

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 12 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejíž pořízení bylo schváleno usneseními Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále jen „ZHMP“) č. 27/15 a č. 27/16 ze dne 25. 5. 2017 a usneseními ZHMP č. 30/74, č. 30/75, č. 30/76, č. 30/77, č. 30/78, č. 30/80, č. 30/81, č. 30/82, č. 30/83, č. 30/84, č. 30/85, č. 30/86, č. 30/87, č. 30/88, č. 30/89 a č. 30/90 ze dne 2. 11. 2017. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 12. 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 12. 2. 2018 do 14. 3. 2018 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 14. 3. 2018 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

O schválení pořízení změny Z 3126/12 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy zkráceným postupem ve smyslu § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále také „stavební zákon“) bylo rozhodnuto v rámci vlny 12 usnesením ZHMP č. 6/11 ze dne 25. 4. 2019.

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 hl. m. Prahy), kde je řešené území změny součástí nadmístní transformační oblasti T/2 Maniny, Dolní Libeň, Invalidovna, v území rozšířeného kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje.

Změna je v souladu s úkoly stanovenými v kapitole 3.2.2. ZÚR hl. m. Prahy pro podrobnější územně plánovací dokumentaci, kde se pro transformační oblast T/2 Maniny, Dolní Libeň, Invalidovna stanovují a konkrétně k řešenému území změny vztahují tyto úkoly: a) navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze ve městě, přírodním podmínkám a možnostem dopravní obsluhy, b) navrhnout městskou strukturu s veřejným městským prostorem – náměstím, d) založit vnitřní systémové vazby dopravy včetně pěší, e) založit systémové plochy zeleně.

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. Navržené kódy míry využití území zajistí soulad s charakterem území a zachování struktury zástavby typické pro danou lokalitu.

c) s požadavky zákona 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 zákonem č. 183/2006 Sb. v platném znění a vyhláškou 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 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 životního 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 3126/12t 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 3126/12 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy:

akceptovatelný s podmínkami.

V rámci hodnocení vlivů návrhu změny Z 3126/12 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nebyly vyloučeny možné akceptovatelné negativní vlivy této změny. Na základě posouzení vlivů změny č. 3126/12 na udržitelný rozvoj území je formulován předběžný výčet opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných významných negativních vlivů na obyvatelstvo, složky životního prostředí a kulturně historické hodnoty. Navržená opatření jsou podkladem pro návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí.

Opatření k omezení vlivů na ovzduší

- V rámci navazujících etap přípravy projektu posoudit umístění záměru v lokalitě na základě podrobné rozptylové studie zohledňující umístění konkrétních staveb a jimi vyvolané objemy automobilové dopravy, řešení dopravy v klidu (parkoviště, garáže), jakož i veškeré další konkrétní zdroje emisí znečišťujících látek. Pro vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů zahrnout do rozptylové studie všechny zdroje emisí znečišťujících látek v širším zájmovém území.
- Pokud výsledky podrobné rozptylové studie prokážou k datu plánované výstavby riziko překročení imisních limitů v dotčeném území, realizovat kompenzační opatření k minimalizaci vlivů nové zástavby (např. výsadba vegetace s efektem zachytu prachových částic, na něž se váže mj. i benzo[a]pyren).
- Zásobování areálu teplem realizovat pomocí systému centrálního zásobování teplem nebo jiným způsobem neprodukujícím emise z vytápění v daném místě.
- V součinnosti s orgánem ochrany ovzduší stanovit a dodržet opatření k minimalizaci vlivů realizace záměru (stavební činnosti) na znečištění ovzduší a prašnost.

Opatření k omezení vlivů na obyvatelstvo

- V rámci navazujících etap přípravy projektu posoudit vhodnost umístění obytné zástavby s definovaným chráněným venkovním prostorem stavby, tedy fasádami, které budou významné z hlediska pronikání hluku do chráněného vnitřního prostoru objektů. Pokud bude v prostoru navrhované zástavby překročen hygienický limit pro hluk z provozu hodnocených zdrojů, bude navrženo nucené odvětrání vnitřních chráněných prostor při zajištěné dostatečné vzduchové neprůzvučnosti obvodového pláště stavby.

Případně lze využít prosklené předsazené fasády, úplné zasklení terasy, lodžie nebo balkonu.

- Nárůst hlukové zátěže v lokalitě, u které bylo zjištěno riziko překročení limitu resp. zvýšení již nadlimitních hodnot vlivem realizace záměru, podrobně posoudit v rámci výstavby každého jednotlivého záměru a v případě, že bude nárůst potvrzen, kompenzovat formou technických nebo organizačních opatření (např. nový povrch vozovky se sníženou hlučností, řízení dopravy, omezení provozu nákladních vozidel, snížení maximální povolené rychlosti apod.).
- Pro každý záměr výstavby zpracovat detailní akustickou studii, která zohlední vliv odrazů od navrhovaných objektů do protilehlé zástavby. V případě nepříznivých dopadů lze měnit tvar navrhované výstavby případně upravit odrazivost fasád tak, aby nedošlo k navýšení hlukové zátěže nad stanovenou nejvyšší povolenou mez. Pro vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů zahrnout do akustické studie též zdroje emisí hluku v širším zájmovém území.
- Pro dimenzování vlastních nových objektů v prostoru navrhované změny před hlukem je nutné posoudit jak blízké, tak vzdálenější časové horizonty.
- Provést měření hluku v místě plánované zástavby před zahájením realizace a následně po realizaci záměru.
- V součinnosti s orgánem ochrany veřejného zdraví stanovit a dodržet opatření k minimalizaci vlivů realizace záměru (stavební činnosti) na hlukovou zátěž.

Opatření k omezení vlivů na povrchové a podzemní vody

Opatření nejsou navrhována; pro minimalizaci vlivů spojených s řešením záchytu a zneškodnění odpadních vod a s nakládáním se srážkovými vodami je zásadní důsledné respektování §§ 37 a 38 Pražských stavebních předpisů.

Opatření k omezení vlivů na flóru, faunu, biodiverzitu a ekosystémy

- Součástí řešení stavebních objektů budou opatření pro snížení rizika mortality ptáků na velkých prosklených plochách (zvýrazňující prvky umožňujícími jejich viditelnost letícími ptáky).
- Mezi stavebními objekty nebudou umisťovány velké prosklené plochy, a to ani z funkčních ani z estetických důvodů.

Opatření k omezení vlivů na krajinu a na kulturní, historické a architektonické dědictví

- V rámci dílčích ploch SV-I a SV-K realizovat další plochy zeleně pro zajištění minimálního koeficientu zeleně v závislosti na konečném charakteru zástavby a stanovené podlažnosti objektů.
- Vhodným urbanistickým uspořádáním navrhované plochy doplnit stávající osnovu veřejných prostranství Karlína a Libně s širokou možností využití městského parteru.
- Provéřit míru vizuálního uplatnění výškových objektů v panoramatu města, zejména ve vztahu k dálkovým pohledům na Pražskou památkovou rezervaci a městskou památkovou zónu Karlín s cílem vyloučit vznik negativních vizuálních konkurenčních dominant historickým dominantám města.
- Realizaci metropolitního parku Rohanský ostrov považovat za zásadní opatření kompenzující úbytek ploch zeleně v důsledku uplatnění navrhované změny.

Vlivy na klimatický systém jsou celkově hodnoceny jako mírné až zanedbatelné. V souladu s navrženými opatřeními se nepředpokládá umístění stacionárních zdrojů emisí skleníkových plynů, nárůst emisí z dopravy lze označit za nízký a přijatelný. Lokální vlivy se projeví snížením ploch zeleně v porovnání s planým ÚP a omezením odtoku, jedná se však o málo významné vlivy. Úbytek zeleně je nutno kompenzovat v rámci zastavitelných ploch.

V porovnání s platným ÚP hl. m. Prahy dochází k návrhu zvýšení intenzity využití lokality, ke zvýšení podlažnosti budov. Vyšší intenzita využití bude spojena s vyššími nároky na zásobení pitnou vodou a zvýšenou produkcí odpadních vod. Vyšší intenzita využití hodnocené lokality bude znamenat vyšší rozsah zpevněných ploch. V porovnání s platným ÚP dochází ke snížení rozsahu nezpevněných ploch. Tím dojde k omezení retence vody v této lokalitě.

Z hlediska vlivu na městskou krajinu je jedním ze zásadních ukazatelů výška budov. Urbanizací hodnocené lokality dojde k ovlivnění dálkových pohledů z širšího okolí řešeného území.

V porovnání s platným ÚP dochází ke snížení ploch zeleně - ploch ZP – parky, historické zahrady. Zásahy do ploch zeleně jsou obecně z hlediska kvality městského prostředí hodnoceny negativně. Zásadní kompenzací tohoto vlivu bude realizace metropolitního parku v navazujících plochách Rohanského ostrova.

Požadavky na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí.

- 1) Zásobování staveb v ploše navrhované změny teplem realizovat pomocí systému centrálního zásobování teplem nebo jiným způsobem neprodukcí emise z vytápění v daném místě.
- 2) Umístění staveb v ploše navrhované změny podmínit nezvýšením hluku z dopravy nad úroveň platných hygienických limitů, resp. nezvýšením hluku z dopravy v místech, kde jsou limity již překročeny (platí i pro nárůst hluku vlivem odrazů od navrhovaných objektů do protilehlé zástavby).
- 3) Umístění obytné zástavby v ploše navrhované změny podmínit splněním hlukových limitů u definovaných chráněných venkovních prostorů staveb nebo opatřeními k zamezení pronikání hluku do chráněného vnitřního prostoru objektů.
- 4) Součástí řešení stavebních objektů budou opatření pro snížení rizika mortality ptáků na velkých prosklených plochách (zvýrazňující prvky umožňujícími jejich viditelnost letícími ptáky). Mezi stavebními objekty nebudou umístovány velké prosklené plochy a to ani z funkčních ani z estetických důvodů.
- 5) V rámci dílčích ploch SV-I a SV-K realizovat další plochy zeleně v závislosti na konečném charakteru zástavby a stanovené podlažnosti objektů.
- 6) Vhodným urbanistickým uspořádáním navrhované plochy doplnit stávající osnovu veřejných prostranství Karlína a Libně s širokou možností využití městského parteru.
- 7) Provéřit míru vizuálního uplatnění výškových objektů v panoramatu města, zejména ve vztahu k dálkovým pohledům na Pražskou památkovou rezervaci a městskou památkovou zónu Karlín s cílem vyloučit vznik negativních vizuálních konkurenčních dominant historickým dominantám města.

S posuzovanou změnou č. 3126/12 lze souhlasit za předpokladu splnění výše uvedených opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných významných negativních vlivů na obyvatelstvo, složky životního prostředí a kulturně historické hodnoty.

D. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko bude doplněno po 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 projednání změny.

- F. **Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Změna je zpracovaná na základě podkladové studie (Urbanistická studie s regulačními prvky Rohanský ostrov, Pavel Hnilička Architekti, 2018, dále jen „podkladová studie“). Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně a věcně vychází z návrhu podkladové studie.

Změnou dojde k transformaci vymezení zastavitelného i nezastavitelného území a k transformaci vymezení stávajících ploch. Změna navrhuje rozšíření zastavitelného území. Změna umožní po přeskupení funkčních ploch využití řešeného území pro revitalizaci Rohanského ostrova a urbanizaci tohoto území s potenciálem na vytvoření městské struktury se sítí veřejných prostranství. Změnou dojde k vymezení souvislého urbanizovaného pásu mezi ulicí Rohanské nábřeží a cyklostezkou, v návaznosti na již založenou zástavbu západně od řešeného území.

Navrhovaná struktura navazuje na stávající blokovou strukturu zástavby Karlína a směrem k Libeňskému mostu umožňuje navýšení zástavby, vyjádřené směrem od západu plochami všeobecně smíšenými s kódem míry využití území H, I a K /SV-H, I, K/. V rámci vymezení nových zastavitelných ploch je v severovýchodní části navržena korekce hranic vymezení u plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití území G /SV-G/. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny na úkor stávajících ploch parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/, čistě obytné s kódem míry využití území G /OB-G/, všeobecně obytné s kódem míry využití území G /OV-G/, sportu /SP/, zvláštní – ostatní s kódem míry využití území H /ZVO-H/, zeleň městská a krajinná /ZMK/, oddechu – částečně urbanizované rekreační plochy /SO3/, všeobecně smíšené s kódem míry využití území G a H /SV-G,H/ a plovoucí značky veřejné vybavení /VV/.

Zrušením plochy /ZP/ se ruší VPS 14/ZP/8 Praha 8 – parková plocha při Pobřežní na Manínách. Změnou se upřesňuje rozsah VPS 19/ZP/8 Praha 8 – parková plocha – pokračování Kaizlových sadů – sever. V kontextu změnou vymezených ploch je uvedená VPS rozšířena severním směrem. V souladu s upraveným vymezením plochy /ZP/ při ulici Rohanské nábřeží je tato VPS upravena s přihlédnutím k reálnému stavu v území a řešenému území změny.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Území změny má zajištěnu kvalitní obsluhu veřejnou dopravou – trasou B metra zejména ve vazbě na stanici Invalidovna a tramvajovými linkami v trase Sokolovské ulice a přes Libeňský most. Kvalitní obsluha území veřejnou dopravou vytváří podmínky pro možnou redukci nároků na parkování vozidel pro nebytové funkce na území změny. Změna zpřesňuje koncepci občanského vybavení vymezením plochy /VV/, kterou je předpokládáno umístění základní školy.

Změna zpřesňuje koncepci veřejných prostranství. Změna potvrzuje park při ulici Rohanské nábřeží v prodloužení parku Kaizlovy sady a navrhuje jeho rozšíření k cyklostezce, vyjádřené plochou parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/. Změna dále potvrzuje park v místě retenční nádrže Karlín, vyjádřené plochou /ZP/ a plovoucí značkou vodní hospodářství /TVV/. Změnou se v této ploše /ZP/ umísťuje plovoucí značka urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/.

Změna zmenšuje regionální biocentrum územního systému ekologické stability R2/20 o jeho část ležící za linií protipovodňové ochrany města. Tato redukce není systémového charakteru a vzhledem k svému rozsahu ani nebude mít negativní vliv na budoucí funkčnost tohoto systému.

Změna redukuje celoměstský systém zeleně, významně však neovlivní celkovou koncepci celoměstského systému zeleně a nebude mít negativní dopad na jeho funkčnost.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

ZP	3 904 m ²
SV-G	79 m ²
SV-H	16 134 m ²
SV-I	93 334 m ²
SV-K	46 582 m ²
VV	8 392 m ²
Celková výměra měněných ploch	168 425 m ²

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

Změna navrhuje nové zastavitelné plochy /SV-G/, SV-H/, /SV-I/, /SV-K/ a /VV/ na úkor nezastavitelného území /ZP/, /ZMK/ a /SO3/ v rozsahu 54 971 m². Převážně ale dochází k transformaci zastavitelných ploch na nové plochy zastavitelné v rozsahu 109 550 m². Úprava vymezení zastavitelných ploch na úkor nezastavitelných a přeskupení funkčních ploch umožňuje využití řešeného území pro revitalizaci Rohanského ostrova a vymezení urbanizovaného pásu podél řeky v návaznosti na založenou strukturu zástavby.

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 je navržena v rozsahu schváleném v zadání. Návrh změny je oproti schválenému zadání na základě prověření podkladovou studií upraven a plochy /OB-H/, /ZVO-G/ a /ZMK/ jsou řešeny v rámci ploch většího rozsahu /SV-H, I a K/. Namísto plovoucí značky /VV/ návrh změny zpřesňuje koncepci občanského vybavení vymezením plochy /VV/.

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 projednání 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.

- M. **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Změna nepředpokládá zábor ZPF, na ploše změny není v KN evidován druh pozemku náležející do ZPF.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

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 stavebního zákona.

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

19 – Územní systém ekologické stability

25 – Veřejně prospěšné stavby

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**

Není zpracován, změna nepředpokládá zábor ZPF.