

Výbor pro výstavbu a rozvoj

Zastupitelstva Městské části Praha – Řeporyje

Kritéria pro posuzování stavebních záměrů a rozvojových projektů

na území Městské části Praha – Řeporyje

ze dne 10. února 2007

1. Úvod

- 1.1 Výbor pro výstavbu a rozvoj ZMČ Praha – Řeporyje (dále jen „Výbor“) sleduje při posuzování stavebních záměrů a dalších rozvojových projektů zejména kritéria uvedená dále v tomto dokumentu.
- 1.2 Tento dokument má dočasný charakter. Bude upraven a konkretizován poté, co bude vypracován podrobný Plán rozvoje městské části.

2. Obecná kritéria

2.1 Soulad s platným územním plánem (závazná i směrná část).

V rámci tohoto bodu bude mimo jiné posuzováno, zda limity stanovené územním plánem nejsou využívány maximalisticky, tj. tak, že zamýšlené využití území by v budoucnu omezovalo vlastníky sousedních pozemků v jejich využití obdobným způsobem.

2.2 Soulad s Plánem rozvoje městské části.

Do doby, než bude Plán rozvoje městské části vypracován, bude záměr posuzován ve světle následujících priorit:

(a) Bytová výstavba:

Je preferována individuální výstavba rodinných domů.

Výstavba bytových domů na území městské části je výjimečně přípustná v místech, kde takovou výstavbu výslovně umožňuje platný územní plán a kde je s ohledem na všechny okolnosti vhodná. Jedná se v především o ta území, která bezprostředně sousedí s historickou zástavbou výškových domů (sídliště).

Přechody mezi výstavbou bytových domů a okolím musí být plynulé. Musí být zajištěny dostatečné odstupy mezi bytovými domy a ostatní zástavbou.

Není žádoucí, aby na území Městské části vznikala zcela homogenní bytová zástavba. Proto musí být komerční projekty koncipovány tak, aby určitá část dotčeného území představovala zelené plochy nebo sloužila k veřejně prospěšným účelům (např. jako sportoviště).

(b) Ostatní výstavba:

Akceptovatelné jsou stavby občanské vybavenosti a stavby sloužící pro poskytování služeb.

Ve výjimečných případech jsou přípustné stavby určené pro nerušící výrobu v místech, kde takovou výstavbu výslovně umožňuje platný územní plán, a to za předpokladu, že příslušná činnost nebude rušit okolí a nebude náročná na dopravní obslužnost.

Ostatní stavby určené pro výrobní činnost jsou v zásadě nežádoucí.

2.3 Soulad s obecně závaznými právními předpisy a případný dopad na veřejný pořádek.

V rámci tohoto bodu bude posuzováno, zda budoucí činnost na předmětných pozemcích nebo budoucí využití navrhovaných staveb podle jejich deklarovaného nebo zřejmého účelu nebude v rozporu s některými obecně závaznými právními předpisy, a to zejména pokud se bude jednat o podnikatelskou činnost.

Též bude zkoumáno, zda taková činnost nepovede k narušování veřejného pořádku.

2.4 Širší vlivy záměru a jeho případná podmíněnost.

Výbor se bude zabývat dopady záměru na území, které se nenachází v jeho bezprostředním okolí, jako např. možné zvýšení imisí nebo dopravní zátěže na jiném místě na území městské části.

V té souvislosti bude zkoumáno, zda realizace záměru nemá být podmíněna předchozí realizací jiných projektů.

3. Zájmy městské části a jejích občanů

3.1 Přínos záměru pro městskou část a pro její občany.

Každý komerční projekt realizovaný na území městské části by měl být pro městskou část a pro její občany přínosem, nikoliv zátěží. Konkrétní přínos jednotlivých projektů bude porovnáván s jeho negativními dopady.

3.2 Pozitivní a negativní dopady záměru na předmětnou lokalitu a v ní žijící občany.

V rámci tohoto bodu bude provedeno porovnání, zda negativní dopady záměru na jeho bezprostřední okolí jsou dostatečně vyváženy pozitivními vlivy nebo zda tyto negativní vlivy investor jinak kompenzuje.

3.3 Dostatečnost opatření sloužících k limitování negativních dopadů záměru na okolí.

Bude se posuzovat, zda investor vyčerpal všechny ekonomicky přijatelné možnosti, aby omezil negativní vlivy záměru na jeho okolí.

Jako příklad lze uvést začlenění izolační zeleně nebo realizaci takových technických opatření, které budou minimalizovat hluk, emise nebo jiné rušivé vlivy.

3.4 Účelnost využití pozemku z hlediska veřejného zájmu.

V případě, že by pro realizaci záměru bylo nutné změnit způsob využití předmětného území stanovený v územním plánu, bude posuzováno, zda na území městské části již není dostatek vhodných ploch pro dané účely.

Jako případ, lze uvést situaci, kdy by pozemek sloužící jako klidová zóna (les, park, sad, apd.) měl být zastaven, ačkoliv na území městské části existuje dostatek dosud nezastavěných pozemků hodících se pro danou výstavbu.

3.5 Dopady na životní prostředí v dané lokalitě a na zbývajícím území městské části.

Pro účely posouzení tohoto bodu by měl investor dodat dostatečné podklady, pokud možno kompletní dokumentaci zpracovanou pro účely EIA.

Zvláštní důraz bude kladen na to, aby realizací projektu nebyla negativně dotčena chráněná nebo jinak přírodně cenná území.

4. Architektura a požadavky na infrastrukturu

4.1 Napojení projektu na infrastrukturu

Bude posuzováno, zda existuje nebo bude vybudována dostatečná infrastruktura (silnice, vodovodní a kanalizační řady, apd.) nutná jak pro bezproblémovou realizaci projektu, tak i pro budoucí využití staveb nebo území jako takového.

Přitom platí, že využití stávající infrastruktury nesmí mít podstatný negativní dopad na její současné uživatele.

4.2 Budoucí nároky na infrastrukturu zajišťovanou městskou částí

Bude zkoumáno, zda projekt neúměrně nezatíží infrastrukturu městské části jako celku (silniční síť, školy, úřad městské části).

Nároky projektu budou porovnávány s tím, jak se hodlá investor na budování takové infrastruktury podílet resp. s tím, zda realizace projektu povede k tomu, že městská část bude realizovat odpovídající daňové nebo nedaňové příjmy.

4.3 Vhodnost architektonického a funkčního řešení

V první řadě bude zkoumáno, zda realizace projektu nebude mít negativní dopad na krajinný ráz a na vzhled daného území.

Dále bude projekt posuzován z estetického i funkčního hlediska a bude zkoumáno, zda navazuje na zástavbu, a to jak v jeho okolí, tak i na území celé městské části.

4.4 Vhodnost projektu z pohledu udržitelného rozvoje území

Výbor bude v rámci tohoto bodu posuzovat, zda projekt rozvíjí dotčené území přiměřeným způsobem, zejména zda stavby umístované na daném území nejsou předimenzované.

Dále bude sledováno, zda projekt nebrání realizaci jiných projektů na sousedních pozemích nebo veřejně prospěšných staveb.

5. Různé

5.1 Úplnost předkládané dokumentace, její přesnost a objektivita

V rámci tohoto bodu bude posuzováno, zda předkládané dokumentace úplně, přesně a objektivně popisuje projekt a jeho dopady na území městské části (a to včetně dopadů negativních).

Pouze taková dokumentace totiž může představovat dostatečný podklad pro rozhodování orgánů městské části.

5.2 Komunikace a respektování připomínek dotčených subjektů a občanů

Výbor posoudí, zda investor objektivně, včas a dostatečným způsobem seznámil se svým záměrem příslušné orgány městské části (včetně Výboru), jakož i občany městské části, které budou realizací projektu přímo dotčeni.

Bude zkoumáno, zda investor dostatečným způsobem zohlednil oprávněné námitky a připomínky dotčených subjektů a občanů

* * *