

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 v rámci vlny 41 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 38/28 ze dne 16. 6. 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, zejména v souladu s čl. (14) ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

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. Při respektování republikových priorit územního plánování je třeba v oblasti OB 1 umožňovat intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Změna tento úkol naplňuje.

Změna dále leží ve specifické oblasti SOB 9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, a v oblasti SOB 10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB 11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Změna respektuje podmínky oblasti SOB 9, podmínky SOB 10 a SOB 11 se změny netýkají. **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

a) 1.2 Pro sociální pilíř (očekávaný demografický vývoj, sociální soudržnost a kvalitu života):

a) vytvářet vyvážené podmínky pro realizaci dostupného bydlení pro obyvatele města;

b) zohlednit existující demografické prognózy a dlouhodobé demografické trendy při plánování nových rozvojových a transformačních ploch;

a) 1.3 Pro ekonomický pilíř (hospodářský rozvoj):

e) upřednostnit využívání stávajících areálů před zábořem půdy v otevřené krajině a dbát na přiměřenou hustotu zástavby.

a) 2 Priority územního plánování Prahy

Změna je v souladu s prioritami územního plánování Prahy, zejména splňuje požadavky níže uvedených bodů:

3/ Vytvořit podmínky pro vyvážený rozvoj Prahy jako města krátkých vzdáleností návrhem odpovídajícího využití území i prostorového uspořádání, zejména v Městské krajině Prahy a v sídlech v příměstské krajině;

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.

V souladu s prioritami je změna společně s navazujícími změnami Z 3607/41 a Z 3608/41 součástí komplexního řešení územní rezervy pro lokální centrum.

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):

Změna respektuje rozvojovou oblast OB 1 vymezenou v PÚR v měřítku územního plánu. 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:

Změna respektuje specifické oblasti vymezené v PÚR SOB 9, SOB 10 a SOB 11 a úkoly z nich vyplývající v měřítku územního plánu.

Řešené území není součástí žádné specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR.

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, respektuje podmínky pro následné rozhodování

o změnách v území a úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci 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 Prahy i Přípraží,
- c) respektování diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých lokalit,
- f) vytváření podmínek pro polycentrický rozvoj Městské krajiny Prahy a rozvíjení významných subcenter,
- g) vytváření podmínek pro transformaci nevyužívaných a nevhodně využívaných 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,
- v) vytváření podmínek pro zajištění odpovídajícího občanského vybavení na celém území města, zejména základního občanského vybavení veřejné infrastruktury s přihlédnutím k dostupnosti, významu a charakteru dané lokality.

Návrh změny zmíněné principy dodržuje, je urbanisticky doplněna stávající kompozice sídla s příamou vazbou na stávající zastavitelné území. Návrh vytváří podmínky pro realizaci nové městské zástavby strukturálně odpovídající významu lokality, vymezuje plochy pro doplnění občanského vybavení v dané lokalitě a zároveň je upřednostňován rozvoj uvnitř města oproti rozvoji ve volné krajině.

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, 6 a 7 není změna ani součástí ploch územního systému ekologické stability a koridorů dopravní a technické infrastruktury.

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

Změna nemá významný vliv na žádnou z uvedených podmínek a s žádnou z nich není v přímém rozporu. Změna je 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.
- 20/ Podporovat rozvoj civilizačních hodnot a rozvíjet fungující uspořádání společnosti.

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

Dle platných ZÚR, výkresů Z01 a Z03, se řešené území nachází v Městské krajině Prahy. Ve smyslu kap. f) ZÚR změna naplňuje zejména tyto podmínky: využívá stávající zastavitelné území a vymezenou územní rezervu a bezprostředně navazuje na stávající městskou strukturu.

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:

Změna se netýká žádných veřejně prospěšných staveb ani opatření vymezených v ZÚR.

Kap. ZÚR h) až m):

Podmínky pro změnu nejsou stanoveny.

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

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 ustanovením § 18 odst. 4 návrh změny zajišťuje hospodárné využívání stávajícího zastavěného území. Stanovená prostorová regulace odpovídá potenciálu rozvoje daného území s ohledem na stávající územní rezervy, podkladovou studii a urbanistický workshop s přihlédnutím k ustanovením § 19 odst. 1 stavebního zákona.

Návrh změny byl hodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území v souladu § 19 odst. 2 stavebního zákona. Zpracovatel dokumentace vlivů na udržitelný rozvoj území konstatoval, že předmětná změna vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel ve smyslu § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona.

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

Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je provedena v souladu s § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. a 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.

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 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

Odbor ochrany prostředí MHMP, jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění provedl zjišťovací řízení a vydal stanovisko s požadavkem posouzení návrhu změny z hlediska jejího vlivu na životní prostředí.

Odbor ochrany prostředí MHMP, jako příslušný orgán ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění svým stanoviskem vyloučil vliv na soustavu Natura 2000 (evropsky významné lokality a ptačí oblasti).

Z hlediska vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je návrh změny:

akceptovatelný s podmínkami.

V rámci hodnocení vlivů návrhu změny na životní prostředí nebyly vyloučeny možné mírné negativní vlivy této změny. Proto jsou navržena následující obecná opatření

(doporučení do navazujících řízení) pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci indikovaných potenciálních negativních vlivů navrhované změny územního plánu na životní prostředí:

Ovzduší a klima

- Vytvořit co nejlepší podmínky pro bezemisní a nízkoemisní dopravu (pěší, cyklistika, veřejná doprava, elektromobilita atd.).
- Dle možností aplikovat při projektování a výstavbě adaptační opatření, a tím zajistit přívětivé mikroklimatické podmínky uvnitř budov i v jejich okolí.
- Minimalizovat energetickou náročnost nově budovaných objektů.
- Použít k vytápění objektů preferenčně nízkoemisní zdroje tepla.
- Dle možností využívat pro výrobu energie obnovitelné zdroje energie.

Voda

- Minimalizovat rozlohu nepropustných ploch s cílem umožnit přirozené zasakování dešťových vod do horninového prostředí.
- Minimalizovat odvádění dešťových vod do kanalizace.
- Maximálně využívat zachycené srážkové vody.
- Realizovat opatření na zpomalení odtoku nevsáknutých a nevyužitých dešťových vod.

Příroda a krajina

- Dbát při projektování výstavby na krajinný ráz, respektovat okolní krajinu.
- Zpracovat kvalitní projekt komplexních sadových úprav.
- Zajistit pravidelnou údržbu vysazované zeleně a v případě potřeby její obnovu.
- Při nové výsadbě upřednostňovat kvalitní místně a stanovištně odpovídající (autochtonní) druhy rostlin.
- Před zahájením výstavby provést řádné průzkumy flóry a fauny a v případě potřeby provést dle možností záchranný transfer hodnotných rostlin a živočichů.

Hluk/Obyvatelstvo

- Navrhovat a umisťovat stavby v zájmovém území tak, aby ovlivnění chráněných prostorů staveb (ve smyslu nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací) hlukem z automobilové dopravy bylo minimalizováno (odclonění staveb nechráněnou zástavbou, odstup od komunikací, orientace staveb).
- Vytvořit co nejlepší podmínky pro dopravu s nízkými emisemi hluku (pěší, cyklistika, veřejná doprava, ad.).

Uvedená všeobecně platná a uznávaná obecná opatření pro minimalizaci negativních vlivů staveb na životní prostředí budou dostatečná pro minimalizaci případných mírných negativních vlivů navrhované změny na dotčené složky životního prostředí; významné negativní vlivy nebyly indikovány.

Vlivy návrhu změny na jednotlivé složky životního prostředí a obyvatelstvo se převážně pohybují v oblasti neutrálních vlivů, mírných negativních vlivů a mírných pozitivních vlivů. Nebyly zjištěny žádné významné kumulativní vlivy navrhované změny územního plánu na životní prostředí a veřejné zdraví s jinými vlivy v dotčeném území.

Je možno předpokládat mírné kumulativní vlivy emisí do ovzduší z automobilové dopravy související s navrhovanou změnou s vlivy stávajících a budoucích zdrojů emisí do ovzduší, situovaných uvnitř i mimo zájmové území navrhované změny, na kvalitu ovzduší.

Rovněž je možno předpokládat mírné kumulativní vlivy hluku ze zdrojů hluku souvisejících s navrhovanou změnou (automobilová doprava) s vlivy hluku ze stávajících a předpokládaných zdrojů hluku situovaných uvnitř i mimo zájmové území navrhované změny na akustickou situaci.

Návrh změny dostatečně reflektuje vnitrostátní cíle ochrany životního prostředí a zdraví obyvatel. Při hodnocení bylo bráno v úvahu, že cílem územního plánování není pouze ochrana životního prostředí, ale současně je cílem vytvářet předpoklady pro výstavbu při respektování ekonomického, sociálního i environmentálního pilíře rozvoje, což navržená změna v rozumném rozsahu zajišťuje. Na základě posouzení charakteru a velikosti potenciálních vlivů navrhované změny lze konstatovat, že realizace změny nebude mít významné negativní vlivy na životní prostředí a zdraví obyvatel.

Na základě provedeného hodnocení vlivů navrhované změny je možno konstatovat, že vlivy navrhované změny budou jak mírně pozitivní, tak mírně negativní. Potenciální mírné negativní vlivy navrhované změny nebudou takového charakteru, aby znemožňovaly její schválení. Kumulativní vlivy navrhované změny budou mírné. Synergické vlivy nebyly zjištěny. Nebyly zjištěny žádné významné negativní vlivy navrhované změny. Navržená změna je proto hodnocena jako akceptovatelná.

D. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko bude doplněno po projednání změny.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Sdělení, jak bylo zohledněno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, bude doplněno po projednání změny.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného návrhu na pořízení změny zpracován invariantně.

Změna stabilizuje a upřesňuje řešení části území, jehož rozvoj je určen jako územní rezerva. Navrhuje plochu smíšenou městského jádra s kódem míry využití území I /SMJ-I/ včetně plovoucích značek pro veřejné vybavení /VV/ a pro plochy a zařízení veřejné dopravy osob, parkoviště P+R /DH/ a plochu ostatní dopravně významné komunikace /S4/ na úkor stávajících ploch: plochy a zařízení veřejné dopravy osob, parkoviště P+R / ostatní dopravně významné komunikace v územní rezervě (DH/S4), plochy a zařízení veřejné dopravy osob, parkoviště P+R / smíšené městského jádra s kódem míry využití území J v územní rezervě (DH/SMJ-J), plochy a zařízení veřejné dopravy osob, parkoviště P+R / zeleň městská a krajinná v územní rezervě (DH/ZMK), zeleň městská a krajinná /ZMK/, zeleň městská a krajinná / ostatní dopravně významné komunikace v územní rezervě (ZMK/S4), zeleň městská a krajinná / smíšené městského jádra s kódem míry využití území J v územní rezervě (ZMK/SMJ-J), zeleň městská a krajinná / parky, historické zahrady a hřbitovy v územní rezervě (ZMK/ZP) a plochy zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní /ZVO/.

Dále navrhuje korekci stávajících ploch návrhem drobných ploch veřejného vybavení /VV/ a zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní /ZVO/.

Návrh byl zpracován na základě podkladové studie¹:

„Nové Centrum Hostivař I. – Podkladová studie pro změnu ÚP SÚ HMP Z 3608/41“ (a související změny Z 3606/41 a Z 3607/41), od zpracovatele 4ct, s.r.o., z 11/2023, která byla plně zohledněna.

¹ Podkladová studie není součástí změny. Slouží jako podklad pro zpracování návrhu změny a stanovení jeho obsahu, kterým se mění regulativy oproti stávajícímu stavu územního plánu. 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.

Hlavními důvody a cíli změny jsou definování možností rozvoje území s vazbou na dopravní infrastrukturu, zapojení území do okolní struktury a vytvoření kvalitních veřejných prostranství.

Navrhovaný kód míry využití území I umožní především kompaktní zástavbu městského typu, s vyšším podílem veřejných prostranství mezi objekty.

Lokalita se nachází v zastavěném území, v plochách zastavitelných i nezastavitelných. Změnou dojde k rozšíření zastavitelných ploch na úkor stávajících ploch zeleně /ZMK/.

Změna lokálně upravuje koncepci dopravní infrastruktury, která spočívá ve vymezení úseku ulice Plukovníka Mráze mezi křižovatkami Plukovníka Mráze – Průmyslová a Plukovníka Mráze – Voznická do návrhové části platného územního plánu v poloze sledující současnou trasu ulice Plukovníka Mráze. Vymezená plocha tohoto úseku ulice Plukovníka Mráze je změnou zařazená mezi ostatní dopravně významné komunikace /S4/. Změnou se zároveň ruší úsek územní rezervy ulice Plukovníka Mráze v rozsahu od ul. Průmyslové ke křižovatce s ul. Voznickou, vymezený v platném územním plánu přes plochu stávající tramvajové smyčky v Hostivaři. Nové vymezení vybrané komunikační sítě na území změny vytváří příznivější podmínky pro budoucí urbanizaci území, je citlivější k reálné situaci. Aby byly v území u tramvajové smyčky v Hostivaři zajištěny do budoucna podmínky pro optimalizaci řešení provozních nároků Pražské integrované dopravy (PID), přestupních vazeb v koordinaci s budoucím urbanistickým řešením celé lokality, je do navržené plochy smíšené městského jádra s kódem míry využití území I /SMJ-I/ (zahrnující též plochu stávající tramvajové smyčky) vložena plovoucí značka plochy a zařízení veřejné dopravy osob, parkoviště P+R /DH/.

Změna nemění koncepci technické infrastruktury.

Využití území je omezeno sítěmi technické infrastruktury a jejich ochrannými pásmy. V jižní části území vede kanalizační sběrač K-CXIIb profilu 1200/2000 a ve východní části území vede tepelný napáječ dimenze DN 350, které je nutno respektovat, včetně jejich ochranného pásma.

U křižovatky ulic Plukovníka Mráze a Voznická nově vymezená plocha /S4/ zasahuje do stavebních částí stávajícího vodního díla Nádrž Hornoměřolupská. Veškeré stavební úpravy komunikace je nutno přizpůsobit a koordinovat s tímto vodním dílem, které je zároveň veřejně prospěšnou stavbou (VPS) 101|TY|15 Praha 15 – RN Hornoměřolupská, jejíž rozsah zůstává plně zachován.

Územím prochází zatrubněný Měcholupský potok. Okrajově, ve východní části při retenční nádrži Hornoměřolupská, je vymezeno záplavové území Měcholupského potoka Q₁₀₀, které je nutno respektovat.

Změna lokálně doplňuje koncepci občanského vybavení o plochy smíšené městského jádra /SMJ-I/, umožňující umístění polyfunkční zástavby včetně veřejného vybavení a služeb. Změna přímo nemění koncepci veřejných prostranství. Dále je v předmětné transformační ploše umístěna plovoucí značka /VV/ zajišťující podmínky pro umístění další veřejné vybavenosti, v souladu s urbanistickým workshopem např. pro zázemí MČ.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně a netýká se žádných dalších limitů ochrany přírody.

Zeleň je ve vymezované transformační ploše zajišťována stanoveným min. koeficientem zeleně KZ.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

SMJ-I, vč. plovoucích zn. VV a DH	22 698 m ²
S4	12 536 m ²
VV	200 m ²
ZVO	41 m ²
Celková výměra měněných ploch	35 475 m ²

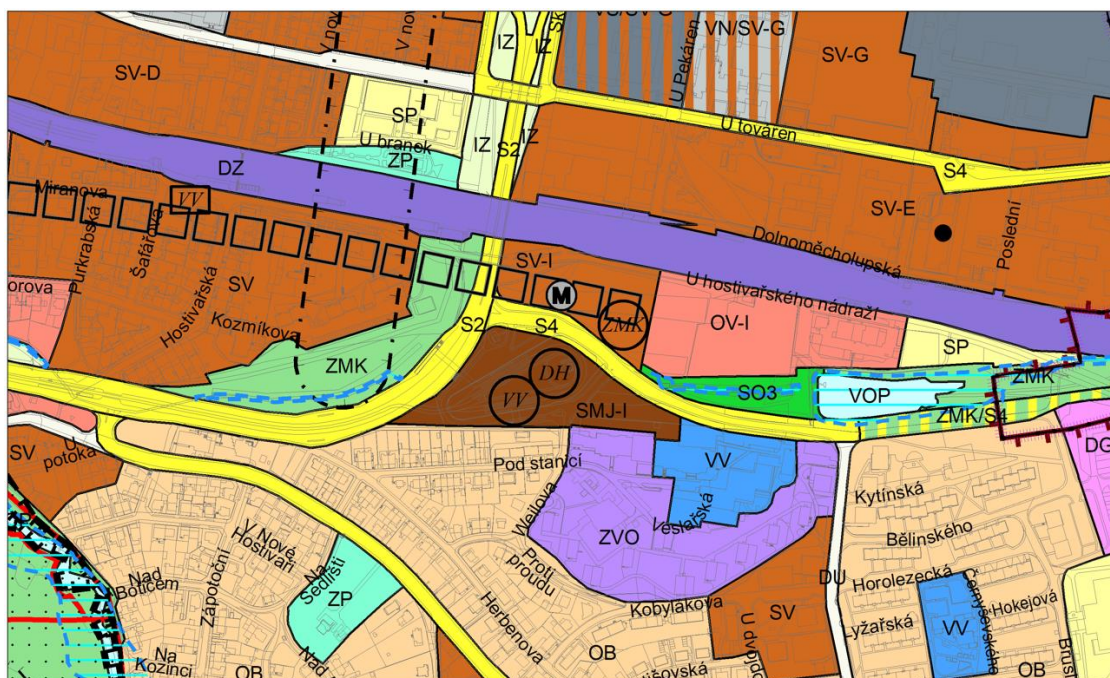
Změna navrhuje nové zastavitelné plochy /S4/, /SMJ-I/ a /VV/ na úkor stávajících nezastavitelných ploch zeleně /ZMK/ v rozsahu 19 258 m².

Změnou dochází k účelnému využití zastavěného i nezastavěného území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území ve smyslu § 18 odst. 2 stavebního zákona. Návrhem změny je upřednostňován rozvoj uvnitř města oproti rozvoji ve volné krajině. Ve veřejném zájmu je návrhem změny vymezována plocha umožňující umístění občanské vybavenosti, která je druhem veřejné infrastruktury dle § 2 odst. 1 písm. m) zákona č. 186/2006 Sb. v platném znění.

Bude doplněno na základě projednání a vypořádáno v tabulkách v příloze textové části odůvodnění

Samotná změna je lokálního charakteru, neovlivňuje širší území a nemá vliv na okolní obce. Předmětné území změny je součástí řešeného území výše zmíněné podkladové studie a zadání urbanistické soutěže, kterou je/bude koordinován rozvoj celé rozvojové oblasti Nového centra Hostivaře v širších souvislostech.

Změna je součástí vlny 41 změn a věcně souvisí s dalšími pořizovanými změnami v území – Z 3607/41 a Z 3608/41. Všechny tyto změny jsou vzájemně koordinovány ve smyslu ust. § 18 odst. 3 stavebního zákona.



Ilustrační schéma využití ploch – promítnutí změn Z 3606/41, Z 3607/41, Z 3608/41

Oproti schválenému návrhu na pořízení změny byl s v souladu s dodanou podkladovou studií a aktuální koncepcí rozvoje území upraven rozsah řešeného území a rozložení ploch s rozdílným způsobem využití.

K většině úprav došlo poté, co bylo k území řešenému změnami Z 3606/41, Z 3607/41 a Z 3608/41 přistupováno jako k jednomu celistvému území. Dalším podnětem pro úpravy byla podrobnější znalost území získaná při tvorbě zadání urbanistické soutěže, jejíž zorganizování je podmínkou ZHMP pro vydání těchto změn a případným pozdějším zapracováním jejích výsledků. V neposlední řadě bylo přihlášeno i k návrhu Metropolitního plánu Prahy pro veřejné projednání tak, aby byly obě dokumentace koordinovány co do rozsahu zastavitelných ploch a způsobu jejich využití a nebyly spolu v rozporu. Pro vymežovanou transformační plochu byla stanovena konkrétní kapacitní regulace ve formě kódu míry využití odvozeného od podkladové studie.

V rámci podrobnějšího prověření byla upravena navrhovaná kategorie komunikační sítě na /S4/, bude se jednat o významnou komunikaci, ale pouze lokálního významu pro obsluhu přilehlého území.

Umístění veřejné vybavenosti plovoucí značkou /VV/ jakou součást plochy /SMJ-I/ je vhodnější alternativou k umístění samostatné plochy /VV/ v rámci plochy zeleně na území změny Z 3608/41. Plocha /SV/ přiléhající k ploše /VV/ na území změny Z 3608/41 je již stabilizovaná a nemá vysokou hustotu osídlení. Navíc dlouhý, ale úzký tvar této plochy není vhodný pro umístění efektivní zástavby a je omezen výběr zařízení, která do ní lze umístit. Díky tomuto přesunu bude moci být zachována městská zeleň v území změny Z 3608/41.

V řešeném území této změny není navrhována plovoucí značka /DGP/, umístění není vhodné pro plochy garáží a parkoviště. V okolí se nachází obytná zástavba o malé hustotě s vlastními pozemky. Tramvajová smyčka zůstává zachována ve stávající poloze a místní vlaková stanice Praha-Hostivař nevyvolává na jih od nádraží zvýšené nároky na parkování typu P+R. Plochy parkování obsluhující vlakovou stanici je vhodnější uvažovat severně od této stanice, kde se již parkoviště P+R nachází.

Do navrhované plochy je vkládána plovoucí značka /DH/ z důvodu ponechání stávající tramvajové smyčky ve stávající poloze. V rámci návrhu na pořízení změny bylo uvažováno vymístění smyčky mimo rozsah změn Z 3606/41, Z 3607/41 a Z 3608/41, které však nebylo přijato DPP a ROPID. Umístění plovoucí značky /DH/ v navrhované ploše /SMJ-I/ umožňuje realizovat kompaktní městskou zástavbu, ve které tramvajová smyčka nezabírá většinu plochy.

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 § 55b 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 zábor zemědělského půdního fondu (ZPF). Na pozemcích 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 koordinační výkres)

05 – Doprava

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).