

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 14 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení zkráceným způsobem 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 (dále jen „ZHMP“) č. 38/111 ze dne 14. 6. 2018.

Návrh změny byl projednán ve veřejném projednání. V rámci veřejného projednání byl návrh změny vystaven (i způsobem umožňujícím dálkový přístup) v termínu od 5. 11. 2021 do 14. 12. 2021 včetně. Ve veřejném projednání bylo uplatněno ze strany dotčeného orgánu (Ministerstvo kultury ČR) negativní stanovisko. Ze závěrů dohodovacího jednání, vedeného mezi pořizovatelem a Ministerstvem kultury ČR, je zřejmé, že se pořizovateli nepodařilo projednat rozpor podle § 4 odst. 8 stavebního zákona, a proto postoupil tento rozpor Ministerstvu pro místní rozvoj ČR postupy ve smyslu § 136 odst. 6 a § 133 odst. 3 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Na základě odborného posouzení obsahu rozporu se obě ministerstva dohodla na řešení rozporu (č.j. MMR-42474/2022-81). Pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem obsah této dohody zohlednil v návrhu pořizované změny vč. doporučení o doplnění do textové části odůvodnění o důvody změny výroku, podklady pro její zpracování, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, aby bylo zřejmé, co navrhovaná regulace sleduje (viz zejména kap. B.a), B.d) a F. textové části odůvodnění návrhu změny).

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, v platném znění (ZÚR hl. m. Prahy).

Návrh změny pomáhá naplňovat některé priority územního plánování stanovené v PÚR ČR definované a rozvedené zejména v čl. 14, 19 a 23.

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. Je podporována regenerace stávajícího zastavěného území.

**V souladu s kapitolou 1. Priority územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území, odst. 4) je návrhem změny upřednostňován rozvoj uvnitř města v transformačním území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území.**

Předmětné území je součástí památkové zóny Smíchov.

**Podle kapitoly 2.2.2. Urbanistická koncepce**, je proto nutné podle písmena b) při rozvoji celoměstského centra respektovat statut Památkové rezervace v hl. m. Praze a navazujících památkových zón.

Dále podle kapitoly 2.4.1 **Ochrana kulturních hodnot je třeba:**

a) zajistit podmínky pro ochranu Památkové rezervace v hlavním městě Praze, včetně jejího ochranného pásma, jako unikátního architektonického souboru zapsaného do seznamu světového kulturního dědictví UNESCO,

- b) zajistit podmínky pro ochranu dalších rezervací, památkových zón, památkových souborů a objektů na území města zapsaných do seznamu nemovitých kulturních památek a jejich ochranná pásma,
- c) vytvářet územní podmínky pro konverze dochovaných a nevyužívaných průmyslových objektů a opuštěných průmyslových území (brownfields), atd.

**Tyto podmínky změna naplňuje, respektuje a předpokládá jejich plnění v následných řízeních.**

Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci jsou shrnuté na závěr kapitoly 2 ZÚR hl. m. Prahy. Změny se týká zejména písmeno d) pro ochranu panoramatu města, zejména s ohledem na Památkovou rezervaci v hl. m. Praze, a pro ochranu dalších exponovaných pohledových horizontů zajistit účinnou prostorovou regulaci nové zástavby.

**Stanovením speciálního kódu míry využití území S tento úkol změna naplňuje – pro předmětnou plochu je na rozdíl od stávajícího stavu území stanovena konkrétní prostorová regulace.**

Lokalita se nachází v údolní nivě Vltavy. **Podle kapitoly 4 Vymezení specifických oblastí nadmístního a celoměstského významu**, část 4.1 Oblast stávajícího celoměstského centra (SC), jsou stanoveny podmínky pro následné rozhodování o změnách v území, které nelze promítnout do výrokové části návrhu změny. **Návrh změny vytváří předpoklady zejména pro naplnění podmínky uvedené pod písmenem b) preference rozvoje Smíchova, Karlína a Holešovic.** Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci jsou návrhem změny v souladu se ZÚR hl. m. Prahy upřesňovány a konkretizovány.

**V části 4.5 Údolní niva Vltavy a Berounky (SN), jsou stanoveny podmínky, které návrh změny respektuje, a zároveň předpokládá jejich zohlednění v následných řízeních.** Jedná se zejména o tyto Podmínky pro následné rozhodování o změnách v území:

- a) respektování památkové ochrany na území Památkové rezervace v hlavním městě Praze a navazujících památkových zón,
- b) podpora funkce obou vodních toků jako přirozené rekreační páteře města,
- d) respektování přilehlých území nezbytných pro rozliv vody v případě zvýšených průtoků,
- f) ochrana panoramatu města, prostorového charakteru nábřeží a průhledů podél toku.

**Změna též naplňuje nebo vytváří podmínky pro plnění úkolů pro podrobnější územně plánovací dokumentaci, stanovené na závěr kapitoly 4.5,** zejména písmen a) navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze u řeky a specifickým podmínkám v jednotlivých částech města, d) navrhnout cesty pro pěší a cyklisty.

**Ve smyslu kapitoly 8. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, část 8.2.1, změna přiměřeným způsobem, reflektujícím rovnováhu mezi veřejným zájmem rozvoji území na jedné straně a ochranou hodnot na straně druhé, respektuje stanovené podmínky a v následných řízeních předpokládá jejich zajištění, zejména v těchto bodech:**

- a) nezvyšovat podstatným způsobem stávající míru využití území Památkové rezervace v hlavním městě Praze a ostatních památkových rezervací i památkových zón,
- b) respektovat v maximální míře archeologické hodnoty území při návrhu nové zástavby,
- c) nezvyšovat výškovou hladinu zástavby zejména v Památkové rezervaci v hlavním městě Praze, městských památkových zónách, ve vesnických památkových

rezervacích a 60 vesnických památkových zónách, ani v místě přilehlém či jinak opticky exponovaném území,

g) neumísťovat výškové nebo půdorysně rozsáhlé stavby ani v místech mimo chráněná území, kde mohou narušit historické panorama nebo půdorysnou osnovu města např. v údolních polohách podél Vltavy, na pohledově exponovaných svazích a okrajových hranách náhorních plošin,

h) neumísťovat výškové nebo půdorysně rozsáhlé stavby v lokalitách pohledově exponovaných z historického centra, v rozsahu vymezených pohledových horizontů Památkové rezervace v hlavním městě Praze; prostorové řešení ověřovat zákresy do panoramat v 3D modelu hl. m. Prahy.

**V závěru kapitoly 8. jsou uvedeny Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci, z nichž změna splňuje zejména tyto:**

a) navrhnout vyvážený způsob využití s odpovídajícím podílem ploch pro bydlení, školství, zdravotnictví, sociální péči, pro kulturní zařízení, sport, rekreaci a zeleně na celém území města,

e) respektovat míru využití území a měřítko struktury zástavby obvyklé ve stabilizovaných územích, v památkových rezervacích, zónách a v jejich kontaktním území, ověřit možnosti prostorové regulace ve vazbě na polohu v území.

V souladu s metodikou platného ÚP SÚ hl. m. Prahy je vymezena transformační plocha s konkrétními hodnotami koeficientů max. podlažních ploch a min. podílu zeleně, zatímco pro stávající plochu sportu nejsou koeficienty stanoveny. Vymezovaná polyfunkční plocha pomáhá zajistit vyvážený způsob využití území s možností umístění bydlení, služeb, občanské vybavenosti, veřejných prostranství apod.

Podrobněji viz kap. F Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

**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. Zhotovitel dokumentace vyhodnocení 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.

V souladu s ustanovením § 18 odst. 4 návrh změny zajišťuje hospodárné využívání stávajícího zastavěného území a zajišťuje tím ochranu nezastavěného území a nezastavěných pozemků nejenom v okrajových částech Prahy. Stanovená prostorová regulace odpovídá potenciálu rozvoje daného území s ohledem na míru využití zastavěného území a s přihlédnutím k ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona.

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

Změna územního plánu 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 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 výkrese č. 0.2).

Na základě řešení rozporu mezi MHMP a MK ČR při pořizování změny Z 3205/14 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy bylo dohodnuto následující (pozn.: znění jednotlivých bodů dohody je zvýrazněno **tučně kurzívou**):

**Změna funkčního využití plochy sportu (SP) v lokalitě areálu Stadionu SK Smíchov (včetně víceúčelové sportovní haly a parkoviště), na plochu s funkčním využitím všeobecně smíšené (SV) je možná za podmínky, že:**

**1. Pro plochu SV všeobecně smíšenou bude navržen kód míry využití S, kterým se koeficient podlažních ploch (dále „KPP“) a koeficient zeleně (dále „KZ“) stanovují individuálně.**

- Změna zohlední požadavek v plném rozsahu tím, že ve výroku stanoví speciální míru využití plochy S s maximálním koeficientem podlažních ploch KPP = 2,0 a minimálním koeficientem zeleně KZ = 0,3.

**2. KPP a KZ budou navrženy tak, že:**

**2.1. nebude přípustné v předmětné ploše SV umísťovat záměry vyšší než 5 nadzemních podlaží,**

- Metodika územního plánu přímý výškový regulativ neobsahuje, výškové řešení vyplývá ze struktury zástavby a regulativu maximálního koeficientu podlažních ploch a minimálního koeficientu zeleně. Příkladem možného řešení splňujícího podmínky z dohody je aktualizovaná podkladová studie změny územního plánu „Šemíkův břeh“ investora SEBRE, a.s., autorů FIALA+NEMEC s.r.o. 07 / 2022 (dále jen „podkladová studie“), dodržující výšky max. 5 NP. Konkrétní řešení bude předmětem následných řízení.

**2.2. charakter zástavby bude respektovat výškovou hladinu stávající zástavby, která je situována na západní straně ulice Strakonické naproti (přes ulici) k předmětné ploše Změny Z 3205/14,**

- Tato podmínka je obecně ošetřena textovou částí územního plánu, oddíl 7 část 7b odst. (1), podle kterého platí, že v řešeném území lze umísťovat pouze drobné výškové dominanty. Podle odst. (3) musí být výškové a objemové řešení posuzováno ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod. s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy. Příkladem možného řešení splňujícího podmínky je podkladová studie. Konkrétní řešení záměru bude předmětem následných řízení.

**2.3. regulace plochy SV bude navržena tak, aby v dané ploše bylo možné také umístit drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a technickou infrastrukturu,**

- Regulativy plochy všeobecně smíšené SV tuto podmínku splňují, resp. umožňují umístit zmíněné stavby a další (viz oddíl 4 část 2a) textové části územního plánu).

**2.4. intenzita využití plochy bude navržena tak, aby část plochy byla využita pro drobné vodní plochy, zeleň a pěší komunikace,**

- Stanovená míra využití plochy umožňuje umístění požadovaného využití, jak prokazuje podkladová studie.

**2.5. urbanistická koncepce nebo koncepce veřejné infrastruktury případně jiná regulace, stanoví, že v osách navazujících na stávající ulice:**

- a) nepojmenovanou (propojující jižně od Železničního mostu ulici Strakonickou (resp. Hořejší nábřeží s břehem Vltavy),**
- b) Na Plzeňce,**
- c) Kotevní,**

**vzniknou průhledy ze Strakonické ulice na Národní kulturní památku Vyšehrad a protější břeh Vltavy (například pěšími komunikacemi nebo zelení na terénu) a veřejné pěší propojení ze Strakonické ulice na nábřeží řeky Vltavy.**

- Plocha všeobecně smíšená a změnou stanovená míra využití plochy umožňuje požadované členění řešeného území, jak prokazuje podkladová studie. Konkrétní řešení bude předmětem následných řízení.

**2.6. Regulace nebude na levém břehu znemožňovat pěší prostupnost podél Vltavy (za účelem prodloužení „Smíchovské náplavky“).**

- Regulativy plochy všeobecně smíšené a změnou stanovená míra využití plochy umožňuje v rámci změnou řešeného území požadované pěší propojení se Smíchovskou náplavkou, jak prokazuje podkladová studie.

**2.7. Bude navrženo pěší propojení mezi plochou podle bodu 1 (viz výše) s ostrovem Císařská louka.**

- Změna zohledňuje požadavek v plném rozsahu návrhem plochy urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství DU ve výroku pro lávku propojující řešené území s ostrovem Císařská louka.

**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 úřad 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 3205/14 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 3205/14 ÚP SÚ hl. m. Prahy:

**akceptovatelný s podmínkami.**

Na základě vyhodnocení vlivů předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy 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, za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí definovaných v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ a rovněž v závěrečném Návrhu stanoviska pro příslušný úřad.

V území je nezbytné sledovat a koordinovat míru rozvoje lokalit, a to jak z pohledu místních podmínek a potřeb, tak z pohledu města jako celku. S ohledem na minimalizaci negativních vlivů na životní prostředí, je možné stanovit obecné požadavky. Níže 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 je následující:*

- Podporovat cyklistickou, pěší a městskou hromadnou dopravu.
- Preferovat využívání centrálních zdrojů tepla pro vytápění.
- V rámci realizace výstavby a provozu preferovat využívání technologií šetrných k životnímu prostředí.
- Upřednostňovat sadové úpravy, které budou mít pozitivní vliv na biodiverzitu.
- Minimalizovat zásahy do stávající hodnotné zeleně.
- Podporovat ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.
- Podporovat a zajišťovat podmínky pro zasakování či využívání dešťových vod či opětovné využívání „šedých“ odpadních vod.
- Eliminovat potenciální riziko vzniku ekologických havárií.
- Eliminovat rozvoj objektů, které přinášejí výraznou hlukovou zátěž.
- Eliminovat rozvoj objektů, které přinášejí výraznou zátěž z hlediska znečištění ovzduší.
- Eliminovat rozvoj objektů, které mohou svou hmotou tvořit výraznou bariéru k proudění vzduchu v území.
- Preferovat návrhy energeticky úsporných budov/novostaveb v pasivním standardu.
- Uplatňovat opatření ke snížení negativního vlivu extrémních teplot a městského tepelného ostrova.

Konkrétnější popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí je pro jednotlivé změny ÚP SÚ hl. m. Prahy uvedeno v kapitole A.8.

Pro předmětnou změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy platí výše uvedená obecná opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí a dále jsou pro ni definována následující konkrétní opatření:

### **Horninové prostředí, přírodní zdroje, terénní morfologie a půdy**

- Postupovat ve fázi výstavby či v případě jakýchkoliv dalších zásahů v území tak, aby nedocházelo k narušení hrany/břehu vodního toku Vltavy.

### **Vodní režim**

- V dalším stupni projektových příprav požádat v souladu s § 17, odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách o souhlas příslušného vodoprávního úřadu a zvolit takové technické řešení záměru, které ani v případě povodně neohrozí životní prostředí.

### **Fauna, flóra**

- V souvislosti s budoucím využitím území minimalizovat zásahy do stávajících ploch vzrostlé zeleně podél břehů Vltavy.

### **Krajinný ráz, využití krajiny, sídelní struktura a urbanismus**

- V dalším stupni projektových příprav dodržet v rámci předmětného území posuzované změny výškovou regulaci, kterou stanovuje výkres č. 200 – Struktura území dle ÚAP hl. m. Prahy (IPR hl. m. Prahy, 2016). Předmětné území spadá

z převážné části do lokality č. 64 - U Smíchovského Pivovaru, kde je stanoven typický počet podlaží na 5 NP, který i odpovídá charakterově nejbližší sousední zástavbě. Respektive nesmí být překročena výška 26 m, kterou zde vymezují obvodové linie střech nejbližší zástavby v území (viz výkres č. 223 – Výška obvodových linií střech) dle ÚAP hl. m. Prahy (IPR hl. m. Prahy, 2016). Tomuto limitu odpovídá také regulace stanovená ve východním výběžku předmětného území, kde se navrhuje plocha DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství, pro účely zřízení lávky na Císařskou louku. Tato část území je zařazena do lokality č. 748 - Vltava II, pro kterou je stanoven maximální počet podlaží na 5.

- Doporučuje se 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.
- Doporučuje se zvážit částečné ponechání funkce sportu v území předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy, resp. ve fázi navazujících řízení prověřit umístění ploch sportu v zájmovém území.

#### **Vlivy na fyzikální faktory životního prostředí (akustickou situaci a vibrace)**

- Pro snížení, příp. eliminaci navýšení hodnot  $L_{Aeq,T}$  vyvolané změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3205/14 se doporučuje výměna stávajícího povrchu v ulici Strakonická za nový kryt, který bude generovat o 0,1 dB akusticky nižší emise než stávající povrch. Rozsah opatření: ulice Strakonická v úseku ul. U Železničního mostu - U Královské louky.
- Definitivní podoba případného opatření bude stabilizována na základě detailního akustického posouzení v dalším stupni projektových příprav záměrů.

#### **Vlivy na staré ekologické zátěže území a vlivy spojené s nakládáním s odpady**

- Doporučuje se ve fázi projektových příprav prověřit potenciálně možnou ekologickou zátěž území z důvodu blízkosti evidovaných lokalit s potenciální kontaminací (ID 29051016 a ID 29051008).

#### **Vlivy na kulturní a historické hodnoty, památkovou ochranu města**

- V předmětném území posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy bude nutné dodržet výškovou regulaci (viz Krajinný ráz, využití krajiny, sídelní struktura a urbanismus).

V souvislosti s uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se nepředpokládá významnější ovlivnění environmentálního pilíře. Souhrnně lze vyhodnotit převážně nulový až mírně negativní vliv ve vztahu k horninovému prostředí, přírodním zdrojům, terénní morfologii a půdám, vodnímu režimu, starým ekologickým zátěžím území a nakládáním s odpady, kulturním a historickým hodnotám a památkové ochraně města. Dále je možné vyhodnotit maximálně mírně negativní vliv ve vztahu ke krajinnému rázu, využití krajiny, sídelní struktuře a urbanismu, klima a znečištěním ovzduší, fyzikálním faktorům životního prostředí a obyvatelstvu – zdravotním rizikům.

Z hlediska environmentálního pilíře je třeba upozornit především na skutečnost, že v souvislosti s uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy může dojít k částečnému ovlivnění krajinného rázu, kulturních a historických hodnot a památkové ochrany města, a to s ohledem na umístění předmětného území a k charakteru navrhované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy. Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je situována v blízkosti řeky Vltavy v katastrálním území Smíchov v rámci Pražské kotliny. Území předmětné změny leží v blízkém okolí památkové rezervace v hl. m. Praze. Celé předmětné území pak leží v ochranném pásmu této městské památkové

rezervace. Převážná část zájmového území posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy zasahuje do městské památkové zóny Smíchov. Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy, resp. její východní část prochází po hranici ochranného pásma národní kulturní památky Vyšehrad (ÚSKP: 113).

S ohledem k výše uvedenému, bude nutné v daném předmětném území posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy dodržet výškovou regulaci. Maximální počet podlaží byl stanoven na 5. NP a nepřekročitelná výška na 26 m.

Dále se doporučuje v souvislosti s předmětnou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy 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.

V rámci k. ú. Smíchov dojde oproti platnému ÚP SÚ hl. m. Prahy k úbytku ploch s rozdílným způsobem využití SP – sportu. Posouzení úbytku těchto ploch s rozdílným způsobem využití reflektuje i skutečnost, že se v rámci předmětného území posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3205/14 navrhuje v převážné části zájmového území plocha s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšená s kódem míry využití území H.

Z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území je předložená změna ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3205/14 akceptovatelná za podmínek respektování opatření navržených v rámci dokumentace VVURÚ.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy přispěje k uspokojení potřeb současné generace, aniž by ohrožovala podmínky generací budoucích.

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 plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití území S /SV-S/ a urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/ na úkor stávající plochy sportu /SP/.

Plocha je již nyní dle Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy zastavitelná bez výškové a kapacitní regulace (tj. nemá stanovený kód míry využití území se stanovenými koeficienty KPP a KZ). Změna nahrazuje současné využití pro sport SP, které umožňuje zástavbu lokality bez jakýchkoli regulativů, využitím pro smíšené funkce s regulovaným speciálním nepřekročitelným koeficientem podlažních ploch KPP = 2,0 a zajištěným minimálním koeficientem zeleně KZ = 0,3, což z hlediska ochrany veřejných zájmů představuje pozitivní posun oproti nynějšímu stavu. Speciální kód míry využití území definuje maximální koeficient podlažních ploch KPP = 2,0 a minimální koeficient zeleně KZ = 0,3. Změna tak umožňuje kontrolu prostorového

řešení a respektování památkové ochrany na území Památkové rezervace v hlavním městě Praze a navazujících památkových zón v souladu se ZÚR hl. m. Prahy, kapitola 4.5 písmeno a). Zároveň umožňuje zajištění vývoje oblasti v souladu s urbanisticko – architektonickým charakterem širšího okolí tak, aby s ním tvořilo jednotný vizuální celek. Příkladem hmotového řešení, které naplňuje navrhované koeficienty, je aktualizovaná podkladová studie „Šemíkův břeh“ investora SEBRE, a.s., autorů FIALA+NEMEC s.r.o. 07/2022, která dodržuje výškovou hladinu do 5 NP. Umožňuje umístit drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a technickou infrastrukturu.

Navrhovaná regulace v územním plánu dále umožňuje, že v osách navazujících na stávající ulice:

- a) nepojmenovanou (propojující jižně od Železničního mostu ulici Strakonickou (resp. Hořejší nábřeží s břehem Vltavy),
- b) Na Plzeňce,
- c) Kotevní,

mohou vzniknout průhledy ze Strakonické ulice na Národní kulturní památku Vyšehrad a protější břeh Vltavy (například pěšími komunikacemi nebo zelení na terénu) a veřejné pěší propojení ze Strakonické ulice na nábřeží řeky Vltavy.

Na levém břehu regulace umožňuje pěší prostupnost podél Vltavy (za účelem prodloužení „Smíchovské náplavky“). Je též navrženo pěší propojení mezi navrhovanou plochou SV-S a ostrovem Císařská louka.

V následných řízeních je nutné zajistit regulativy, které jsou pod podrobnost územního plánu, zejména ochranu panoramatu města, prostorového charakteru a prostupnosti nábřeží a průhledů podél toku.

Změna umožní realizaci záměru „Šemíkův břeh“ a dotvoření nábřeží s městskou strukturou, typickou pro danou oblast.

Podmínkou pro pořízení změny nebyla podkladová studie, nicméně žadatel o změnu dodal ke změně studii nazvanou „Na Vyšehrad (Šemíkův břeh)“, autorů FIALA+NEMEC s.r.o. z 01/2017. Na základě připomínek vzešlých z veřejného projednání upravil projektant tuto studii s datem 07/2022 tak, aby návrh možného prostorového řešení reagoval na vzešlé připomínky. Záměr je prezentován v kontextu se stávajícím stavem i nově vznikajícími záměry v bezprostředním okolí. Studie prokazuje prostupnost území včetně pokračování Smíchovské náplavky. V zákresech do fotografií dokládá dopady záměru na celkovou kultivaci dnes zanedbané lokality.

Hmotové řešení odpovídající navrhované míře využití je tvořeno hmotami s veřejným parterem v podnoží a čtyřmi podlažními nad ním (s výškou atiky 21,3 až 22 m) a je členěno tak, že jsou zachovány a urbanisticky akcentovány hlavní průhledy směrem k Vyšehradu. V ulici Strakonické je vytvořena souvislá uliční fronta reflektující stávající charakter prostorové struktury za použití soudobých architektonických prostředků. Vzniká uliční fronta doplněná alejí. Z pohledu od řeky a Vyšehradu jsou hmoty objektů prolomeny tak, aby netvořily pohledovou hradbu. Tato studie plně odpovídá změnou navrhovanému řešení. Konkrétní řešení bude předmětem následných řízení.

Propojení lávkou na severní cíp Císařské louky je navrženo jako urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/. Změna tak podporuje prostupnost území, dotvoření nábřežní promenády a napojení cyklostezky. Možnost sportovně rekreačního využití lokality není změnou omezena, naopak otevírá se možnost využití širší veřejností, než jak je tomu dnes.

Cílem změny je v souladu se ZÚR, kapitolou 2.4.1. písmeno c) ZÚR hl. m. Prahy zkulturnění, oživení, a především zpřístupnění v současné době zanedbané a veřejnosti nepřístupné transformační oblasti (sportovní brownfield). Návrh změny, resp. záměr, pro který se změna pořizuje, zvýší kvalitu života vytvořením nového veřejného prostoru, nabídkou služeb a možností kvalitního bydlení a prostupnosti území.

Změna posouvá hranici velkého rozvojového území /VRÚ/ podél hranice vymezení změny a dochází tak k redukci jeho rozlohy. Redukce VRÚ v okrajové poloze je z hlediska celkové koncepce akceptovatelná.

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

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury. Návrh změny však vyvolá další potenciální přetížení již tak vysoce zatížené komunikace ul. Strakonické.

Změna nemění koncepci technické infrastruktury. Využití pozemku je omezeno vodovodními řady DN 600 a DN 700 a jejich ochranným pásmem.

Na severní část území zasahuje v malém rozsahu záplavové území Vltavy, kategorie neprůtočná, kde je využití omezeno ve smyslu přílohy č. 1 Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hl. m. Prahy, oddíl 9; respektuje tak podmínky pro území nezbytná pro rozliv vody v případě zvýšených průtoků (viz ZÚR hl. m. Prahy 4.5 d)).

Změna nemění základní koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství, avšak ruší plochy pro sport SP v rozsahu 2,8 ha. V souladu se schváleným návrhem na pořízení změny je vymezena plocha /SV-S/, která má polyfunkční charakter a může být využita i pro realizaci některých druhů občanské vybavenosti v souladu s regulativy ploch s rozdílným způsobem využití území platného územního plánu.

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

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Shrnutí dopadů změny v oblasti veřejného zájmu na rozvoji města:

- a) Veřejný zájem na zlepšení využití území a jeho revitalizaci, zkvalitnění urbanisticko – architektonického prostředí, vystavěného prostředí města)
- b) Veřejný zájem na rozvoji brownfieldů – směřování rozvoje a výstavby na brownfieldy
- c) Veřejný zájem na zlepšování kvality veřejných prostranství
- d) Veřejný zájem na zajištění volného přístupu k řece
- e) Veřejný zájem na doplnění služeb a veřejného vybavení – aktivního parteru
- f) Veřejný zájem na zajištění prostupnosti území podél Vltavy pěším i cyklistům
- g) Veřejný zájem na zajištění protipovodňové ochrany
- h) Veřejný zájem na rozšíření ploch veřejné i soukromé zeleně se všemi pozitivními dopady, jako je omezení hluku, omezení prašnosti
- i) Veřejný zájem na bydlení a řešení bytové krize, princip „města krátkých vzdáleností“
- j) Veřejný zájem na ekonomice města a státu – na externalitách plynoucích z výstavby ve městě

MČ Praha 5 uzavřela s navrhovatelem změny Memorandum o vzájemné spolupráci, která má poskytnout záruku, že rozvoj lokality bude podporován v rozsahu prospěšném obci, v rámci hájení veřejných zájmů a za podmínek dodržení platných právních předpisů, včetně souladu s podmínkami ochrany památkově chráněného území.

**Navrhovaná změna umožní v budoucnu využití v souladu s veřejným zájmem na revitalizaci a rozvoji daného území tak, aby byl rozvíjen charakter místa, které není zakonzervovanou historickou lokalitou, ale místem, které odráží vývoj společnosti v daném období. Zároveň budou respektovány ostatní veřejné zájmy, zejména zájmy památkové ochrany.**

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

SV-S	27 065 m <sup>2</sup>
DU	554 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	27 619 m <sup>2</sup>

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

Změna nenavrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných. Navrhuje nové nezastavitelné plochy /DU/ v rozsahu 554 m<sup>2</sup>.

**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**

Oproti schválenému návrhu na pořízení změny byla severní část území ponechána v ploše (IZ/S4) a naopak bylo území rozšířeno o navrhovanou lávku na Císařský ostrov, pro kterou bylo navrženo využití /DU/.

**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**

Změna nevyvolá zábor zemědělského půdního fondu (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 návrhu na pořízení změny a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinační výkres)

05 – Doprava

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