, mimo plochy celoměstského centra (rozšířeného), kompaktního města (rozšířeného), rozvoje osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy i základního směru rozvoje zeleně (zelené klíny). Zároveň se území změny nenachází v žádné oblasti, pro které ZÚR hl. m. Prahy definují úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci, a které jsou závaznými jevy na krajské úrovni. Návrh změny není v rozporu s obecnými prioritami a zásadami územního plánování stanovenými v ZÚR 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.

c) s požadavky zákona 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:

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 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 návrhu na pořízení změny zpracován invariantně.

Změna navrhuje transformační plochu všeobecně obytnou s kódem míry využití území E /OV-E/ a stabilizovanou plochu všeobecně smíšenou /SV/ na úkor stávajících ploch všeobecně smíšených s kódem míry využití území B /SV-B/, nerušící výroby /VN/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/. Změna umožní transformaci řešeného území stávajícího výrobního areálu na nové centrum obce se zástavbou bytových domů a s občanskou vybaveností v souladu s požadavky žadatele o změnu.

Kód míry využití území E odpovídá navazujícím okolním změnám Z 3328/19 a Z 3306/18. Celé území je koordinováno studií „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ od zpracovatelů A8000 (Pavel Mařík, Magdaléna Šteflová) a m4 architekti (Milan Jirovec, Tereza Šváchová), která byla v návrhu změny Z 3537/28 zohledněna.

Stabilizovaná plocha SV byla vymezena dle průzkumu území v rozsahu stávajícího historického objektu bývalé cihelny a jejího nejbližšího navazujícího okolí.

Lokalita se nachází v zastavěném území. Změnou dojde k mírnému rozšíření zastavitelného území v rozsahu rušené části plochy ZMK.

Změna nemění základní koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Část řešeného území leží v ochranném pásmu drah celostátních a regionálních (ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb. v platném znění).

Změna nemění základní koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Vymezované plochy OV-E a především SV umožňují v souladu s regulativy územního plánu umístění nezbytné občanské vybavenosti lokálního významu.

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 způsobu využití (m²):

OV-E	26 091
SV	2 586
Celková výměra měněných ploch	28 677

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

Změna navrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných v rozsahu rušené části plochy zeleně městské a krajinné /ZMK/ o celkové výměře 438 m². V kontextu hl. m. Prahy lze navrhovaný nárůst zastavitelných ploch považovat za zanedbatelný. Redukce nezastavitelných ploch je také odůvodnitelná stavem předmětného území, kdy pozemek parc. č. 46/3 je v KN veden jako ostatní plocha a ve skutečnosti zde stojí objekty staveb náležící ke stávajícímu výrobnímu areálu.

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, výrazně 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

Oproti schválenému návrhu na pořízení změny bylo mírně upraveno řešené území. Severojižní hranice území změny Z 3537/28 byla zkoordinována s návrhem změny Z 3328/19. Oba dva návrhy změn nyní na sebe přesně navazují a nedochází ke vzniku zbytkových ploch. Řešené území změny bylo dále rozšířeno o vznikající podměrečnou plochu nerušící výroby a služeb /VN/ na jihozápadě, která je v návrhu změny v souladu s projednávanou změnou Z 3306/18 zařazena do kategorie ploch všeobecně obytných s kódem míry využití území E /OV-E/ obdobně jako zbytek transformovaného areálu.

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, 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 nový zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) a netýká pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPF).

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 (zároveň koordinační výkres)

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 zásadně neovlivňuje širší vztahy.

d) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu:

Není zpracován, změna nepředpokládá nový zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) a netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).