

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy) 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 (ZHMP) č. 27/27 ze dne 27. 5. 2021. Změna je pořizována v samostatném režimu.

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. Změna vytváří podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v území rozšířeného kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje. V souladu s úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci jsou návrhem změny vytvářeny přiměřené plochy pro potřebnou budoucí občanskou vybavenost s přihlédnutím k významu a charakteru lokality.

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 není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona. Změna v souladu s cílem územního plánování komplexně řeší účelné využití území, stanovuje zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a prověřuje potřebu změn v území s ohledem na veřejný zájem na jejich provedení. 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. 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.

Posuzovaná změna je akceptovatelná za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí a obyvatelstvo definovaných v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ a rovněž uvedených i v závěrečném Návrhu stanoviska pro příslušný úřad.

Na základě vyhodnocení vlivů předmětné změny na udržitelný rozvoj území navrhuje zpracovatel dokumentace VVURÚ vydání souhlasného stanoviska podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, pro posuzovanou změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3768/00.

V rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nejsou jeho zpracovatelem navrhována žádná specifická opatření řešitelná nástroji územního plánování. Uvedená opatření mají být aplikována v následujících řízeních, resp. projektových fázích, kdy bude možné uplatněním opatření sledované cíle naplnit.

S ohledem na minimalizaci negativních vlivů na životní prostředí v obecné rovině, je možné v rámci všech předmětných ploch změny stanovit obecné požadavky při jejich naplňování. Uvedené obecné požadavky na minimalizaci negativních vlivů se vztahují primárně ke složce životního prostředí. Návrh obecných požadavků z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí na plochách s rozdílným způsobem využití dotčených změnou Z 3768/00, je uveden v dokumentaci VVURÚ.

Specifická opatření pro posuzovanou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3768/00 jsou:
Krajinný ráz

- Zpracovatel dokumentace VVURÚ doporučuje v souvislosti s předmětnou změnou ve fázi navazujících řízení při znalosti konkrétního návrhu zpracovat Posouzení vlivu navrhované stavby na krajinný ráz dle ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, které by prověřilo míru vlivů na jednotlivé charakteristiky krajinného rázu a posléze i zákonná kritéria ochrany krajinného rázu.

Uplatněním předmětné změny se nepředpokládá významnější dotčení místa krajinného rázu. Lze však předpokládat, že posuzovaná změna bude představovat vyšší vliv na krajinný ráz oproti stavu dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy, a to ve vztahu ke změně plošného uspořádání, dále k navýšení kódů míry využití území, a také s ohledem k současnému stavu a samotnému umístění předmětné změny do částečně exponované lokality. Dále dojde v souvislosti s předmětnou změnou k nárůstu nových zastavitelných ploch. Lze tedy predikovat nulový až mírně negativní vliv na jednotlivé charakteristiky krajinného rázu. Tento vliv se projeví v lokálním měřítku, tj. v místě krajinného rázu. Konečná míra ovlivnění zákonných kritérií ochrany krajinného rázu

dotčeného území se bude odvíjet od konkrétního stavebního řešení návrhu záměru v předmětném území.

V souvislosti s uplatněním předmětné změny nelze očekávat citelnější ovlivnění klimatu oproti stávajícímu stavu dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy. Schválením předmětné změny lze očekávat oproti stavu dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy nulové až mírně negativní ovlivnění klimatu na lokální úrovni (vliv na mikroklima), a to v důsledku rozšíření zastavitelných ploch o cca 2 141 m², a dále také s ohledem na navýšení prostorového využití území. Konkrétní ovlivnění klimatu se bude odvíjet od finální podoby návrhu záměru v předmětném území, přesněji pak podoby uvedených ploch i dalších úprav v území.

Předmětná změna přispěje k uspokojení potřeb současné generace, aniž by ohrožovala podmínky generací budoucích a je z hlediska vlivů na životní prostředí, za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí akceptovatelná, 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 pro 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 plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území D /SV-D/ na úkor stávajících ploch – plochy čistě obytné s kódem míry využití území B /OB-B/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/. Dále navrhuje plochu zeleň městská a krajinná /ZMK/ na úkor stávající plochy parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/.

Změna umožní využití řešeného území pro rozšíření Waldorfského lycea Jinonice a výstavbu městských bytů.

Návrh změny byl zpracován na základě dodané podkladové studie¹ :

„Areál Waldorfského lycea Praha Jinonice, studie využití území pro IPR“, zpracovatel kaa-studio (Ing. arch. Kamila Holubcová, Ing. arch. Antonín Holubec), z 04/2020.

Změnou dochází k redukci (upřesnění hranice) velkého rozvojového území (VRÚ) Vysokoškolský areál Jinonice v jeho ucelené okrajové části, z důvodu jeho logického zarovnání s východní hranicí navrhované plochy /SV-D/ byla z VRÚ vyjmuta i zbytková severozápadní část území, zahrnující stávající plochy /ZMK/ a /ZP/.

Lokalita se nachází v nezastavěném území, v ploše zastavitelné i nezastavitelné. Změnou dojde k rozšíření zastavitelných ploch na úkor plochy /ZMK/.

Řešené území se nachází v ochranném pásmu památkových rezervací (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.).

Změna nemění koncepci dopravní ani technické infrastruktury.

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.

Změna doplňuje místní občanskou vybavenost tím, že navrhuje plochu všeobecně smíšenou v lokalitě, kde je v rámci výše zmíněné studie navrhováno školské zařízení. Změna nemění koncepci veřejných prostranství. Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně a netýká se žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

SV-D	33 817 m ²
ZMK	4 657 m ²
Celková výměra měněných ploch	38 475 m ²

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /SV-D/ na úkor nezastavitelné plochy /ZMK/ v rozsahu 2 141 m². Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný aktualizovaným pohledem na uspořádání území, veřejným zájmem rozvoje veřejné vybavenosti a městského bydlení a přímou návazností na stávající zastavitelnou plochu.

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

V souladu se schváleným návrhem na pořízení změny bylo dle dodané studie zpřesněno rozložení ploch. Nad rámec prostorového vymezení ze schváleného návrhu na pořízení změny bylo řešené území rozšířeno na celou stávající plochu /ZP/, pro kterou bylo v souladu s podkladovou studií navrženo využití /ZMK/, a dojde tak ke zcelení ploch městské a krajinné zeleně. Využití původní plochy /ZP/ pro park či hřbitov už není v této poloze dále sledováno.

Východní hranice řešeného území byla zkoordinována s návrhem změny Z 3834/32, navrhuující plochy zeleně.

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**

Zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) je vyhodnocen dle vyhlášky č. 271/2019 Sb. a je postupováno v souladu s § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění – dle zásad plošné ochrany ZPF. Pozemky mimo ZPF nelze pro navrhovaný cíl změny využít, a proto jsou využívány takové pozemky, které jsou určeny k přednostnímu využití zákonem o ochraně ZPF. Navržené řešení je zdůvodněno ve smyslu § 4 zákona a ochrany ZPF a je porovnáváno s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy.

V platném územním plánu je zábor ZPF na pozemcích změny vyhodnocen. Změna předpokládá změnu druhu záměru o celkové ploše 2 144 m² třídy ochrany (TO) I., druhu pozemku orná půda, ze záboru pro zeleň /ZMK/ na zábor pro zastavitelnou plochu /SV-D/. Pozemky změny jsou zemědělsky využívány jako pastviny, dle systému LPIS se jedná o travní porost na orné půdě. Změnou nedojde k narušení organizace ZPF a nebudou změněny odtokové a hydrologické poměry v místě. Změna navazuje na zastavěnou a zastavitelnou plochu.

Zábor ZPF, resp. změna záboru ZPF je zdůvodnitelná zpřesněním řešení na základě podkladové studie "Areál Waldorfského lycea Praha Jinonice, studie využití území pro IPR". Převažující veřejný zájem záboru ZPF třídy ochrany I. nad veřejným zájmem ochrany ZPF je prokázán právě výstavbou školy a doprovodných funkcí.

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

ODŮVODNĚNÍ

Z 3768/00

Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu je podrobně vyhodnocen v souladu s přílohou vyhlášky č. 271/2019 Sb. v následující tabulce:

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) ⁽¹⁾					Odhad výměry záboru, na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah ⁽²⁾	Informace o existenci odvodnění ⁽²⁾	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody ⁽²⁾	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) ⁽²⁾
			I.	II.	III.	IV.	V.					
3768	SV-D	0,2144	0,2144					0,0750	NE	NE	NE	ANO
Σ ⁽⁴⁾		0,2144	0,2144					0,0750				

Vysvětlivka k tabulce:

- 1) V případě, že je na ploše nebo koridoru evidováno více tříd ochrany, odhad záboru se uvede pro každou třídu ochrany zvlášť.
- 2) Uvede se slovem „ano“, za předpokladu jejich výskytu.
- 3) Souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití ploch a koridorů.
- 4) Souhrn výměr záboru navrhovaných ploch a koridorů bez ohledu na typ navrženého využití.

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 dobře zpracování výřezů, plní informativní funkci a tvoří 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)

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

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

Je zpracován, změna předpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).