

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**A. Postup při pořízení změny územního plánu**

O schválení pořízení změny bylo rozhodnuto v rámci vlny celoměstsky významných změn CVZ V Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“) usneseními Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále „ZHMP“) č. 39/9 ze dne 29. 5. 2014 a č. 40/2 ze dne 19. 6. 2014.

Projednání návrhu zadání změny bylo oznámeno veřejnou vyhláškou v souladu s § 55 odst. 2 a § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Příslušná veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy, Jungmannova 35/29, Praha 1 (dále „MHMP“), v době od 21. 11. 2014 do 22. 12. 2014 včetně. V téže době byl v souladu s § 47 odst. 2 a § 20 stavebního zákona návrh zadání vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele, v informační místnosti MHMP a způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Projednané zadání změny bylo schváleno usnesením ZHMP č. 10/11 ze dne 17. 10. 2019.

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“), návrh 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. Předmětná lokalita je součástí Metropolitní rozvojové oblasti OB 1.

Dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (dále také „ZÚR hl. m. Prahy“), je předmětné území změny součástí kompaktního města v kontaktu s oblastí SP/4 Vidoule – Cibulka – Motol. Změnou je upřednostňován rozvoj uvnitř města v zastavěném území. Navrhovaný rozvoj kompaktního města respektuje urbanistické a stavební hodnoty městské části. Předmětná lokalita je v přímé návaznosti na kapacitní systém kolejové dopravy – tramvajovou trať. Území změny se nachází v urbanizované krajině uvnitř kompaktního města. Změna není v rozporu se ZÚR hl. m. Prahy.

b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území:

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.

Změna je navržena v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona.

c) s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon) a jeho prováděcích právních předpisů:

Změna je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3, zachovává prvky platného plánu v zájmu kontinuity a věcné i formální jednoty plánu. Postup při pořízení změny je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, 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 výkresu č. 0.2).

Bude doplněno na základě společného jednání a veřejného 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 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, vyloučil vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

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

Akceptovatelný bez podmínek.

V rámci hodnocení vlivů návrhu změny č. Z 2932/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nebyly vyloučeny možné akceptovatelné negativní vlivy této změny. Na základě posouzení vlivů změny č. Z 2932/00 na udržitelný rozvoj území nebyla formulována žádná opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných významných negativních vlivů na obyvatelstvo, složky životního prostředí a kulturně historické hodnoty.

Opatření k omezení vlivů na povrchové a podzemní vody

Opatření nejsou navrhována. Pro minimalizaci vlivů spojených s řešením záchytu a zneškodnění odpadních vod a s nakládáním se srážkovými vodami je zásadní důsledné respektování §§ 37 a 38 Pražských stavebních předpisů.

Obečným problémem zájmového území je hluk z automobilové a tramvajové dopravy. Na celém území řešené plochy změny ÚP dochází k překračování limitů hluku z hlavních komunikací (60 dB ve dne a 50 dB v noci), a to z provozu (automobilů a tramvají) na ulici Plzeňská. Hodnocená změna ale nezpůsobí rozpoznatelné změny v úrovni hlukové zátěže v území.

Území předmětné změny leží na území přírodního parku Košíře - Motol. Přijetí navrhované změny si vyžádá zástavbu plochy zeleně, která pozitivně ovlivňuje obraz krajiny, plocha je v současné době využívána pro procházky a venčení psů. Naplněním hodnocené změny ale nedojde k negativnímu ovlivnění krajinných hodnot a charakteristik, které jsou spoluurčující pro význam přírodního parku Košíře – Motol. Rozsah vlivu na krajinu lze eliminovat zajištěním kvalitního architektonického řešení stavby a kvalitním krajinářským řešením nezastavěných ploch.

Z výsledků provedeného vyhodnocení nevyplývá potřeba návrhu požadavků k minimalizaci negativních vlivů na životní prostředí při rozhodování v ploše, která je předmětem změny č. 2932/00.

S posuzovanou změnou č. Z 2932/00 lze souhlasit bez stanovení opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných významných negativních vlivů na obyvatelstvo, složky životního prostředí a kulturně historické hodnoty.

D. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko bude doplněno po společném jednání a veřejném projednání změny.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 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 společném jednání a veřejném projednání změny.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně.

Změna navrhuje plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území D /SV-D/ na úkor stávajících ploch izolační zeleň /IZ/ a všeobecně smíšená s kódem míry využití území E /SV-E/.

V souladu se schváleným zadáním změna umožní výstavbu nového polyfunkčního objektu. Pro vymezované nové zastavitelné plochy se navrhuje kód míry využití území D, kterým je urbánně navázáno na sousedící plochy se stejným způsobem a mírou využití území. Míra využití území byla stanovena s ohledem na přílohu podnětu na změnu (*ALFAVILLE, spol. s r. o., Ing. arch. Marek Todl, 05/2013*).

Pro území Motolského údolí si nechala MČ Praha 5 vypracovat urbanisticko-architektonickou studii okolí ulice Plzeňská od Kotlářky až k Motolským rybníkům (*Plzeňská Motol, A69 - architekti, s. r. o., 2018*), která předmětné území navrhuje jako zastavitelný urbánní blok.

Změna nemění koncepci dopravní a technické infrastruktury, koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Využití území při jeho západním okraji je omezeno VTL plynovodem DN 100 a jeho bezpečnostním pásmem. Vymezením ploch všeobecně smíšených s kódem míry využití území D /SV-D/ je zajišťována polyfunkčnost území, v rámci vymezovaných ploch je možné umístit i stavby pro občanskou vybavenost.

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]:

SV-D	5331
Celková výměra měněných ploch	5331

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

Změna se nachází v zastavěném území dle ÚP SÚ hl. m. Prahy. Nárůst zastavitelných ploch je v zásadě akceptovatelný. Změnou je upřednostňován rozvoj uvnitř města oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Rozsah nových zastavitelných ploch je v kontextu hl. m. Prahy marginální. Nové zastavitelné plochy plynule navazují na stávající zastavitelné území podél Plzeňské ulice a stávající polyfunkční areál severně od území změny.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Bude doplněno na základě projednání, vypořádáno či rozhodnuto 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

Nad rámec schváleného zadání byl pro vymežovanou transformační plochu stanoven kód míry využití území. Konkrétní hodnota kódu byla navržena na základě dostupných podkladů v podobě přílohy k podnětu na změnu (*ALFAVILLE, spol. s r. o., Ing. arch. Marek Todl, 05/2013*), urbanisticko architektonické studie širšího okolí (*Plzeňská Motol, A69 - architekti, s. r. o., 2018*) a s ohledem na stávající míru využití navazujícího území.

Stabilizované plochy bez stanovení kódu míry využití území nelze z metodického hlediska vymezovat bez návaznosti na navazující stabilizované plochy se stejným způsobem využití území.

Za účelem scelení vymežované plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití území D /SV-D/ s okolními plochami, tedy celkového dotvoření lokality z koncepčního hlediska, bylo rozšířeno řešené území změny jižním směrem o plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území E /SV-E/, na které je nyní realizována příjezdová komunikace k sousednímu polyfunkčnímu objektu.

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.

c) **s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona:**

V případě nesouhlasu ZHMP 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 nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), na měněném území není v KN evidován druh pozemku 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 zadání a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinační výkres)

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) a netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).