

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 28 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejíž pořízení zkráceným způsobem 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. 18/49 ze dne 2. 7. 2020.

Návrh změny byl projednán ve veřejném projednání. V rámci veřejného projednání byl návrh změny vystaven (i způsobem umožňující dálkový přístup) v termínu od 29. 3. 2022 do 5. 5. 2022. Na základě stanoviska dotčeného orgánu (Ministerstvo kultury ČR) byl návrh změny upraven, byla doplněna textová část odůvodnění.

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“), ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (dále také „ZÚR hl. m. Prahy“).

Řešení změny Z 3532/28 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.

Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v oblasti kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje, a také není rozporný s prioritami a zásadami územního plánování stanovenými v ZÚR hl. m. Prahy. V souladu se ZÚR hl. m. Prahy je návrhem změny upřednostňován rozvoj uvnitř města oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, nejsou vymezované nové zastavitelné plochy. Řešené území změny se také nachází v okrajové části transformační oblasti T/7 Nádraží Smíchov. Návrh není rozporný s úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci stanovenými ZÚR hl. m. Prahy pro tuto oblast.

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:

Návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Stanovisko dotčeného orgánu (Ministerstva kultury ČR), uplatněného k návrhu změny v rámci veřejného projednání, bylo respektováno a návrh změny byl doplněn.

Řešené území změny se nachází v 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 zájmové území Ministerstva obrany dle § 175). Platné limity v území jsou obsaženy v platných Územně analytických podkladech hl. m. Prahy – ÚAP (zejména ve výkrese č. 02).

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 § 55b 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 § 55b 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 návrhu na pořízení změny zpracován invariálně.

Změna byla zpracována na základě podkladové studie „SMÍCHOV BUSSINES PARK – transformace areálu bývalé Radlické mlékárny“ z roku 2021 od zpracovatele A8000 s.r.o. (Ing. arch. Martin Sedmák), která byla v návrhu zohledněna.

Změna navrhuje navýšení kódu míry využití území v transformační ploše všeobecně smíšené z G /SV-G/ na I /SV-I/. Zároveň v této ploše návrh ruší plovoucí značku pro přesně nevymezenou plochu parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/. Změna umožní transformovat předmětné území bývalých Radlických mlékáren dle rámcové ideje představené v podkladové studii.

Pro vymežovanou transformační plochu se stanovuje kód míry využití území I, který umožňuje zejména kompaktní zástavbu městského typu. Míra využití území byla prověřena v podkladové studii. Důvodem pro změnu územního plánu je záměr investora dokončit dlouholetou transformaci původně opuštěného bloku z konce 90. let na živoucí polyfunkční centrum uprostřed Smíchova. Pro jeho vybudování, které bude urbanisticky a strukturálně reagovat na bezprostřední rozvíjející se okolí, je potřebné navýšení koeficientu míry využití území.

Navýšení kódu míry využití plochy bude odpovídat stavbě respektující charakter a výškovou hladinu stávající zástavby v bezprostředně navazujícím okolí.

V rámci návrhu změny došlo k vyjmutí řešeného (a z východu navazujícího) území z velkého rozvojového území (VRU) Smíchov jih.

Lokalita se nachází v zastavěném území, v ploše zastavitelné. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelných ploch.

Změna nemění základní koncepci dopravní a technické infrastruktury, ani občanské vybavenosti. Zrušením plovoucí značky /ZP/ dojde k lokální aktualizaci koncepce veřejných prostranství – v rámci podkladové studie bylo prokázáno, že parková plocha je v území již realizována.

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-I	10 518
Celková výměra měněných ploch	10 518

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

Změna nenavrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Námítky nebyly k návrhu změny uplatněny. Vypořádání připomínek bylo doplněno na základě projednání a je přílohou 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 návrhem změny zrušena plovoucí značka pro přesně nevymezenou plochu parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/ umístěná v rámci stávající rozvojové plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití území G /SV-G/. Tato úprava vzešla z podkladové studie dodané žadatelem o změnu. Plovoucí značka /ZP/ je ve stávající ploše /SV-G/ již realizována v podobě parkové plochy při ulici Rozkošného. Řešené území změny bylo z metodických důvodů, vzhledem k měřítku územního plánu, mírně rozšířeno a zceleno.

V rámci návrhu změny došlo k vyjmutí řešeného (a z východu navazujícího) území z velkého rozvojového území (VRÚ) Smíchov jih. Pro velká rozvojová území dle Oddílu 13 textové části platného územního plánu platí, že podmínkou pro rozhodování je prověření územně plánovací dokumentací (územním plánem pro část území hl. m. Prahy, regulačním plánem) nebo územně plánovacím podkladem (územní studií) v rozsahu celého velkého rozvojového území nebo jeho ucelené části, vymezené pořizovatelem územního plánu. Pro VRÚ Smíchov jih není tato podmínka splněna, a proto bylo třeba přistoupit k redukci VRÚ, aby bylo možné v navazujících řízeních přistoupit k zamýšlené transformaci území v souladu s požadavky ZHMP schváleného návrhu na pořízení změny zkráceným způsobem.

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 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 nepředpokládá zabor zemědělského půdního fondu (ZPF), na ploše změny není v KN evidován druh pozemku ZPF.

Netýká se 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)

31 – Podrobné členění ploch zeleně

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