

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 28 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. 18/49 ze dne 2. 7. 2020.

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 (PÚR ČR), v platném znění, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR hl. m. Prahy), v platném znění.

Řešení změny 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 oblasti kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje, vytváří podmínky pro realizaci výškové stavby strukturálně navazující na okolní zástavbu. Návrh změny 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 nezastavěném území, nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy.

Dále je řešené území změny součástí významného centra s podílem celoměstských funkcí C/2 Nové Butovice a zároveň leží na nadmístní rozvojové ose O/2 Osa Radlice – Západní město – Zličín. Návrhem změny je v souladu se ZÚR hl. m. Prahy podporován polycentrický rozvoj města vymezením ploch umožňujících realizaci výškové stavby s možností saturování celoměstských funkcí. Významné rozvojové záměry značného měřítka i významu je vhodné umisťovat do oblastí C/2, resp. O/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.

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. 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

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.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je akceptovatelná za podmínky, že v území budou umístovány hlukově chráněné prostory pouze v případě prokázání dodržení hygienických limitů z hlediska hluku.

Opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci závažných negativních vlivů na životní prostředí

Hlukově chráněné objekty v území umisťovat pouze při prokázání dodržení hlukových limitů u hlukově chráněných fasád.

Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech

Umisťovaný záměr v území prověřit pomocí podrobné hlukové studie v rámci navazujících řízení.

Nebyly zjištěny podstatné kumulativní, resp. synergické vlivy v souvislosti s posuzovanou změnou územního plánu. Uvažovaná změna je situována do již zastavěného území a významné kumulativní ani synergické vlivy vůči souvisejícím plochám negeneruje, s výjimkou vyvolané dopravy, která je však vzhledem ke stávajícímu dopravnímu zatížení ulice Bucharova, možnostem obsluhy území veřejnou hromadnou dopravou a budoucímu rozvoji nadřazené dopravní infrastruktury v souvisejícím území bez potenciálu významně ovlivnit dopravní situaci v souvisejícím území ani zhoršit externalitu s ní spojené.

Pozitivně se projeví vybavení území veřejnou vybaveností, rozšíření možností bydlení a pracovních příležitostí a vytvoření bariéry proti pronikajícímu hluku z ulice Bucharova včetně překrytí stávajících parkovacích ploch. Mírně pozitivně až mírně negativně se projeví transformace stávajícího neutěšeného stavu území v rámci dostavby s pozitivním spolupůsobením v užším měřítku a vytvoření dominanty v měřítku širším, bez zásadně negativního ovlivnění panoramatu města. Konkrétní dopad do urbanistického rázu území bude závislý na architektonickém pojetí umisťované stavby. Plocha je vymezena v souladu s principem zintenzivnění využití vnitřního města s dobrou dopravní dostupností jako prevence suburbanizace.

V rámci provedeného hodnocení nebyly identifikovány střety se stávajícími hodnotami území. Řešené území je již v současnosti z převážné části zastavěno nebo zpevněno, k přirozenému vsaku prakticky nedochází.

Potenciálně pozitivní až negativní spolupůsobení bylo identifikováno v širším krajinném měřítku západního sektoru Prahy v závislosti na konkrétním architektonickém pojetí umísťované stavby. To je třeba řešit v navazujících řízeních.

Mírně negativní vliv je zaznamenán v důsledku umístění nových vyvolaných zdrojů dopravy a jejich potenciálu pro zvýšení dopravní a hlukové zátěže podél příjezdových komunikací. V důsledku stavby nepředpokládáme překročení imisních limitů a případné umístění hlukově chráněných objektů nebo ovlivnění takových objektů vyvolanou dopravou je třeba prověřit v navazujících řízeních. Navrhovanou plochu /SMJ-S/ však lze v územním plánu vymezit tak, aby bylo možné ji využít pro navrhovaný účel, aniž by došlo k nadlimitnímu zhoršení hlukové nebo imisní situace u nejbližších chráněných prostor.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

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 navrhuje transformační plochy smíšenou městského jádra s kódem míry využití území S /SMJ-S/ a všeobecně smíšenou s kódem míry využití území D /SV-D/ a dále stabilizovanou plochu všeobecně obytnou /OV/ na úkor stávající rozvojové plochy smíšené městského jádra s kódem míry využití území J /SMJ-J/. Změna umožní v předmětném území realizovat záměr žadatele v podobě nové výškové dominanty, výraznějšího kompozičního celku v těsném sousedství vestibulu stanice metra s osobitým architektonickým výrazem podtrhujícím význam lokality Nových Butovic jako lokálního městského centra. V souladu se schváleným návrhem na pořízení změny umožňují vymezované plochy umístit stavbu s dominantní funkcí pro bydlení doplněnou o administrativu, kulturní využití a služby (obchodní zařízení).

Pro speciální kód míry využití území se stanovují koeficient podlažních ploch KPP = 7,04 a koeficient zeleně KZ = 0,18 dle požadavku schváleného návrhu na pořízení změny. K realizaci připravovaného záměru nelze využít žádného kódu míry využití území z běžné škály A - K. Speciální kód míry využití území je odůvodnitelný především velmi specifickým nárokům na kapacity území, které představuje realizace nové výškové dominanty v žadatelem o změnu navrženém měřítku, a také kvůli problematické splnitelnosti požadavků na zeleň vzhledem k místním podmínkám.

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

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Změna nemění základní koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. V rámci dominantně vymezované plochy /SMJ-S/ může být umístěna občanská vybavenost lokálního významu.

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

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

SMJ-S	3 842 m ²
OV	1 139 m ²
SV-D	807 m ²
Celková výměra měněných ploch	5 788 m ²

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 a nemá vliv na okolní obce. Stanovená míra využití území umožňuje realizovat novou výškovou stavbu (dominantu), která ovlivní panorama města v širších souvislostech.

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 řešené území podél původní západní a východní hranice rozšířeno o vznikající zbytkové plochy. Jižním směrem bylo řešené území rozšířeno o navazující část ulice Seydlerova a toto území bylo přičleněno ke stávajícím plochám /OV/, resp. /SV-D/.

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. 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 § 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 nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) a 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)

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