

### Důvodová zpráva:

Zastupitelstvu městské části je předkládán návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem ze současného způsobu využití **VN – D** (plochy pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmějí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou) na plochu se způsobem využití **ZVO – D** (plochy pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení) na pozemcích parc. č. 1374/7, 1374/11, 1374/12, 1374/16, 1374/108, 1374/110, 1745/3, k.ú. Dolní Chabry a části pozemků parc. č. 1374/3, 1374/5, 1374/6, 1374/15, 1374/18 a 1744/1 k.ú. Dolní Chabry“, dle zakreslení.

Pozemky dotčené návrhem změny ÚP:

parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra
1374/7	zastavěná plocha a nádvoří	1973
1374/11	zastavěná plocha a nádvoří	457
1374/12	ostatní plocha	4726
1374/16	ostatní plocha	446
1374/108	zastavěná plocha a nádvoří	34
1374/110	zastavěná plocha a nádvoří	112
1745/3	ostatní plocha	263
1374/3	ostatní plocha	dle zakreslení v mapě
1374/5	zastavěná plocha a nádvoří	dle zakreslení
1374/6	zastavěná plocha a nádvoří	dle zakreslení
1374/15	ostatní plocha	dle zakreslení
1374/18	ostatní plocha	dle zakreslení
1744/1	ostatní plocha	dle zakreslení

zapsané na LV č. 924, k.ú. Dolní Chabry. Pozemky, u nichž není v tabulce uvedena přesná výměra, jsou návrhem změny územního plánu zasaženy částečně, a to v části, jež vyplývá z příložených zákresů do mapy dle dalších příloh podání.

## **1. Současné určení funkční plochy dle platného územního plánu (dále též „ÚP“) - VN nerušící výroba a služby**

### **Hlavní využití:**

Plochy sloužící pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmějí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru.

### **Přípustné využití:**

Dvory pro údržbu pozemních komunikací, veterinární zařízení, zařízení záchranného bezpečnostního systému, archivy a depozitáře, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, administrativní zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, sběrné dvory, manipulační plochy. Školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, zařízení pro výzkum (související s hlavním využitím).

Parkovací a odstavné plochy, garáže, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, technická infrastruktura.

### **Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení pro zaměstnance, služební byty.

Dále lze umístit: lakovny, klempírny, truhlárny, stavby pro zpracování plodin, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, sportovní zařízení. Pro podmíněně přípustné využití platí, že využití nebude svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení v okolí a zhoršovat životní prostředí nad přijatelnou míru.

### **Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## **2. Navrhované určení funkční plochy dle platného ÚP - ZVO – zvláštní komplexy občanského vybavení - ostatní**

### **Hlavní využití:**

Plochy pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení.

### **Přípustné využití:**

Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, služby, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní sítě, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, vědecké a technologické parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení záchranného bezpečnostního systému.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: plochy a zařízení pro skladování, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže.

Dále lze umístit: zvláštní komplexy obchodní, vysokoškolské a pro kulturu a církve za podmínky, že jejich umístění bude součástí celkové urbanistické koncepce.

Drobnou nerušící výrobu, sběrný surovin a malé sběrné dvory, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

#### **Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

### **3. Kód míry využití plochy KPP (koeficient podlažních ploch) zůstává nezměněn v úrovni D.**

<b>KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY</b>	<b>KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch</b>	<b>KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch</b>	<b>KZ minimální koeficient zeleně</b>	<b>při průměrné podlažnosti</b>	<b>Typický charakter zástavby</b>
D	.8	1.1	.35	do 2	nízkopodlažní zástavba
			.5	3	nízkopodlažní zástavba
			.55	4	rozvolněná nízkopodlažní zástavba městského typu
			.55	5 a více	rozvolněná zástavba městského typu

#### **PRŮMĚRNÁ PODLAŽNOST A TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY JSOU INFORMATIVNÍ**

Koeficient zeleně KZ se volí na základě průměrné podlažnosti, definované jako celková hrubá

podlažní plocha / zastavěná plocha.

Komise Stavební a Dopravní projednala žádost na svém 91. zasedání dne 18. 10. 2023 bod č. 3) a doporučuje radě i zastupitelstvu návrh na změnu územního plánu ke schválení.

Městská část požádala Magistrát hlavního města Prahy, Odbor územního rozvoje, Oddělení projektové a metodické podpory o stanovení výpočtu výše příspěvku navrhovatele změny územního plánu dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. města Prahy. Odbor územního rozvoje odpověděl na dotaz MČ dopisem ze dne 23. 11. 2023 Ing. Martiny Váňové s tím, že dle současně platné metodiky hlavního města a aktuálně platných tarifech pro rok 2023 by se jednalo o tarif ve výši 836 Kč/m<sup>2</sup> plochy. Celková výměra měněné plochy je 27 763 m<sup>3</sup> a vzhledem ke shodnému kódu míry využití plochy nedochází k navýšení využitelné kapacity.

Celková výše příspěvku na plochu 22 210 m<sup>2</sup> by tak činila 18 562 380 Kč. Částka může být stanovena individuálně i s ohledem na změnu územního plánu směřující k lepšímu využití plochy z pohledu budoucího rozvoje městské části a s přihlédnutím ke shodnému kódu D co se týká míry využití plochy, kterým nedochází k navýšení využitelné kapacity.

Rada městské části doporučuje zastupitelstvu městské části souhlasit s podnětem na pořízení změny územního plánu a připojit se za městskou část jako spolunavrhovatel podnětu na pořízení změny územního plánu za podmínky uzavření smlouvy o spolupráci dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy v aktuálním znění.

Kontribuce investora do území v celkové výši 18 562 380 Kč bude rozdělena do tří částí následujícím způsobem:

1. první část plnění ve výši 6 187 460 Kč po vydání rozhodnutí o účinnosti změny územního plánu v souladu s podnětem na změnu územního plánu
  1. druhá část plnění ve výši 6 187 460 Kč po vydání pravomocného územního rozhodnutí
  2. třetí část plnění ve výši 6 187 460 Kč po vydání pravomocného stavebního rozhodnutí
- V případě, že investor požádá o společné povolení ve smyslu stavebního zákona, pak jsou obě částky splatné po vydání pravomocného společného povolení.

Výše kontribuce investora do území či jeho část může poskytnuta formou nefinančního plnění v souladu s Metodikou spolupodílu investorů do území a po vzájemné dohodě s městskou částí. Výše kontribuce nebude podléhat inflační doložce ani nebude jinak navyšována.

#### **Přílohy:**

- návrh na pořízení změny územního plánu ze dne 29.09.2023
- dopis AK David & Davidová
- zákres ÚP po změně ÚP
- zákres po změně ÚP v katastrální mapě
- zákres celé plochy v katastrální mapě
- výpis z listu vlastnictví
- plné moci advokátce
- vyjádření MHMP Odboru územního rozvoje, oddělení projektové a metodické podpory ze dne 23. 11. 2023
- usnesení RMČ ze dne 4. 12. 2023
- zápis z jednání KSaD z 18. 10. 2023

**Předkladatel:** Mgr. Kateřina Šilhová Šafránková

**Zpracovatel:** Stanislav Vyšín, Gabriela Chamrová, Kateřina Šilhová Šafránková