

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována samostatně v rámci celoměstsky významných změn Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“). Její pořízení zkráceným způsobem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále také „stavební zákon“), bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 28/16 ze dne 17. 6. 2021.

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 3543/00 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 v okrajové části oblasti kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje, a také není rozporný s prioritami a zásadami územního plánování stanovenými v ZÚR hl. m. Prahy. V souladu se ZÚR hl. m. Prahy je návrhem změny upřednostňován rozvoj uvnitř města oproti rozvoji v dosud nezastavitelném území, nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy.

Řešené území změny je také v kontaktu s významným centrem s podílem celoměstských funkcí C/2 Nové Butovice. Návrhem změny je v souladu se ZÚR hl. m. Prahy podporován polycentrický rozvoj města, jsou stanovovány podmínky pro rozvoj národní instituce – občanské (kulturní) vybavenosti. Rozvojové záměry tohoto charakteru i významu je vhodné umisťovat v blízkosti oblasti C/2.

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 č. 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 byla zpracována na základě studie „NGP – depozitář – Jinonice, Praha – rozpracování soutěžního návrhu – koeficienty zastavitelnosti“ od atelieru JIKA-CZ (01/2021), která byla využita pro ověření stanovení míry využití území.

Změna navrhuje rozvojovou plochu zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní s kódem míry využití území H /ZVO-H/ a stabilizovanou plochu zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní /ZVO/ na úkor stávající plochy zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní s kódem míry využití území C /ZVO-C/. Změna umožní v předmětném území realizovat záměr žadatele, který je rámcově představen v dodané ověřovací studii. Jedná se o výstavbu nového depozitáře, který bude splňovat veškeré standardy platné pro ukládání děl výtvarného umění a současně bude umožňovat i částečné zpřístupnění sbírky ve správě NGP veřejnosti. V rámci depozitářského areálu se počítá s kultivovanými venkovními úpravami zeleně s instalací exteriérových uměleckých děl (sochařský park).

Pro primárně vymezenou rozvojovou plochu se stanovuje kód míry využití území H, který umožňuje výstavbu charakteru rozvolněné zástavby městského typu, hmotově reagující na stávající okolní zástavbu s přihlédnutím k hodnotám krajinného rázu sousedícího přírodního parku. Míra využití území byla prověřena v podnětu na změnu, který obsahuje předběžný výpočet stanovení koeficientu podlažních ploch (KPP) v m²:

HPP obslužné – podzemní podlaží		4 330
HPP plánované – nadzemní podlaží		19 630
HPP celkem		23 960
výměra pozemku parc. č.	1242/1	5 399
	1242/16	3 987
	1242/17	2 883
celková předpokládaná plocha záměru		12 269

$KPP = 23\,960 / 12\,269 = 1,95 \rightarrow$ kód míry využití území H

Lokalita se nachází v zastavěném a zastavitelném území. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní ani technické infrastruktury. Vymezeným územím změny je vedena kanalizační stoka DN 500, kterou je nutno respektovat, včetně jejího ochranného pásma, případně v následných stupních navrhnout její přeložení.

Návrhem změny je navyšována kapacita pro občanskou vybavenost v lokalitě. Změna nemění koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně (CSZ).

Jižní část řešeného území změny zasahuje do přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí, kde je předmětem ochrany zejména dochovaný krajinný ráz. Jelikož jde o stávající zastavitelnou plochu, která navíc těsně sousedí s rozsáhlým objektem nákupního centra Galerie Butovice, lze předpokládat, že navýšení míry využití území nebude krajinný ráz významně narušovat (pro změnu ani nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně vlivů na životní prostředí). Během následujících fází projektové přípravy, po případném schválení předmětné změny, bude nutno pro vlastní stavbu depozitáře získat souhlasné stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody právě z pohledu vlivu na krajinný ráz.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m²):

ZVO	1 608
ZVO-H	12 691
Celková výměra měněných ploch	14 299

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

Změna nenavrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných.

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

Oproti schválenému návrhu na pořízení změny bylo mírně rozšířeno řešené území jihovýchodně o vznikající zbytkovou rozvojovou plochu zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní s kódem míry využití území C /ZVO-C/, která byla návrhem změny stabilizována a přiřazena k navazujícím stabilizovaným plochám zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní /ZVO/. Dochází tak k uvedení do souladu se stavem území, nyní je zde komunikace.

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 nevyvolá zábor ZPF. Na ploše změny nejsou v KN evidovány druhy pozemků kategorií ZPF.

Netýká se 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)

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).