

Námítky k návrhu změny ÚP SÚ HMP vlny 2600

DATUM: 5.1.2022

Číslo změny	Městská část	Předmět změny	Namítající	Text námítky	Rozhodnutí o námitce
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	301 BLTS advokátní kancelář	V zastoupení našeho klienta spol. Trafick, s.r.o., dotčeného plánovanou změnou jako vlastníka pozemku parc.č. 2929/2, k.ú. Žižkov, ul. Malešická, Praha 3, uplatňujeme níže uvedené námítky proti záměru změny Z 2600/00 ÚP. I.) Navržené změně v prvé řadě vytýkáme zásadní koncepční nedostatky, se kterými pořizovatel přistupuje ke zpracování změny územního plánu. Je totiž zřejmé, že pořizovatel přistupuje ke zpracování změny územního plánu, aniž by před tím zajistil vyhodnocení současného územního plánu a jeho změn. Ke zpracování změny územního plánu tak přistupuje bez hlubších znalostí a analýz stávajícího stavu, což negativně ovlivní pořizovaný územní plán, jak bude dále upřesněno. II.) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu	<i>Pořizovatel nesouhlasí.</i> <i>Nejedná se o nekoncepční postup pořízení změny ÚP, kterým by byly mařeny veřejné prostředky.</i> <i>Uvedený požadavek cituje § 18 stavebního zákona, jehož přezkum je v rámci pořizování územně plánovací dokumentace dán postupem podle § 53 odst. 4 a 5 SZ a jehož výsledek je součástí odůvodnění projednávaného návrhu.</i> <i>Změna ÚP byla zpracována v souladu s úkoly a cíli územního plánování.</i> <i>Změna je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a uvedenými republikovými prioritami a se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy v plat. znění (ZÚR), kde je lokalita vymezena jako nadmístní transformační oblast T/5, již stanovené podmínky a úkoly respektuje.</i> <i>Projednávaný návrh změny ÚP je zpracován na základě Pokynů pro zpracování návrhu Z-2600/00, schválených v 06/2017 usnesením č. 28/26 ZHMP, a na základě podkladové studie, kterou ZHMP odsouhlasilo jako stanovený podklad pro zpracování změny Z-2600/00 ÚP a sejmutí stavební uzávěry. Koncepce studie vychází ze znalostí o území a analýzy stávajícího stavu, včetně okolních připravovaných záměrů, resp. změn v území.</i> <i>Podkladová studie /Nákladové nádraží Žižkov - IPR hl.m. Praha, r. 2017/ sloužila rovněž jako podklad při zpracování VVURÚ. Zpracování VVURÚ vychází z požadavku zpracování vlivu na ŽP (SEA), vydaného stanoviskem OCP MHMP jako příslušného správního úřadu podle ustanovení § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.</i>

				nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Je zřejmé, že pořízení změny územního plánu bez předchozí analýzy dopadů platného územního plánu a jeho změn nemůže dosáhnout zákonem stanovených cílů územního plánování. Rovněž platí, že tímto nekonceptčním způsobem dojde ke zmaření veřejných prostředků v řádu statisíců korun.	
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	301 BLTS advokátní kancelář	III.) Jasným příkladem dopadu absence vyhodnocení dosavadního územního plánu je nedostatečné a zmatečné řešení dopravy. Pořizovateli územnímu plánu lze přisvědčit na nutnosti zachování Malešické ulice a bezpečné a rychlé odvedení tranzitní dopravy z území na kapacitnější komunikaci Jana Želivského. To je však jen část problému. Na umístění napojení směrem na komunikaci U tvrze a dále na městský okruh návrh změny územního plánu dále nereaguje a úpravu navazující dopravy zcela rezignuje. Zásadní principiální vadou je proto nepochybně vypuštění i absence navazujících komunikačních uzlů. Pořizovatel zcela plánovitě a úmyslně rezignoval na koncepční řešení rozložení dopravní zátěže v městské části Prahy 3 - Žižkova a odvedení dopravy jak z města, tak přilehlých městských částí, hlavně z Prahy 10. Takový postup je zcela nekonceptční a nepřipustný. Pokud územní plán nebude tuto problematiku dostatečně odborně a koncepčně upravovat, je jakékoli ad hoc řešení zcela vadné. Pokud nebude tato věc promyšleně, dle přesných a odborně zpracovaných podkladů vyřešena v územním plánu hrozí, že budoucí koncepční řešení bude jednou provždy v důsledku užití území k jiným účelům jednou pro vždy do budoucna vyloučeno.	<i>Pořizovatel nesouhlasí.</i> <i>V širších souvislostech je návrh změny z hlediska dopravy koordinován s platným ÚP, který obsahuje výhledové uspořádání dopravní infrastruktury na území hlavního města. K napojení území změny na Městský okruh (dále MO) se počítá s využitím nové Jarovské třídy, jejíž vymezení změna ÚP obsahuje. Jarovská třída usnadní dopravní napojení na budoucí MO v mimoúrovňové křižovatce MO - Česobrodská mezi Jarovem a Hrdlořezy, která bude realizována jako součást stavby východní části MO. Koncepce dopravního řešení zohledňuje širší vztahy, nicméně samotný návrh Z 2600/00 je omezen jejím řešeným územím. Nejedná se však o ad hoc řešení, jak je uvedeno v námitce - zpracovaný dopravní model ke změně ÚP zohledňuje výhledový stav na celé komunikační síti hl.m. Prahy, včetně přilehlé části Středočeského kraje.</i>
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	301 BLTS advokátní kancelář	IV.) Předmětný návrh se dotýká mimo jiné i výše uvedeného pozemku ve vlastnictví mého klienta. Tento pozemek je předmětem investiční činnosti a byl mým klientem pořízen za účelem jeho využití ke komerčním účelům. Nejednalo se o žádný spekulativní nákup, ale o situaci, kdy pozemek byl dle platného územního plánu určen k zamýšlenému účelu. Můj klient proto zahájil kroky k získání potřebných povolení, avšak nebyl v této věci úspěšný z důvodu nečinnosti úřadů. Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody	<i>Pořizovatel nesouhlasí.</i> <i>Problematika návrhu budoucího kvalitního využití transformačního území změny je komplexní a složitá a nelze ji vyřešit bez zásahu do vlastnictví některých soukromých pozemků.</i> <i>S vlastníky nemovitostí je v této fázi projednáváno postupem stanoveným stavebním zákonem pro projednání územně plánovací dokumentace, včetně možnosti uplatnění námitek podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona /SZ/.</i> <i>Návrh změny vychází z podrobné koncepce prověřené podkladovou studií, jejímž cílem je transformovat území brownfieldu nákladového nádraží a přilehlých ploch v okolí bývalé železniční trati na městskou čtvrť a zapojit ji do okolního</i>

				a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnu-li spravedlivou míru. Veškeré tyto základní zásady opakovaně potvrzované v rozsudcích Nejvyššího správního soudu byly zpracovaným návrhem vůči společnosti porušeny. Předložený návrh změny územního plánu je vůči mému klientovi nad míru omezující, při střízlivém odhadu způsobující přímou škodu v řádu několika desítek milionů korun českých. Vzhledem k tomu, že s klientem doposud nikdo nejednal o možné náhradě za pozemek, který v případě schválení změny nebude možné komerčně ani jinak využít, je tento projednávaný návrh přímo diskriminační.	území. Nedílnou součástí přeměny území je i dotvoření dopravní, respektive uliční sítě, jejíž součástí je i nové propojení - Jarovská třída a rekonstrukce Malešické ulice včetně mostu, pro který byla nalezena nová vhodnější poloha tak, aby došlo ke vzniku průsečné křižovatky a zpřehlednění organizace dopravy v území. Obě tyto stavby jsou tak navrženy jako veřejně prospěšné /VPS/ a v rámci přípravy podrobnější projektové dokumentace pro jejich realizaci budou zahájeny kroky pro výkup pozemků a dohodu adekvátní náhrady se současnými vlastníky. Odškodnění vlastníka není tedy předmětem řízení o územním plánu, ale až následných řízení o odkupu, popř. vyvlastnění v souvislosti s územním řízením (postupem podle zákona o vyvlastnění č.184/2006 Sb, v plat.zn).
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	301 BLTS advokátní kancelář	V.) V této souvislosti je nutné uvést, že předložený návrh změny územního plánu směřuje k zamezení jakékoli stavební aktivity na pozemku mého klienta. Jak již bylo uvedeno výše, vzhledem k tomu, že s mým klientem doposud nikdo v této věci nejednal, resp. s ohledem na skutečnost, že dotčené úřady v rámci jeho žádosti o vydání územního rozhodnutí postupovali krajně liknavě, považujeme přístup pořizovatele územního plánu za vrcholně nedůvěryhodný. Nejenže tímto způsobem dochází k omezování jen několika vybraných vlastníků nemovitostí, zároveň směřuje ke zmaření vynaložených milionových investic a bránění dosažení cílů územního plánování.	Pořizovatel nesouhlasí. Jednání o změně územního plánu probíhá způsobem stanoveným podle stavebního zákona /SZ/ – viz předchozí bod, vlastník uplatňuje námitky, které pořizovatel vypořádává a zastupitelstvo obce o nich rozhodne přijatým usnesením. Pořízení změny ÚP a činnost pořizovatele nijak nesouvisí s uváděným průběhem vydávání územního rozhodnutí. Odškodnění vlastníka není předmětem jednání o územním plánu, ale až následných řízení o odkupu, popř. vyvlastnění, v souvislosti s územním řízením a postupem podle zákona č.184/2006 Sb, v plat.zn.. Mezi cíle územního plánování patří ze strany orgánů územního plánování m.j. i: koordinace veřejných i soukromých záměrů změn v území, výstavby a jiných činností ovlivňujících rozvoj území a konkretizace ochrany veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů (§ 18 odst.3 SZ).
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	301 BLTS advokátní kancelář	VI.) Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění nezákonných omezení vlastnických práv k pozemku č. parc. 2929/2 v k.ú. Žižkov obec Praha a dále odstranění koncepčních nedostatků návrhu územního plánu. Zároveň si vyhrazujeme právo doplnit výše uvedené námitky ve lhůtě 14 dnů.	Pořizovatel nesouhlasí. Návrh změny ÚP byl prověřen podkladovou studií, jejíž součástí řešení transformace území je m.j. dopravní propojení rekonstruované Malešické ulice - Jarovské třídy. ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby /VPS/ jako plochy či koridory, u nichž je předpoklad, že mohou být dotčeny stavbou, jejíž realizovatelnost je třeba zajistit. Pozemek parc.č. 2929/2 v k.ú. Žižkov je v tomto ohledu důležitou součástí navrženého řešení.

2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	302 Trei Real Estate Czech Republic, s.r.o.
------	----------------------------------	---	--

Aktivní legitimace k podání námitek
Podatel, jako vlastník pozemku parc.č. 3505/5 (o výměře 3 443 m²) a pozemku parc.č. 3505/8 (o výměře 1 394 m²), jehož součástí je stavba č.p. 2799 (objekt občanské vybavenosti), k.ú. Žižkov, obec Praha (dále jen „Dotčené pozemky“), uplatňuje proti návrh Z 2600/00 námítky.
Dle aktuálního Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále „ÚP SÚ HMP“) se Dotčené pozemky nachází výlučně v ploše s rozdílným způsobem využití VN – nerušící výroba a služby s kódem míry využití plochy E, a nejsou dle aktuálního ÚP SÚ HMP dotčeny žádnou veřejně prospěšnou stavbou. Návrh Z 2600/00 vymezuje na Dotčených pozemcích oproti stávajícímu ÚP SÚ HMP nově následující plochy:
• plochu SV-H (všeobecně smíšená s kódem míry využití plochy H), • plochu S4 (vybraná komunikační síť), a • plochu DU (urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství).
Dotčené pozemky jsou dále dle Z 2600/00 zasaženy následujícími nově vymezenými veřejně prospěšnými stavbami (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit: • xy|DK|3 – Praha 3 – Rekonstrukce Malešické ulice, a • xx|DT|3 – Praha 3 – Tramvajová trať Olšanská – Habrová.
Společnost TREI nesouhlasí s regulativy, které pro Dotčené pozemky z návrhu Z 2600/00 vyplývají, a podává jako vlastník následující námítky.
Z důvodů dále uvedených nesouhlasíme a vznášíme námítky:
1.) proti kódu míry využití H stanovenému změnou Z 2600/00 pro plochu SV na Dotčených pozemcích a požaduje, aby byl pro tuto plochu stanoven **kód míry využití plochy K**, stejně jako je tomu u bezprostředně sousedících pozemků.
Dotčené pozemky jsou v celé své ploše o celkové výměře 4 837 m² nyní podatelem v souladu s aktuálním ÚP využívány ke komerčním účelům, kdy se na nich nachází prodejna potravin PENNY včetně přilehlého parkoviště sloužícího pro zákazníky. K tomuto účelu jsou Dotčené pozemky také dlouhodobě pronajaty. Dotčené pozemky jsou dále předmětem dlouhodobé investiční činnosti naší společnosti, v rámci které společnost m.i. podala i podnět na pořízení

Jak bylo výše i namítajícím uváděno, cílem ÚP je též konkretizovat ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zákona o územním plánování a stavebním řádu a zvláštních právních předpisů. Pořizování změny Z-2600/00 ÚP probíhá zákonem stanoveným postupem.

Nebude vyhověno.
Součástí návrhu změny ÚP, řešící transformaci území, je rozšíření rekonstruované Malešické ulice v propojení na Jarovskou třídu, ovlivňující severní část dotčených pozemků. Jižní část pozemků je pak vymezena jako plocha ubranisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/, určená pro nové uliční propojení s tramvajovou tratí. Tyto dopravní záměry jsou podstatnou součástí celkové přeměny a rozvoje území. Pozemky parc.č. 3505/5 a 3505/8, k.ú. Žižkov, jsou v tomto ohledu nezbytnou součástí navrženého řešení.
Navrhovaná míra využití území je v souladu s celkovou koncepcí území Nákladového nádraží Žižkov a byla odvozena od charakteru okolního území a stávající zástavby, přičemž zohledňuje potenciál vzniku nové obytné čtvrti s novou veřejnou infrastrukturou. Stávající kód míry využití území (MVÚ) se navyšuje z hodnoty E /VN-E/ nově na hodnotu H /SV-H/. Pozemky se navyšením MVÚ zhodnocují a navržené funkční využití všeobecně smíšené /SV/ umožňuje pokračování stávajícího komerčního využití pro obchodní činnost.
Výše uvedené pak dokládá podkladová studie pro změnu ÚP, resp. urbanistická studie s prvky regulačního plánu NNŽ, v níž stanovené regulativy umožňují kombinovat přípustná řešení tak, aby byl nalezen nejvhodnější návrh pro dané území, aniž by musely být limity pro navrhovanou zástavbu maximálně naplněny.
V případě sousedního, západně umístěného pozemkového celku, je umožněna vyšší míra využití území s ohledem na zajištění koordinace s pořizovanou změnou Z 3344, jejíž podnět, kterým byla navrhována míra využití území "I", byl schválen Zastupitelstvem HMP na celý rozsah plochy VN. V rámci akceptace změny Z 3344 a její koordinace se Z 2600, kde dochází k umístění ploch S4 a DU, které jsou zároveň veřejně prospěšnými stavbami, došlo ke zmenšení rozsahu výsledné plochy a při zachování míry využití dotčeného území i k navyšení kódu na hodnotu "K".
ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby /VPS/ jako plochy či koridory, u nichž je předpoklad, že mohou být dotčeny stavbou, jejíž realizovatelnost je třeba zajistit. Konkrétní vliv na předmětné pozemky bude upřesněn v rámci přípravy podrobnější projektové

změny ÚP SÚ HMP, kdy navrhovala změnu funkčního využití Dotčených pozemků z plochy VN na plochu SV. O pořízení této změny ÚP na základě podnětu společnosti ale nebylo rozhodnuto právě s odkazem na probíhající proces pořizování Z 2600/00. O záměru plánovaném na Dotčených pozemcích společnost jedná se zástupci hl.m. Prahy, MČ Praha 3 a Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen „IPR“).

K nově navrhovanému způsobu funkčního využití Dotčených pozemků dle Z 2600/00 jako plochy SV tak společnost výhrady nemá, avšak v kontextu všech nově navrhovaných regulativů vznáší námitky proti vymezení ploch S4 a DU na Dotčených pozemcích, zejména proti rozsahu, v jakém tyto plochy zasahují do plochy Dotčených pozemků, a v této souvislosti i proti navrhovanému kódu míry využití nově navrhované plochy SV, tj. proti kódu míry využití H. Vymezení ploch S4 a DU na Dotčených pozemcích koresponduje i vymezení veřejně prospěšných staveb xy|DK|3 a xx|DT|3 na Dotčených pozemcích; tyto námitky tak směřují i proti vymezení těchto VPS na Dotčených pozemcích.

Plocha DU a veřejně prospěšná stavba xx|DT|3 zasahují do plochy Dotčených pozemků z jižní strany, plocha S4 a xy|DK|3 ze strany severní. V důsledku navrhovaného vymezení ploch S4 a DU a výše uvedených veřejně prospěšných staveb na Dotčených pozemcích dochází k významnému zmenšení efektivně funkčně využitelné plochy Dotčených pozemků, a to přibližně o 1/3 z aktuálních 4 837 m² na cca 3 260 m². Vymezením ploch S4 a DU a VPS xx|DT|3 a xy|DK|3, pro které lze navíc vlastnické právo k pozemkům a stavbám vyvlastnit, tak na Dotčených pozemcích dochází k významnému zásahu do vlastnického práva podatele k Dotčeným pozemkům a vzhledem k činnosti společnosti i do práva na podnikání. Omezení využitelnosti Dotčených pozemků z uvedených důvodů není v návrhu Z 2600/00 ani dostatečným způsobem zohledněno a kompenzováno při stanovení regulativů pro využití zbývajících plochy Dotčených pozemků. Návrh Z 2600/00 stanovuje pro tuto zbývajících plochu, nově vymezenou jako plochu SV, pouze kód míry využití plochy H. S ohledem na omezení, která Změna ÚP pro vlastníka Dotčených pozemků přináší, považuje společnost tento kód míry využití plochy H za zcela nedostatečný. Jak výše uvádíme, vymezení ploch S4 a DU a veřejně prospěšných staveb xx|DT|3 a xy|DK|3 na Dotčených pozemcích

dokumentace a včetně majetkové vypořádání vlastníků projednán v následných správních řízeních postupem podle zákona. Otázky k řešení podkladové studie nejsou předmětem projednání změny ÚP.

fakticky redukuje možnost efektivního funkčního využití plochy Dotčených pozemků o 1/3. Toto omezení vlastnického práva k Dotčeným pozemkům je natolik významné, že kód míry využití plochy H ve zbývající ploše Dotčených pozemků nepostačuje k tomu, aby společností nahradil ztrátu, která v důsledku zmenšení efektivně využitelné plochy Dotčených pozemků vznikne. Jsme tak toho názoru, že na Dotčených pozemcích by ve zbývající ploše, tj. v ploše SV – všeobecně smíšené, měl být stanoven kód míry využití plochy K. Pouze stanovení kódu míry využití plochy K může adekvátním způsobem kompenzovat omezení vlastnického práva k Dotčeným pozemkům, která Změna ÚP přináší. Kód míry využití plochy K na Dotčených pozemcích navíc koresponduje a navazuje na sousední pozemky, kde je plánován stavební záměr společnosti FINEP, kde je taktéž navrhována plocha SV, avšak s kódem míry využití plochy K. Podateli není jasné, proč na Dotčených pozemcích je navrhován pouze kód míry využití plochy H, když na sousedních pozemcích je navrhován kód míry využití plochy K, přičemž sousední pozemky nejsou navíc ani v takové míře dotčeny vymezením ploch S4 a DU a veřejně prospěšných staveb xx|DT|3 a xy|DK|3 jako Dotčené pozemky. Návrh Změny Z 2600/00 tyto rozdíly v kódu míry využití ploch nijak neodůvodňuje. Textová část odůvodnění návrhu Změny k tomu pouze uvádí, že „v části řešeného území východně od ulice K Červenému dvoru je navržena zástavba doplňující existující strukturu nízkopodlažních bloků a modernistických sídlišť. Za silničním mostem ulice k Červenému dvoru je vyjádřena plochami /SV-H/ a oproti návrhu ke společnému projednání plochou /SV-K/, která je vymezena mezi ulicí U Staré Cihelny a prodloužením ulice Na Mokřině“. V odůvodnění textové části se tak jedná výlučně o popis navrhovaného řešení, nikoliv o odůvodnění tohoto rozdílu. Dle našeho názoru je tento rozdíl v kódu míry využití plochy na sousedních pozemcích a Dotčených pozemcích zcela neopodstatněný a zjevně diskriminační, a i s ohledem na tuto skutečnost požadujeme, aby na Dotčených pozemcích byl pro plochu SV taktéž stanoven kód míry využití plochy K, jako je tomu u sousedních pozemků. S navrhovaným kódem míry využití plochy SV také souvisí koeficient zeleně. Při kódu míry využití plochy H je koeficient zeleně při průměrné podlažnosti do 4 podlaží KZ = 0,25. Při tomto koeficientu míry využití plochy by tak plocha zeleně na Dotčených pozemcích v ploše SV - všeobecně smíšené činila cca 815 m².

Zastavitelná plocha Dotčených pozemků je již v důsledku regulativů navrhovaných Změnou Z 2600/00 natolik zmenšena, že tento koeficient zeleně je neúměrně vysoký k velikosti zastavitelné plochy Dotčených pozemků. Navíc na jižní straně Dotčených pozemků má vzniknout zastávka nově navrhované tramvajové tratě, na severovýchodní stranu se má přesunout zastávka autobusové dopravy. V budoucnu se tak má jednat o významný uzel veřejné dopravy v tomto území, kde lze předpokládat zvýšený pohyb osob, který bude významně podpořen i obchodní jednotkou v parteru záměru plánovaného na Dotčených pozemcích. Zelené plochy v požadované míře dle KZ 0,25 ale komfort přesunu cestujících nepodpoří, naopak budou klást bariéry do území a jejich obcházení bude akorát prodlužovat docházkové vzdálenosti k veřejné vybavenosti. I s ohledem na výše uvedené se domníváme, že na Dotčených pozemcích byl měl být stanoven kód míry využití plochy K, se kterým je spojen koeficient zeleně $KZ = 0,1$, který více odpovídá možnostem daného místa a plánovanému způsobu využití předpokládaného Změnou Z 2600/00. Stanovení kódu míry využití plochy K pro plochu SV, vymezenou na Dotčených pozemcích, odpovídá i Urbanistické studii s prvky regulačního plánu „Nákladové nádraží Žižkov“ z února 2021 zpracované IPR (dále jen „Regulační masterplan“). Regulační masterplan je podrobnějším rozpracováním podkladové studie pro návrh Změny Z 2600/00 ke společnému projednání, která byla zpracována IPR na základě rozhodnutí Rady hl.m. Prahy. Regulační masterplan je jak ze strany IPR, tak ze strany Pořizovatele, prezentován jako podklad pro uzavření závazné dohody v území mezi hl.m. Prahou, městskou částí a vlastníky dotčených nemovitostí, a to v souvislosti se Změnou Z 2600/00. V Regulačním masterplanu jsou Dotčené pozemky znázorněny a pojmenovány jako blok B17. Ve výkresu potenciálu území tohoto Regulačního masterplanu je graficky znázorněn hmotový záměr na Dotčených pozemcích, přičemž v hlavním výkresu Regulačního masterplanu je vymezen blok s podlažností budovy 5.NP a s dominantou 12.NP. V rámci tohoto bloku by měl být integrován stávající supermarket a dále podpořen živý parter podél zastávky nové tramvajové tratě a ulice Malešická. V návaznosti na koncepci bloků B15 a B16 je dále v prostoru bloku B17 dle Regulačního masterplanu možné umístit lokální výškový akcent. Výška dominanty je v Regulačním masterplanu uvedena 12.NP. Návrh této

2600

Praha 10,
Praha 3,
Praha 9vymístění železniční dopravy, 302 Trei Real Estate Czech
začlenění území do městské struktury, Republic, s.r.o.
VPS

tohoto území, od Jarova bude naopak působit jako vstupní brána do nově vytvářené lokality. Dominanta zároveň vytvoří orientační bod v území a zajistí přirozenou přehlednost v území. Aby však toto funkční a prostorové využití navrhované ze strany IPR v Regulačním masterplanu mohlo být vůbec naplněno, je třeba, aby Změnou Z 2600/00 byla na Dotčených pozemcích vymezena plocha SV s kódem míry využití plochy K. Při kódu míry využití plochy H není možné požadavky a návrhy IPR uvedené v Regulačním masterplanu vůbec realizovat.

2.) proti vymezení plochy S4 a DU a veřejně prospěšných staveb xy|DK|3 a xx|DT|3 na Dotčených pozemcích, zejména proti zásahu těchto ploch do stávající stavby č.p. 2799 na pozemku parc. č. 350/8, a požaduje, aby tyto plochy a veřejně prospěšné stavby do Dotčených pozemků zasahovaly pouze v nezbytném rozsahu a tak, aby nezasahovaly do stávající stavby č.p. 2799.

Dle názoru naší společnosti jsou tak dány všechny důvody pro to, aby pro plochu SV - všeobecně smíšenou na Dotčených pozemcích byl Změnou Z 2600/00 stanoven kód míry využití plochy K. Dále nesouhlasíme s vymezením plochy S4 a plochy DU a veřejně prospěšných staveb xy|DK|3 a xx|DT|3 na Dotčených pozemcích. Především rozsah, v jakém tyto plochy a veřejně prospěšné stavby zasahují do Dotčených pozemků, považujeme za nepřiměřený. Z výkresu č. 4 (Plán využití ploch) a výkresu č. 25 (Veřejně prospěšné stavby) Změny Z 2600/00 je zjevné, že tyto plochy a VPS zasahují nejen do nezastavěné plochy Dotčených pozemků a omezují tak její zastavitelnost, ale zasahují i do stávající stavby č.p. 2799 na pozemku parc. č. 3505/8. Zejména v případě plochy S4 a veřejně prospěšné stavby xy|DK|3 – Praha 3 – Rekonstrukce Malešické ulice považuje společnost TREI takový zásah za nepřiměřený a neodůvodněný. Z návrhu Změny Z 2600/00 vyplývá, že plocha S4 je rozšiřována z toho důvodu, aby mohlo dojít k rozšíření uličního profilu Malešické ulice. Z návrhu Změny Z 2600/00 ani z jejího odůvodnění však není zřejmé, proč je plocha S4 rozšiřována v takové míře do plochy Dotčených pozemků, kde zasahuje i do stávající stavby č.p. 2799, když v tomto místě na opačné straně ulice Malešická se nacházejí volné nezastavěné plochy (náletová zeleň a parkoviště). Vymezení plochy S4 a veřejně prospěšné stavby xy|DK|3 tak považuje podatel za nevhodné, kdy lze nalézt optimálnější variantu pro rozšíření ulice Malešická, která by byla v zásazích do vlastnických práv třetích osob

Pořizovatel nesouhlasí.

Cílem ÚP je m.j. konkretizovat ochranu veřejných zájmů.

ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby /VPS/ jako plochy či koridory, u nichž je předpoklad, že mohou být dotčeny stavbou, jejíž realizovatelnost je třeba zajistit.

Pozemky parc.č. 3505/5 a 3505/8, k.ú. Žižkov, jsou v tomto ohledu nezbytnou součástí navrženého řešení.

Vymezení VPS v územně plánovací dokumentaci právo vyvlastnění zakládá, není ale postačující.

Podkladem pro vyvlastnění je územní rozhodnutí,

ve kterém jsou pozemky nebo jejich části,

podléhající řízení, na základě podrobnější

projektové dokumentace přesně specifikovány

geometrickým plánem. Vyvlastnění není přípustné,

je-li práva k pozemkům možné získat jiným

způsobem (např. dohodou) a je přípustné jen v

rozsahu, který je nezbytný (postupem podle

zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb, v plat.zn.).

Bude upřesněno a řešeno v rámci následných

řízení o odkupu, příp. vyvlastnění, v souvislosti

s územním řízením.

V případě srovnání MVÚ vůči západně umístěným sousedním pozemkům byl kód MVÚ stanoven s ohledem

na koordinaci s pořizovanou změnou ÚP Z 3344,

jejíž podnět, kterým byla navrhována míra využití

území "I", byl schválen Zastupitelstvem HMP na

celý rozsah plochy VN. V rámci akceptace změny

Z 3344 a její koordinace se Z 2600, kde dochází k

umístění ploch S4 a DU, které jsou zároveň

veřejně prospěšnými stavbami, došlo ke zmenšení

rozsahu výsledné plochy a při zachování míry

využití dotčeného území tak i k navýšení kódu na

"K".

				šetrnější. V této souvislosti zároveň upozorňujeme, že stavba č.p. 2799 je stejně jako Dotčené pozemky dlouhodobě pronajata společnosti PENNY, kdy jsme vázáni povinnostmi z tohoto nájemního vztahu, které znemožňují do doby skončení nájemního vztahu stávající budovu č.p. 2799 odstranit. Vzhledem k tomu, že v případě změny vlastníka Dotčených pozemků, nájemní vztah v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nezaniká, stejnými závazky ve vztahu ke společnosti PENNY bude vázán i jakýkoli budoucí vlastník Dotčených pozemků. Rozšíření ulice Malešická do Dotčených pozemků navrhovaným způsobem tak považujeme za nerealizovatelné. Ve vztahu k plochám a veřejně prospěšným stavbám xy DK 3 a xx DT 3 navrhovaným na Dotčených pozemcích tak S4 a DU požadujeme, aby byl zmenšen rozsah, v jakém tyto plochy a veřejně prospěšné stavby zasahují do plochy Dotčených pozemků, a to alespoň tak, aby plochy S4, DU a VPS nezasahovaly do stávající budovy č.p. 2799 na pozemku parc.č. 3505/8. Výše uvedené námitky vznášíme i s ohledem na zásadu subsidiarity a minimalizace zásahu, kterou je povinen se Pořizovatel při pořizování změny ÚP řídit. Podmínkou zákonnosti Změny Z 2600/00 je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv vyplývající ze Změny Z 2600/00 budou mít o ústavně legitimní a zákonné cíle opřené důvody a budou činěny jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k rozumně zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem s vyloučením libovůle. Podatel se domnívá, že u regulativů návrhu Změny Z 2600/00, proti nimž vznáší tyto námitky, tato zásada subsidiarity a minimalizace zásahů není dodržena, kdy mezi vlastníkem sousedních pozemků a naší společností jsou činěny nedůvodné rozdíly při stanovení kódu míry využití stanovené plochy SV - všeobecně smíšené a kdy vymezení plochy S4 a DU a veřejně prospěšných staveb xy DK 3 a xx DT 3 není navrženo pouze v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem. Podatel tak požaduje, aby návrh Změny Z 2600/00 byl upraven tak, jak navrhuje, přičemž o konkrétní podobě úprav je naše společnost samozřejmě připravena s Pořizovatelem jednat.	
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	303 Mgr. et Mgr. Liběna Šrámková, LL.M., advokátka	Vlastník budovy č.p. 2904, postavené na pozemku parc. č. p. 4458/4, zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 2617, katastrální území Žižkov, zastoupený právním zástupcem, uplatňuje námitky proti celoměstsky významné změně Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o	<i>Pořizovatel nesouhlasí. Změna ÚP je v souladu se schválenými Pokyny řešena jako nevyužívané území, zařazené nadřazenou územně plánovací dokumentací mezi transformační plochy a řešena v souladu s republikovými prioritami PÚR ČR, v plat.zn., a s podmínkami a úkoly stanovenými ZÚR hl.m. Prahy</i>

územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, týkající se lokality v okolí ulice Malešická a NN Žižkov, aktuálně zařazené jako SV-F, a v kontextu i širší lokality NN Žižkov (dále jen „předmětná lokalita“):

1. Vlastník musí v prvé řadě zmínit, že navrhovaná Změna ÚP nebyla v nejmenším projednána s vlastníky nemovitostí v předmětné lokalitě, konkrétně vlastníky jednotlivých budov postavených na pozemcích společnosti České dráhy, a. s., IČ 70994226, se sídlem nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039 (dále jen „České dráhy“). S ohledem na zákonné předkupní právo vlastníků těchto staveb k daným pozemkům považuje vlastník za absurdní, že návrh Změny ÚP byl projednán hlavně s developery. Proto také návrh Změny ÚP obsahuje požadavky a návrhy připravené zejména developery a chrání výlučně jejich zájmy na přeměně předmětné lokality na lokalitu vhodnou pouze k developerské výstavbě (a směřuje tak k maximalizaci zisku těchto developerů). Toto potvrzuje i strana 17 prezentace k návrhu Změny ÚP, ve kterém je lokalita podél ulice Malešická až mafiánsky „rozparcelována“ podle sféry vlivu jednotlivých developerů - aniž by tito developeři byli vlastníky vždy nemovitostí v této lokalitě. Vlastník namítá, že návrh Změny ÚP byl vypracován především v soukromém zájmu uvedených developerů, nikoliv v zájmu vlastníků nemovitostí v této lokalitě či v zájmu veřejnosti. Tento přístup považuje vlastník za absolutně nepřijatelný důsledek prosazování soukromého zájmu prostřednictvím nakloněných obecních institucí.

2. Vlastník namítá, že navrhovaná změna územního plánu dramaticky změnil charakter předmětné lokality tím způsobem, že drobným vlastníkům do budoucna bere možnost užívat a rozvíjet předmětnou lokalitu stávajícím způsobem - jako působiště drobných podnikatelů a maloobchodních prodejců a poskytovatelů služeb (spíše technického charakteru - prodejci stavebnin, osvětlení, autoservis, sklady a podobně). Změna ÚP a záměr nakládání s předmětnou lokalitou vyhání tyto drobné podnikatele a bere jim jednu z posledních možností poskytovat své služby v centru obce. Alternativní možnosti přesídlení v rámci centra obce již prakticky neexistují. Na okrajových částech obce již ale konkurenční služby poskytují dlouhodobě usídlení velkopodnikatelé, nákupní centra a hobbycentra, kterým drobní podnikatelé nemohou přímo konkurovat. Součástí

pro nadmístní transformační oblast T/5

Nákladového nádraží Žižkov.

Účastníky jednání k podkladové studii byli m.j.

... "hlavní vlastníci pozemků příp. subjekty s předkupním právem pozemků." Ne všichni vlastníci a subjekty s předkupním právem byly nutně účastníky jednání. Je na úvaze zpracovatele studie, vedeného zpravidla efektivitou, s kterými subjekty povede jednání. Na takováto jednání neexistuje právní nárok. Nový občanský zákoník /NOZ/ sice zavedl zákonné předkupní právo k pozemkům pro majitele budov na nich stojících, současně ale dal i zákonné předkupní právo majitelům pozemků k budovám na nich stojícím. Aktuálně probíhají jednání s investorem příslušných pozemků, který uzavřel předkupní smlouvu s vlastníkem pozemků o jejich využití. Předmětem tohoto projednání ale není podkladová studie, nýbrž návrh změny ÚP (a VVURÚ), ke kterému má možnost kdokoliv se vyjádřit v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v plat. zn. (SZ, § 52 odst. 2 a 3). Tohoto práva vlastník nyní využívá, návrh změny je s vlastníky i veřejností projednáván postupem stanoveným stavebním zákonem (SZ).

Pořizovatel nesouhlasí.

Změna ÚP je v souladu se schválenými Pokyny řešena jako nevyužívané území (brownfield), jehož předmětem je transformace území začleněním do stávající městské struktury, se smíšeným využitím a s vazbami do širšího území, nikoli zachování stávajícího stavu. Je řešena v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a jejími republikovými prioritami, i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy (ZUR) a stanovenými podmínkami a úkoly ZÚR pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov (NNŽ). Mezi republikové priority územního plánování patří mj. polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields) a hospodárné využití zastavěného území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území). Rovněž podle ZÚR je prioritou

ekonomické podstaty drobných podnikatelů je blízkost a dostupnost zákazníkům, stejně tak jako osobnější přístup a zákaznická zkušenost. Vlastník namítá, že není v zájmu vlastníků nemovitosti v předmětné lokalitě, ani ve veřejném zájmu, aby došlo k úplné přeměně lokality na řadový developerský projekt, který nezachovává možnost působení aktuálně sídlících vlastníků nemovitostí a dalších podnikatelů se sídlem v předmětné lokalitě.

V doprovodných dokumentech Změny ÚP se uvádí mj. „V současném stavu převažují v řešeném území objekty s produkční zátěží, po kterých již v současnosti v tomto místě není poptávka. Zpracovaný návrh si klade za cíl dotvoření okolí budovy nákladového nádraží do nové intenzivněji formované podoby města. Z hlediska struktury navrhovaných veřejných prostranství a využití plánované zástavby bude mít území převažující obytnou zátěž.“ Vlastník si klade otázku, kdo posuzuje poptávku po produkčních objektech? Občané? S ohledem na to, že vlastník i jemu známí podnikatelé mají svou rozsáhlou klientelu, která má poptávku po jejich službách, musí jít o hodnocení právě developerů a nikoliv obyvatel obce. Vlastník tedy požaduje, aby byl v předmětné lokalitě ponechán stávající způsob využití, zaměřující se na drobnou nerušící výrobu a služby, a dále aby byla ponechána v platnosti stavební uzávěra předmětné lokality. Navrhovaná Změna ÚP se dotýká vlastnických práv vlastníka absolutně, když místo jeho stavby a jejího stávajícího využití navrhuje zcela jiné využití a předpokládá odstranění stavby vlastníka. Pokud by mělo dojít k realizaci Změny ÚP, vlastník bude z předmětné lokality fakticky vytlačen.

3. Vlastník nesouhlasí s tím, aby došlo k zásadní změně předmětné lokality a nahrazení současných volně rozmístěných objektů nižších podlaží mnohem vyššími stavbami a stavbami developersky drancujícími území. Vlastník nesouhlasí s tím, aby v celé předmětné lokalitě vznikaly další neosobní stavby typizované bytově zástavby, ani s tím, aby byla předmětná lokalita zastavována budovami přesahující 2 nadzemní podlaží. Ani příslib ozelenění předmětné lokality a vybudování části infrastruktury nevyváží zájem vlastníků staveb v předmětné lokalitě. Ostatně pokud by se návrh Změny ÚP soustředil pouze na odstranění některých neužívaných průmyslových ploch samotného nádraží a jejich nahrazení např. zelení a dobudováním infrastruktury (tramvajové vedení atd.), neměli by proti tomu vlastníci staveb v předmětné lokalitě žádné zásadní výhrady. Proto vlastník uvádí, že

upřednostnit k rozvoji využití transformačních území, oproti rozvoji v nezastavěných územích. Stavební uzávěra byla vyhlášena s cílem ochrany celé lokality NNŽ před nekonceptní výstavbou do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti. Návrh změny ÚP byl zpracován na základě podrobné podkladové urbanistické studie a zajišťuje komplexní řešení rozlehlé transformační oblasti bývalého nákladového nádraží. Na předmětném pozemku potvrzuje změna ÚP stávající využití platného územního plánu, tj. plochu se způsobem využití všeobecně smíšené /SV/. Podle platných regulativů je v ploše SV možné realizovat kromě bydlení či administrativy např. i obchody, drobnou nerušící výrobu a služby atd. Změna ÚP převážným vymezením plochami SV zajišťuje polyfunkci v území a stávající služby i nadále umožňuje provozovat.

Pořizovatel nesouhlasí, nelze vyhovět. Cílem změny ÚP není zachování stávajícího stavu. Změna ÚP je zpracována v souladu s Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP, schválenými usnesením č. 28/26 Zastupitelstva hl.m. Prahy dne 15.6.2017. Je řešena jako tzv. brownfield, jehož předmětem je transformace území na obytnou čtvrť v souladu s koncepcí hl.m. Prahy na sledování dostředného rozvoje města a zástavby dnes nevyužívaných ploch v centru města, se začleněním do stávající urbanistické struktury a příslušnými vazbami na širší okolí. Záměr je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a jejími republikovými prioritami, i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy (ZUR) a stanovenými podmínkami a úkoly pro nadmístní transformační oblast T/5 NNŽ. Prioritou je m.j. upřednostnit rozvoj využití

je namístě upravit Změnu ÚP tak, aby zachovala stávající charakter předmětné lokality, s drobným průnikem nových zelených ploch zejména v areálu NN Žižkov. Vlastník rovněž požaduje, aby byla zachována stavební uzávěra předmětné lokality. V areálu NN Žižkov tedy vlastník navrhuje vybudování městského parku a rekreačních ploch, s případným roztroušeným zázemím (drobné zařízení pro občerstvení, toalety apod.) oddělených od stávající zástavby přirozeným způsobem. Další možné využití by bylo výstavbou budovy kulturního zázemí v zeleni. Shora uvedené návrhy by vedly ke kultivaci území i jeho zpřístupnění široké veřejnosti. S ohledem na stávající trend ochrany životního prostředí bude vhodnější nezastavovat město dále, ale naopak budovat nové zelené a vodní plochy, které by umožňovaly občanům volnočasové využití a byly by i plochou regulující dopady klimatických změn (např. kumulace tepla v zástavbě, regulace a likvidace imisí apod.). V doprovodných materiálech se uvádí: „Změna rozšiřuje celoměstský systém zeleně o 1280 m² a zároveň ho redukuje o 14 261 m². V celkovém rozsahu je celoměstský systém zeleně redukován o 12 981 m² z důvodu vymezení tramvajové smyčky a nového návrhu řešení propojení komunikací Malešická a Českobrodská.“ Vlastník považuje za nemístné, aby byla změnou redukována městská zeleň, cíl Změny ÚP by měl být zcela opačný, a pokud dochází k redukci ploch zeleně v části územím, měly by být nahrazeny jinde (to by ovšem opět nevyhovovalo developerským záměrům). Samotná prezentace Změny ÚP je „redukce brownfieldu“, nicméně jak je vidět, není záměrem skutečně zbavit území nevzhledných průmyslových ploch, ale jejich sevření v betonu „modernistické výstavby“ a zničení významné části zelených ploch bez náhrady. I proto nerozumí vlastník tomu, proč není v celé předmětné lokalitě vymezena volná stavební čára. Proklamace uváděné v odůvodnění Změny ÚP jsou zcela účelové a odvádí pozornost od toho, co je skutečně navrhováno. Navrhované prostředky a řešení ve Změně ÚP nejsou v souladu s proklamovanými cíli Změny ÚP a ani s cíli územního plánování na území celého hlavního města Prahy. Vlastník uvádí, že záměrem obce by mělo být spíše zklidňování jejího jádra a prohlubování všeobecného společenského přínosu, nikoliv jeho další zastavování. Navíc bytová zástavba přinese zásadní dopravní zatížení do celé předmětné lokality, což opět není v zájmu obyvatel obce. Vlastník namítá, že ačkoliv jsou

transformačních území i v centrální části města oproti rozvoji na úkor dosud nezastavěných území. Stavební uzávěra byla vyhlášena do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti. Návrh změny ÚP byl zpracován na základě předepsané podkladové studie a zajišťuje komplexní řešení rozlehlé transformační oblasti bývalého nákladového nádraží, včetně navrhovaných ploch zeleně. Návrh změny ÚP byl posouzen z hlediska vyhodnocení vlivu na životní prostředí, k němuž dotčený orgán (OCP MHMP) vydal souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Závěry VVURÚ o přijatelnosti navrhované změny ÚP za podmínky uvedených opatření jsou popsány v odůvodnění návrhu změny a týkají se převážně následných řízení. Redukce celoměstského systému zeleně neznamená redukci zeleně, ale vyššího stupně ochrany zeleně, přičemž zeleň samotná nemusí být redukována. Vymezení stavebních čar je mimo podrobnost ÚP. Návrh změny ÚP nepředjímá konkrétní budoucí zástavbu území.

2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, LL.M., advokátka VPS	303 Mgr. et Mgr. Liběna Šrámková,	4. Předmětná lokalita je památkově chráněným územím s potenciálem významných archeologických nálezů. Navrhovaná Změna ÚP přináší tak dramatické změny, že celá předmětná lokalita má být překopána, aniž by byly navrhovány místa a plochy reflektující tyto kulturní nálezy. Vlastník nerozumí tomu, proč je preferována varianta kompletní destrukce stávajícího památkově chráněného území a jeho nahrazení generickým modernistickým návrhem. Takových lokalit jako je navrhována v předmětné lokalitě existuje již ohromné množství a staví se další a další. Proč však takové lokality nestavět na okrajích obce? Proč by obec neměla chtít zachovávat stávající charakter území a jeho ráz? Odpověď je podle vlastníka prostá - zájem developerů. Proto vlastník navrhuje, aby veškerá část území pod památkovou ochranou zůstala zachována tak, jak je. Navrhovaná bytová zástavba v lokalitě mezi Židovskými pecemi a Olšanskými hřbitovy přijde vlastníku jako zcela nevhodná, nekulturní a nerespektující stávající v zásadě zklidněné využití území. Vlastník požaduje, aby v areálu NN Žižkov nebyla umožněna žádná bytová výstavba.	Pořizovatel nesouhlasí, nelze vyhovět. Požadavek zachování stávajícího stavu a neumožnění bytové výstavby je v rozporu s Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP, schválenými usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017, i s nadřazenou územně plánovací dokumentací (PUR, ZUR) - vytvoření plnohodnotné městské čtvrti, hospodárně využívat zastavěná území (podpora revitalizací a sanací území), polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch, upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Z hlediska památkové péče leží lokalita na území ochranného pásma pražské památkové rezervace a v území se nachází nemovitá kulturní památka hlavní budova Nákladového nádraží Žižkov. Návrh změny ÚP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Navrhovaná změna využití území není v rozporu s podmínkami ochrany uvedeného ochranného pásma, plocha územního plánu /SMJ/, v níž se nachází hlavní budova NNŽ, je navrhována jako stabilizovaná bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Ministerstvo kultury jako dotčený orgán státní památkové péče vydal k návrhu změny souhlasné stanovisko a z hlediska ochrany kulturních hodnot v řešeném území nemá k návrhu Z 2600/00 po dohodě zásadní připomínky. Řešené území je rovněž územím s možnými archeologickými nálezy ve smyslu zák.č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v plat.zn., umožnění provedení archeologického výzkumu se týká a bude řešeno v následných správních řízeních.
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, LL.M., advokátka VPS	303 Mgr. et Mgr. Liběna Šrámková,	5. S ohledem na shora navržené vlastník uvádí, že Změna ÚP není v souladu s cíli územního plánu obce a není v zájmu obyvatel obce. Změna ÚP tedy vyžaduje buď zásadní přepracování podle shora navrhovaných připomínek, má-li být akceptovatelná. V současné podobě Změny ÚP je tato nepřijatelná a podle vlastníka by neměla být nikdy schválena.	Pořizovatel nesouhlasí. Návrh změny ÚP je zpracován v souladu s usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017, kterým byly schváleny „Pokyny“ pro zpracování návrhu Z-2600/00, včetně souhlasu ZHMP s vypracováním podkladové studie jako podkladu pro zpracování změny ÚP a sejmutí stavební uzávěry. Návrh změny respektuje republikové priority stanovené nadřazenou územně plánovací dokumentací PUR ČR a respektuje podmínkami a úkoly stanovené ZÚR hl.m. Prahy pro řešení nadmístní transformační oblasti T/5 Nákladového nádraží Žižkov. Rovněž územně analytické podklady (ÚAP)

2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	304 ČERMÁKOVÁ JANA	Námítka k novému územnímu plánu hl.m.Prahy ve věci „Nákladového nádraží Žižkov“ č. Z2600, Regulační Masterplan NNŽ. Jako vlastník pozemku č.2929/1 a 2929/4 v k.ú. Žižkov, uplatňuji v souladu s § 23 odst. 1 zákona, č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v plat.znění, připomínku ke konceptu a návrhu územně plánovací dokumentace. Znění připomínky: Nesouhlasíme s navrženou podobou územního plánu v oblasti Nákladového nádraží Žižkov a konkrétně požadujeme: 1) aby byly zachovány stávající hranice pozemků v oblasti plánované výstavby Jarovské třídy a tím byly zachovány hranice mnou vlastněného pozemku viz specifikace výše; 2) aby tímto záměrem nebyla poškozena prokazatelná investice do obchodního záměru výstavby Mycího centra – Samoobslužná myčka pro osobní vozidla v ulici Malešická, Praha 3; 3) aby tímto záměrem nedošlo k znehodnocení mnou vlastněného pozemku tím, že jeho část bude vyvlastněna či na mě bude vyvíjen tlak ze strany různých institucí k jeho prodeji nebo prodeji jeho části. Odůvodnění: V současné době byl již zpracován projekt na výstavbu Mycího centra – Samoobslužné myčky pro osobní vozidla v ulici Malešická, Praha 3, a bylo vydáno stavební povolení číslo jednací: UMCP3 481188/2020. Prokazatelně vynaložené náklady za věcná břemena, zasílťování pozemků atd jsou již v hodnotě přes 1,6 MIL Kč. Pokud bude pozemek zmenšen či dojde k jakémukoliv zásahu do jeho hranic, dojde tím k znemožnění realizace obchodního záměru viz. výše či jeho znehodnocení pro případný prodej, popř. jiný obchodní záměr.	identifikují území jako součást transformační plochy (T12) s neuzavřenou urbanistickou koncepcí, určené k řešení. Změna ÚP je pořizována v souladu s platnými právními předpisy, tj. především zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),v plat.zn., a prováděcími právními předpisy. Projednáváný návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, vyjádřeným rovněž v rámci projednání vydanými kladnými stanovisky dotčených orgánů. Pořizovatel nesouhlasí. Je evidováno jako námitka vlastníka podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb, o územním plánování a stavebním řádu, v plat.zn. k projednávanému návrhu změny Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy. 1) Funkční využití území je v ÚP řešeno mimo podrobnost hranic pozemků. 2) Uváděné stavební povolení bylo vydáno na stavbu dočasnou do 31.12.2025, m.j. z důvodu budoucí transformace území. 3) Nesouhlasíme, že by návrhem změny ÚP došlo ke znehodnocení uvedených pozemků. Naopak, návrh změny ÚP mění předmětné pozemky ze stávajícího funkčního využití VN-E na z významné části určení všeobecně smíšené /SV-H/ s vyšším kódem míry využití území /H/. Malá část je ze severní strany vymezena jako součást plochy S4 a veřejně prospěšné stavby /VPS/ za účelem rekonstrukce Malešické ulice. Část na jihu je vymezena jako plocha urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/, určená pro nové uliční propojení s tramvajovou tratí. Tyto dopravní záměry jsou podstatnou součástí celkové přeměny a rozvoje území. ÚP vymezuje VPS jako plochy či koridory, u nichž se předpokládá, že mohou být dotčeny stavbou, jejíž realizovatelnost je třeba zajistit. Konkrétní vliv na předmětné pozemky bude upřesněn v rámci přípravy podrobnější projektové dokumentace a projednán v následných správních řízeních.
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	306 Mgr. Pavel Marek, advokát	Podatel jako vlastník dotčených pozemků parc. č. 3485, 3488, 3493, 3499, 3504/1 a 3504/2, zapsaných na LV č. 1380 pro k.ú. Žižkov (dále jen „dotčené pozemky“), zastoupený právním zástupcem, podává námítky proti celoměstsky významné změně Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy	Pořizovatel souhlasí, jedná se o námítky.

ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších prostředků (dále jen „SŘ“ nebo „správní řád“).

Podatel je aktivně legitimován, kdy především pozemky parc. č. 3504/1 a 3504/2 jsou přímo dotčeny plánovaným rozšířením ulice Malešická. Jak je uvedeno v textové části odůvodnění změny územního plánu tedy v návrhu opatření obecné povahy označeného jako Z 2600/00 (dále jen „návrh OOP“): *„Rozsah řešeného území je drobně překročen v případě vymezení ploch vybraná komunikační síť /S4/ v ulici U Nákladového nádraží a v ulici Malešická, a to z důvodu korekce plošného vymezení těchto komunikací dle podkladové studie, aby byly optimalizovány směrové a šířkové parametry jejich uličních profilů, zohledňující požadavky dopravní i požadavky na kvalitní veřejný prostor.“*

Z grafické části odůvodnění návrhu OOP a dále z podkladů dostupných na webových stránkách Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (organizační složka shora nadepsaného správního orgánu) [dále jen „IPR“], je přitom patrné, že pozemky parc. č. 3504/1 a 3504/2 jsou zasaženy plánovaným rozšířením ulice Malešická. Pozemek parc. č. 3504, jehož součástí je stavba – budova s číslem popisným 2251, stavba pro administrativu (dále jen „Budova“), je potom zasažen tak, že část Budovy se nachází za hranou stavební čáry.

(Důkaz: - Ortofotomapa dle Katastru nemovitostí - Grafická část (příloha č. 5) návrhu OOP (dostupné z: http://servis.praha-mesto.cz/uzplan/uzemni_plan_hmp/Z2600/VP/OOP/OOP.html) [cit online 19. 2. 2021] - Dokument IPR označený jako „regulacni_masterplan_hlavni_vykres_ipr“)

Dle judikatury Nejvyššího správního soudu: *Pojem „dotčenosti“ (§ 52 odst. 2) je však nutno vykládat širěji nežli jen tak, že může být naplněn pouze u vlastníků pozemků či staveb, na které přímo dopadá změna územního plánu. „Mezující soused“ má právo uplatnit námitky vždy; „nemezující soused“ výjimečně, a to v závislosti na okolnostech konkrétní věci* (Rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, publikovaný pod 1462/2008 Sb. NSS) Podatel je vlastníkem pozemků, na které přímo dopadá změna územního plánu a které se nacházejí uvnitř území ohraničeného přehledovou mapou, která tvoří přílohu č. 6 návrhu OPP.

				(Důkaz: - Grafická část (příloha č. 6) návrhu OOP (dostupné z: http://servis.praha-mesto.cz/uzplan/uzemni_plan_hmp/Z2600/VP/OOP/OOP.html) [cit online 19. 2. 2021]) Podatel je oprávněn podat námitky do celého návrhu na změnu územního plánu, kdy, jak dovodila judikatura Nejvyššího správního soudu, námitky <i>se mohou týkat jakékoli části návrhu územního plánu, nebo i postupu při jeho zadání či zpracování</i> (Rozsudek NSS ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-185, publikovaný pod 1971/2010 Sb. NSS).	
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	306 Mgr. Pavel Marek, advokát	<u>K povaze námitkového řízení:</u> jak dovodila judikatura Nejvyššího správního soudu: <i>Skutečnost, že navrhovatel v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části (§ 101a a násl. s. ř. s.) neuplatnil námitky či připomínky ve fázích přípravy opatření obecné povahy, jej nezbavuje práva takový návrh podat. Návrh proto nemůže soud pro nedostatek aktivity navrhovatele v předcházejících fázích správního řízení odmítnout pro nedostatek procesní legitimace</i> (Usnesení NSS ze dne 16. 11. 2010, č. j. 1 Ao 2/2010-116, publikované pod 2215/2011 Sb. NSS). Ve světle v předešlém bodě označeného usnesení NSS podatel námitkové řízení dle § 52 StavZ pojímá jako prostředek k zajištění aktivní participace občanů na správě věcí veřejných tak, aby byla zajištěna účinná kontrola veřejné správy a minimalizace zásahů do práv (a v dobré víře již nabytých práv – tzv. iura quaesita). Návrh na změnu územního plánu konkretizovaný v dokumentu IPR označeném jako „regulacni_masterplan_hlavni_vykres_ipr“, přitom zasahuje do nabytých práv podatele nepřiměřeným způsobem. Podatel proto doufá, že jeho námitky budou ze strany shora označeného orgánu zapracovány a nebude nutné se ve věci uchýlovat k soudnímu přezkumu.	<i>Pořizovatel souhlasí, přistupuje k podání podatele jako k námitkám. Projednávanou dokumentací je změna ÚP (a VVURÚ), nikoliv dokument "regulacni masterplan".</i>
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	306 Mgr. Pavel Marek, advokát	Podatel podává proti návrhu na změnu územního plánu tyto námitky: - <u>Námitka nepřiměřeného zásahu do práv podatele:</u> Areál podatele nacházející se na dotčených pozemcích byl vybudován v letech 2000 až 2004 a do současné doby je plně využíván jako obchodní a administrativní sídlo společnosti. Celková plocha areálu je 3078m², z toho zastavěná plocha budovou č.p. 2251 je 700m², zpevněné plochy a komunikace mají plochu 1650m² a plochy zeleně 728m². Budova č.p. 2251 je třípodlažní, součet ploch všech podlaží je 1840m².	<i>Pořizovatel nesouhlasí. Návrh změny je cílovým stavem území, který vychází z podrobné koncepce prověřené podkladovou studií, jejímž cílem je transformovat území brownfieldu nákladového nádraží na městskou čtvrť a zapojit ji spolu s přilehlými plochami v okolí bývalé železniční trati do okolního území.</i> <i>Nedílnou součástí přeměny území je i dotvoření dopravní, respektive uliční sítě, jejíž součástí je i nové propojení Jarovské třídy a rekonstrukce Malešické ul. jako nezbytné součásti nově navrženého dopravního řešení komunikacemi typu S4 a eliminujícího stávajícím územním plánem</i>

Změna územního plánu navrhuje rozšíření plochy veřejného prostranství ulice Malešické o cca 4m v úseku mezi ulicemi Na Vackově a Na Mokřině severním směrem. Toto rozšíření je v kolizi se stávající budovou č.p. 2251 na pozemku parc. č. 3504/2 a se sousedním pozemkem parc. č. 3504/1, které tvoří stávající areál podatele. Konkrétně je v kolizi se stávajícím areálem navrhovaná plocha S4 (vybraná komunikační síť – Malešická ulice).

Transformace Malešické ulice je v návrhu změny územního plánu velice rozsáhlá a upravuje šířkové poměry a trasu ulice v dlouhém úseku. V některých částech se ulice rozšiřuje jižním směrem, v některých severním směrem nebo oběma směry tak, aby nebyla v kolizi se stávajícími funkčními a perspektivními objekty. V úseku mezi ulicemi Na Vackově a Na Mokřině ale toto rozšíření zasahuje přímo do stávající budovy a na sousední pozemek areálu podatele, čímž budoucí využití areálu podatele prakticky likviduje. Přitom jižně od Malešické ulice se v současné době nacházejí neperspektivní objekty a areály (sběrný dvůr, myčka aut, apod.), které změna územního plánu navrhuje k transformaci na plnohodnotnou součást okolní městské struktury. **Stávající zástavba severně od Malešické ulice určena k transformaci není. Bylo by tedy logické a správné, vést trasu Malešické ulice v tomto úseku jižněji tak, aby nekolidovala se stávající zástavbou, tvořící její severní frontu, jejíž součástí je areál podatele.**

Navržená změna územního plánu se touto možností nezabývá vůbec a nedostatečně tak zohledňuje majetkoprávní vztahy a existující funkční zástavbu, která změnou územního plánu určena k transformaci není. Pokud by byla upravená trasa a veřejný prostor Malešické ulice v tomto úseku vedena jižněji, než je navrženo v předloženém návrhu změny ÚP, ke kolizi se stávající zástavbou areálu podatele by nedošlo, pouze by byla upravena budoucí zástavba bloků jižně od Malešické ulice, které jsou určeny k transformaci a novému využití.

Podatel považuje za nesporné, že v případě rozšíření Malešické ulice v rozsahu shora popsaném by mu vznikla škoda ve značné výši v důsledku nemožnosti dalšího využití dotčených pozemků a v důsledku patrně nevyhnutelné demolice Budovy. (Důkaz:- zákres do KN; situace na podkladu katastrální mapy a ortofotomapy s vyznačením navrhovaného záboru pro rozšíření Malešické ulice a s vyznačením kolize tohoto záboru s Budovou a pozemkem areálu podatele - zákres do fotografie; pohled z Malešické ulice

předpokládanou komunikaci typu S2 Městský okruh – Českobrodská – Malešická – U Nákladového nádraží – Jana Želivského. Profil a trajektorie byly odvozeny tak, aby došlo k minimálnímu zásahu do stávajících objektů, příp. soukromých pozemků. Obě stavby jsou navrženy jako veřejně prospěšné (VPS) a v rámci přípravy podrobnější projektové dokumentace pro jejich realizaci bude hledáno nejvhodnější možné řešení tak, aby byla umožněna obsluha a zachování stávajících objektů, případně zahájeny kroky pro majetkoprávní vypořádání. To však z hlediska podrobnosti není předmětem územního plánu. Vymezení VPS v územním plánu se týká ploch či koridorů, u nichž je předpoklad, že mohou být dotčeny stavbou, jejíž realizovatelnost je třeba zajistit. Až v následných řízeních, na základě podrobnější projektové dokumentace, budou pozemky přesně specifikovány geometrickým plánem. Vyvlastnění pak není přípustné, je-li práva k pozemkům možné získat jiným způsobem (např. dohodou) a je přípustné jen v rozsahu, který je nezbytný (postupem podle zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb, v plat.zn.).

směrem na stávající Budovu vyznačením navrhovaného záboru pro rozšíření Malešické ulice)

Jak uvedeno výše současný návrh na změnu územního plánu počítá s rozšířením Malešické ulice v místě areálu podatele jižním i severním směrem. Rozšířením severním směrem přitom dojde k výše specifikovanému zásahu do vlastnického práva podatele, přestože je technicky možné provést rozšíření toliko jižním směrem na pozemku parc. č. 3505/1, kde se nachází tzv. brownfield. Změna územního plánu v současné podobě je tedy nezákonná z důvodu porušení zásady minimalizace zásahu.

Podatel v této souvislosti odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. prosince 2020 sp. zn. 2 As 65/2019, ve kterém se NSS přihlásil k ideji minimalizace zásahu, kdy právo může být omezeno pouze ze zákonem stanovených důvodů a za zákonem stanovených podmínek, jejichž součástí je i dodržení povinnosti minimalizace omezení tohoto práva, tedy že omezit užívání lze pouze v míře nezbytně nutné k dosažení zákonem aprobovaného cíle: *K testu proporcionality v rámci přezkumu opatření obecné povahy se Nejvyšší správní soud vyjádřil v rozsudku ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98, č. 740/2006 Sb. NSS. [...] Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů).*

Návrh na změnu územního plánu v současné podobě nepřiměřeně zasahuje do nabytých práv podatele. Stavba shora označené Budovy byla shora nadepsaným orgánem povolena a zkolaudována a podatel ji v dobré víře užívá. Zásada ochrany práv nabytých v dobré víře je přitom reflektována i judikaturou Nejvyššího správního soudu, srov.: *Správní orgány jsou povinny postupovat v souladu se základními zásadami činnosti správních orgánů, zejména pak se zásadou ochrany práv nabytých v dobré víře a ochrany oprávněných zájmů osob ve spojení se zásadou přiměřenosti zásahu do těchto práv (§ 2 odst. 3 správního řádu), jejichž konkrétním projevem je mimo jiné právě povinnost správních orgánů poměřovat újmy účastníků [...].* (Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 5. 2011, čj. 1 As 36/2011 – 79).

- Námítka porušení práva na legitimní očekávání: Podatel dále namítá porušení jeho práva na legitimní očekávání. Jak dovodila judikatura Nejvyššího správního soudu a Ústavního soudu: *Princip ochrany tzv. legitimního očekávání je v judikatuře soudů České republiky v čele s Ústavním soudem uznáván jako součást souboru základních principů demokratického právního státu (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky), jakkoli jeho obsah a projevy – zejména v oboru práva ústavního v jurisprudenci Ústavního soudu – nelze označit za ustálené (blíže viz Langášek, T. Ochrana legitimního očekávání v judikatuře Ústavního soudu. In Sborník z konference PF MU Dny práva 2008). Pro účely posouzení lze poznamenat, že tento princip je v oboru správního práva úzce spojen s principy ochrany právní jistoty, spravedlivosti a předvídatelnosti aktů veřejné moci a důvěry v ně a s principem zákazu libovůle [srov. nálezy Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 12/14 ze dne 16. června 2015, N 109/77 SbNU 577; 177/2015 Sb., podle kterého: „[p]ro demokratický právní stát je charakteristický princip právní jistoty, spočívající mimo jiné v tom, že právní pravidla budou jasná a přesná a budou zajišťovat, že právní vztahy a jejich důsledky zůstanou pro adresáty pravidel předvídatelné. Závazky a sliby, které na sebe stát vezme vůči jednotlivcům, by měly být dodržovány (princip legitimního očekávání).“].*

Podatel spatřuje porušení práva na legitimní očekávání jednak ve skutečnosti, že návrh na změnu územního plánu v současné podobě počítá de facto s demolicí Budovy, jejíž stavba byla orgánem veřejné moci povolena a následně zkolaudována, čímž **došlo ke vzniku legitimního očekávání, že podatel bude moci Budovu a areál nacházející se na dotčených pozemcích do budoucna užívat**. V tomto ohledu podatel odkazuje na body 20. a 21. tohoto podání.

Během veřejného projednání potom ze strany pracovníků shora nadepsaného orgánu došlo k jednoznačnému prohlášení, že změna územního plánu *nepovede k žádnému zásahu do vlastnických práv*. Toto prohlášení přitom koliduje se současnou podobou návrhu na změnu územního plánu, čímž shora nadepsaný orgán proces vydání opatření obecné povahy – změny územního plánu – zatížil vadou vnitřní rozpornosti, [přitom Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 31.1.2008, č. j. 4 Azs 94/2007 - 107, dovodil, že je-li odůvodnění [...] vystavěno na rozdílných a vnitřně rozporných právních hodnoceních téhož skutkového stavu, je takové rozhodnutí nepřezkoumatelné pro

Pořizovatel nesouhlasí.

Návrh změny ÚP nevymezuje objekty k demolici. Jak je uvedeno ve vyhodnocení předchozí námítky, územní plán vymezuje VPS jako plochy či koridory, které mohou být dotčeny stavbou, jejíž realizovatelnost je třeba zajistit. Cílem ÚP je m.j. konkretizovat ochranu veřejných zájmů. Územní plán však není postačujícím podkladem k vyvlastnění (změně vlastnického práva). Podkladem pro případné vyvlastnění je územní rozhodnutí, ve kterém jsou pozemky nebo jejich části, podléhající vyvlastnění (nikoli plochy či koridory), na základě podrobnější projektové dokumentace přesně specifikovány geometrickým plánem. Vyvlastnění též není přípustné, je-li práva k pozemkům možné získat jiným způsobem (např. dohodou) a je přípustné jen v rozsahu, který je nezbytný (postupem podle zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb., v plat.zn.). Pořizování změny ÚP není takovým jednáním. Změna ÚP je pořizována podle platných právních předpisů, tj. především zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v plat.zn., a návrh změny ÚP je zpracován v souladu s obecně závaznou vyhláškou hl.m. Prahy č. 32/1999 Sb., v plat.zn.

2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	306 Mgr. Pavel Marek, advokát	<i>nesrozumitelnost.</i> (Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30.7.2019 čj. 4 Azs 154/2019 – 32). - <u>Námítka porušení principu předcházení vzniku újmy a péče řádného hospodáře:</u> Jak uvedeno shora změna územního plánu v současné podobě de facto počítá s demolicí shora označené Budovy, ve které se nachází sídlo podatele a administrativně výrobní komplex zaměstnávající cca 100 zaměstnanců. Budova byla pro společnost navržena tzv. „na klíč“ a obsahuje specifické stavebnětechnické zázemí v hodnotě několika stovek milionů. Pokud by došlo k realizaci změněného územního plánu, patrně by muselo za účelem rozšíření Malešické ulice dojít k vyvlastnění dotčených pozemků, což by vzhledem ke stamilionovým investicím do Budovy představovalo neúměrné náklady pro shora nadepsaný orgán (vyvlastnění je možné jen za náhradu) oproti shora navrhované variantě vést rozšířenou Malešickou ulici po jižním okraji současné komunikace, na které se nachází tzv. brownfield. Jednání vedoucí k povinnosti nahradit podateli škodu v důsledku nutnosti odstranit Budovu, by tak mohlo být chápáno jako rozporné se zásadou péče dobrého hospodáře, kdy podatelem navržená varianta (vést rozšíření ulice po jižní hraně uličního profilu) nutně představuje vznik nižší škody a tedy povinnosti vyplátit výrazně nižší náhradu.	<i>Pořizovatel nesouhlasí.</i> Jak výše uvedeno, až v následných správních řízeních, na základě podrobnější projektové dokumentace, budou dotčené pozemky přesně specifikovány geometrickým plánem. V případě nezbytnosti využití uvedených nemovitostí je vyvlastnění až krajním řešením. Není přípustné, je-li práva k pozemkům možné získat jiným způsobem (např. dohodou) a je přípustné jen v rozsahu, který je nezbytný (postupem podle zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb, v plat.zn.). Případné majetkové vypořádání vlastníků tak není předmětem řízení o územním plánu. S vlastníky nemovitostí je v této fázi projednáváno postupem stanoveným stavebním zákonem pro projednání ÚPD.
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	307 AUTO JAROV, s r.o.	Společnost AUTO JAROV s.r.o. je vlastníkem části pozemků, na kterých je pravděpodobně vedena podle Z 2600 , nově připravovaná Jarovská třída, která v budoucnosti bude zaústěna do nově upravené Českobrodské ulice. Změnu v současné době řeší Z 3125. Jarovská třída má údajně zasahovat na pozemky č. 60 k.ú. Hrdlořezy a poz. 2911 k.ú. Žižkov směrem východním, poz. č. 2017, 1914/1, 4490, 4492 k.ú. Žižkov a 849/7 k.ú. Malešice směrem jižním. Vzhledem k měřítku výkresů nejsme schopni pozemky přesně specifikovat. Společnost AUTO JAROV v této oblasti podniká od roku 1993, v oblasti investovala přes 1.5 miliardy Kč bez jakýchkoliv dotací či investičních pobídek. V současné době zaměstnává cca 500 pracovníků, V nejbližším okolí trvale postupně pro svůj rozvoj vykupuje dostupné pozemky, v některých případech i z vlastnictví státu a to pouze tehdy, jsou-li označeny příslušnou Městkou částí popř. MHMP jako pro nepotřebné. Společnost AUTO JAROV iniciativně nabídla směnu části pozemků p.č. 60 k.ú. Hrdlořezy a přilehlé, které bude MHMP , dle našeho názoru,	<i>Nebude vyhověno.</i> Návrh změny odpovídá koncepci platné k době zveřejnění změny, kde byla Jarovská třída vedena koridorem bývalé železniční trati, včetně pozemků společnosti Auto Jarov s.r.o. Řešení Jarovské třídy spolu s tramvajovou tratí je aktuálně podrobněji prověřováno v rámci samostatné dopravně-urbanistické studie (pořizovatel IPR Praha, zpracovatel SATRA spol. s r.o., JK Architekti s.r.o.). V případě nalezení řešení rozvíjející návrh změny Z 2600/00 bude možné úpravy vymezení ploch a další úpravy realizovat v rámci změny Z 3125/00, jejíž podstatou je vymezení aktualizovaného návrhu východní části MO (včetně křižovatek) v platném ÚP, současně s napojením Jarovské třídy na aktualizované řešení MO v oblasti Jarova.

				potřebovat k dobudování městské komunikační sítě (pokračování tunelového komplexu Blanka). Směnu jsme navrhli, přestože na uvedený pozemek máme již vypracovaný rozvojový investiční záměr (umísťovací studii). Tuto investici musíme vybudovat v předstihu před budováním městských komunikací, abychom mohli z uvedeného pozemku vymístit zaparkovaná vozidla (obchodní zboží), jejichž prodej a servis je naše hlavní podnikatelská činnost. Další investici vyvolanou z tohoto důvodu jsme plánovali na pozemky č. 4490, 4492 k.ú. Žižkov. Bez těchto vyvolaných investic nejsme schopni část pozemku č. 60 uvolnit. Navrhujeme proto v dotyku Jarovské třídy a pozemků AUTO JAROV v jižní části areál komunikaci posunout směrem k drážnímu tělesu v dostatečné vzdálenosti tak, aby nezasahovaly na pozemky AUTO JAROV. Do definování „uliční čáry“ navrhujeme zahrnout i stávající garáže respondentů na pozemcích 2922/81-88, tech. infrastrukturu 2922/80 a současnou budovu na pozemku 4492, vše k.ú. Žižkov. Na závěr upozorňujeme, že tato změna Z 2600 přímo navazuje Z 3125. Z tohoto důvodu musíme konstatovat, že konečné závazné stanovisko může společnost AUTO JAROV dát až po seznámení se s připravovanými změnami Z 3125.	
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, advokát VPS	310 JUDr. Adam Zítek, Ph.D.,	Jménem vlastníka pozemku parc.č. 3541/13 a pozemku parc.č. 3541/14, jehož součástí je stavba č.p. 2816, to vše v k.ú. Žižkov, obec hl.m. Praha, tímto podle § 172 odst. 5 zák.č. 500/2004 Sb., správního řádu a podle § 52 odst. 3 zák.č. 183/2006 Sb. stavebního zákona podávám námitky proti návrhu změny Z 2600/00 ze skupiny celoměstsky významných změn vlny I Územního plánu SÚ hl.m. Prahy (dále jen „Návrh Z 2600/00“). Dle Návrhu Z 2600/00 má mimo jiné dojít k rozšíření stávající komunikace Malešická, konkrétně v úseku na pozemcích parc.č. 3541/98 a parc.č. 3060/1, k.ú. Žižkov. Uvedené rozšíření se navrhuje v rozsahu až bezprostředně ke stavbě č.p. 2816, a to k jejímu jižnímu průčelí, ve kterém je umístěn hlavní vchod do budovy. Výše uvedené vyplývá mimo jiné z navrhované změny funkčního využití ploch, kde z výkresu č.4 je patrné, že plocha pro vybranou komunikační síť /S4/ zasahuje výrazně do pozemku Podatele, parc.č. 3541/13, k.ú. Žižkov. Pozemek parc.č. 3541/13 v k.ú. Žižkov však slouží jako příjezdová komunikace a parkoviště k budově č.p. 2816, která je součástí navazujícího pozemku parc.č. 3541/14 v k.ú. Žižkov, vše ve vlastnictví Podatele. Uvedeným zásahem by došlo ke znemožnění přístupu a příjezdu do	<i>Pořizovatel nesouhlasí. Rekonstrukce, resp. rozšíření Malešické ulice je předpokladem pro plnohodnotný rozvoj území a jeho transformaci. Je nezbytnou součástí nově navrženého dopravního řešení, jehož podstatou je eliminace stávajícím územním plánem předvídané komunikace typu S2 a ponechání pro toto dopravní spojení komunikace typu S4. Rozšíření plochy komunikace nijak nepředjímá konkrétní podobu ulice, resp. návrh v měřítku ÚP neznemožňuje obsluhu stávající zástavby. Konkrétní podoba rekonstrukce, včetně dopravní obslužnosti přilehlé stávající a budoucí zástavby, je nyní prověřována v podrobnosti dopravně-urbanistické studie Jarovská třída (pořizovatel IPR Praha, zpracovatel SATRA spol.s r.o., JK Architekti s.r.o.), která bude podkladem pro navazující projektovou dokumentaci pro přípravu rekonstrukce a případného majetkoprávního vypořádání v území (TSK hl.m. Prahy, a.s.) v rámci následných správních řízení. Rozsah řešeného území je severně od ul. Malešická mírně překročen oproti zákresu rozsahu řešeného území na základě schválených Pokynů, což je uvedeno a zdůvodněno v textové části odůvodnění návrhu změny, bod K, písm. b) (korekce vymezení komunikace na základě podklad.studie pro optimalizaci jejích parametrů).</i>

budovy č.p. 2816.
Proti Návrhu Z 2600/00 podávám jménem
Podatele tyto námitky:

1.) Podatel nesouhlasí s návrhem změny funkčního využití ploch v části pro vybranou komunikační síť /S4/ v rozsahu, který by zahrnoval pozemek parc.č. 3541/13 v k.ú. Žižkov, a požaduje, aby Návrh Z 2600/00, žádným způsobem neomezil či neznemožnil příjezd a přístup k pozemku parc.č. 3541/13 v k.ú. Žižkov a aby bylo zachováno napojení z veřejné komunikace Malešická.

K odůvodnění 1. námitky:

- Navrhovaný stav není v souladu se zákresem rozsahu řešeného území na základě pokynů schválených usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017 (Go04z), neboť zatímco zákres rozsahu řešeného území respektuje vlastnickou hranici pozemku parc.č. 3541/13 v k.ú. Žižkov, navrhovaná změna již počítá s použitím tohoto pozemku pro rozšíření komunikace Malešická.
- Nelze připustit, aby stavba č.p. 2816 na pozemku parc.č. 3541/14 a pozemek parc.č. 3541/13 v k.ú. Žižkov ztratily přístup k veřejné komunikaci. Podatel zdůrazňuje, že je oprávněným z věcného břemene (služebnosti cesty a stezky) zatěžujícím pozemek parc.č. 3541/98, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy a který zajišťuje Podateli přístup k jeho nemovitostem z veřejné komunikace Malešická.
- Nelze připustit, aby stavba č.p. 2816 byla dotčena tak, že do ní bude znemožněn přístup stávajícím vchodem na její jižní straně. Jde o řádně kolaudovanou stavbu, která přes 20 let slouží jako velkoobchodní prodejna obchodní společnosti Břenda-velkoobchod, spol. s r.o. Její další využití by tak bylo znemožněno.
- Nelze připustit, aby stavba č.p. 2816 byla dotčena tak, že před vstupem do ní na jižní straně nebude stávající a řádně veřejnoprávně schválené zákaznické parkoviště.
- Nelze odhlédnout ani od skutečnosti, že severní přístup z veřejné komunikace ke stavbě č.p. 2816 na pozemku parc.č. 3541/14 a k pozemku parc.č. 3541/13 vede přes pozemky parc.č. 3541/1 a parc.č. 3543 v k.ú. Žižkov, které nejsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy, a že tak není vyloučen spor o veřejný charakter stávající místní komunikace, čímž by mohl být ohrožen jakýkoliv přístup k pozemkům a stavbě Podatele.
- Způsob využití stavby č.p. 2816 byl řádně schválen všemi orgány veřejné moci, a to bez jakéhokoliv časového omezení. Realizací Návrhu

				Z 2600/00 by však byl schválený způsob využití stavby znemožněn, či podstatně omezen. - Podatel tedy legitimně očekává, že do tohoto statu quo nebude ze strany orgánů veřejné moci a místní správy a samosprávy jakkoli zasahováno. V opačném případě by se jednalo o porušení jeho právní jistoty. Jak jeho legitimní očekávání, tak jeho právo na právní jistotu jsou základní hodnoty právního státu a jako takové jsou i chráněny ústavním pořádkem.	
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	310 JUDr. Adam Zítek, Ph.D., advokát	2.) Podatel nesouhlasí se zařazením svého pozemku parc.č. 3541/13 v k.ú. Žižkov do vymezení plochy veřejné prospěšné stavby, neboť požadovaného účelu zvýšení průjezdnosti komunikace Malešické lze dosáhnout i jinak než zásahem do jeho vlastnického práva. <u>K odůvodnění 2. námitky:</u> - Výše uvedenými zásahy by došlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva Podatele, a to přímo ve vztahu k pozemku parc.č. 3541/13 a zprostředkovaně pak k pozemku parc.č. 3541/14, jehož součástí je stavba č.p. 2816, a který tvoří s pozemkem parc.č. 3541/13 funkční celek (v k.ú. Žižkov). - Výše uvedenými zásahy by byl přímo porušen Čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Důsledkem těchto zásahů by byla znemožněna či podstatně omezena podnikatelská činnost tohoto vlastníka, kterou prostřednictvím své obchodní společnosti dlouhodobě řádně na těchto nemovitých věcech provozuje. - Nejsou splněny podmínky pro vyvlastnění vlastnického práva Podatele, neboť požadovaného účelu ve vztahu k řešení budoucí dopravní zátěže v daném území lze dosáhnout i jinak než zásahem do jeho vlastnického práva.	<i>Pořizovatel nesouhlasí.</i> <i>Předmětem veřejně prospěšné stavby /VPS/ na rekonstrukci Malešické ulice není zvýšení její průjezdnosti, ale celková přeměna na městskou třídu v souladu s rozvojem území. Tohoto principu lze dosáhnout pouze za předpokladu, že nová Malešická ulice bude obsahovat všechny prvky, které městské třídě náleží, a které budou v souladu s platnými podmínkami pro navrhování pozemních komunikací, čehož lze dosáhnout pouze rozšířením profilu ulice. Takto vymezená nová ulice zásadně přispěje ke zvýšení ekonomického potenciálu přilehlého území a podpoří i podnikatelskou činnost.</i> <i>Cílem ÚP je m.j. konkretizovat ochranu veřejných zájmů. ÚP vymezuje VPS jako plochy či koridory, u nichž se předpokládá, že mohou být dotčeny stavbou, jejíž realizovatelnost je třeba zajistit. Vymezení VPS v územně plánovací dokumentaci právo vyvlastnění zakládá, není však postačující. Podkladem pro vyvlastnění je územní rozhodnutí, ve kterém jsou pozemky nebo jejich části, podléhající řízení, na základě podrobnější projektové dokumentace přesně specifikovány geometrickým plánem. Vyvlastnění není přípustné, je-li práva k pozemkům možné získat jiným způsobem (např. dohodou) a je přípustné jen v rozsahu, který je nezbytný (postupem podle zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb, v plat.zn.). Konkrétní vliv na předmětné pozemky bude tedy upřesněn v rámci přípravy podrobnější projektové dokumentace a projednán v následných správních řízeních. Odškodnění vlastníka není předmětem řízení o územním plánu.</i> <i>S vlastníky nemovitostí je v této fázi projednáváno postupem stanoveným stavebním zákonem pro projednání ÚPD, včetně možnosti uplatnění námitek podle § 52 odst. 2 a 3 SZ. Pořizování změny Z-2600/00 ÚP probíhá zákonem stanoveným postupem.</i>
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	312 Marlen, spol.s.r.o.	Vlastník budovy č.p. 2178, postavené na pozemku parc. č. p. 4458/1, zastavěná plocha a nádvoří, a budovy bez č.p. / č.ev., postavené na pozemku parc. č. 4458/3, vše zapsané na LV č. 2233, katastrální území Žižkov, zastoupený	<i>Pořizovatel nesouhlasí.</i> <i>Změna ÚP je v souladu se schválenými Pokyny řešena jako nevyužívané území, zařazené nadřazenou územně plánovací dokumentací mezi transformační plochy a řešena v souladu s</i>

2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	312 Marlen, spol.s.r.o.
------	----------------------------------	---	-------------------------

jednatelem společnosti, uplatňuje námitky proti celoměstsky významné změně Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy (dále jen „Změna ÚP“) podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, týkající se lokality v okolí ulice Malešická a NN Žižkov, aktuálně zařazené jako SV-F, a v kontextu i širší lokality NN Žižkov (dále jen „předmětná lokalita“):

1. Vlastník musí v prvé řadě zmínit, že navrhovaná Změna ÚP nebyla v nejmenším projednána s vlastníky nemovitostí v předmětné lokalitě, konkrétně vlastníky jednotlivých budov postavených na pozemcích společnosti České dráhy, a. s., IČ 70994226, se sídlem nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039 (dále jen „České dráhy“). S ohledem na zákonné předkupní právo vlastníků těchto staveb k daným pozemkům, považuje vlastník za absurdní, že návrh Změny ÚP byl projednán hlavně s developery. Proto taky návrh Změny ÚP obsahuje požadavky a návrhy připravené zejména developery a chrání výlučně jejich zájmy na přeměně předmětné lokality na lokalitu vhodnou pouze k developerské výstavbě (a směřuje tak k maximalizaci zisku těchto developerů). Toto potvrzuje i strana 17 prezentace k návrhu Změny ÚP, ve kterém je lokalita podél ulice Malešická až mafiánsky „rozparcelována“ podle sféry vlivu jednotlivých developerů - aniž by tyto developery byly vlastníky vždy nemovitostí v této lokalitě. Vlastník namítá, že návrh Změny ÚP byl vypracován především v soukromém zájmu uvedených developerů, nikoliv v zájmu vlastníků nemovitostí v této lokalitě či v zájmu veřejnosti. Tento přístup považuje vlastník za absolutně nepřijatelný důsledek prosazování soukromého zájmu prostřednictvím nakloněných obecních institucí.

2. Vlastník namítá, že navrhovaná změna územního plánu dramaticky změnil charakter předmětné lokality tím způsobem, že drobným vlastníkům do budoucna bere možnost užívat a rozvíjet předmětnou lokalitu stávajícím způsobem - jako působiště drobných podnikatelů a maloobchodních prodejců a poskytovatelů služeb (spíše technického charakteru - prodejci stavebnin, osvětlení, autoservis, sklady a podobně). Změna ÚP a záměr nakládání s předmětnou lokalitou vyhání tyto drobné podnikatele a bere jim jednu z posledních možností poskytovat své služby v centru obce. Alternativní možnosti přesídlení v rámci centra obce již prakticky neexistují. Na okrajových

republikovými prioritami PÚR ČR, v plat.zn., a s podmínkami a úkoly stanovenými ZÚR hl.m. Prahy pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov.

Účastníky jednání k podkladové studii byli m.j. ...“hlavní vlastníci pozemků příp. subjekty s předkupním právem pozemků.“ Ne všichni vlastníci a subjekty s předkupním právem byly nutně účastníky jednání. Je na úvaze zpracovatele studie, vedeného zpravidla efektivitou, s kterými subjekty povede jednání. Na takovéto jednání neexistuje právní nárok. Nový občanský zákoník /NOZ/ sice zavedl zákonné předkupní právo k pozemkům pro majitele budov na nich stojících, současně ale dal i zákonné předkupní právo majitelům pozemků k budovám na nich stojícím. Aktuálně probíhají jednání s investorem příslušných pozemků, který uzavřel předkupní smlouvu s vlastníkem pozemků o jejich využití. Předmětem tohoto projednání ale není podkladová studie, nýbrž návrh změny ÚP (a VVURÚ), ke kterému má možnost kdokoli se vyjádřit v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v plat.zn. (SZ, § 52 odst.2 a 3). Tohoto práva vlastník nyní využívá, návrh změny je s vlastníky i veřejností projednáván postupem stanoveným stavebním zákonem (SZ).

Pořizovatel nesouhlasí.

Změna ÚP je v souladu se schválenými Pokyny řešena jako nevyužívané území (brownfield), jehož předmětem je transformace území začleněním do stávající městské struktury, se smíšeným využitím a s vazbami do širšího území, nikoli zachování stávajícího stavu.

Je řešena v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a jejími republikovými prioritami, i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy (ZUR) a stanovenými podmínkami a úkoly ZÚR pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov (NNŽ).

Mezi republikové priority územního plánování patří

2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	312 Marlen, spol.s.r.o.
------	----------------------------------	---	-------------------------

částech obce již ale konkurenční služby poskytují dlouhodobě usídlení velkopodnikatelé, nákupní centra a hobbycentra, kterým drobní podnikatelé nemohou přímo konkurovat. Součástí ekonomické podstaty drobných podnikatelů je blízkost a dostupnost zákazníkům, stejně tak jako osobnější přístup a zákaznická zkušenost. Vlastník namítá, že není v zájmu vlastníků nemovitosti v předmětné lokalitě, ani ve veřejném zájmu, aby došlo k úplné přeměně lokality na řadový developerský projekt, který nezachovává možnost působení aktuálně sídlících vlastníků nemovitostí a dalších podnikatelů se sídlem v předmětné lokalitě. V doprovodných dokumentech Změny ÚP se uvádí mj. „V současném stavu převažují v řešeném území objekty s produkční zátěží, po kterých již v současnosti v tomto místě není poptávka. Zpracovaný návrh si klade za cíl dotvoření okolí budovy nákladového nádraží do nové intenzivněji formované podoby města. Z hlediska struktury navrhovaných veřejných prostranství a využití plánované zástavby bude mít území převažující obytnou zátěž.“ Vlastník si klade otázku, kdo posuzuje poptávku po produkčních objektech? Občané? S ohledem na to, že vlastník i jemu známí podnikatelé mají svou rozsáhlou klientelu, která má poptávku po jejich službách, musí jít o hodnocení právě developerů a nikoliv obyvatel obce. Vlastník tedy požaduje, aby byl v předmětné lokalitě ponechán stávající způsob využití, zaměřující se na drobnou nerušící výrobu a služby, a dále aby byla ponechána v platnosti stavební uzávěra předmětné lokality. Navrhovaná Změna ÚP se dotýká vlastnických práv vlastníka absolutně, když místo jeho stavby a jejího stávajícího využití navrhuje zcela jiné využití a předpokládá odstranění stavby vlastníka. Pokud by mělo dojít k realizaci Změny ÚP, vlastník bude z předmětné lokality fakticky vytlačen.

3. Vlastník nesouhlasí s tím, aby došlo k zásadní změně předmětné lokality a nahrazení současných volně rozmístěných objektů nižších podlaží mnohem vyššími stavbami a stavbami developersky drancujícími území. Vlastník nesouhlasí s tím, aby v celé předmětné lokalitě vznikaly další neosobní stavby typizované bytové zástavby, ani s tím, aby byla předmětná lokalita zastavována budovami přesahujícími 3 nadzemní podlaží. Ani příslib ozelenění předmětné lokality a vybudování části infrastruktury nevyvážá zájem vlastníků staveb v předmětné lokalitě. Ostatně pokud by se návrh Změny ÚP soustředil pouze na odstranění některých neužívaných průmyslových ploch samotného nádraží a jejich

mj. polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields) a hospodárné využití zastavěného území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území). Rovněž podle ZÚR je prioritou upřednostnit k rozvoji využití transformačních území, oproti rozvoji v nezastavěných územích. Stavební uzávěra byla vyhlášena s cílem ochrany celé lokality NNŽ před nekoncepční výstavbou do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti. Návrh změny ÚP byl zpracován na základě podrobné podkladové urbanistické studie a zajišťuje komplexní řešení rozlehlé transformační oblasti bývalého nákladového nádraží. Na předmětném pozemku potvrzuje změna ÚP stávající využití platného územního plánu, tj. plochu se způsobem využití všeobecně smíšené /SV/. Podle platných regulativů je v ploše SV možné realizovat kromě bydlení či administrativy např. i obchody, drobnou nerušící výrobu a služby atd. Změna ÚP převážným vymezením plochami SV zajišťuje polyfunkci v území a stávající služby i nadále umožňuje provozovat.

Pořizovatel nesouhlasí, nelze vyhovět. Cílem změny ÚP není zachování stávajícího stavu. Změna ÚP je zpracována v souladu s Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP, schválenými usnesením č. 28/26 Zastupitelstva hl.m. Prahy dne 15.6.2017. Je řešena jako tzv. brownfield, jehož předmětem je transformace území na obytnou čtvrť v souladu s koncepcí hl.m. Prahy na sledování střednědobého rozvoje města a zástavby dnes nevyužívaných ploch v centru města, se začleněním do stávající urbanistické struktury a příslušnými vazbami na širší okolí. Záměr je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a jejími republikovými prioritami.

nahrazení např. zelení a dobudováním infrastruktury (tramvajové vedení atd.), neměli by proti tomu vlastníci staveb v předmětné lokalitě žádné zásadní výhrady. Proto vlastník uvádí, že je namístě upravit Změnu ÚP tak, aby zachovala stávající charakter předmětné lokality, s drobným průnikem nových zelených ploch zejména v areálu NN Žižkov. Vlastník rovněž požaduje, aby byla zachována stavební uzávěra předmětné lokality. V areálu NN Žižkov tedy vlastník navrhuje vybudování městského parku a rekreačních ploch, s případným roztroušeným zázemím (drobné zařízení pro občerstvení, toalety apod.) oddělených od stávající zástavby přirozeným způsobem. Další možné využití by bylo výstavbou budovy kulturního zázemí v zeleni. Shora uvedené návrhy by vedly ke kultivaci území i jeho zpřístupnění široké veřejnosti. S ohledem na stávající trend ochrany životního prostředí bude vhodnější nezastavovat město dále, ale naopak budovat nové zelené a vodní plochy, které by umožňovaly občanům volnočasové využití a byly by i plochou regulující dopady klimatických změn (např. kumulace tepla v zástavbě, regulace a likvidace imisí apod.). V doprovodných materiálech se uvádí: „Změna rozšiřuje celoměstský systém zeleně o 1280 m² a zároveň ho redukuje o 14 261 m². V celkovém rozsahu je celoměstský systém zeleně redukován o 12 981 m² z důvodu vymezení tramvajové smyčky a nového návrhu řešení propojení komunikací Malešická a Českobrodská.“ Vlastník považuje za nemístné, aby byla změnou redukována městská zeleň, cíl Změny ÚP by měl být zcela opačný, a pokud dochází k redukci ploch zeleně v části územím, měly by být nahrazeny jinde (to by ovšem opět nevyhovovalo developerským záměrům). Samotná prezentace Změny ÚP je „redukce brownfieldu“, nicméně jak je vidět, není záměrem skutečně zbavit území nevzhledných průmyslových ploch, ale jejich sevření v betonu „modernistické výstavby“ a zničení významné části zelených ploch bez náhrady. I proto nerozumí vlastník tomu, proč není v celé předmětné lokalitě vymezena volná stavební čára. Proklamace uváděné v odůvodnění Změny ÚP jsou zcela účelové a odvádí pozornost od toho, co je skutečně navrhováno. Navrhované prostředky a řešení ve Změně ÚP nejsou v souladu s proklamovanými cíli Změny ÚP a ani s cíli územního plánování na území celého hlavního města Prahy. Vlastník uvádí, že záměrem obce by mělo být spíše zklidňování jejího jádra a prohlubování všeobecného společenského přínosu, nikoliv

i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy (ZUR) a stanovenými podmínkami a úkoly pro nadmístní transformační oblast T/5 NNŽ. Prioritou je m.j. upřednostnit rozvoj využití transformačních území i v centrální části města oproti rozvoji na úkor dosud nezastavěných území. Stavební uzávěra byla vyhlášena do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti. Návrh změny ÚP byl zpracován na základě předepsané podkladové studie a zajišťuje komplexní řešení rozlehlé transformační oblasti bývalého nákladového nádraží, včetně navrhovaných ploch zeleně. Návrh změny ÚP byl posouzen z hlediska vyhodnocení vlivu na životní prostředí, k němuž dotčený orgán (OCP MHMP) vydal souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Závěry VVURÚ o přijatelnosti navrhované změny ÚP za podmínky uvedených opatření jsou popsány v odůvodnění návrhu změny a týkají se převážně následných řízení. Redukce celoměstského systému zeleně neznamená redukci zeleně, ale vyššího stupně ochrany zeleně, přičemž zeleň samotná nemusí být redukována. Vymezení stavebních čar je mimo podrobnost ÚP. Návrh změny ÚP nepředjímá konkrétní budoucí zástavbu území.

2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	312 Marlen, spol.s.r.o.	jeho další zastavování. Navíc bytová zástavba přinese zásadní dopravní zatížení do celé předmětné lokality, což opět není v zájmu obyvatel obce. Vlastník namítá, že ačkoliv jsou vymezovány nové rozsáhlé plochy bydlení, dopravní zatížení a nové parkovací plochy nejsou dostatečně řešeny, a absurdním budováním cyklotras v ulicích budou parkovací plochy fakticky dále ubírány. Záměr Změny ÚP nebere v potaz zájmy stávajících obyvatel obce a nedělá z předmětné lokality lepší místo k životu, pouze do lokality přivádí více obyvatel. 4. Předmětná lokalita je památkově chráněným územím s potenciálem významných archeologických nálezů. Navrhovaná Změna ÚP přináší tak dramatické změny, že celá předmětná lokalita má být překopána, aniž by byly navrhovány místa a plochy reflektující tyto kulturní nálezy. Vlastník nerozumí tomu, proč je preferována varianta kompletní destrukce stávajícího památkově chráněného území a jeho nahrazení generickým modernistickým návrhem. Takových lokalit jako je navrhována v předmětné lokalitě existuje již ohromné množství a staví se další a další. Proč však takové lokality nestavět na okrajích obce? Proč by obec neměla chtít zachovávat stávající charakter území a jeho ráz? Odpověď je podle vlastníka prostá - zájem developerů. Proto vlastník navrhuje, aby veškerá část území pod památkovou ochranou zůstala zachována tak jak je. Navrhovaná bytová zástavba v lokalitě mezi Židovskými pecemi a Olšanskými hřbitovy přijde vlastníku jako zcela nevhodná, nekulturní a nerespektující stávající v zásadě zklidněné využití území. Vlastník požaduje, aby v areálu NN Žižkov nebyla umožněna žádná bytová výstavba.	<i>Pořizovatel nesouhlasí, nelze vyhovět. Požadavek zachování stávajícího stavu a neumožnění bytové výstavby je v rozporu s Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP, schválenými usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017, i s nadřazenou územně plánovací dokumentací (PUR, ZUR) - vytvoření plnohodnotné městské čtvrti, hospodárně využívat zastavěná území (podpora revitalizací a sanací území), polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch, upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Z hlediska památkové péče leží lokalita na území ochranného pásma pražské památkové rezervace a v území se nachází nemovitá kulturní památka hlavní budova Nákladového nádraží Žižkov. Návrh změny ÚP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Navrhovaná změna využití území není v rozporu s podmínkami ochrany uvedeného ochranného pásma, plocha územního plánu /SMJ/, v níž se nachází hlavní budova NNŽ, je navrhována jako stabilizovaná bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Ministerstvo kultury jako dotčený orgán státní památkové péče vydal k návrhu změny souhlasné stanovisko a z hlediska ochrany kulturních hodnot v řešeném území nemá k návrhu Z 2600/00 po dohodě zásadní připomínky. Řešené území je rovněž územím s možnými archeologickými nálezy ve smyslu zák.č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v plat.zn., umožnění provedení archeologického výzkumu se týká a bude řešeno v následných správních řízeních.</i>
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	312 Marlen, spol.s.r.o.	5. S ohledem na shora navržené vlastník uvádí, že Změna ÚP není v souladu s cíli územního plánu obce a není v zájmu obyvatel obce. Změna ÚP tedy vyžaduje buď zásadní přepracování podle shora navrhovaných připomínek, má-li být akceptovatelná. V současné podobě Změny ÚP je tato nepřijatelná a podle vlastníka by neměla být nikdy schválena.	<i>Pořizovatel nesouhlasí. Návrh změny ÚP je zpracován v souladu s usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017, kterým byly schváleny „Pokyny“ pro zpracování návrhu Z-2600/00, včetně souhlasu ZHMP s vypracováním podkladové studie jako podkladu pro zpracování změny ÚP a sejmutí stavební uzávěry. Návrh změny respektuje republikové priority stanovené nadřazenou územně plánovací dokumentací PUR ČR a respektuje podmínkami a</i>

2600

Praha 10,
Praha 3,
Praha 9

vymístění železniční dopravy, 313 Mgr. Magdalena Grznárová,
začlenění území do městské struktury, advokátka
VPS

Vlastník budovy č.p. 2823, postavené na pozemku parc. č. p. 4450/22, zastavěná plocha a nádvoří, budovy č.p. 2906, postavené na pozemku parc. č. 4450/21, zastavěná plocha a nádvoří, budovy č.p. 2907, postavené na pozemku parc. č. 4450/19, zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na LV č. 2062, katastrální území Žižkov, zastoupený právním zástupcem, uplatňuje námitky proti celoměstsky významné změně Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy (dále „změna ÚP“) podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, týkající se lokality v okolí ulice Malešická a NN Žižkov, aktuálně zařazené jako SV-F, a v kontextu i širší lokality NN Žižkov (dále „předmětná lokalita“):
1. Vlastník musí v prvé řadě zmínit, že navrhovaná změna ÚP nebyla přinejmenším projednána s vlastníky nemovitostí v předmětné lokalitě, konkrétně vlastníky jednotlivých budov postavených na pozemcích společnosti České dráhy, a. s., IČ 70994226, se sídlem nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039 (dále jen „České dráhy“). S ohledem na zákonné předkupní právo vlastníků těchto staveb k daným pozemkům považuje vlastník za nepřipustné, že návrh změny ÚP byl projednán hlavně s developery, ale již nikoli s oprávněnými v lokalitě, kterým nadto svědčí zákonné předkupní právo. Proto taky návrh změny ÚP obsahuje požadavky a návrhy připravené zejména developery a chrání výlučně jejich zájmy na přeměnu předmětné lokality na lokalitu vhodnou pouze k developerské výstavbě (a směřuje tak k maximalizaci zisku těchto developerů). Toto potvrzuje i strana 17 prezentace k návrhu změny ÚP, ve kterém je lokalita podél ulice Malešická až mafiánsky „rozparcelována“ podle sféry vlivu jednotlivých

úkoly stanovené ZÚR hl.m. Prahy pro řešení nadmístní transformační oblasti T/5 Nákladového nádraží Žižkov.

Rovněž územně analytické podklady (ÚAP) identifikují území jako součást transformační plochy (T12) s neuzavřenou urbanistickou koncepcí, určené k řešení. Změna ÚP je pořizována v souladu s platnými právními předpisy, tj. především zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v plat.zn., a prováděcími právními předpisy. Projednávání návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, vyjádřeným rovněž v rámci projednání vydanými kladnými stanovisky dotčených orgánů.

Pořizovatel nesouhlasí.

Změna ÚP je v souladu se schválenými Pokyny řešena jako nevyužívané území, zařazené nadřazenou územně plánovací dokumentací mezi transformační plochy a řešena v souladu s republikovými prioritami PÚR ČR, v plat.zn., a s podmínkami a úkoly stanovenými ZÚR hl.m. Prahy pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov.

Účastníky jednání k podkladové studii byli m.j. ...“hlavní vlastníci pozemků příp. subjekty s předkupním právem pozemků.“ Ne všichni vlastníci a subjekty s předkupním právem byly nutně účastníky jednání. Je na úvaze zpracovatele studie, vedeného zpravidla efektivitou, s kterými subjekty povede jednání. Na takovéto jednání neexistuje právní nárok. Nový občanský zákoník /NOZ/ sice zavedl zákonné předkupní právo k pozemkům pro majitele budov na nich stojících, současně ale dal i zákonné předkupní právo majitelům pozemků k budovám na nich stojícím. Aktuálně probíhají jednání s investorem příslušných pozemků, který uzavřel předkupní smlouvu s vlastníkem pozemků o jejich využití. Předmětem tohoto projednání ale není podkladová studie, nýbrž návrh změny ÚP (a VVURÚ), ke kterému má možnost kdokoli se vyjádřit v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v plat.zn. (SZ, § 52 odst.2 a 3). Tohoto práva vlastník nyní využívá, návrh změny je s vlastníky i veřejností projednáván postupem stanoveným stavebním zákonem (SZ).

společností - aniž by tyto subjekty byly vlastníky vždy nemovitostí v této lokalitě. Vlastník namítá, že návrh změny ÚP byl vypracován především v soukromém zájmu uvedených developerů, nikoliv v zájmu vlastníků, obyvatel a uživatelů nemovitostí v této lokalitě či v zájmu veřejnosti. Tento přístup považuje vlastník za absolutně nepřijatelný důsledek prosazování soukromého zájmu prostřednictvím nakloněných obecních institucí.

2. Vlastník namítá, že navrhovaná změna územního plánu dramaticky změnil charakter předmětné lokality tak, že drobným vlastníkům do budoucna bere možnost užívat a rozvíjet předmětnou lokalitu stávajícím, či jakýmkoli jiným pro lokalitu přiměřeným způsobem - jako působiště drobných podnikatelů a maloobchodních prodejců a poskytovatelů služeb (spíše technického charakteru - prodejci stavebnin, osvětlení, autoservis, sklady a podobně). Změna ÚP a záměr nakládání s předmětnou lokalitou vyhání tyto drobné podnikatele a bere jim jednu z posledních možností poskytovat své služby v širším centru obce. Alternativní možnosti přesídlení v rámci centra obce již prakticky neexistují. Na okrajových částech obce již ale konkurenční služby poskytují dlouhodobě usídlení velkopodnikatelé, nákupní centra a hobbycentra, kterým drobní podnikatelé nemohou přímo konkurovat. Současně s příhodnou lokalitou tak přicházejí o klientskou základnu a dlouhodobě budované vztahy v rámci místního společenství. Součástí ekonomické podstaty drobných podnikatelů je blízkost a dostupnost zákazníkům, stejně tak jako osobnější přístup a zákaznická zkušenost. Vlastník namítá, že není v zájmu vlastníků nemovitostí v předmětné lokalitě, ani ve veřejném zájmu, aby došlo k úplné přeměně lokality na řadový developerský projekt, který nezachovává možnost působení aktuálně sídlících vlastníků nemovitostí a dalších podnikatelů s provozovny v předmětné lokalitě.

V doprovodných dokumentech změny ÚP se uvádí mj. „V současném stavu převažují v řešeném území objekty s produkční zátěží, po kterých již v současnosti v tomto místě není poptávka. Zpracovaný návrh si klade za cíl dotvoření okolí budovy nákladového nádraží do nové intenzivněji formované podoby města. Z hlediska struktury navrhovaných veřejných prostranství a využití plánované zástavby bude mít území převažující obytnou zátěž.“ Vlastník si klade otázku, kdo posuzuje poptávku po produkčních objektech? Občané? S ohledem na

Poživatel nesouhlasí.

Změna ÚP je v souladu se schválenými Pokyny řešena jako nevyužívané území (brownfield), jehož předmětem je transformace území začleněním do stávající městské struktury, se smíšeným využitím a s vazbami do širšího území, nikoli zachování stávajícího stavu.

Je řešena v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a jejími republikovými prioritami, i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy (ZUR) a stanovenými podmínkami a úkoly ZÚR pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov (NNŽ).

Mezi republikové priority územního plánování patří mj. polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields) a hospodárné využití zastavěného území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území). Rovněž podle ZÚR je prioritou upřednostnit k rozvoji využití transformačních území, oproti rozvoji v nezastavěných územích. Stavební uzávěra byla vyhlášena s cílem ochrany celé lokality NNŽ před nekoncepční výstavbou do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti.

Návrh změny ÚP byl zpracován na základě podrobné podkladové urbanistické studie a zajišťuje komplexní řešení rozlehlé transformační oblasti bývalého nákladového nádraží. Na předmětném pozemku potvrzuje změna ÚP stávající využití platného územního plánu, tj. plochu se způsobem využití všeobecně smíšené /SV/. Podle platných regulativů je v ploše SV možné realizovat kromě bydlení či administrativy např. i obchody, drobnou nerušící výrobu a služby atd. Změna ÚP převážným vymezením plochami SV zajišťuje polyfunkci v území a stávající služby i nadále umožňuje provozovat.

2600

Praha 10,
Praha 3,
Praha 9

vymístění železniční dopravy, 313 Mgr. Magdalena Grznárová,
začlenění území do městské struktury, advokátka
VPS

to, že vlastník i jemu známí podnikatelé mají svou rozsáhlou klientelu, u níž existuje poptávka po službách těchto drobných podnikatelů, nepovažuje vlastník toto hodnocení za zcela relevantní a odpovídající místním realitám. Vlastník je přesvědčen, že v doprovodných dokumentech změny ÚP je obsažen především názor investorů a developerů, kteří si takto chtějí předmětnou lokalitu podmanit a rozdělit. Vlastník tedy požaduje, aby byl v předmětné lokalitě ponechán stávající způsob využití, jenž je zaměřen na drobnou nerušící výrobu a služby, a dále aby byla ponechána v platnosti stavební uzávěra předmětné lokality. Navrhovaná Změna ÚP se dotýká vlastnických práv vlastníka absolutně, když místo jeho staveb a jejího stávajícího využití navrhuje zcela jiné využití a předpokládá odstranění staveb vlastníka. Pokud by mělo dojít k realizaci změny ÚP, vlastník bude z předmětné lokality fakticky vytlačen, čímž je zcela popřeno jeho ústavně zaručené právo vlastnické.

3. Vlastník nesouhlasí s tím, aby došlo k zásadní změně předmětné lokality a nahrazení současných volně rozmístěných objektů nižších podlaží mnohem vyššími stavbami a stavbami developersky drancujícími a zcela měnícími charakteristický ráz území. Vlastník nesouhlasí s tím, aby v celé předmětné lokalitě vznikaly další neosobní stavby typizované bytové zástavby, ani s tím, aby byla předmětná lokalita zastavována budovami přesahující 2 nadzemní podlaží. Ani příslib ozelenění předmětné lokality a vybudování části infrastruktury nevyváží zájem vlastníků staveb v předmětné lokalitě. Ostatně pokud by se návrh změny ÚP soustředil pouze na odstranění některých neužívaných průmyslových ploch samotného nádraží a jejich nahrazení např. zelení a dobudováním infrastruktury (tramvajové vedení atd.), neměli by proti tomu vlastníci staveb v předmětné lokalitě žádné zásadní výhrady. Proto vlastník uvádí, že je namístě upravit změnu ÚP tak, aby zachovala stávající charakter předmětné lokality, s drobným průnikem nových zelených ploch zejména v areálu NN Žižkov. Vlastník rovněž požaduje, aby byla zachována stavební uzávěra předmětné lokality. V areálu NN Žižkov tedy vlastník navrhuje vybudování městského parku a rekreačních ploch, s případným roztroušeným zázemím (drobné zařízení pro občerstvení, toalety apod.) oddělených od stávající zástavby přirozeným způsobem. Další možné využití by bylo výstavbou budovy kulturního zázemí v zeleni. Shora uvedené návrhy by vedly ke kultivaci území i jeho zpřístupnění široké veřejnosti. S

Pořizovatel nesouhlasí, nelze vyhovět.

Cílem změny ÚP není zachování stávajícího stavu. Změna ÚP je zpracována v souladu s Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP, schválenými usnesením č. 28/26 Zastupitelstva hl.m. Prahy dne 15.6.2017. Je řešena jako tzv. brownfield, jehož předmětem je transformace území na obytnou čtvrť v souladu s koncepcí hl.m. Prahy na sledování dostředného rozvoje města a zástavby dnes nevyužívaných ploch v centru města, se začleněním do stávající urbanistické struktury a příslušnými vazbami na širší okolí.

Záměr je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a jejími republikovými prioritami, i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy (ZUR) a stanovenými podmínkami a úkoly pro nadmístní transformační oblast T/5 NNŽ.

Prioritou je m.j. upřednostnit rozvoj využití transformačních území i v centrální části města oproti rozvoji na úkor dosud nezastavěných území. Stavební uzávěra byla vyhlášena do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti.

Návrh změny ÚP byl zpracován na základě předepsané podkladové studie a zajišťuje komplexní řešení rozlehlé transformační oblasti bývalého nákladového nádraží, včetně navrhovaných ploch zeleně.

Návrh změny ÚP byl posouzen z hlediska vyhodnocení vlivu na životní prostředí, k němuž dotčený orgán (OCP MHMP) vydal souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Závěry VVURÚ o přijatelnosti

ohledem na stávající trend ochrany životního prostředí bude vhodnější nezastavovat město dále, ale naopak budovat nové zelené a vodní plochy, které by umožňovaly občanům volnočasové využití a byly by i plochou regulující dopady klimatických změn (např. kumulace tepla v zástavbě, regulace a likvidace imisí apod.). V doprovodných materiálech se uvádí: „Změna rozšiřuje celoměstský systém zeleně o 1280 m² a zároveň ho redukuje o 14 261 m². V celkovém rozsahu je celoměstský systém zeleně redukován o 12 981 m² z důvodu vymezení tramvajové smyčky a nového návrhu řešení propojení komunikací Malešická a Českokobrodská.“ Vlastník považuje za nemístné a neakceptovatelné, aby byla změnou redukována městská zeleň, cíl změny ÚP by měl být zcela opačný, a pokud dochází k redukci ploch zeleně v části územím, měly by být nahrazeny jinde (to by ovšem opět nevyhovovalo developerským záměrům). Samotná prezentace změny ÚP je „redukce brownfieldu“, nicméně jak je vidět, není záměrem skutečně zbavit území nevzhledných průmyslových ploch, ale jejich sevření v betonu „modernistické výstavby“ a zničení významné části zelených ploch bez náhrady. I proto nerozumí vlastník tomu, proč není v celé předmětné lokalitě vymezena volná stavební čára. Proklamace uváděné v odůvodnění změny ÚP jsou zcela účelové a odvádí pozornost od toho, co je skutečně navrhováno. Navrhované prostředky a řešení ve změně ÚP nejsou v souladu s proklamovanými cíli změny ÚP a ani s cíli územního plánování na území celého hlavního města Prahy. Vlastník uvádí, že záměrem obce by mělo být spíše zklidňování jejího jádra a prohlubování všeobecného společenského přínosu, nikoliv jeho další okleštění a redukce. Navíc bytová zástavba přinese zásadní dopravní zatížení do celé předmětné lokality, což opět není v zájmu obyvatel obce. Vlastník namítá, že ačkoliv jsou vymezovány nové rozsáhlé plochy bydlení, dopravní zatížení a nové parkovací plochy nejsou dostatečně řešeny, a absurdním budováním cyklotras v ulicích budou parkovací plochy fakticky dále ubírány. Záměr změny ÚP nebere v potaz zájmy stávajících obyvatel obce a nedělá z předmětné lokality lepší místo k životu, pouze do lokality přivádí více obyvatel.

4. Předmětná lokalita je památkově chráněným územím s potenciálem významných archeologických nálezů. Navrhovaná změna ÚP přináší tak dramatické změny, že celá předmětná lokalita má být překopána, aniž by byly navrhovány místa a plochy reflektující tyto

navrhované změny ÚP za podmínky uvedených opatření jsou popsány v odůvodnění návrhu změny a týkají se převážně následných řízení. Redukce celoměstského systému zeleně neznamená redukci zeleně, ale vyššího stupně ochrany zeleně, přičemž zeleň samotná nemusí být redukována. Vymezení stavebních čar je mimo podrobnost ÚP. Návrh změny ÚP nepředjímá konkrétní budoucí zástavbu území.

Pořizovatel nesouhlasí, nelze vyhovět. Požadavek zachování stávajícího stavu a neumožnění bytové výstavby je v rozporu s Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP, schválenými usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017, i s nadřazenou územně plánovací dokumentací

				kulturní nálezy. Vlastník nerozumí tomu, proč je preferována varianta kompletní destrukce stávajícího památkově chráněného území a jeho nahrazení generickým modernistickým návrhem. Takových lokalit jako je navrhována v předmětné lokalitě existuje již ohromné množství a staví se další a další. Proč však takové lokality nestavět na okrajích obce? Proč by obec neměla chtít zachovávat stávající charakter území a jeho ráz? Odpověď je podle vlastníka prostá - zájem developerů, kteří z výstavby v takto dostupné a atraktivní lokalitě získají za takřka stejných nákladů daleko větší výnosy. Proto vlastník navrhuje, aby veškerá část území pod památkovou ochranou zůstala zachována tak, jak je. Navrhovaná bytová zástavba v lokalitě mezi Židovskými pecemi a Olšanskými hřbitovy přijde vlastníku jako zcela nevhodná, nekulturní a nerespektující stávající v zásadě zklidněné využití území. Vlastník požaduje, aby v areálu NN Žižkov nebyla umožněna žádná bytová výstavba.	(PUR, ZUR) - vytvoření plnohodnotné městské čtvrti, hospodárně využívat zastavěná území (podpora revitalizací a sanací území), polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch, upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Z hlediska památkové péče leží lokalita na území ochranného pásma pražské památkové rezervace a v území se nachází nemovitá kulturní památka hlavní budova Nákladového nádraží Žižkov. Návrh změny ÚP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Navrhovaná změna využití území není v rozporu s podmínkami ochrany uvedeného ochranného pásma, plocha územního plánu /SMJ/, v níž se nachází hlavní budova NNŽ, je navrhována jako stabilizovaná bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Ministerstvo kultury jako dotčený orgán státní památkové péče vydal k návrhu změny souhlasné stanovisko a z hlediska ochrany kulturních hodnot v řešeném území nemá k návrhu Z 2600/00 po dohodě zásadní připomínky. Řešené území je rovněž územím s možnými archeologickými nálezy ve smyslu zák.č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v plat.zn., umožnění provedení archeologického výzkumu se týká a bude řešeno v následných správních řízeních.
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	313 Mgr. Magdalena Grznárová, advokátka	5. S ohledem na shora navržené vlastník uvádí, že změna ÚP není v souladu s cíli územního plánu obce a není v zájmu obyvatel obce. Změna ÚP tedy vyžaduje buď zásadní přepracování podle shora navrhovaných připomínek, má-li být akceptovatelná. Současná podoba změny ÚP je nepřijatelná a podle vlastníka by neměla být schválena.	Pořizovatel nesouhlasí. Návrh změny ÚP je zpracován v souladu s usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017, kterým byly schváleny „Pokyny“ pro zpracování návrhu Z-2600/00, včetně souhlasu ZHMP s vypracováním podkladové studie jako podkladu pro zpracování změny ÚP a sejmutí stavební uzávěry. Návrh změny respektuje republikové priority stanovené nadřazenou územně plánovací dokumentací PUR ČR a respektuje podmínkami a úkoly stanovené ZÚR hl.m. Prahy pro řešení nadmístní transformační oblasti T/5 Nákladového nádraží Žižkov. Rovněž územně analytické podklady (ÚAP) identifikují území jako součást transformační plochy (T12) s neuzavřenou urbanistickou koncepcí, určené k řešení. Změna ÚP je pořizována v souladu s platnými právními předpisy, tj. především zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),v plat.zn., a prováděcími právními předpisy. Projednávaný návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, vyjádřeným rovněž v rámci projednání vydanými kladnými stanovisky dotčených orgánů.
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	320 DOLEJŠ RADAN	Podávám námítky proti plánované výstavbě: 1. - velmi vysoký koeficient zástavby -	Pořizovatel nesouhlasí. - Změna ÚP je navržena komplexně na celou lokalitu, nejen na areál nákladového nádraží.

koeficienty výstavby umožňují vysoké kapacity zástavby, čtvrť bude přehuštěná, vyvolá vysokou dopravní zátěž,
- v plánu **nejsou vymezeny plochy pro občanskou vybavenost** - školy, školky, sociální či zdravotní zařízení (domovy důchodců, s pečovatelskou službou, polikliniky), sportoviště
- **neřešení problematiky dostupného bydlení** - město by si mělo před vydáním změny územního plánu smluvně ošetřit, že developer poskytne část pozemků pro sociální či dostupné bydlení (městské byty)
- **nedostatečné plochy parků** - vymezené plochy parků a zeleně jsou naprosto nedostatečné
- **nedostatečná prostupnost územím** - příliš velké bloky především v jižní části, kde není garantována veřejná prostupnost

Předmětem změny je transformace brownfieldu na obytnou čtvrť v souladu s koncepcí hl.m. Prahy na sledování dostředného rozvoje města a zástavby dnes nevyužívaných ploch v centru města. Koncepce území je z hlediska budoucí zástavby, resp. míry využití území, založena na stávajícím charakteru okolního území, na které zástavba svými hmotami, výškami a novými veřejnými a parkovými prostranstvími plynule naváže při zachování hlavní budovy nákladového nádraží, která je nemovitou kulturní památkou. Z hlediska dopravní zátěže se každý konkrétní záměr v území posuzuje ve vztahu ke konkrétní dopravní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu, vč. prokázání hygienických limitů.
- Území bylo prověřeno předepsanou podkladovou studií a vyhodnoceno z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Změna ÚP navrhuje převážně smíšené (polyfunkční) využití SV a SMJ, v rámci kterého lze umisťovat občanskou vybavenost. Další plochy pro veřejné vybavení (především umístění základních a mateřských škol) byly určeny podkladovou studií. Bude vyhověno v tom smyslu, že podkladová studie, resp. urbanistická studie s prvky regulačního plánu NNŽ, byla na základě připomínek po dohodě upravena a stane se přílohou smlouvy mezi HMP, MČ a investory, pro něž budou regulativy studie, včetně umístění veřejné vybavenosti, závazné.
Návrh změny ÚP bude upraven doplněním značek veřejného vybavení /VV/ a doplněn popisem řešení v textové části
Odůvodnění změny ÚP v místech, kde jsou navrhována dvě školská zařízení (ve středu území bývalého areálu nákladového nádraží a při ulici Habrová) a dále na pozemcích při ulici Na Viktorce a Zvěřinova jako rezerva pro zdravotní a sociální služby. Toto doplnění vychází z podrobnější projednané podkladové studie.
Součástí návrhu studie je množství veřejných a parkových prostranství, včetně lineárního parku podél tramvajové trati a dále např. regulativy definující prostupnost stavebními bloky.
Předmětem tohoto projednání ale není podkladová studie či jiné dokumenty, nýbrž návrh změny ÚP, který prostupnost území neřeší.
- Prostupnost území je mimo podrobnost územního plánu.
- Rovněž řešení problematiky dostupného bydlení je mimo podrobnost územního plánu.
- Kromě územním plánem vymezovaných ploch zeleně (ZP, ZMK, LR) v území vzniknou i další plochy zeleně, vyplývající z požadavku na minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách

2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	320 DOLEJŠ RADAN	2. - není stanovena žádná etapizace či podmíněnost - např. prioritní výstavba tramvajové trati a až následně bytových domů - není tedy garance, že nutná dopravní infrastruktura vznikne v předkládané podobě	dle regulativů ÚP. Vymezení sítě veřejných prostranství je řešeno prostřednictvím podkladové studie, která stanoví podrobnější regulativy, které budou pro investory prostřednictvím smlouvy závazné a zajistí i realizaci veřejných a parkových prostranství. Studie je mj. založena na koncepci posílení krajinného propojení mezi NNŽ a Malešickým lesem, které se do návrhu změny ÚP propisuje jako lineární park podél tramvajové trati. Rozsah zeleně v návrhu změny ÚP byl dohodnut a potvrzen stanoviskem dotčeného orgánu /OCP MHMP/. Opatření navrhovaná VVURÚ jsou součástí odůvodnění návrhu změny ÚP a budou uplatňována při následných správních řízeních, adekvátně k podrobnosti požadované dokumentace.
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	320 DOLEJŠ RADAN	2. - není stanovena žádná etapizace či podmíněnost - např. prioritní výstavba tramvajové trati a až následně bytových domů - není tedy garance, že nutná dopravní infrastruktura vznikne v předkládané podobě	<i>Pořizovatel nesouhlasí.</i> Z hlediska řešení dopravní infrastruktury se každý konkrétní záměr v území posuzuje ve vztahu ke konkrétní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu. Změnou ÚP se vymezuje nové funkční využití ploch na území změny ÚP v platném ÚP, které představuje výhledový stav, kdy kromě ploch je k dispozici plánovaná dopravní infrastruktura na území hl. města. V předmětném území bude v budoucnu sběrná uliční síť území doplněna o novou Jarovskou ulici, která propojí transformační území změny ÚP s ulicí Českobrodskou u Jarova, dokončený východní úsek Městského okruhu v trase Pelc Tyrolka - Balabenka - Malešice - Rybníčky a tramvajovou trať pro obsluhu území NNŽ s napojením do křižovatky Jana Želivského - Olšanská. V tomto kontextu je třeba využít území hodnotit. Např. dnešní nepříznivá provozní situace v ulici Jana Želivského se znatelnělepší po zprovoznění východní části Městského okruhu. Požadavek stanovit pořadí prováděných změn v území, etapizaci a podmíněnost výstavby, může ve výsledku znamenat riziko komplikace pro rozvoj území. Doporučujeme proto sledovat standardní postup posuzování jednotlivých záměrů.
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	320 DOLEJŠ RADAN	3. - indukovaná doprava - neexistuje studie dopadů dopravy vyvolané novou výstavbou do stávající uliční sítě a na obyvatele okolní čtvrti - metro D - není vymezena nikde územní rezerva pro budoucí stanici - výstavba Jarovské třídy – silnice je koncipována pro svedení dopravy z okolí do Žižkova, dá se však logicky předpokládat, že obyvatelé nových 20 tisíc bytů budou chtít cestovat spíše do centra. K tomu chybí jakékoliv plány, už dnes je doprava na Žižkově neúměrně	<i>Pořizovatel nesouhlasí.</i> Změnou ÚP se vymezuje nové funkční využití ploch na území změny v platném ÚP, který představuje výhledový stav, kdy kromě ploch je k dispozici plánovaná dopravní infrastruktura na území hl. města. V předmětném území bude v budoucnu sběrná uliční síť území doplněna o novou Jarovskou ulici, dokončený východní úsek Městského okruhu v trase Pelc Tyrolka - Balabenka - Malešice - Rybníčky a tramvajovou trať pro obsluhu území NNŽ, s napojením do křižovatky Jana Želivského - Olšanská. V tomto

2600

Praha 10,
Praha 3,
Praha 9

vymístění železniční dopravy,
začlenění území do městské struktury, občanů
VPS

321 Arnika - Centrum pro podporu

hustá, a to ještě zhoustne vinou nové výstavby i Jarovské spojky, která přivede na Žižkov další tranzitní dopravu.

Žádám vás také o zprávu, jak jste s těmito námitkami vyrovnali.

Níže uvedené věcně shodné připomínky jako zmocněný zástupce veřejnosti podle § 23 SZ uplatňujeme jako námitky.

Úvodem:

Dovolujeme si důrazně upozornit, že předkládaný návrh změny Z 2600/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy musí být v souladu s:

- Politikou územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, 2, 3 a 5, právní stav k 11. 9. 2020
- Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, ve znění aktualizace č. 1, 2, 4, a 3, právní stav ke dni 29. 5. 2019, a to především s prioritami a zásadami ZÚR hl. m. Prahy a podmínkami a úkoly pro Transformační oblast T5 Nákladové nádraží Žižkov
- s cíli a úkoly územního plánování definovanými ve stavebním zákoně
- s nařízením vlády o Pražské památkové rezervaci a jejím ochranném pásmu
- mezinárodními závazky ČR danými jednotlivými úmluvami především Úmluvy o ochraně světového kulturního a přírodního dědictví, Evropské úmluvy o krajině (č. 13/2005 Sbírky mezinárodních smluv) a dalšími
- Management plánem ochrany světového kulturního dědictví historického centra Prahy, který vyjadřuje mezinárodní závazky ČR
- a dalšími zákony a předpisy

jinak není možné výše uvedenou změnu vydat.

kontextu je třeba využití území hodnotit. Např. dnešní nepříznivá provozní situace v ulici Jana Želivského se znatelně zlepší po zprovoznění východní části Městského okruhu. Obsah VVURÚ a SEA, která je součástí, je dán přílohou stavebního zákona, přílohou č. 5 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., a příslušnými metodikami MŽP a MMR. Průkaz dostatečnosti dopravní obsluhy vůči navrženým mírám využití území a posouzení křížovatek jsou mimo rámec obsahu VVURÚ a nepatří do něj ani věcně. Pro minimalizaci negativních vlivů z dopravy bude v následných řízeních požadováno doložení podrobných rozptylových a hlukových studií. Není zřejmé, jak je odvozen v připomínce uvedený předpoklad 20 tisíc nových bytů. Změna ÚP územní rezervu pro metro D na území MČ Prahy 3 neruší, pouze dochází k mírné korekci její trasy. Územní rezerva pro stanici metra je vymezena v míře podrobnosti odpovídající platnému ÚP hl.m. Prahy. Rozhodnutí o vypořádání námitek, vč. odůvodnění, přijímá zastupitelstvo obce usnesením. Je součástí odůvodnění změny územního plánu vydávané formou opatření obecné povahy a je veřejné.

Pořizovatel souhlasí.

Změna územního plánu je pořizována v souladu s platnými právními předpisy, tj. především zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v plat.zn., a prováděcími právními předpisy.

Změna je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, v plat.zn., a jejími republikovými prioritami, i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy, v plat.zn., a podmínkami a úkoly stanovenými pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov.

Změna ÚP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, definovanými ve stavebním zákoně, s nařízením vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze, s mezinárodními závazky České republiky i s dalšími zákony a předpisy.

Je v souladu i se Strategií regionálního rozvoje ČR 2021+, s Národním akčním plánem adaptace na klimatickou změnu, se Strategickým plánem hl.m. Prahy, se Strategií adaptace hl.m. Prahy na klimatickou změnu a s dalšími dokumenty, se kterými musí, popř. by měla být v souladu.

Připomínkující neuvádí žádný konkrétní rozpor navržené změny s uvedenými dokumenty, omezuje se pouze na upozornění, že změna s nimi musí být v souladu, jinak by nesměla být vydána. S tím pořizovatel souhlasí.

2600

Praha 10,
Praha 3,
Praha 9

vymístění železniční dopravy, 321 Arnika - Centrum pro podporu
začlenění území do městské struktury, občanů
VPS

Dále upozorňujeme, že je žádoucí, aby příslušná změna byla v souladu se strategickými dokumenty ČR a hl. m. Prahy i Městské části Prahy 3:

- Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+
- Plánem adaptace na klimatickou změnu
- Strategickým plánem hl. m. Prahy
- Strategií adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu
- a dalšími

Tyto dokumenty sice nejsou právně závazné, naplňováním jejich principů a cílů ale dává vedení města najevo, že přejímá odpovědnost za budoucnost svých občanů. Naopak, vydáváním závazné dokumentace v rozporu se strategickými dokumenty vedení města otevřeně přiznává, že na tyto dokumenty a jejich obsah nereflektuje.

Na rozpory s právními předpisy a strategickými dokumenty upozorňujeme v jednotlivých věcně shodných připomínkách, které dále uplatňujeme jako námítky.

Věcně shodná připomínka / námítka č. 01 - (Ne)dostupné bydlení

Požadujeme podíl dostupného bydlení v územím dotčeného změnou územního plánu alespoň 25 %. Například 5% procentním podílem bytů ve vlastnictví města pro sociálně potřebné, 10% podílem obecního nájemního bydlení a 10% podílem družstevního bydlení (například formou baugruppe) nebo například převedení 10% podílu bytů na město za nákladovou cenu a u 15% podílu bytů zastopovat maximální výši nájemného či prodeje. Požadujeme zaslouvnění těchto podílů a cen mezi městem a vlastníky pozemků. Tato smlouva se musí stát závazným podkladem pro vydání změny územního plánu.

Odůvodnění:

Podkladová územní studie by měla analyticky prověřit předpokládané sociální složení nové čtvrti a určit zdravý sociální mix zástavby nové čtvrti pro tisíce nových obyvatel.

Vzhledem ke zkušenostem ze současné komerční developerské praxe na Žižkově, ale i v celé Praze, je zřejmé, že v lukrativní lokalitě vzniknou také velmi lukrativní a tedy nedostupné byty, které si nebude moci dovolit střední třída ani důležité profese pro fungování města jako jsou učitelé, zdravotní sestry nebo policisté.

Velký podíl bytů v těchto projektech je skupován cizinci či firmami jako investice, ne k vlastní potřebě bydlet. Například v nedalekém projektu Rezidence Garden Towers jsou dle analýzy IPR (<https://www.iprpaha>).

Nelze vyhovět,

je mimo možnosti územního plánu určovat podíl budoucích vlastnických vztahů.

Je třeba zajistit jinými dokumenty, které by se týkaly předmětu této námítky.

cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/bydleni_realitni_trh/analiza_prodejnich_cen_nemovitosti_a_struktury_poptavky_na_prazskem_rezidencnim%20trhu.pdf) byly vlastněny ze 46 % cizinci a z 24 % právníckými firmami.

Zdravý sociální mix by měl být zajištěn podílem dostupného bydlení ve čtvrti - například 15% podílem obecního nájemního bydlení a 10% podílem družstevního bydlení (například formou baugruppe).

Plánovaná změna územního plánu mění funkční využití území a zvyšuje koeficienty zastavěnosti a tím mnohonásobně zhodnocuje pozemky soukromých developerů v řádu stovek milionů až miliard korun. Jejich zisk se bude pohybovat v řádech desítek miliard korun. Město by za to mělo požadovat zpětné plnění svých potřeb i v bytové oblasti. Například požadovat po developerech převést určitý podíl bytů (například 15 %) do obecního fondu nebo alespoň určit právo na odkup tohoto podílu bytů do obecního fondu za nákladové ceny. Jinak sociální mix v nově vznikající čtvrti nebude zajištěn a reálně hrozí vznik čtvrti pouze pro bohaté. Obdobné politiky jsou běžné v Západní Evropě - ve Vídni, Paříži, Barceloně či Mnichově.

O potřebě sociálního mixu hovoří také

Strategický plán hl.m. Prahy například v těchto pasážích:

"Město by mělo ovlivňovat, aby sociální skladba oblastí nové zástavby byla co nejpestřejší (jako ideální model se jeví kupříkladu mix sociálního bydlení a developerské výstavby vyššího segmentu v rámci jedné lokality)."

"Poskytovat sociálně či generačně ohroženým skupinám obyvatelstva dostupné a udržitelné bydlení. Realizovat diferencované formy sociálního a dostupného bydlení v rámci běžné zástavby." (1.1 C Dostupní bydlení, s. 24)

"Podporou výstavby nájemních bytů vytvořila adekvátní nabídku dostupného a udržitelného bydlení. (1 Soudržná metropolole s. 8)"

"Z hlediska dlouhodobé stability a konkurenceschopnosti Praha musí být otevřeným, sociálně prostupným, soudržným a bezpečným městem bez uzavřených areálů majetných (gated communities) a sociálně vyloučených lokalit či etnických enkláv, které by se mohly stát ohnisky prohlubování sociálních nerovností, polarizace a potenciálně i vzniku nepřátelských nálad a postojů vůči okolní společnosti, kultuře a institucím. (1.1 Soudržná metropole, s. 15)"

Zákon č.131/2000Sb. o hl. m. Praze výslovně městu svěřuje starost o bydlení jeho občanů – „Hlavní město Praha v samostatné působnosti

2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, občanů VPS	321 Arnika - Centrum pro podporu
------	----------------------------------	--	----------------------------------

ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.”

Odkoupení podílu bytů městem i zastropování výše nájemného či prodeje u podílu bytů je nutné ošetřit před vydáním změny územního plánu, která sejme stavební uzávěru, developerům výrazně zhodnotí pozemky a vysokými koeficienty pro zástavbu jim umožní mnohamiliardové zisky. Po vydání změny územního plánu už na to nebude ze strany developerů vůle.

Věčné shodná připomínka / námitka č. 02 - Vymezení VPS pro školy a školky

Požadujeme, aby pozemky pro školská zařízení (základní a mateřské školy, příp. střední školy či základní umělecké školy) byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby (VPS), a to tak, aby byly pozemky pro ně určené dostatečně velké dle normových hodnot včetně ploch pro tělocvičny, sportoviště, hřiště a zelené a parkové plochy, a aby byly umístěné na vhodných místech, tzn. nikoli u komunikací vytižených automobilovou dopravou a v dochozí vzdálenosti od zastávek MHD atd. dle Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury (metodika certifikovaná MMR). Požadujeme vymezení dostatečného počtu těchto VPS dle předpokládaného počtu obyvatel a z nich odvozeného počtu dětí v příslušném věku (např. dle dat a prognóz ČSÚ) a dle stávajících deficitů městské části. Praha 3, příp. Praha 10.

Odůvodnění:

Vymezení pozemků pro školy a školky jako VPS je nutné z důvodu, aby mělo město, resp. městská část, k těmto pozemkům předkupní právo, a tím zaručeno, že pozemky skutečně bude moci vykoupit. Navíc bez vymezení těchto pozemků jako VPS v případě, že by je obec chtěla tak jako tak vykoupit, bude je vykupovat za mnohem vyšší cenu, odhadní cena při vykupování pozemků se totiž zásadně odvíjí od funkčního využití daného územním plánem. Pokud by nebyly na vhodných místech vymezeny dostatečně velké pozemky pro školy a školky a v dostatečné míře, nebylo by zajištěno, že tato klíčová občanská vybavenost vznikne. Tím by nebyl splněn požadavek ZÚR pro transformační území T/5 Nákladové nádraží Žižkov *Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci:* a)

Bude vyhověno.

Území bylo prověřeno předepsanou podkladovou studií a vyhodnoceno z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Změna ÚP navrhuje převážně smíšené (polyfunkční) využití SV a SMJ, v rámci kterého lze umisťovat veřejné vybavení. Další plochy, především pro umístění základních a mateřských škol, byly určeny podkladovou studií. Bude vyhověno v tom smyslu, že podkladová studie, resp. urbanistická studie s prvky regulačního plánu NNŽ, byla na základě připomínek po dohodě upravena a stane se přílohou smlouvy mezi HMP, MČ a investory, pro něž budou regulativy studie závazné.

Návrh změny ÚP bude upraven doplněním značek veřejného vybavení /VV/ i vymezením VPS a doplněn popisem řešení v textové části Odůvodnění změny ÚP v místech, kde jsou navrhována dvě školská zařízení (ve středu území bývalého areálu nákladového nádraží a při ulici Habrová) a dále na pozemcích při ulici Na Viktorce a Zvěřinova jako rezerva pro zdravotní a sociální služby. Toto doplnění vychází z podrobnější projednané podkladové studie.

Změna ÚP je v souladu se ZÚR hl.m. Prahy, v plat.zn., a podmínkami a úkoly stanovenými pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov. Jedná se o jednu ze základních podmínek pořízení ÚP a jeho změn podle § 53 odst.4 SZ a blíže je popsáno v textové části odůvodnění návrhu.

Podmínka ZÚR „vytvoření plnohodnotné městské čtvrti“ je vlastním předmětem projednávání změny podle schválených Pokynů - začlenění území do městské struktury a vytvoření nové čtvrti se zahrnutím všech obvyklých funkcí a vazeb (viz též výroková část návrhu změny), k němuž projednávána změna ÚP směřuje.

2600

Praha 10,
Praha 3,
Praha 9

vymístění železniční dopravy, 321 Arnika - Centrum pro podporu
začlenění území do městské struktury, občanů
VPS

řešit komplexně návrh nového polyfunkčního centra včetně jeho vazeb, občanské vybavenosti a pracovních příležitostí, Tím by nebyla splněna podmínka ZÚR pro transformační území T/5 Nákladové nádraží Žižkov pro následné rozhodování o možných variantách změn v území e) vytvoření plohodnotné městské čtvrti včetně občanské vybavenosti (...) V tomto kontextu upozorňujeme, že rozhodování o možných variantách změn v území zahrnuje i invariantně požívanou změnu územního plánu, jelikož i ta je variantou změny v území (oproti stavu územního plánu; i když jedinou posuzovanou). Opačný výklad by znamenal, že nelze uplatnit podmínky ZÚR pro toto území, což vzhledem k tomu, že změny územního plánu jsou obvykle požívaný invariantně, by znamenalo popření této části ZÚR, což by bylo proti smyslu ZÚR. Je tedy nutno k podmínkám ZÚR přistupovat jako k podmínkám pro vydání výše uvedené změny ÚP. Umístěním pozemků pro školy a školky na pozemky v blízkosti komunikací vytížených automobilovou dopravou by nebyla splněna podmínka ZÚR pro T/6 f) zohlednění kvality životního prostředí z pohledu ochrany veřejného zdraví při umísťování obytných a jiných citlivých funkcí, zejména podél komunikací s intenzivní dopravou.

Věcně shodná připomínka / námitka č. 03 - občanská vybavenost

Požadujeme vymezení dostatečných ploch pro občanské vybavení Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury (metodika certifikovaná MMR), a to pro základní úroveň občanského vybavení, využívanou obyvateli území nebo jejich významnou skupinou denně, a vyšší úroveň občanského vybavení, kterou využívá většina obyvatel území méně často. Vymezení VPS (ať už formou plochy či plovoucí značky) pro tuto vybavenost požadujeme dle výpočtového předpokladu vzhledem k počtu budoucích obyvatel transformačního území a dle stávajících deficitů a potřeb Městské části Praha 3 a Praha 10.

Základní občanská vybavenost:

sociální služby - centrum denních služeb a denní stacionář, nízkoprahové centrum, nízkoprahové centrum pro děti mládež, intervenční centrum atd.

zdravotnictví - ambulantní zdravotní péče, lékárny

sport - tělocvičny, sportoviště, sportovní haly
kultura - knihovna, klubové zařízení /klubovna /komunitní centrum (pro děti, mládež, seniory), víceúčelový sál

Splnění hygienických limitů je nutnou podmínkou posuzovanou v následných správních řízeních na základě podrobnější dokumentace podle konkrétního řešení.

Bude vyhověno.

Území bylo prověřeno podkladovou studií a vyhodnoceno z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Změna ÚP navrhuje převážně smíšené (polyfunkční) využití SV a SMJ, v rámci kterého lze umísťovat občanskou vybavenost. Další plochy veřejného vybavení byly určeny podkladovou studií na základě analýzy budoucích infrastrukturních potřeb.

Bude vyhověno v tom smyslu, že podkladová studie, resp. urbanistická studie s prvky regulačního plánu NNŽ, byla na základě připomínek po dohodě upravena a stane se přílohou smlouvy mezi HMP, MČ a investory, pro něž budou regulativy studie závazné.

Návrh změny ÚP bude upraven doplněním značek veřejného vybavení /VV/ i vymezením VPS a doplněn popisem řešení v textové části Odůvodnění změny ÚP v místech, kde jsou navrhována dvě školská zařízení (ve středu území bývalého areálu nákladového nádraží a při ulici Habrová) a dále na pozemcích při ulici Na Viktorce a Zvěřinova jako rezerva pro zdravotní a sociální služby. Toto doplnění vychází z podrobnější projednané podkladové studie.

Změna ÚP je v souladu se ZÚR hl.m. Prahy, v plat.zn., a podmínkami a úkoly stanovenými pro

veřejná správa - pošta atd.
ochrana obyvatelstva - hasičská stanice apod.
Vyšší občanská vybavenost:
sociální služby - noclehárna, azylový dům a
zařízení pro krizovou pomoc, dům na půl cesty,
domov pro seniory, domov pro osoby se
zdravotním postižením, chráněné bydlení atd.
zdravotnictví - ambulantní zdravotní péče vyšší,
centra duševního zdraví
kultura - dle poptávky

Odůvodnění:

Každé moderní město musí sledovat trendy
svého sociodemografického vývoje, z něj
vyplývají i nároky a potřeby jeho obyvatel,
jednotlivých čtvrtí i města jako celku. Pokud
chceme dosáhnout cílů vtělených od
Strategického plánu hl. m. Prahy v bodě:

- 1.1 Soudržné město
- 1.3 Město krátkých vzdáleností.

je nezbytné nutně plánovat nové čtvrti jako
soběstačné a však propojené celky, které
poskytnou nejen celou škálu kategorií bydlení a
základní občanské vybavenosti ale i tzv. vyšší
občanskou vybavenost. Město bohužel na
několik desetiletí rezignovalo na to, aby vznikaly
porevoluční období tzv. komplexní bytové
výstavby, jejímž základním principem bylo
budovat v oblasti služeb a vybavení samostatné
urbanistické celky. Nové čtvrti v transformačních
a rozvojových plochách širšího centra mají proto
extrémní potenciál na tento téměř zapomenutý
trend navázat a narovnat tak dlouhodobý deficit
některých služeb (především veřejné vzdělávací
instituce, pošty, polikliniky, domovy sociálních
služeb). Udržitelný rozvoj města totiž znamená i
zajištění služeb a vybavení, které podporuje
reprodukcí sociální mixity obyvatelstva.

Rovněž ZUR stanovují pro oblast T/5 **Úkoly
pro podrobnější územně plánovací
dokumentaci:**

a) řešit komplexně návrh nového polyfunkčního
centra včetně jeho vazeb, občanské vybavenosti
a pracovních příležitostí,

**Podmínky pro následné rozhodování o
možných variantách změn v území:**

e) vytvoření plnohodnotné městské čtvrti včetně
občanské vybavenosti a pracovních příležitostí
při respektování podmínek památkové ochrany
objektů nákladového nádraží Žižkov,
Stávající deficity MČ v občanské vybavenosti
často nelze plnit ve stabilizovaném území, je tedy
nutné je řešit v rozvojových a transformačních
územích.

**Neřešení občanské vybavenosti návrhem
změny ÚP je v rozporu s úkoly a podmínkami
ZUR a s cíly a úkoly územního plánování. Bez**

*nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového
nádraží Žižkov. Je rovněž v souladu s cíli a úkoly
územního plánování podle § 18 a 19 SZ. Jedná se
o jednu ze základních podmínek pořizování ÚP a
jeho změn podle § 53 odst.4 SZ a blíže je popsáno
v textové části odůvodnění návrhu.*

úpravy nelze tuto změnu vydat.**§ 18 Cíle územního plánování, mj.**

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území (...)

(2) Územní plánování zajišťuje (...) s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, (...) Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. (...)

§ 19 Úkoly územního plánování, mj.:

- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,
- f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),
- m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů 4), 12 před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, (...)

Věcně shodná připomínka / námítka č. 04 - veřejná prostranství, parky, hřiště

Požadujeme vymezení veřejných prostranství, veřejné parkové zeleně jako součástí veřejných prostranství a venkovních hřišť a sportovišť jako urbanisticky významných ploch (DU), parků (ZP) nebo zeleň městská a krajinná (ZMK) či sportu a rekreace, případně formou plovoucích značek dle Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury (metodika certifikovaná MMR):

- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (bez započtení pozemních komunikací) 1000 m² pro každé 2 ha zastavitelné plochy (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- VEŘEJNÁ PARKOVÁ ZELENĚ JAKO SOUČÁST VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ (rozloha 0,5 - 1 ha) - pěší docházka - skutečná 300 m (obytný

Pořizovatel nesouhlasí.

Je vymezeno v míře podrobnosti odpovídající platnému ÚP. Kromě územním plánem vymezovaných ploch zeleně (ZP, ZMK, LR) v území vzniknou i další plochy zeleně a veřejných prostranství, vyplývající z požadavku na minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách dle regulativů ÚP. Vymezení sítě veřejných prostranství je řešeno prostřednictvím podkladové studie, resp. urbanistické studie s prvky regulačního plánu NNŽ (IPR Praha), která stanoví podrobnější regulativy, které budou pro investory prostřednictvím smlouvy závazné a zajistí tak i realizaci těchto veřejných a parkových prostranství. Studie je mj. založena na koncepci posílení krajinného propojení mezi NNŽ a Malešickým lesem, která se do návrhu propisuje jako lineární

2600

Praha 10,
Praha 3,
Praha 9

vymístění železniční dopravy, 321 Arnika - Centrum pro podporu
začlenění území do městské struktury, občanů
VPS

dům - okraj parku)
- HŘIŠTĚ PRO PŘEDŠKOLNÍ DĚTI - pěší
docházka - skutečná 200 m (obytný dům-hřiště)
- HŘIŠTĚ PRO MLADŠÍ ŠKOLNÍ DĚTI - pěší
docházka - skutečná 200 m (obytný dům-hřiště)
- SPORTOVNÍ HŘIŠTĚ PRO MLÁDEŽ A
DOSPĚLÉ - pěší docházka - skutečná 200 m
(obytný dům-hřiště)
Odůvodnění:
viz předchozí věcně shodná připomínky /
námitka
Vytváření podmínek pro zajišťování dostupnosti
veřejných infrastruktur ve smyslu § 2 odst. 1
písm.m) stavebního zákona, jmenovitě vybraných
druhů občanského vybavení, dopravní a
technické infrastruktury a veřejných prostranství
patří mezi hlavní cíle a úkoly územního
plánování, § 19 odst. 1 zákona číslo 183/2006
Sb., o územním plánování a stavebním řádu
(stavební zákon) v platném znění, zejména odst.
a), b), c), e), i), j).

Věcně shodná připomínka / námitka č. 05 - veřejně přístupné parkové plochy

Požadujeme rozšíření veřejně přístupných
parkových ploch vymezením plochy ZMK v
prostoru nákladového nádraží, pří. na dalších
místech, nebo umístěním plovoucí značky či
plovoucích značek ZP minimálně v míře, která
bude odpovídat celkovým rozlohám
zastavitelných ploch v území dotčeném změnou
územního plánu a regulativům plovoucí značky
ZP. Požadujeme označit pásy zeleně podél
tramvajové trati i další dopravní infrastruktury
jako zezeň izolační (ZI).

Velikost a tvar požadované parkové plochy závisí
na celkové rozloze zastavitelné plochy, v níž je
plovoucí značka umístěna:

- do rozlohy 3 ha zastavitelné plochy je
požadováno umístění plochy ZP různorodého
tvaru, není však definována její minimální plocha
ani poměr stran,
- při rozloze 3 - 6 ha je požadována plocha 400
m² při poměru stran plochy max. 1 : 2,
- při rozloze 6 - 9 ha je požadována plocha 1
600 m² při poměru stran plochy max. 1 : 2,
- při rozloze 9 - 12 ha je požadována plocha
min. 3 600 m², kterou je přípustné rozdělit do
dvou lokalit při poměru stran plochy různorodého
tvaru max. 1 : 2 vzájemně provázaných
parkovými pásy či stromořadími,
- při rozloze nad 12 ha je požadována plocha
min. 6 400 m², kterou je přípustné rozdělit do tří
lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru
max. 1 : 2 vzájemně provázaných parkovými
pásy či stromořadími.

Odůvodnění:

park podél tramvajové trati.

*Rozsah zeleně v návrhu změny ÚP byl dohodnut a
potvrzen stanoviskem dotčeného orgánu /OCP
MHMP/.*

*Změna ÚP dbá souladu s cíli a úkoly územního
plánování, jak stanovuje stavební zákon.*

Pořizovatel nesouhlasí.

*Pro podporu ploch zeleně byl návrh změny ÚP
upraven o doplnění funkční plochy ZMK na
východní straně NNŽ pro vytvoření biotopu zvláště
chráněných druhů organismů a navázání na
navržený koridor zeleně po svahu, v souladu se
stanoviskem dotčeného orgánu (OCP MHMP), a
byl posílen spojitý pás zeleně (ZMK) poblíž
tramvajové trati. S tímto návrhem dotčený orgán
souhlasí.*

*Kromě územním plánem vymezených ploch
zeleně (ZP, ZMK, LR) v území vzniknou i další
plochy zeleně a veřejných prostranství, vyplývající
z požadavku na minimální podíl zeleně v
zastavitelných plochách dle regulativů ÚP.
Vymezení sítě veřejných prostranství je řešeno
prostřednictvím podkladové studie, resp.
urbanistické studie s prvky regulačního plánu NNŽ
(IPR Praha), která stanoví podrobnější regulativy,
které budou pro investory prostřednictvím smlouvy
závazné, a zajistí tak i realizaci těchto veřejných a
parkových prostranství. Studie je mj. založena na
konceptu posílení krajinného propojení mezi NNŽ a
Malešickým lesem, která se do návrhu propisuje
jako lineární park podél tramvajové trati.
Urbanisticky významné plochy (DU) a plochy
zeleně a parků (ZMK, ZP) se vymezují v míře
podrobnosti a četnosti odpovídající platnému ÚP.
Plocha DU dle platných regulativů umožňuje
umístění nebezpečných ploch s vegetací.
Vymezení části veřejného prostranství s
tramvajovou tratí plochou ZMK (či IZ) by v
budoucnu mohlo zkomplikovat či znemožnit
případné navrhované architektonické řešení. S
vymezováním ploch izolační zeleně (IZ) v návrhu*

Při projednávání změně ÚP dochází k odstranění plovoucí značky ZP, která při funkční ploše 6 - 9 ha požaduje park velikosti 1600 m² při poměru stran max. 1: 2. Nahrazení této parkové plochy navrhovanou plochou ZMK, kterou vede tramvajová trať nepovažujeme za dostatečné. Hlavní využití plochy ZMK je *Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami*, pás zeleně podél tramvajové trati či další dopravní infrastruktury však toto nesplňuje, požadujeme proto, aby byla označena tím, čím je - izolační zelení.

Návrh na rozšíření ploch ZMK zároveň splňuje požadavek VVURÚ na rozšíření parkových ploch směrem k nákladovému nádraží a požadavek na omezení kácení vzrostlé zeleně v tomto území.

Vychází ze ZÚR Obecné zásady f) podporovat v kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniovými prvky zeleně, chránit stávající zelené plochy a podporovat tvorbu nových. VVURÚ považuje toto za problematické. "Na druhé straně je součástí změny zrušení záměru Jarovské spojky, které se projeví v části území převážně snížením objemu dopravy."

VVRURÚ také konstatuje toto "Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území konstatuje, že záměr prohlubuje efekt tepelného ostrova"

- viz také požadavek ZÚR 2.4.2 (Ochrana krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel) f) podporovat v kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniovými prvky zeleně, chránit stávající zelené plochy a podporovat tvorbu nových

VVRURÚ bod 6. 2. Vlivy na biologickou rozmanitost, faunu a flóru - Navrhovaná opatření:

- Vytvořit spojitý pás zeleně (ZMK) kolem tramvajové tratě (DU) a rozšířit linii ZMK v prostoru nákladového nádraží

- V maximální míře zachovat stávající

vzrostlou zeleň, na nově vymezené ploše ZMK v prostoru nákladového nádraží Žižkov provést cílenou dosadbu dřevin odpovídajícím přírodním podmínkám v místě.

VVRURÚ bod 6. 9. Vlivy na krajinu:

Úzkou a přerušenou linií ZMK považujeme za nedostatečnou pro plnění estetické, ekologické i hygienické funkce a doporučujeme vytvořit širší spojitý pás zeleně podél budoucí tramvajové tratě.

Věcně shodná připomínka / námitka č. 06 - celoměstský systém zeleně

Požadujeme vymezit parkovou plochu (ZP či ZMK) v rozsahu, tak jak byla uvažována v územní studii zpracované pro Městskou část

nesouhlasíme vzhledem k tomu, že cílem je vytvořit pobytové veřejné prostranství, kde vegetační plochy a další krajinné prvky tvoří jeho nedílnou součást a jejich účelem tak není izolace jednotlivých částí veřejného prostoru, ale naopak jejich sjednocení.

Další opatření navrhovaná VVRURÚ jsou součástí odůvodnění návrhu změny ÚP a budou uplatňována při následných správních řízeních, adekvátně k podrobnosti požadované dokumentace.

Pořizovatel nesouhlasí.

Vymezená zeleň je v souladu se stanoviskem orgánu životního prostředí. OCP MHMP jako příslušný orgán ochrany přírody označuje propojení zeleně ve směru sever - jih za doplňkové

Praha 3 arch. Janem Sedlákem, tzv. příčný park (východně od budovy NNŽ) orientovaný severojižním směrem a propojující Židovské pece a Olšanské hřbitovy.

Odůvodnění:

Splnění tohoto požadavku je nutné:

1. Pro zajištění kvality života současných i nových obyvatel

Pro zajištění kvality života obyvatel jsou nutné dostatečné parkové plochy. Není možné, aby v transformačním území nevznikl dostatečně velký park s možností rekreačního využití, a aby obyvatelé nové čtvrti využívali stávající veřejnou infrastrukturu Žižkova. Přeplnění stávajících parků novými obyvateli by výrazně snížilo kvalitu života stávajících obyvatel. V transformačním území je nutné vytvořit parkové plochy, které budou odpovídat počtu nových obyvatel.

2. Pro splnění požadavků ZÚR na propojování celoměstského systému zeleně a zmírnění ekologických problémů

VVURÚ k návrhu změny konstatuje *“Změna redukuje celoměstský systém zeleně.”* (str. 128)

ZUR - Priority územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území

10) Zvyšovat podíl zeleně a spojovat ji do uceleného systému.

11) Vytvořit podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů a přispět k vyřešení střetů zájmů mezi ochranou životního prostředí a ekonomickým a stavebním rozvojem hlavního města.

ZUR - 2.4.2 (Ochrana krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel)

d) zajistit propojení klínů zelenými osami tak, aby byl vytvořen nadřazený systém zeleně jako základ pro celoměstský systém zeleně a nově vytvořený zelený pás kolem Prahy,

f) podporovat v kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniovými prvky zeleně, chránit stávající zelené plochy a podporovat tvorbu nových

ZUR - 8.1 Obecné celoměstské zásady koncepce rozvoje ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

f) Rozvíjet systém zeleně, který je významným atributem krajinného rázu, základem zdravého městského prostředí a kvalitní příměstské krajiny poskytující městu rekreační zázemí.

3. Pro nezhoršování efektu tepelného ostrova

VVURÚ k návrhu změny konstatuje *“Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území konstatuje, že záměr prohlubuje efekt tepelného ostrova”*

4. pro zasakování vody a

5. Pro zlepšení ekologické stability včetně

a preferuje propojení ve směru východ - západ s tím, že z důvodu ochrany zákonem zvláště chráněných druhů požadoval doplnění významnější plochy zeleně na východním konci bývalého nákladové nádraží (viz stanovisko OCP MHMP). Upravený návrh změny proto sleduje především potenciál západovýchodního krajinného propojení a respektování požadavků dotčeného orgánu státní správy.

Také zpracovaná podkladová studie vychází z koncepce posílení lineárního krajinného propojení mezi NNŽ a Malešickým lesem, která se do návrhu propisuje jako lineární park podél tramvajové trati a využívá zeleného koridoru podél historické trati, jehož součástí je rekreační stezka pro pěší a cyklisty. Tato osa umožňuje i dobré zapojení bývalého nákladového prostoru mezi objekty NNŽ a umožňuje srozumitelnou identitu budoucího parku sledující osu Jarovského údolí se zachovanými stopami původní železnice, nádražního areálu i přírodních ploch, které se podél trati spontánně vyvinuly.

Nevýhodou požadovaného severo-j jižního propojení je oddělení ze severu Malešickou ulicí a z jihu ulicí U Nákladového nádraží, přičemž zajištění případného propojení s Olšanskými hřbitovy je m.j. znemožněno zastavitelnými pozemky. Vazba sever - jih je z hlediska prostupnosti území a dostupnosti parků rovněž důležitá, je však možné ji řešit v rámci budoucí urbanistické struktury území a detailního veřejného prostoru v jiné úrovni dokumentace, než je územní plán.

Požadavky plynoucí ze ZÚR jsou reflektovány. Stávající ÚSES není návrhem změny ÚP dotčen, hranice průběhu CSZ jsou jen mírně modifikovány.

			zajištění funkčnosti systému ÚSES Dle ZUR - Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci: a) doplnit systém o místní (lokální) hierarchickou úroveň ÚSES, b) upřesnit vymezení všech skladebných částí ÚSES v podrobnějším měřítku s ohledem na metodické požadavky a zařadit je do odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití. ÚSES je jednou z nejkritizovanějších částí platného ÚP. Vymezení systému ÚSES je často pouze formálně splnění povinnosti jeho vymezení, ale reálně je ÚSES na mnoha místech nefunkční – tj. je pouze formálně někde zakreslen, ale na realitu to nemá vliv.	
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, občanů VPS	321 Arnika - Centrum pro podporu Věcně shodná připomínka / námitka č. 07 - DU - pro tramvaj a stanici metra Požadujeme vyčlenit plochu DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení v koridoru pro tramvajovou trať (namísto plochy SMJ) severně od budov Nákladového nádraží. V prostoru předpokládané stanice metra by měla být tato plocha rozšířena aby vytvořila dostatečnou rezervu pro výstupy ze stanice. <u>Odůvodnění:</u> Vzhledem k tomu, že je plocha DU vymezena na území Jarovské třídy, mělo by toto významné prostranství pokračovat až k napojení na Jana Želivského, kde pravděpodobně bude v budoucnu také stanice metra. Jakkoliv se v případě tramvajové trati jedná o přípustné využití navrhované plochy SMJ, v případě takto významného dopravního spojení není důvod toto prostranství do započítatelné plochy SMJ počítat. Navíc, pokud tato plocha nebude vymezena jako DU, město ztrácí předkupní právo, a i v případě, že bude chtít pozemky vykoupit, bude je vykupovat za mnohonásobně vyšší cenu - odhadní cena se zásadně odvíjí od funkčního využití daného územním plánem. Navrhovaná změna územního plánu nijak nepočítá s územní rezervou pro výstupy ze stanice metra. Vzhledem k fázi územních řízení se nepředpokládá zakomponování výstupů metra do plánovaných budov. V případě plochy DU budou tyto pozemky pro toto využití pro město dostupnější.	<i>Pořizovatel nesouhlasí.</i> <i>Urbanisticky významné plochy (DU) se vymezují v míře podrobnosti a četnosti odpovídající platnému ÚP.</i> <i>Vymezení sítě veřejných prostranství je řešeno prostřednictvím podkladové studie, resp. urbanistické studie s prvky regulačního plánu NNŽ (IPR Praha), která stanoví podrobnější regulativy a bude přílohou smlouvy s investory, pro něž budou regulativy studie závazné, a zajistí tak i realizaci těchto veřejných prostranství.</i> <i>Tramvajovou trať vymezuje změna ÚP jako veřejně prospěšnou stavbu /VPS/.</i> <i>Změna ÚP lokálně upřesňuje vymezení územní rezervy trasy metra D, vč. stanice (a spojky mezi trasou A a D), která je obsažena v platném ÚP.</i> <i>Výstupy z metra jsou mimo podrobnost platného ÚP, neboť v ÚP se na úrovni značky vymezují pouze vestibuly. Navíc vzhledem k tomu, že trasa metra D v oblasti centra Prahy bude realizována ve vzdálenější budoucnosti a často dochází ke korekcím řešení na základě podrobné dokumentace záměru či staveb, nebylo by vhodné tyto podmínky předurčovat při riziku zmařené investice. Je zřejmé, že výstupy ze stanice metra mohou být v daném případě zaústěny do veřejného prostranství.</i>
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, občanů VPS	321 Arnika - Centrum pro podporu Věcně shodná připomínka / námitka č. 08 - Jarovská třída Požadujeme detailní prověření indukované dopravy mikrosimulací ve variantách různých možností dopravní obsluhy nové zástavby - studie dopadů dopravy vyvolané novou výstavbou a novou silniční spojkou (Jarovskou třídou) do stávající uliční sítě a na obyvatele	<i>Pořizovatel nesouhlasí.</i> <i>Změnou ÚP se vymezuje nové funkční využití ploch na území změny v platném ÚP, který představuje výhledový stav, kdy kromě ploch je k dispozici plánovaná dopravní infrastruktura na území hl. města. V předmětném území bude v budoucnu sběrná uliční síť území doplněna o novou Jarovskou ulici, dokončený východní úsek</i>

okolní čtvrti dříve než bude vydána změna územního plánu. Mezi variantami požadujeme prověřit především varianty dopravního řešení východní části Jarovské třídy:

1. varianta se zařazením Jarovské třídy dle předkládané změny územního plánu S4 - ostatní dopravně významné komunikace (Hlavní využití: Provoz automobilové dopravy a PID. Přípustné využití: Ostatní komunikace funkčních skupin B5 a C5 zařazené do vybrané komunikační sítě).
2. Varianta úplného vyloučení individuální automobilové dopravy na Jarovské třídě (v úseku Na Jarově – Českobrodská -pokračování koridoru DH pouze pro tramvajovou trať, pěší, cyklo a IZS).
3. Varianta vyloučení průjezdné individuální automobilové dopravy na Jarovské třídě minimálně v úseku Na Jarově – Českobrodská či lépe v celé délce Jarovské třídy omezením vjezdu aut bez příslušného povolení některým z možných opatření.
4. případné další varianty např. s možností vyloučit průjezdnou dopravu na dalších stávajících či nově navrhovaných komunikacích.
5. Varianta ponechání jednosměrnosti Jarovské třídy ve směru do nebo z centra.
6. Varianta ponechání situace dle stávajícího návrhu (viz. Varianta 1) podmíněná dostavbou Městského okruhu.

Požadujeme výběr nejvhodnějšího řešení pro obyvatele Prahy 3 a Prahy 10, tzn. co největší možné snížení nové dopravní zátěže automobilovou dopravou. A zvolenou variantu odpovídajícím způsobem zanést do návrhu změny územního plánu (S4 versus vyloučení IAD).

Odůvodnění:

Přestože řešení Jarovské spojky předkládané změnou územního plánu je výrazně lepší, než řešení ve stávajícím územním plánu, dle kterého by Jarovská spojka značně poškodila Malešický les a stala se radiálou přivádějící značné množství průjezdné dopravy, stále se obáváme, že i při řešení předkládaném změnou územního plánu, se může Jarovská třída stát alternativou ke Koněvově třídě pro průjezdnou dopravu z Prahy i metropolitního regionu obzvláště vzhledem ke své přímé návaznosti na Českobrodskou ulici a propojení s centrem města. Nadále se tak obáváme, že místní obyvatelé budou zasaženi průjezdnou dopravou nad únosnou mez, a že se výrazně sníží rekreační kvalita Malešického lesa. Zhoršením dopravní zátěže a s ním spojené navýšení hluku a smogu společně se zhoršením možnosti každodenní rekreace výrazně zhorší kvalitu

Městského okruhu v trase Pelc Tyrolka - Balabenka - Malešice - Rybníčky a tramvajovou trať pro obsluhu území NNŽ, s napojením do křižovatky Jana Želivského - Olšanská. V tomto kontextu je třeba využít území změny ÚP hodnotit. Např. dnešní nepříznivá provozní situace v ulici Jana Želivského se zřejmě zlepší po zprovoznění východní části Městského okruhu. Obsah VVURÚ a SEA, která je součástí, je dán přílohou stavebního zákona, přílohou č. 5 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., a příslušnými metodikami MŽP a MMR. Prověření dopravní obsluhy vůči navrženým mírám využití území a posouzení křižovek jsou mimo rámec obsahu VVURÚ a nepatří do něj ani věcně. Změna byla vyhodnocena jako akceptovatelná z hlediska vlivů na životní prostředí. Pro minimalizaci negativních vlivů z dopravy bude v následných řízeních požadováno doložení podrobných rozptylových a hlukových studií a návrhy případných opatření.

života místních obyvatel. Proto požadujeme prověřit variantu či varianty výrazného zklidnění dopravy minimálně v úseku u Malešického lesa. Dle SEA se předpokládáný nárůst tranzitní dopravy z Jarovské spojky přesouvá právě sem do již zastavěné oblasti. Na Malešické se jedná o nárůst zhruba 9000 vozidel denně a vzhledem k umístění veřejné vybavenosti je třeba negativním externalitám z průjezdné dopravy aktivně předcházet. Viz Strategický plán hl. m. Prahy, Oblast B: Ovzduší a hluk - Zlepšovat kvalitu ovzduší a snižovat hlukovou zátěž, 1.4. B3 Snižováním prašnosti redukovat znečišťování ovzduší mikroskopickými prachovými částicemi (tzv. suspendovanými částicemi), na jejichž povrch jsou často vázány látky s negativními účinky na lidské zdraví.

Požadavek vychází z:

- Urbanisticko-dopravních protihlukových opatření, doporučených Akčním plánem snižování hluku aglomerace Praha 2019. D. b) - *Vyloučit, resp. minimalizovat tranzitní dopravu z centra a obytných území; - Vyloučit těžkou nákladní dopravu v blízkosti obytných souborů.*
- Priorit územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území v ZUR 7) *Vytvořit podmínky umožňující omezit individuální automobilovou dopravu směrem do centra města, zejména do území Památkové rezervace v hlavním městě Praze.*

Věcně shodná připomínka / námitka č. 09 - Indukovaná doprava

Nesouhlasíme s navrhovaným uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití a především kódy míry využití ploch, které navyšuje kapacitu HPP v území nad únosnou mez. Toto uspořádání není dostatečně prověřeno dopravním prověřením indukované individuální i hromadné dopravy a jejím dopadem na okolní území. Požadujeme před vydáním změny ÚP detailně prověřit možnosti dopravní obsluhy včetně ověření prodloužení trasy metra (dle podmínek a úkolů v ZÚR).

Dále požadujeme podrobné posouzení indukované dopravy a) dle navržených ploch s rozdílným způsobem využití a kódů míry využití b) dtto redukovaných o 10 % c) dtto redukovaných o 30 % dle VVURÚ (opatření pro oblast sekundárních, synergických a kumulativních vlivů)

- Vypracování podrobné rozptylové studie se zahrnutím všech v území působících zdrojů emisí znečišťujících látek.
- Vypracování podrobné hlukové studie se zahrnutím všech v území působících zdrojů hluku.

Pořizovatel nesouhlasí.

Předmětem změny je transformace brownfieldu na obytnou čtvrť v souladu s koncepcí hl.m. Prahy na sledování dostředného rozvoje města a zastavby dnes nevyužívaných ploch v centru města.

Území bylo prověřeno předepsanou podkladovou studií a vyhodnoceno z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Změna byla vyhodnocena jako akceptovatelná.

Odbor ochrany prostředí MHMP vydal souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, kterým souhlasí se závěry VVURÚ o přijatelnosti navrhované změny za podmínky uvedených opatření. Ta jsou uvedena v návrhu změny, vztahují se převážně k následným řízením, kde budou uplatněna a prověřena.

Z hlediska řešení dopravní infrastruktury bude každý konkrétní záměr v území posuzován ve vztahu ke konkrétní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu (Jarovská ulice, východní úsek MO v trase Pelc Tyrolka - Balabenka - Malešice - Rybníčky, tramvajová trať pro obsluhu území NNŽ s napojením do křižovatky Jana Želivského-Olšanská). V tomto kontextu je třeba využít území u změny ÚP hodnotit. Průkaz dostatečnosti

Odůvodnění:

Nesouhlasíme bez dalšího prověření variant dopravní studií s navrhovaným uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití a kódů míry využití ploch, které navyšuje kapacitu HPP v území. Toto uspořádání není dostatečně ověřeno dopravním prověřením indukované individuální i hromadné dopravy a jejím dopadem na okolní území. Zejména ulice Jana Želivského je v současnosti zatížena kritickým hlukem z dopravy (spolu s Vinohradskou a Koněvovou - viz Akční plán snižování hluku aglomerace Praha 2019, str. 46), není tedy přijatelný návrh změny Z 2600, který indukovanou individuální dopravu v ulici významně zhoršuje a toto by mělo být dostatečně vyhodnoceno. Analýza ČHMÚ mezi lety 2015-2019 zaznamenala v zájmovém území vysokou koncentraci benzo[a]pyrenu, PM10 a PM2,5. Ve Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území se v části C.2. Vyhodnocení položek SWOT analýzy objevuje v několika případech, že nová doprava zatíží území novou dopravou a prohlubuje tak některé slabé stránky a hrozby, definované Územně analytickými podklady Hl. m. Prahy. V závěru části E. pak konstatuje, že "Vytvoření nové obytné čtvrti v centrální části hl. m. Prahy ale prohlubuje problémy související s navýšením dopravy a to v oblasti stávající hlukové zátěže a znečištění ovzduší z dopravy." VVURÚ nalézá místa s rizikem překročení limitu resp. zvýšení již nadlimitních hodnot hluku vlivem realizace záměru a také konstatuje, že v řešeném území jsou v současnosti koncentrace benzo[a]pyrenu na hranici imisního limitu.

Je tak mj. ohrožena jedna z priorit PÚR (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. (...)

Vyhodnocení požaduje vypracování akustické a rozptylové studie pro každý jednotlivý záměr v území a měření hlukové zátěže před a po realizaci záměru. V případě překročení pak navrhuje kompenzační opatření. Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území vzhledem k neprůkazným (hraničním) výhledovým analýzám dává přednost opatřením kompenzačním ex-post. Taková opatření nepovažujeme za efektivní předcházení zhoršování stavu, který vyžaduje Politika územního rozvoje. Především s ohledem na přetíženou komunikaci Jana Želivského je třeba brát v potaz také vliv indukce dopravy samotnou výstavbou.

Nejsou tak splněny podmínky, úkoly a priority stanovené v ZÚR.

dopravní obsluhy vůči navrženým mírám využití území a posouzení křižovatek jsou mimo rámec obsahu VVURÚ a nepatří do něj věcně. Hygienická stanice hl.m. Prahy (HSHMP), jako dotčený správní úřad ve smyslu zák.č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a o změně některých souvisejících zákonů, v plat.zn., považuje předložený návrh změny ÚP z pohledu místně příslušného orgánu ochrany veřejného zdraví za akceptovatelný. Požadavek vypracování hlukové a rozptylové studie bude dle HSHMP, resp. dle závěrů VVURÚ a navržených opatření pro minimalizaci negativních vlivů z dopravy, uvedených v odůvodnění návrhu změny ÚP, předložen k územnímu řízení jako nutná podmínka vydání kladného stanoviska HSHMP k vydání ÚR.

2600

Praha 10,
Praha 3,
Praha 9

vymístění železniční dopravy, 321 Arnika - Centrum pro podporu
začlenění území do městské struktury, občanů
VPS

Priorit územního plánování hl. m. Prahy pro
zajištění udržitelného rozvoje území v ZUR 7)
*Vytvořit podmínky umožňující omezit individuální
automobilovou dopravu směrem do centra
města, zejména do území Památkové rezervace
v hlavním městě Praze.*

Úkoly pro podrobnější územně plánovací
dokumentaci: b) navrhnout způsob využití a
prostorové regulativy odpovídající poloze ve
městě, místním podmínkám a v rozsahu
odpovídajícím možnostem dopravní obsluhy,
Podmínky pro následné rozhodování o možných
variantách změn v území: b) soulad charakteru,
hustoty a struktury zástavby s polohou v území a
s možnostmi dopravní obsluhy a technické
infrastruktury, d) adekvátní dopravní napojení na
existující dopravní kostru, ověření prodloužení
trasy metra.

Věcně shodná připomínka / námitka č. 10 - Etapizace a podmíněnost výstavby

Požadujeme podmínit vydání územního
rozhodnutí pro východní části území (všechny
plochy s využitím SV vyjma plochy SV-I)
výstavbou tramvajové trati a základní školy
(územním rozhodnutím). Dále požadujeme
podmínit přestavbu Jarovské třídy (Východní část
plochy S4 po ulici Na Jarově) dostavbou
Městského okruhu.

Odůvodnění:

Důvodem je předně zabránění vzniku dopravní
zátěže, kterou nebude možné obsloužit veřejnou
dopravou. Neméně důležitou hrozbou je zvýšení
poptávky po vzdělávacích kapacitách v lokalitě. V
takovém případě hrozí přetížení kapacit a nárůst
dopravní zátěže v ranním a odpoledním období
dne. V důsledku synergie těchto jevů v oblasti
hrozí překračování hlukových i imisních limitů,
čemuž lze vhodnou etapizací předejít.

Rozvoj území přináší mimo potenciálu pro rozvoj
města i rizika externalit dopadajících v dlouhém
časovém horizontu na okolní rezidenční lokality.
To především zásadám v těchto dokumentech:
- VVURÚ 6.10. Sekundární, synergické a
kumulativní vlivy (...) Z hlediska hodnocení ssk
vlivů jsou významné zejména následující
charakteristiky území: -Riziko překročení
imisního limitu pro benzo[a]pyren pro kalendářní
rok 1 ng.m-3 v řešeném území, -Riziko
překročení limitů pro hluk z automobilové
dopravy v okolí komunikace Koněvova
- Strategický plán hl.m. Prahy. 1.3 C2 Zvyšovat
fyzickou dostupnost a bezbariérovost, 1.5
Preference veřejné dopravy, 3.3 B Udržitelný
rozvoj a šetrnost.

Podmíněnost Jarovské třídy vychází z obavy o
zvýšení atraktivity pro průjezd mezi

Pořizovatel nesouhlasí.

Změnou ÚP se vymezuje nové funkční využití
ploch na území změny v platném ÚP, který
představuje výhledový stav, kdy kromě ploch je k
dispozici plánovaná dopravní infrastruktura na
území hl. města. V předmětném území bude v
budoucnu sběrná uliční síť území doplněna o
novou Jarovskou ulici, dokončený východní úsek
Městského okruhu v trase Pelc Tyrolka -
Balabenka - Malešice - Rybníčky a tramvajovou
trať pro obsluhu území NNŽ, s napojením do
křižovatky Jana Želivského - Olšanská. V tomto
kontextu je třeba využití území hodnotit. Např.
dnešní nepříznivá provozní situace v ulici Jana
Želivského se znatelně zlepší po zprovoznění
východní části Městského okruhu. V případě
Jarovské ulice dochází ke snížení jejího
významového zařazení z S2 na S4. Požadavek
stanovit pořadí prováděných změn v území,
etapizaci a podmíněnost výstavby, může ve
výsledku znamenat riziko komplikace pro rozvoj
území. Doporučujeme proto sledovat standardní
postup posuzování záměrů, kdy každý konkrétní
záměr v území se posuzuje ve vztahu ke konkrétní
situaci, která nastane v období předpokládaného
zprovoznění záměru i výhledu.
Pro minimalizaci negativních vlivů z dopravy bude
v následných řízeních požadováno doložení
podrobných rozptylových a hlukových studií.

			Českokobrodskou a centrem města. Dle SEA se předpokládáný nárůst tranzitní dopravy z Jarovské spojky přesouvá právě sem do již zastavěné oblasti. Na Malešické se jedná o nárůst zhruba 9000 vozidel denně a vzhledem k umístění veřejné vybavenosti je třeba negativním externalitám z průjezdné dopravy aktivně předcházet. Viz Strategický plán hl.m. Prahy, Oblast B: Ovzduší a hluk - Zlepšovat kvalitu ovzduší a snižovat hlukovou zátěž, 1.4. B3 Snižováním prašnosti redukovat znečišťování ovzduší mikroskopickými prachovými částicemi (tzv. suspendovanými částicemi), na jejichž povrch jsou často vázány látky s negativními účinky na lidské zdraví.	
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, občanů VPS	321 Arnika - Centrum pro podporu Věcně shodná připomínka / námitka č. 11 - Přeložení cyklistické trasy Požadujeme přeložit hlavní koridor cyklistické trasy v úseku mezi ul. Jana Želivského a K Červenému dvoru do polohy severně od budovy NNŽ (v souběhu s navrhovanou tramvajovou tratí) a dále Olšanskou ulicí, namísto změnou ÚP navrhovaného vedení jižně od budovy NNŽ a dále v koridoru chystané promenády podél Olšanských hřbitovů. <u>Odůvodnění:</u> Bezpečná cykloinfrastruktura poskytující snadné a pohodlné spojení s centrem města prokazatelně napomáhá snížení dopravní zátěže města i redukcí lokálních emisí. Cyklostezky a další cyklo-opaření proto musí vytvářet podmínky pro atraktivní spojení. Námi navrhovaná severní varianta vedení trasy přes NNŽ má vhodnější parametry pro cyklo dopravu. Díky menšímu počtu úrovnových křížení s ulicemi s automobilovým provozem je daleko vhodnější pro dopravní funkci. Naproti tomu v koridoru promenády podél Olšanských hřbitovů může docházet ke konfliktu funkce dopravní a rekreační. Zároveň vedení severní trasou podpoří urbanistickou funkci veřejného prostoru s tramvají a výhledové propojení se stanicí metra. Severní trasování vychází z platného Generelu cyklistických tras hl. m. Prahy, kde je rámcově vedeno jako trasa A243.	<i>Nebude vyhověno.</i> <i>Hlavní koridor cyklistické trasy v návrhu změny ÚP představuje celoměstsky významné dálkové (a chráněné) dopravně-rekreační propojení z centra města do Malešického lesa a dále do Hrdlořez, respektive do Malešic. Navrhované přeložení do prostoru severně od budovy NNŽ do křižovatky Jana Želivského - Olšanská a dále Olšanskou ulicí (tzv. severní varianta) nepovažujeme za vhodné s ohledem na popření hlavního účelu tohoto propojení, tj. jako maximálně chráněného. Nepochybujeme o významu a urbanistické funkci dalšího cyklistického propojení podél tramvajové trati do Olšanské ulice, které je potvrzeno v rámci návrhu cyklistických opáření ve studii. Oproti návrhu změny ÚP se však jedná především o propojení v rámci kratších vazeb napříč čtvrtí, a to právě z důvodu křížení s dalšími ulicemi a intenzivním automobilovým provozem. Vytváření příznivých podmínek pro cyklistickou dopravu je zásadou, která bude prosazována vůči konkrétním záměrům v území při projednávání podrobnějších dokumentací.</i>
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, občanů VPS	321 Arnika - Centrum pro podporu Věcně shodná připomínka / námitka č. 12 - výškové hladiny a prostorová regulace Požadujeme, aby byla součástí návrhu změny prostorová regulace (výšky, objemy budov atd.), která by odpovídala poloze dotčeného území ve městě. Rovněž požadujeme, aby byla v souladu s doporučením mise UNESCO podkladová územní studie před schválením předložena Centru světového dědictví k posouzení, a aby dle výsledků tohoto posouzení byla následně	<i>Pořizovatel nesouhlasí.</i> <i>Regulativy plošného a prostorového uspořádání území jsou v návrhu změny ÚP stanoveny v podobě definice ploch s různým způsobem využití území a stanovení jejich míry využití území. Odpovídají regulativům platného územního plánu SÚ hl.m. Prahy a jsou součástí projednání návrhu změny, vč. projednání s dotčenými orgány, např. s MK z hlediska památkové péče, které po dohodě vydalo k návrhu změny ÚP souhlasné stanovisko.</i>

zpracována prostorová regulace změny ÚP, která bude stanovovat příslušné maximální výšky atd. a tím garantovat plnění závazků vůči UNESCO, a až následně tato změna schválena. Zpracování prostorové regulace je rovněž v ZUR Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci oblasti T/5 b) navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze ve městě, místním podmínkám a v rozsahu odpovídajícím možnostem dopravní obsluhy.

Odůvodnění:

Prostorová regulace musí odpovídat poloze transformačního území ve městě – je ve vnitřním městě, na pohledovém horizontu Pražské památkové rezervace, v sousedství Městské památkové zóny Vinohrady, Žižkov, Vršovice - jinak by nebyl naplněn výše uvedený požadavek ZUR.

Podkladová studie umožňuje výškové akcenty o výšce 16 pater a 70 metrovou (zhruba 22 patrovou) věž v areálu budovy Nákladového nádraží.

Doporučení reaktivní monitorovací mise UNESCO: *V souvislosti s navrhovanými transformačními plochami, zejména bývalými železničními pozemky:*

D 13: Před schválením jakéhokoliv projektu, který by obsahoval návrhy výškových budov (vyšších než 10 pater) v přestavbovém území Nákladového nádraží Žižkov, by měly být (tyto návrhy) předloženy Centru světového dědictví v souladu s § 172 prováděcích směrnic k posouzení poradním orgánům, včetně přesných vizualizací jejich vzhledu (v pohledech) od Hradu.

Doporučení mise UNESCO jsou vyjádřením mezinárodních závazků. Není možné je ignorovat. Úkoly stanovené v ZUR jsou závazné, rovněž urbanistická koncepce ZUR.
- viz také požadavek ZUR 2. 2. 2. (Urbanistická koncepce) t) vytvořit podmínky pro ochranu prostorové scény města, zejména se zřetelem na pohledově exponovaná území viditelná z historického centra města a jeho ochranného pásma.

Z dalších rozporů, je třeba zdůraznit, že návrh studie odporuje hladině věží definované příloze č. 6, textové části Metropolitního plánu hl. m. Prahy, která stanovuje výškový limit pro NNŽ 250+60 m.n.m. V územní studii s prvky regulačního plánu je u výškové dominanty určena maximální výška v metrech na 70m. Bod, kterým je věž fixována je přitom dle map s nadmořskou výškou cca 258 m.n.m, která je na úrovni Želivského ulice.

Doporučená dominant a její maximální určení tedy odporuje regulativům MPP. Ačkoliv

Další prostorovou regulaci, např. výškovou, platné regulativy územního plánu neumožňují.

Podkladová studie, resp. urbanistické studie s prvky regulačního plánu NNŽ (IPR Praha), není předmětem projednání změny ÚP. Z hlediska budoucí zástavby, resp. míry využití území, je založena na stávajícím charakteru okolního území, na které zástavba svými hmotami a výškami plynule naváže. Její součástí je omezení výšek objektů a předpokládá se, že se prostřednictvím smlouvy s investory stane závaznou tak, aby nedošlo m.j. k překročení výšek objektů, ač mohou být příslušné kapacity umožněny. Návrh změny Z-2600/00 tak nepřekročí výšky podle MPP. Úkoly ze ZUR jsou naplňovány.

2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, občanů VPS	321 Arnika - Centrum pro podporu	Metropolitní plán v tuto chvíli nepředstavuje závazný regulativ, požadujeme proto byla výška věže adekvátně snížena, tak aby odpovídala MPP, neboť zástupci hlavního města Praha i IPR dlouhodobě garantují, že nové studie a jejich parametry jsou s regulativy Metropolitního plánu porovnávány a měly by být v souladu. Z výše uvedených důvodů proto požadujeme prověření dopadu výškové dominanty na prostorovou scénu města. Věcně shodná připomínka / námítka č. 13 - ochrana budovy NNŽ Požadujeme, aby funkční plocha zahrnující budovu Nákladového nádraží Žižkov byla označena takovým kódem míry využití území, který odpovídá stávajícím hrubým podlažním plochám budovy, aby budova NNŽ nemohla být dostavována, ani nastavována. <u>Odůvodnění:</u> Budova NNŽ je kulturní památkou, je tedy mimořádný veřejný zájem na jejím zachování v autentickém stavu, její památková hodnota spočívá především mj. v urbanistické kompozici (viz dále), která by případným nastavováním či dostavováním byla poškozena. Urbanistická kompozice je dána především vlastním objemem a "figurou" budovy včetně rozdílné délky severního a jižního křídla. Památková hodnota dle Památkového katalogu: <i>Hlavní budova NNŽ je mimořádně kvalitním příkladem funkcionalistické stavby technického určení, která se dochovala v dosti intaktní podobě. Dokládá vysokou vyspělost industriálních staveb na území tehdejší Československé republiky. Na památkové hodnotě objektu se podílejí především urbanistická kompozice budovy; autenticita konstrukcí, dispozice i architektonické ztvárnění vnějšího pláště; zachované autentické detaily se zvláštním zřetelem na dochované prvky technologického vybavení.</i> Také upozorňujeme, že budova nákladového nádraží je nejdelší budovou v Praze, není tedy vůbec potřebné ji dále dostavovat. Naopak tato výrazná hmota potřebuje vyvážit volným prostorem nejlépe např. parkovým náměstím.	<i>Pořizovatel nesouhlasí.</i> <i>Účelem navržené plochy SMJ - smíšené městského jádra bez kódu míry využití území, tzn. stabilizovaného území, je potvrdit stávající charakter území a jeho zachování při zajištění možnosti konverze budovy a její adekvátní dostavby v souladu s charakterem a památkovými limity. Kód míry využití území by se stanovoval za účelem rozvoje území, nikoliv jeho stabilizace a zachování.</i>
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, občanů VPS	321 Arnika - Centrum pro podporu	Věcně shodná připomínka / námítka č. 14 - Respektování Management plánu UNESCO Požadujeme uvedení změny ÚP do souladu s Management plánem ochrany světového kulturního dědictví historického centra Prahy (MGP), zejména s jeho požadavky na územní plánování - opatření a zásady MGP týkajících se územního plánování č. 49-75, a to zejména č. 49, 56-62, 66-67, 73-73 a na ně navazujících	<i>Pořizovatel nesouhlasí.</i> <i>Regulativy plošného a prostorového uspořádání území jsou v návrhu změny ÚP stanoveny. Odpovídají regulativům platného územního plánu SÚ hl.m. Prahy a jsou součástí projednání návrhu změny ÚP, vč. projednání s dotčenými orgány. Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán podle ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve plat.zn., vydal z hlediska</i>

realizačních cílů (RC) Management Plánu (MGP). Požadujeme změnu ÚP doplnit o prostorovou regulaci, která zaručí naplnění závazků vyjádřených MGP.

Odůvodnění:

Neuvedením změny ÚP do souladu s MGP, nebudou splněny mezinárodní závazky České republiky. ÚP i jeho změny musí splnit požadavky a realizační cíle MGP - a to jak vlastní koncepcí rozvoje a ochranou hodnot, tak stanovením úkolů pro podrobnější ÚPD. Za implementaci opatření, zásad i realizačních cílů do územně plánovací dokumentace je zodpovědný odbor územního rozvoje magistrátu.

Opatření, zásady a realizační cíle MGP, mj.:

Realizační cíle MGP

8 Dálkové pohledy - Zabraňovat dalšímu narušování dostředných i odstředných dálkových pohledů (z části 001 a na část 001) kompozičně nekoncepčním umístováním výškově nebo objemově předimenzovaných a tvarově nekontextuálních staveb. V tomto směru je podstatná úloha, a tedy i ochrana, prstence čtvrtí obklopujících část 001 vzniklých na přelomu 19. a 20. století s jejich relativně klidnou a homogenní zástavbou.

10 Ochrana hodnot panoramatu - Nevytvářet další precedenty pro další narušování pražského panoramatického pohledového pole novými objemy, jak se děje v současnosti zejména na pohledovém horizontu statku na pravobřežní straně města. V této souvislosti uvážit pro pracovní účely ustavení tzv. zájmového území za vnější hranicí ochranného pásma části 001.

11 Ochrana stávající kompozice proti objemným a výškovým stavbám - V části 001 ani v jejím ochranném pásmu nepřipustit ohrožení kompozičních, urbanistických a panoramatických vztahů budováním převýšených nebo vůči kontextu nadmíru objemných nových staveb oslabujících jasnost kompozice existujících historických dominant a výrazem nebo formou měnících architektonické měřítko i charakter prostředí.

s. 67

S ohledem na vliv stavebních intervencí v rámci ochranného pásma na OUV části 001, resp. hodnoty panoramatických pohledů, bude dále zpřesňován stávající systém posuzování výškových staveb tak, aby nadále nedocházelo k narušování historického panoramatu Pražské památkové rezervace.

s. 68-69, Kap. 6 2 2 Strategie ochrany části 001 na území vně jejích hranic:

Dalším účelem režimu ochranného pásma je hledání rovnováhy mezi stabilitou stavebních

památkové péče k návrhu změny ÚP po dohodě souhlasné stanovisko. Další prostorovou regulaci, např. výškovou, platné regulativy územního plánu neobsahují. Změna ÚP nepředjímá konkrétní výškové uspořádání.

struktur a existujícím potenciálem dalšího rozvoje tak, aby byl zachován základní harmonický soulad části 001 s jejím okolím. To je úkol, se kterým se musí současnost a budoucnost vyrovnat alespoň stejně kvalitně jako předešlé generace.

V rámci ochranného pásma nalezneme dnes určitý počet možných rozvojových či transformačních ploch. Jedná se převážně o nezastavěné plochy, u nichž se předpokládá nový způsob využití. Na území části 001 je takovou plochou transformační území Masarykova nádraží, za jeho hranicemi pak drážní plochy v Holešovicích, na Smíchově a Žižkově. Tato území za hranicemi části 001 představují významný plošný potenciál. Charakter jejich budoucí zástavby je pro zachování OUV části 001 velmi významný. Zástavba těchto atraktivních, vizuálně exponovaných, rozvojových a transformačních ploch totiž ovlivní vizuální podobu okolí části 001 jak v úrovni urbánní struktury, tak v rovině střešní krajiny, eventuálně i z hlediska panoramatického.

Rozvoj na zmíněných plochách může napomoci vyřešit některé kapacitné funkční problémy, které není možné řešit v hranicích části 001 ani v přilehlé kompaktní zástavbě okolních čtvrtí. Může se však také stát svébytným problémem, neboť tyto atraktivní polohy potenciálně rozvojových ploch mohou při nepřiměřeném nebo nevhodném využití prohloubit problémy plynoucí ze stávajícího přetížení centrální oblasti. Proto je nutné zvolit uvážlivé řešení, odpovídající celkové situaci nejen vnitřního, ale i celého města. V tomto smyslu je nutné také zpracování příslušné podrobné územně plánovací dokumentace (dále také ÚPD).

kap. 6 2 3 Ochrana panoramatu, s. 70

Východním směrem je tradičně chráněný klidný horizont, přestože nové dominanty, zde postupně vznikající, jej již částečně proměnily (uzavřely) a dojemově výrazně přiblížily historickému jádru města. Smyslem ochrany je však i nadále maximální zachování klidné linie horizontu a široce rozevřeného pohledu směrem východním, ubíhajícího do volného prostoru za ním.

OPATŘENÍ

57 V zájmu ochrany pohledových horizontů a udržení jedinečných průhledů zčásti 001 do krajiny za městem (tedy v lokalitách pohledově exponovaných zčásti 001a jejího ochranného pásma) uplatnit v Metropolitním plánu zásadu omezení výšky a objemu nové zástavby, která by mohla pohledově do tohoto prostoru zasahovat. Stanovita zohlednit v ÚPD včetně Metropolitního

2600

Praha 10,
Praha 3,
Praha 9

vymístění železniční dopravy, 321 Arnika - Centrum pro podporu
začlenění území do městské struktury, občanů
VPS

plánu referenční pohledová stanoviště, směry a
linie pro posouzení dopadů nové zástavby v okolí
části 001 na její panorama a dálkové pohledy na
ní, případně významné průhledové osy v jejím
rámcí. RC 7, RC 8, RC 10, RC 11, RC 15;
Ref.oblast: územní plánování; Odpovědný útvary:
UZR

58 Vytipovat lokality vně vnější hranice
ochranného pásma, v nichž by výšková zástavba
mohla ohrozit panorama Prahy a na tomto
základě stanovit v ÚPD zájmové území pro
ochranu pražského panoramatu a v ÚPD těchto
lokalit stanovit příslušný regulativ
73 Při budoucí transformaci ploch nádraží a
železnice, které ztrácejí nebo již ztratily své
původní využití a jsou na území části 001 nebo v
bezprostředním kontaktu s ní, novou zástavbou
respektovat formy a míru zástavby v jejich
bezprostředním prostorovém kontextu. Za tímto
účelem u dosud nezapočatých projektů
zpracovávat objemové studie prověřující dopady
zástavby tohoto území na OUV části 001 a její
vyvážené užívání. Na těchto podkladech
zpřesňovat regulační limity dosud
nespecifikované zástavby. Zpracovávat závazné
regulační plány pro tuto oblast. S respektem k
formě zástavby v bezprostředním prostorovém
kontextu je třeba přistupovat i k přestavbám
účelových staveb s železničí spojených. RC 2,
RC 9, RC 11, RC 13;.

Závěrečné shrnutí

**Návrh změny Z 2600/00 výrazně oslabuje
ochranu přírodních, kulturních a civilizačních
hodnot hl. m. Prahy, nenaplnuje cíle a úkoly
územního plánování ani priority rozvoje a
podmínkami a úkoly pro příslušné
transformační území dle platných ZÚR, je v
rozporu s přijatými městskými strategiemi i
mezinárodními závazky ČR a dokonce i s
vlastním důvodem proč byla stavební uzávěra
na toto území uvalena: "Hlavním cílem stavební
uzávěry je zamezit nové nekoncepční výstavbě v
dané oblasti, která by zabránila vybudování
jednotné komponované městské čtvrti". To však
rozhodně nezaručí velká jednotná smíšená
plocha bez garance občanské vybavenosti.
Ve výsledku tak návrh změny naprosto
rezignuje na svou roli závazného dokumentu
řešícího udržitelný rozvoj velkého
transformačního území.
**CELOMĚSTSKÝ VÝZNAMNOU ZMĚNU Z
2600/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy BY V
PŘEDKLÁDANÉ PODOBĚ BYLO NEZÁKONNĚ
VYDAT. POŽADUJEME PROTO JEJÍ
VÝRAZNÉ PŘEPRACOVÁNÍ TAK, ABY
VÝSLEDNÉ ZNĚNÍ PLNIL SVOJÍ ÚLOHU****

Pořizovatel nesouhlasí.

Nadřazená ÚPD je respektována. Změna ÚP je
v souladu s Politikou územního rozvoje ČR,
v plat.zn., a jejími republikovými prioritami, i se
Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy, v plat.zn.,
a podmínkami a úkoly stanovenými pro nadmístní
transformační oblast T/5 Nákladového nádraží
Žižkov.

Je pořizována v souladu s platnými právními
předpisy, tj. především zákonem č. 183/2006 Sb., o
územním plánování a stavebním řádu (stavební
zákon), v plat.zn., a je v souladu s cíli a úkoly
územního plánování tak, jak jsou definovány
stavebním zákonem. Je v souladu i s dalšími
zákony, předpisy a přijatými dokumenty.
Dotčené orgány vydaly k návrhu změny ÚP
souhlasná stanoviska. Odbor ochrany prostředí
MHMP vydal souhlasné stanovisko podle § 10g
zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,
kterým souhlasí se závěry VVURÚ o přijatelnosti
navrhované změny za podmínky uvedených
opatření. Ta jsou uvedena v návrhu změny a týkají
se především následných řízení, kde budou
uplatněna.
Stavební uzávěra byla vyhlášena ve veřejném
zájmu, s cílem ochrany celé lokality NNŽ před

**ZÁVAZNÉHO DOKUMENTU CHRÁNÍCÍHO
PŘÍRODNÍ, KULTURNÍ A CIVILIZAČNÍ
HODNOTY A GARANTUJÍCÍ TRVALE
UDRŽITELNÝ ROZVOJ TOHOTO
TRANSFORMAČNÍHO ÚZEMÍ.**

nekoncepční výstavbou do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti. To je též cílem ZÚR hl.m. Prahy, v plat.zn., kde je území jako celek vymezeno jako transformační oblast T/5, kterou je třeba řešit komplexně. Změna ÚP toto řeší. Území NNŽ je posuzováno jako celek, tedy nejen areál nákladového nádraží, ale i plochy s ním související. Předmětem je transformace brownfieldu na obytnou čtvrť v souladu s koncepcí hl.m. Prahy na sledování dostředného rozvoje města a zástavby dnes nevyužívaných ploch v centru města. Území bylo prověřeno podkladovou studií, resp. urbanistickou studií s prvky regulačního plánu NNŽ (IPR Praha). Návrh změny ÚP navrhuje převážně smíšené (polyfunkční) využití, které **bude upraveno doplněním značek veřejného vybavení /VV/ a doplněn popis řešení v textové části Odůvodnění změny ÚP** v místech, kde jsou navrhována dvě školská zařízení (ve středu území bývalého areálu nákladového nádraží a při ulici Habrová) a dále na pozemcích při ulici Na Viktorce a Zvěřinova jako rezerva pro zdravotní a sociální služby. Toto doplnění vychází z podrobnější projednané podkladové studie. Přípomínkující neuvádí žádný konkrétní rozpor navržené změny s uvedenými dokumenty, omezuje se pouze na upozornění, že změna s nimi musí být v souladu, jinak by nesměla být vydána. S tím lze souhlasit.