

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“) je pořizována v samostatném režimu, jejíž pořízení zkráceným způsobem dle § 55 b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 24/6 ze dne 18. 2. 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, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR hl. m. Prahy). Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v území rozšířeného kompaktního města, nadmístní rozvojové ose O/1 Osa jih – ve vazbě na trasu D metra.

Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci jsou dle kapitoly 3.4.1 bod b) navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze oblasti ve městě, přírodním podmínkám a možnostem dopravní obsluhy.

Návrh změny tyto úkoly respektuje.

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. Návrh určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území s ohledem na hodnoty území. Změna stanovuje nové podmínky a předpoklady pro rozvoj stávající sídelní struktury, kvalitní bydlení a veřejnou vybavenost odpovídající velikosti a významu změny.

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. 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:

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. b) 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

Potenciální negativní nebo pozitivní vlivy navrhované změny budou primárně souviset s budoucím využitím území. S ohledem na charakter navrhované změny územního plánu lze předpokládat pouze mírné nárůsty úrovně hluku, to znamená kumulaci hluku ze stávajících zdrojů hluku a hluku z dopravy vnesené do zájmového území. Navrhovaná změna územního plánu je z hlediska vlivů na hlukovou situaci a obyvatelstvo akceptovatelná. V současnosti jsou plněny hygienické limity pro hluk z automobilové dopravy, v budoucnu přicházejí v úvahu pouze mírné (nevýznamné) kumulativní vlivy na akustickou situaci v důsledku realizace navrhované změny. Je možno předpokládat mírné kumulativní vlivy emisí do ovzduší z automobilové dopravy související s navrhovanou změnou územního plánu s vlivy stávajících a budoucích zdrojů emisí do ovzduší situovaných mimo zájmové území navrhované změny na kvalitu ovzduší.

Vlivy dotčené změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí a veřejné zdraví nastanou až v případě předpokládané výstavby v dotčených změnových plochách.

Protože v rámci hodnocení vlivů návrhu změny Z 3706/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nebyly vyloučeny negativní vlivy této změny, byly v rámci VVURU navržena obecná (všeobecně platná) opatření pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci indikovaných potenciálních negativních vlivů navrhované změny územního plánu na životní prostředí. Vzhledem k tomu, že veškeré negativní vlivy navrhované změny na životní prostředí byly posouzeny jako akceptovatelné, nejsou navržena žádná konkrétní opatření pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci těchto vlivů.

Přehled obecných opatření (doporučení do navazujících řízení) pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci možných mírných negativních vlivů záměrů umístěvaných v ploše navrhované změny Z 3706/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí:

Ovzduší a klima

- Vytvořit co nejlepší podmínky pro bezemisní a nízkoemisní dopravu (pěší, cyklistika, veřejná doprava, ad.).
- Dle možností aplikovat při výstavbě adaptační opatření (např. realizovat zelenou střechu či fasádu, venkovní žaluzie apod.), a tím zajistit přívětivé mikroklimatické podmínky uvnitř budov i v jejich bezprostředním okolí.
- Minimalizovat energetickou náročnost nově budovaných objektů. K vytápění použít nízkoemisní zdroje tepla a dle možností využívat obnovitelné zdroje energie.
- Minimalizovat zátěž na ovzduší z výstavby (např. snížení prašnosti kropením apod.)

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 do kanalizace.

Krajina a zeleň

- Zajistit pravidelnou údržbu a v případě potřeby obnovu zeleně.
- V nové výsadbě upřednostňovat kvalitní místně a stanovištně odpovídající (autochtonní) druhy rostlin.

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.).
- Minimalizovat hlukovou zátěž z výstavby (dbát o dobrý technický stav vozidel a zařízení, provádět stavební práce jen v určenou dobu apod.)

S ohledem na charakter a rozsah navrhované změny 3706/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy lze v ploše, která je předmětem návrhu změny územního plánu a v jejím nejbližším okolí vyloučit významné ovlivnění charakteristik životního prostředí v souvislosti s uplatněním této změny.

Navrhovaná změna může mít řadu mírných pozitivních vlivů a potenciální mírné negativní vlivy navrhované změny nebudou takového charakteru, aby znemožňovaly její schválení. Nebyly zjištěny žádné významné negativní vlivy navrhované změny. Navržená změna Z 3706/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy je proto hodnocena jako akceptovatelná.

Na základě provedeného hodnocení vlivů navrhované změny územního plánu je možno konstatovat, že potenciální negativní vlivy navrhované změny nebudou takového charakteru, aby znemožňovaly její schválení.

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. Podkladem pro návrh je „Územní studie sídliště a okolí budoucí stanice metra D Libuš“, zpracovatel Unit architekti, s.r.o., datum 10/2020.

Jedná se o okolí budoucí stanice metra D Libuš na pomezí městských částí Praha 12 a Libuš, které je dlouhodobě důležitým rozvojovým územím.

Návrh změny obecně soustředí hustší a vyšší zástavbu kolem budoucí stanice metra a podél ulice Novodvorská, kde navrhuje vyšší míru využití území v rozvojových plochách. Směrem do sídliště a ke staré Libuši zástavba naopak řídne a snižuje se, metodikou platného plánu, resp. jeho změny se stanovuje nižší míra využití území. Cílem je umožnit adekvátní výstavbu v okolí budoucí stanice metra D a kolem ulice Novodvorská.

Ve východní části řešeného území v okolí metra a podél ulice Novodvorská mezi rozvojovými plochami navrženými jako plochy všeobecně smíšené s kódy míry využití území I a S /SV-I/, /SV-S(X1)/ a /SV-S(X2)/ a plochami čistě obytnými s kódy míry využití území F a D /OB-F/ a /OB-D/ je dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy vymezena stávající plocha parky, historické zahrady, hřbitovy /ZP/, která navazuje na pěší východo-západní osu dle územní studie navrženou jako plochu urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/. V ploše /OB-D/ je umístěna plocha bez specifikace rozlohy a přesného umístění veřejné vybavení /VV/, tzv. plovoucí značka, pro novou mateřskou školu v MČ Libuš.

V souladu s odst. 13 oddílu 7a Regulativů funkčního a prostorového uspořádání území hl. m. Prahy je v ploše /SV/ předkládán návrh na definování míry využití území pomocí speciálního koeficientu S s individuálně stanovenými koeficienty /SV-S(X1)/ s KPP=2,80 a KZ=0,10, a /SV-S(X2)/ s KPP=4,30 a KZ=0,00. Koeficienty podlažních ploch byly stanoveny výpočtem a odpovídají předpokládané urbanistické struktuře dle územní studie. Koeficient zeleně KZ = 0,00 je stanoven s ohledem na specifické podmínky v řešeném území, konkrétně nemožností plnění koeficientu zeleně na rostlém terénu v řešeném území, zejména kvůli limitům dopravní infrastruktury.

Jižně od plochy /DU/ jsou navrženy plochy /SV-H/ a plocha všeobecně obytná s kódem míry využití území E /OV-E/ převážně s bytovou funkcí v menších bytových, případně řadových rodinných domech. V ploše /OV-E/ se umísťuje plocha o rozloze menší než 2500 m² /VV/, tzv. pevná značka, pro nové kulturní centrum.

Západně od ulice Novodvorská se v navrhované ploše /SV-H/ umísťuje plovoucí značka /VV/ pro potřebu zdravotnických služeb. Dále se vymezuje prostor pro uliční prostranství /DU/ navazující na hlavní východo-západní pěší osu prostupující řešeným územím a rozšiřuje se plocha centrálního parku na sídlišti /ZP/. Pro intenzivnější výstavbu v okolí budoucí stanice metra D a podél ulice Novodvorská se na rozvojovém území navrhuje plocha s kódem míry využití území I /SV-I/.

V západní části řešeného území je navržena změna všeobecně smíšené transformační plochy a části plochy pro veřejnou vybavenost na parkovou plochu /ZP/ a na plochu pro sport /SP/ v části plochy, která je dnes součástí sportovního areálu Tempo. Nově se navrhuje plocha /OV-E/ s plovoucí značkou /VV/ pro umístění mateřské školy.

Dále se vymezuje prostor pro uliční prostranství navazující na hlavní východo-západní pěší osu prostupující řešeným územím plochou /DU/. Jižně pod touto plochou je navržena úprava ploch /ZP/ a /VV/ zpřesňující jejich vymezení dle aktuálního využití areálu Speciální ZŠ a jeho okolí.

V jihozápadní části řešeného území při ulici Zimova se navrhuje v souladu se současným využitím izolační zeleň /IZ/ na úkor parkové plochy /ZP/.

Navrhují se veřejně prospěšné stavby (VPS):

Pro školská zařízení v místě plovoucích značek /VV/ se navrhuje XX|VS|12: Praha 12 – Kamýk – mateřská škola a XY|VS|34: Libuš – mateřská škola.

Pro plochu /ZP/ se umísťuje VPS XX|ZP|34 Libuš – parková plocha.

Pro pevnou značku /VV/ se umísťuje VPS XX|VO|34 Libuš – kulturní centrum.

Pro plochu /DU/ se umísťuje VPS XX|DV|34 Libuš – veřejné prostranství u stanice metra D Libuš.

Pro plovoucí značku /VV/ se umísťuje VPS XX|VZ|12 Praha 12 – Kamýk – zařízení zdravotnických služeb.

Změna upravuje koncepci technické infrastruktury z hlediska zásobování vodou. Dle výše uvedené územní studie vymezuje přeložky dvou přiváděcích vodovodních řadů DN 1200 z vodojemu Jesenice do vodojemu Lhotka. Důvodem je konflikt navrhované zástavby s jejich trasou v okolí budoucí stanice metra u ul. Novodvorské. Přeložka vodovodního řadu umístěného východně od ul. Novodvorská se navrhuje z důvodu kolize s navrhovanou zástavbou a přeložka vodovodního řadu vedeného ulicí Novodvorská kvůli kolizi s navrhovanou tramvajovou tratí v Novodvorské ulici.

Změna nezasahuje územní systém ekologické stability (ÚSES) a nemění celoměstský systém zeleně.

Změna sice svým rozsahem v návrhu na pořízení změny mírně zasahovala do přírodního parku Modřanská rokle – Cholupice, na jeho území však nedochází ke změnám ploch s rozdílným způsobem využití.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

Kategorie plochy po změně	Kategorie plochy před změnou	Výměra plochy před změnou (m ²)	Výměra plochy celkem po změně (m ²)
DU	DU	144	20252
	OB	4476	
	OV	65	
	SV-B	2076	
	SV-C	2115	
	SV-D	1374	
	SV-F	2685	
	VV	3806	
	ZP	3512	
IZ	ZP	293	293
OB-D	OB-B	8814	11417
	ZP	2603	
OB-F	OB-C	4293	6770
	SV-F	2021	
	ZP	456	
OV-E	OB	889	25523
	OV	156	
	OV-B	3600	
	OV-C	6562	
	SV	4429	
	SV-C	258	
	VV	5773	
	ZP	3855	
SP	SV-C	3559	3559
SV-H	OV	768	16175
	SV-B	6029	
	SV-D	9240	
	SV-E	138	
SV-I	OB	666	22134
	SV	5222	
	SV-D	7728	

Kategorie plochy po změně	Kategorie plochy před změnou	Výměra plochy před změnou (m ²)	Výměra plochy celkem po změně (m ²)
	SV-F ZP	8277 241	
SV-S(X1)	ZP SV-F	158 8148	8306
SV-S(X2)	DU SV-B SV-F ZP	719 77 1270 150	2216
VV	SV-C	320	320
ZP	OB SV-C VV	2804 6939 116	9859
Celkem		126825	126824

Pozn.: Nepřesnost součtu výměr vznikla jejich zaokrouhlením bez desetinných míst.

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

Změna navrhuje zastavitelné plochy /OB-D/, /OB-F/, /OV-E/, /SV-I/, /SV-S(X1)/ a /SV-S(X2)/ na úkor nezastavitelného území /DU/ a /ZP/ v rozsahu 8 182 m².

Oproti tomu návrh změny navrhuje plochy nezastavitelné /DU/ a /ZP/ a tímto ruší zastavitelné plochy /OB/, /OV/, /SV-B/ /SV-C/, /SV-D/, /SV-F/ a /VV/ v rozsahu 26 456 m². V důsledku tohoto návrhu se naopak navyšují nezastavitelné plochy v rozsahu 18 274 m². Vymezení zastavitelných ploch je zdůvodněno prověřením územní studií.

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

Změna je v západní části navržena v rozšířeném rozsahu oproti schválenému v návrhu na pořízení změny o plochu /SP/ v souladu se současným využitím území. Odchyłka je důsledkem prověření řešení ze zaevidované územní studie.

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 zábor zemědělského půdního fondu (ZPF). Na měněných plochách nejsou v Katastru nemovitostí evidovány druhy pozemků ZPF.
Změna se netýká 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., 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)

05 – Doprava

09 – Vodní hospodářství a odpady

25 – Veřejně prospěšné stavby

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).