

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo hl. m. Prahy o pořízení této změny rozhodlo před nabytím účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění a současně dříve usnesením č. 2M/2 ze dne 7. 6. 2012 rozhodlo o pořízení nového územního plánu Prahy (tzv. Metropolitního plánu), a proto lze dokončit pořizování změny ve smyslu § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění podle dosavadních právních předpisů bez nutnosti uplatnit požadavky na jednotný standard podle § 20a zákona č. 183/2006 Sb.

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována samostatně v rámci vlny 00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), její pořízení zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/43 ze dne 8. 9. 2022.

B. Výsledek přezkoumání změny územního plánu podle odstavce 4 a 5 § 53 stavebního zákona – soulad návrhu změny územního plánu

a) s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Změna územního plánu byla posouzena z hlediska jejího souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR), v aktuálním závazném znění, a nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR), ve znění účinných platných aktualizací. V této kapitole jsou uvedeny jen ty části PÚR a ZÚR, které mají pro posouzení předmětné změny význam.

S ohledem na § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění se vyhodnocení souladu změny s prvním územním rozvojovým plánem nezpracovává.

Vyhodnocení souladu návrhu změny s PÚR

Řešení změny respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR, a z toho plynoucí podmínky a úkoly k řešení v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích. Řešené území změny se dle PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Dále leží ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Při respektování republikových priorit územního plánování je třeba v oblasti OB 1 umožňovat intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. **Změna není v rozporu s PÚR.**

Vyhodnocení souladu návrhu změny se ZÚR

a) Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje:

Změna je v souladu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje dle kap. a) ZÚR, zejména splňuje požadavky níže uvedených bodů:

a) 1 Účelné a hospodárné uspořádání Prahy ve světle tří pilířů udržitelného rozvoje

- kap. a) 1.2 písm. a) ZÚR – vytvářet vyvážené podmínky pro realizaci dostupného bydlení pro obyvatele města a pro vznik pracovních příležitostí;

- kap. a) 1.2 písm. c) ZÚR – zajistit podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, zejména s ohledem na stárnutí populace;
- kap. a) 1.3 písm. e) ZÚR – upřednostnit využívání rozvojových ploch uvnitř města před zábořem půdy ve volné krajině.

a) 2 Priority územního plánování Prahy

4/ Upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, chránit otevřenou krajinu včetně krajinného rozhraní a zajistit přiměřenou hustotu osídlení pro udržitelný rozvoj města.

b) Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os [§ 32 odst. 1 písm. b) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy):

ZÚR nevymezují žádné nadmístní rozvojové oblasti, ani žádné nadmístní rozvojové osy, s nimiž by bylo nutné změnu koordinovat.

c) Zpřesnění vymezení specifických oblastí [§ 32 odst. 1 písm. c) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu:

Řešené území není součástí žádné specifické oblasti.

d) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů [§ 32 odst. 1 písm. d) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno:

Změna respektuje vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, definovaných v ZÚR, a prověřuje je na úrovni územního plánu.

d) 1 Urbanistická koncepce ploch a koridorů v měřítku kraje

Změna je v souladu s urbanistickou koncepcí dle kap. d) 1 ZÚR, založenou zejména na:

- a) podpoře rovnoměrného rozvoje celoměstského centra, Městské krajiny i Přípraží;
- b) respektu k diferencovaným urbanistickým a stavebním hodnotám jednotlivých lokalit;
- f) vytváření podmínek pro polycentrický rozvoj Městské krajiny Prahy a na rozvíjení významných subcenter;
- j) podpoře regenerace obytných a obslužných území;
- k) rozšíření stávající zástavby v Městské krajině Prahy o nové rozvojové plochy pro městskou zástavbu rozličného charakteru a různé hustoty, na zajištění nabídky území pro rozvoj aktivit příznivě působících na růst konkurenceschopnosti města;
- t) vytváření podmínek pro revitalizaci stávajících a zakládání nových veřejných prostranství, pro stanovení hierarchie celého systému a následného propojování významných veřejných prostranství.

Návrh změny zmíněné principy dodržuje, je urbanisticky doplněna stávající kompozice sídla.

d) 6 Dopravní infrastruktura

Dle platných ZÚR je změna v kontaktu s návrhovým koridorem nadřazené komunikační sítě 600/Z/22 Radlická radiála. Navrhovaný způsob využití území v těsném kontaktu s vymezeným koridorem nebrání nebo podstatně neztěžuje umístění dopravní stavby, pro kterou je koridor vymezen, což bude prověřeno

v rámci projednání změny. Zpřesnění zmíněného koridoru není předmětem návrhu změny.

Dle platných ZÚR kap. d) 2, 3 a 4 není změna součástí žádné rozvojové oblasti, transformační plochy v zastavěném území ani transformační plochy v otevřené krajině. Dále dle kap. d) 5 a 7 není změna ani součástí ploch územního systému ekologické stability a koridorů technické infrastruktury.

e) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje:

Změna je dále v souladu s uvedenými podmínkami v kap. e) ZÚR, zejména:

- 15/ Zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

f) Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení:

Podle platných ZÚR, výkresů Z01 a Z03, leží řešené území změny v Městské krajině Prahy. Ve smyslu kap. f) ZÚR změna naplňuje zejména tyto podmínky pro zachování nebo dosažení cílové kvality krajiny:

- a) změna vytváří podmínky pro umísťování zástavby přednostně v transformačním území;
- b) návrh nerozšiřuje zástavbu na úkor souvislé otevřené krajiny, využívá území, která bezprostředně navazují na stávající městskou strukturu;
- f) v ulicích, na náměstích a zelených veřejných prostranstvích a dalších veřejně přístupných územích zvyšuje užitnost a kvalitu veřejného prostoru.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Podle platných ZÚR, výkresu Z04, je změna se v těsném kontaktu s veřejně prospěšnou stavbou VPS 910/600/Z/22 pro Radlickou radiálu. Návrh změny podstatně neztěžuje umístění dopravní stavby, pro kterou je VPS vymezena, což bude prověřeno v rámci projednání změny.

Kap. ZÚR h) až m):

Podmínky pro změnu nejsou stanoveny.

Na základě uvedených skutečností lze konstatovat soulad návrhu změny se ZÚR. Návrh směřuje k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území v rozvojové oblasti dle PÚR.

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, zejména vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území a stanovuje koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území. Změna tím, že navrhuje rozvoj polyfunkční plochy umožňující realizovat potřebnou veřejnou infrastrukturu i pracovní příležitosti, aniž by měla nepříznivé dopady na životní prostředí, umožňuje dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Dále změna určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a tím zajišťuje ochranu nezastavěného území. Návrh upřesňuje míru využití ploch s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

c) s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích právních předpisů:

Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je provedena v souladu § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. a s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3. Změna územního plánu zachovává prvky platného plánu v zájmu continuity a věcné i formální jednoty plánu. Postup při pořízení změny je v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb.

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. 02). 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 § 55b 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 § 55b 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 byla zpracována na základě objemové studie „Metro Nové Butovice | objemová studie | 200904“¹, kterou k podnětu na změnu přiložil jeden ze spolužadatelů Dopravní podnik hl. m. Prahy.

Změna představuje zintenzivnění využití prostoru u stanice metra Butovice návrhem plochy smíšené městského jádra se speciálním kódem míry využití S /SMJ-S(X)/. Navržené koeficienty KPP = 2,60 a KZ = 0,00 vychází z požadavků podnětu a odpovídají místním podmínkám, které splnění regulérního koeficientu zeleně neumožňují. Plocha SMJ-S je navržena na úkor plochy smíšené městského jádra s kódem míry využití J /SMJ-J/ a plochy smíšené městského jádra s kódem míry využití K /SMJ-K/, a dále ploch urbanisticky významné plochy a dopravní spojení /DU/ a sběrné komunikace městského typu /S2/, kterou částečně překrývá. Dále je navržena plovoucí značka plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R /DH/, která nahrazuje stávající plošné vymezení.

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.

Změnou dojde ke sjednocení míry využití ploch SMJ v prostoru stanice metra, se kterými dotčené pozemky sousedí, v zájmu urbanizace, dotvoření a revitalizace rozsáhlého prostoru nad stanicí metra Nové Butovice.

Stanovený KPP = 2,60 odpovídá míře využití navazujících ploch s kódem „J“, severně od řešeného území změny se nachází plocha s kódem míry využití „K“ s ještě vyšší kapacitou. Změnou prověřovaná kapacita území umožňuje ve vymezené ploše SMJ-S(X) realizovat výškovou kompaktní zástavbu, z urbanistického hlediska ukončující stávající kompoziční osu západ-východ Sídliště Nové Butovice. Kapacita prověřované transformační plochy je zhruba 40 861 m² hrubých podlažních ploch (HPP), což s malou rezervou, vzniklou konkretizací požadavků z podnětu do návrhu změny, odpovídá kapacitám z výše uvedené objemové studie a požadavkům ZHMP.

Lokalita se nachází v zastavěném území, v plochách zastavitelných i nezastavitelných. Změnou dojde k rozšíření zastavitelných ploch.

Pro realizaci prověřované transformace nelze využít koeficientu KZ z běžné škály A-K, a proto bylo třeba přistoupit ke stanovení speciálního kód míry využití. Nulová hodnota KZ je odůvodnitelná kvůli poloze předmětného území v místě stanice metra B Nové Butovice a problematické splnitelnosti požadavků na zeleň kvůli dalším limitům dopravní a technické infrastruktury v území.

Změna lokálně upravuje koncepci dopravní infrastruktury u stanice metra Nové Butovice. Regulativy nově navržených ploch na území změny vytvářejí podmínky pro výraznou urbanizaci území u stanice metra Nové Butovice, za tímto účelem se změnou ruší vymezená plocha plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R /DH/, která se nahrazuje plovoucí značkou stejného využití umístěnou do navržené plochy SMJ-S(X). Toto řešení umožňuje úpravy dopravních ploch a objektů dopravní infrastruktury u stanice metra Nové Butovice související s navrženými regulativy na novou zástavbu a budoucí využití území u stanice metra. Případné redukce kapacity dopravních ploch u stanice metra Nové Butovice bude třeba nahradit adekvátním, vyhovujícím provozním řešením, které podmínky pro PID v dané lokalitě nezhorší.

Náhrada části plochy sběrné komunikace městského významu /S2/ plochou SMJ-S(X) v prostoru Bucharovy ulice umožňuje její budoucí překrytí novou platformou propojující bezkolizně zástavbu na obou stranách Bucharovy ulice, prostorová i provozní kontinuita Bucharovy ulice bude zachována. Zmiňovaná překryvná část je ve výkresech č. 4 a 5 schematicky naznačena čárkovaně.

Změna nemění koncepci technické infrastruktury. Využití území je v jeho jihovýchodní části omezeno hlavním vodovodním řadem DN 800, který je nutno respektovat včetně jeho ochranného pásma. Územím vedou optické kabely úložné a kabely vedené v metru.

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):

SMJ-S(X)	15 716
Celková výměra měněných ploch	15 716

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

Změna rozšiřuje zastavitelné plochy SMJ-S(X) na úkor nezastavitelného území ve formě plochy DU v rozsahu 3 163 m². Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný propojením zastavitelného území a přímou návazností na stávající okolní plochy SMJ a skutečností, že v rámci SMJ se předpokládá též umístění revitalizovaných veřejných prostranství.

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, 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

Předpokládaný rozsah řešeného území ze schváleného návrhu na pořízení změny byl s využitím dodané objemové studie projektantem prověřen. V rámci návrhu změny nejsou měněny plochy, kterých se ve studii prověřovaný budoucí rozvoj území nedotýká, tj. plochy severně a jižně od překrytí Bucharovi ulice.

K. Vyhodnocení souladu

- a) **se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 55b odst. 7 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 § 55b odst. 9 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 nevyvolá nový předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu (ZPF). Na pozemcích vstupujících do změny nejsou v Katastru nemovitostí evidovány druhy pozemku ZPF.

Netýká se 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. a § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., 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 koordinální výkres)

05 – Doprava

37 – Vymezení zastavitelného území

b) Koordinální výkres u změny územního plánu včetně vyznačení navrhovaných změn:

Samostatný koordinální 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 nový zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).