

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 40 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“). Její pořízení zkráceným postupem dle § 55b 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. 35/28 ze dne 24. 3. 2022.

### 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 (dále jen „ZÚR hl. m. Prahy“). 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. V blízkosti řešeného území změny se nachází nadmístní rozvojová osa O/2 Osa Radlice – Západní město – Zličín, kde se počítá s transformací původních průmyslových areálů na plnohodnotné městské části. Návrh změny tyto principy dodržuje.

#### 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:

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).

Další 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 zadání zpracován invariantně. Podkladem pro změnu je „Urbanisticko architektonická studie okolí ulice Peroutkova“, zpracovatele Aulík Fišer Architekti, s.r.o., z roku 2022 (dále jen „Studie“) <sup>1</sup>. Změna navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití veřejné vybavení /VV/ a rozšiřuje hranice okolní stabilizované plochy čistě obytné /OB/, částečně urbanizované rekreační plochy /SO3/ a plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití B /SV-B/. Návrhem se ruší plochy louky a pastviny /NL/, všeobecně smíšená s kódem míry využití B /SV-B/, ostatní dopravně významné komunikace /S4/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/. V navrhované ploše /VV/ je záměrem výstavba areálu základní školy. Součástí změny je zrušení komunikačního propojení Peroutkova-Jinonická, které je vymezeno v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy. Lokalita se nachází v zastavěném, zastavitelném a nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území. Změna nemění celoměstskou koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Změnou se pouze lokálně redukuje vymezení rozsahu vybrané komunikační sítě v řešené lokalitě, což je způsobeno zrušením plochy ostatní dopravně významné komunikace /S4/ v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy vymezené pro úsek nové komunikace, která by umožnila v budoucnu alternativní propojení Jinonické ulice s ulicí Peroutkovou u Jinonic. Změnou rušená plocha pro uvedené komunikační propojení vytvoří v předmětném území příznivější situaci pro vhodnější urbanistické využití svažitého terénu. Veřejná prostupnost územím změny pro chodce a cyklisty mezi výše uvedenými ulicemi bude do budoucna zajištěna upřesněným vymezením úseku cyklistické trasy mezi uvedenými komunikacemi, obsaženém ve změnovém výkresu č. 5 Doprava. Přes území změny vedou dva hlavní vodovodní řady DN 800 z vodojemu Pomezí, jeden v jihozápadní části a druhý v severozápadní části území změny. Oba vodovodní řady je nutno respektovat včetně jejich ochranných pásem. Změna doplňuje koncepci občanského vybavení, pro výstavbu základní školy navrhuje plochu pro veřejné vybavení, nemění koncepci veřejných prostranství. Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně (CSZ). Převážná část řešeného území změny se nachází v přírodním parku Košíře–Motol. Vzhledem k míře urbanizace a podobě zástavby v okolí je možno předpokládat, že výstavba základní školy významně nenaruší dochovaný krajinný ráz. Konkrétní posouzení bude předmětem stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody v navazujících fázích projekční přípravy.

---

<sup>1</sup> Podkladová studie není součástí změny. Slouží jako podklad pro zpracování návrhu změny a stanovení jeho obsahu. 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.

## Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

OB	1 595 m <sup>2</sup>
SO3	36 m <sup>2</sup>
SV-B	701 m <sup>2</sup>
VV	9 885 m <sup>2</sup>
Celkem	12 218 m <sup>2</sup>

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

Změna navrhuje nové zastavitelné plochy /SV-B/ a /VV/ na úkor ploch nezastavitelných /NL/, /SO3/ a /ZMK/ v rozsahu 7 000 m<sup>2</sup>. Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný veřejným zájmem týkající se umístění základní školy s přímou návazností na obytné území a dopravní dostupnost. Vymezení zastavitelných ploch bylo prověřeno Studii.

### **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 byla navržena v souladu se schváleným návrhem na pořízení změny s dílčími korekcemi provedenými v souladu s cílem změny. Navržené řešení bylo prověřeno Studii, která byla zohledněna v rozsahu a funkcích měněných ploch i míry využití území. Při severní hraně řešeného území došlo k drobnému metodickému zpřesnění vymezených ploch – namísto klínu ve formě plochy /SO3/ byla zpřesněna sousední plocha /SV-B/ z důvodu logického zarovnání ploch s rozdílným způsobem využití.

### **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 § 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**

Zábor zemědělského půdního fondu (dále jen „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.

Změna předpokládá zábor ZPF třídy ochrany III. a IV. druhu pozemku orná půda o celkové velikosti 0,8559 ha pro zastavitelné plochy /VV/ a /SV-B/. V platném ÚP SÚ hl. m. Prahy je předpokládaný zábor ZPF již vyhodnocen pro plochy zeleně a pro zastavitelné plochy. Pozemky vstupující do změny ÚP SÚ hl. m. Prahy neslouží k zemědělské prvovýrobě, nesousedí s obhospodařovanými plochami, jsou součástí zastavěného území a navazují na zastavitelné plochy.

Zábor ZPF je zdůvodnitelný nižší kvalitou zabírané půdy, dále pak součástí zastavěného území, absencí zemědělského využívání a v neposlední řadě právě umístěním školy, tedy funkce veřejného vybavení. Dle podkladové studie je, z hlediska urbanistických souvislostí, terénní konfigurace a potenciálu území, pro umístění budovy školy nejvhodnější umístění ve východní části území.

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

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) <sup>(1)</sup>					Odhad výměry záboru, na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah <sup>(2)</sup>	Informace o existenci odvodnění <sup>(2)</sup>	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody <sup>(2)</sup>	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) <sup>(2)</sup>
			I.	II.	III.	IV.	V.					
3599	SV-B	0,0700			0,0399	0,0301		0	NE	NE	NE	ANO
	VV	0,7859			0,7474	0,0385		0	NE	NE	NE	ANO
Σ <sup>(4)</sup>		0,8559			0,7873	0,0686		0				

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

Pozn: Odhad výměry záboru, na kterém byla provedena rekultivace na zemědělskou půdu byl proveden na základě koeficientu zeleně kódu využití míry ploch.

## 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)

05 – Doprava

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).