

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci celoměstsky významných změn vlny V Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejichž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č.40/2 ze dne 19. 6. 2014. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny V. Projednání návrhu zadání změny bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. Dotčeným orgánům, Ministerstvu pro místní rozvoj ČR, Krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním obcím a městským částem bylo oznámení o projednání návrhu zadání změny zasláno jednotlivě s možností uplatnit požadavky, podněty a připomínky ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona. Kompletní dokumentace návrhu zadání změny byla vystavena k veřejnému nahlédnutí od 21. 11. 2014 do 22. 12. 2014 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 22. 12. 2014 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci celoměstsky významných změn vlny V Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 38/14 ze dne 14. 6. 2018.

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). Řešené území změny se dle ZÚR nachází v oblasti kompaktního města rozšířeného. Podle ZÚR kapitola 2.2.2 c) je třeba při rozvoji kompaktního města respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. S touto zásadou není změna v rozporu. Význam a funkce hl. m. Prahy z hlediska širších vztahů se vzhledem k obsahu pořizované změny Z 2899/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy nemění.

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:

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. 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 2899/00 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 Z 2899/00:

akceptovatelný s podmínkami.

Ke zmírnění negativních vlivů navržené změny územního plánu na životní prostředí je nutné realizovat některá opatření, která kompenzují tyto vlivy a dovolí uskutečnit plánované záměry s menšími vlivy na životní prostředí. Nejsou uvedena opatření, která přímo vyplývají ze zákonných povinností, případně opatření obecná platná pro většinu stavebních záměrů. V následujícím přehledu jsou uvedena specifická opatření platná pro předmětnou změnu územního plánu:

- Skrýt využitelnou půdu na pozemcích a použít ji znovu v místě nebo v jiných částech území pro zlepšení půdních poměrů.
- V rámci povolovacích procesů (územní řízení) vyžadovat maximální využití nebo vsakování dešťové vody. Využít kombinaci systému využívání dešťové vody, vsakování do půdního profilu a horninového prostředí a retenovaného odvodu špičkových průtoků.
- Navrhnout zástavbu ve spodní části pozemků při ulici Jinonická. V horní, východní části navrhnout sadové úpravy v návaznosti na lesní porost. Druhové složení a charakter porostu volit tak, aby tvořil přechod mezi zahradami bytových domů a lesním porostem.
- Navrhnout nové objekty tak, aby nepřevyšovaly hranu svahu, byly tvarově a hmotově umírněné, objemově by měly nové objekty odpovídat objemům objektů v okolí, nelze vystavět jeden mohutný monoblok. Fasády objektů by měly odpovídat fasádám okolních domů svým tvarováním, drobným členěním a barevným tónováním. Je vhodné zvážit realizaci domů s šikmými střechami, které jsou pro danou krajinu tradiční a typické.

Změna Z 2899/00 bude mít určité vlivy na flóru a faunu v místě, vzhledem k historii, současnému stavu a perspektivě území a vzhledem k charakteru okolního území byla změna hodnocena jako přijatelná za splnění uvedených podmínek pro výstavbu.

Vzdálenost území předmětné změny od lokalit soustavy Natura 2000 je natolik velká, že je možné významné vlivy na lokality EVL vyloučit.

Změna Z 2899/00 umožní výstavbu obytných objektů, čímž podpoří ekonomický rozvoj území, umožní bydlení blíže potenciálním místům výkonu zaměstnání a omezí nutnost dojížděky za prací z regionu Středočeského kraje.

Z hlediska sociálního pilíře změna Z 2899/00 umožní výstavbu bytů, čímž podpoří možnost řešení nedostatku bytů v Praze. Zvýšení nabídky bytů sníží tlaky na růst ceny bytů a tím sníží socioekonomické tlaky zejména pro mladší a méně movité rodiny s dětmi. Bytová výstavba bude navazovat na stávající obytné území s občanským vybavením a zázemím pro nové obyvatele. Nehrozí riziko vzniku enkláv, vyloučených lokalit, bytů sloužících pouze pro přespaní bez dalších podpůrných aktivit pro obyvatele. Součástí rozvoje města v těchto lokalitách musí být i rozumná koncepce rozvoje školních zařízení tak, aby nedošlo k vyčerpání jejich kapacit.

Z hlediska environmentálního pilíře změna Z 2899/00 mění současné vymezení ploch lesní porosty /LR/ se zařazením do celoměstského systému zeleně (CSZ) na plochy pro obytnou výstavbu. Vliv této změny na environmentální pilíř je možné hodnotit jako významný, ale jak ukázalo vyhodnocení je toto dotčení možné akceptovat.

Změna Z 2899/00 se nedotýká institucionálního pilíře.

Změna Z 2899/00 je z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj akceptovatelná.

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 čistě obytnou s kódem míry využití území C /OB-C/ na úkor stávající plochy lesní porosty /LR/ z důvodu výstavby bytových domů. V souladu s předloženou objemovou studií *Jinonická*, zpracovatele ra 15 a.s. z 6/2018 byl pro vymezovanou plochu stanoven kód míry využití území C /OB-C/, jenž je pro oblast v okolí ulice Jinonická vhodný a zároveň umožňuje rozvoj lokality v jejím přirozeném charakteru.

Lokalita se nachází v zastavěném a nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území v rozsahu 5 626 m².

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES). Změna redukuje celoměstský systém zeleně (CSZ) o 5 626 m².

Změna se nachází v přírodním parku Košíře – Motol, kde je, mimo jiné, předmětem ochrany dochovaný krajinný ráz. Při dodržení podmínek uvedených v části C. tohoto odůvodnění lze předpokládat, že ovlivnění krajinného rázu bude přijatelného rozsahu a významu.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m²):

OB-C	5 626 m ²
Celková výměra měněných ploch	5 626 m ²

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

Změna požaduje umístění obytného území na úkor stávající plochy lesní porosty /LR/. Představuje nárůst zastavitelných ploch čistě obytných s kódem míry využití území C /OB-C/ na úkor ploch nezastavitelných v rozsahu 5 626 m². Změna se nachází v zastavěném území dle ÚP SÚ hl. m. Prahy. Rozšíření zastavitelných ploch je vymezeno v souladu s potencionálem rozvoje území a mírou využití okolního zastavěného území. Změna umožní výstavbu bytových domů.

K 1. 1. 2018 bylo na území MČ Praha 5 platným ÚP SÚ hl. m. Prahy vymezeno 90 ha ploch s obytným způsobem využití. Z toho bylo k téže datu nenaplněno 44,9 ha, což představuje 48,8 % z celkové výměry zastavitelných ploch s obytnou funkcí.

Změna vytváří dle § 18 odst. 1 stavebního zákona předpoklad pro výstavbu lokálního charakteru v souladu s principy udržitelného rozvoje území.

Vzhledem k tomu, že navrhovaný obytný způsob využití v celopražském měřítku vykazuje výrazné deficity a je po něm velká celospolečenská poptávka, lze nárůst zastavitelných ploch v navrhovaném rozsahu považovat za akceptovatelný.

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

Zadání změny bylo splněno. Změna je navržena v rozsahu schváleném v zadání.

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. V případě nutnosti pořízení nového návrhu změny na základě výsledků společného jednání dle § 51 odst. 3 stavebního zákona bude doplněn.

c) s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 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 předpokládá zábor ZPF druhu pozemku zahrada TO V. o velikosti 4979 m² pro plochu OB-C. Plocha změny neslouží k zemědělské prvovýrobě a nachází se v zastavěném území.

Zábor ZPF je možný zdůvodnit výrazným, v celopražském měřítku, deficitem obytného způsobu využití a je po něm velká společenská poptávka.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

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.					
2899	OB-C	0,4979					0,4979	0,1494	NE	NE	NE	NE
Σ (4)		0,4979					0,4979	0,1494				

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 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 koordinální výkres)

19 – Územní systém ekologické stability

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

31 – Podrobné členění ploch zeleně

37 – Vymezení zastavitelného území

b) Koordinální výkres u změny územního plánu včetně vyznačení navrhovaných změn:

Samostatný koordinální 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).