

**III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU****A. Postup při pořízení změny územního plánu**

Změna je pořizována v rámci vlny 06 úprav Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejíž pořízení bylo schváleno usneseními Zastupitelstva hl. m. č. 39/95 a 39/102 ze dne 6. 9. 2018. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 06 úprav. Projednání návrhu zadání změny bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. Dotčeným orgánům, Ministerstvu pro místní rozvoj ČR, Krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním obcím a městským částem bylo oznámení o projednání návrhu zadání změny zasláno jednotlivě s možností uplatnit vyjádření, podněty a připomínky ve stanovené lhůtě dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. Kompletní dokumentace návrhu zadání změny byla vystavena k veřejnému nahlédnutí od 12. 2. 2019 do 14. 3. 2019 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 14. 3. 2019 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky. Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 06 úprav Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 12/12 ze dne 12. 12. 2019.

Návrh změny byl následně vystaven při společném jednání od 22. 6. 2020 do 7. 8. 2020, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Oznámení o společném jednání a vystavení návrhů změn vlny 06 úprav bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. O společném jednání, konaném dne 8. 7. 2020, byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Lhůty na uplatnění stanovisek a připomínek byly stanoveny dle stavebního zákona. V průběhu tohoto projednání bylo ke změně dotčeným orgánem (Ministerstvo kultury ČR) uplatněno negativní stanovisko. V rámci dohodovacího řízení, vedeným mezi pořizovatelem a Ministerstvem kultury ČR, zvážil dotčený orgán své stanovisko a po doplnění textové části odůvodnění bylo možno přistoupit k veřejnému projednání návrhů změn vlny 06 úprav.

Kompletní návrh změny a úplný návrh na vydání změn vlny 06 úprav byl vystaven při veřejném projednání v době od 31. 5. 2021 do 7. 7. 2021 včetně. Z veřejného projednání nevzešly požadavky, které by vedly k úpravě změny.

**B. Výsledek přezkoumání změny územního plánu podle odstavce 4 a 5 § 53 stavebního zákona – soulad návrhu změny územního plánu****a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem:**

Změna není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR).

**b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území:**

Změna je v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu ustanovení v § 18 a § 19 stavebního zákona.

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

Změna je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3. Změna územního plánu zachovává prvky platného plánu v zájmu kontinuity a věcné i formální jednoty plánu. Postup při pořízení změny je v souladu

se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, a vyhláškou č. 500/2006 Sb., v platném znění.

**d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů:**

Ve fázi společného jednání bylo ke změně Ministerstvem kultury ČR uplatněno negativní stanovisko. V rámci dohodovacího řízení, vedeným mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem, došlo, na základě skutečností zjištěných v jeho průběhu, k doplnění bodu F odůvodnění změny. Změnou navrhovaný kód míry využití plochy S ve stávající funkční ploše SV, tedy /SV-S/ s individuálními koeficienty KPP = 4,30 a KZ = 0,06, je možný s ohledem na pravomocné územní rozhodnutí, které v ploše změny umísťuje stavbu, jejíž parametry zcela vyčerpávají nejvyšší míru (resp. dokonce nejvyšší podmíněně přípustnou míru) využití plochy. Nižší než změnou navrhovaný koeficient KPP, by v konečném důsledku mohl zamezit dostavbě kompaktního bloku a mohlo by dojít k narušení stávající urbanistické struktury Karlína.

V rámci veřejného projednání změny nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná negativní stanoviska a nebyly stanoveny žádné zvláštní požadavky.

**C. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

**E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně.

Změna navyšuje míru využití území z kódu H ve funkční ploše /SV/ na kód S z důvodu vytvoření podmínek pro dotvoření blokové zástavby. Stanovené hodnoty koeficientu podlažních ploch KPP = 4,30 a koeficient zeleně KZ = 0,06 vycházejí z urbanistické studie Blok Sokolovská, Rohanské nábřeží z 08/2016, ateliéru Architekti Headhand. Stanovení kódu míry využití území na S umožní vhodné hmotové i výškové doplnění stávající urbanistické koncepce lokality. Dále změna vymezuje funkční plochu /DU/ na úkor části plochy /ZP/, za účelem umožnění realizace ulice v přímém prodloužení ulice Kaizlovy sady. Podle výše uvedené studie je

navržená HPP = 16 100 m<sup>2</sup>  
plocha záměru = 3 750 m<sup>2</sup>  
navržený KPP = 4,30

V předmětné ploše bylo ÚMČ Praha 8 pod spisovou značkou MCP8 130947/2017/OV.Pet vydáno platné územní rozhodnutí, resp. později pod spisovou značkou MCP8 038775/2020/OV.Be jeho změna. Toto územní rozhodnutí se týká první etapy záměru umístěné na cca 2/3 plochy /SV/ při ulici Rohanské nábřeží. To umožňuje na pozemcích č. 769/13, 844/20, 844/21 v k. ú. Karlín umístit stavbu kancelářské budovy o 7 nadzemních podlažích (přesně 5 plnohodnotných, 1 vloženém a 1 ustupujícím podlaží) a 2 podzemních podlažích o celkové hrubé podlažní ploše 10272 m<sup>2</sup>. První etapa tedy vyčerpává veškeré hrubé podlažní plochy stanovené mírou využití území H, pro kterou je stanoven KPP = 2,2, i při využití podmíněně přípustného koeficientu KPPp = 2,6. Změnou navrhovaný kód míry využití plochy S se stanoveným KPP = 4,30 představuje pro druhou etapu záměru, tedy stavbu bytového domu, necelých 6000 m<sup>2</sup> HPP, což vytváří předpoklad pro to, aby nová zástavba výškově respektovala přilehlou stávající zástavbu v ulici Sokolovská, na kterou objemově bezprostředně naváže tak, aby nemohlo být negativně ovlivněno prostředí přilehlé památkové zóny Karlín.

Změna zároveň stanovuje KZ = 0,06 tak, aby nedošlo ke stoprocentnímu zastavění pozemku.

Započitatelná plocha zeleně při KZ = 0,06 je 233 m<sup>2</sup>.

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

Změna nemění koncepci dopravní ani technické infrastruktury, občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES), mírně však redukuje celoměstský systém zeleně (CSZ) ve prospěch nově vymezené funkční plochy /DU/.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

SV-S	4244 m <sup>2</sup>
DU	540 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	4784 m <sup>2</sup>

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

Změna nenavrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných.

**H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek**

Námítky nebyly k návrhu změny uplatněny. Vypořádání připomínek bylo doplněno na základě projednání a je přílohou textové části odůvodnění.

**I. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Změna je lokálního charakteru, neovlivňuje širší území a nemá vliv na okolní obce.

**J. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem**

Zadání změny bylo splněno, řešené území bylo na jeho základě rozšířeno o vymezení funkční plochy DU východně od řešeného bloku, na úkor části plochy ZP, za účelem umožnění realizace ulice v přímém prodloužení ulice Kaizlovy sady.

## K. Vyhodnocení souladu

- a) **se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona:**

Změna je řešena invariantně.

- b) **s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona:**

Tento bod se změny netýká. V případě nutnosti pořízení nového návrhu změny na základě výsledků projednání dle § 51 odst. 3 stavebního zákona bude doplněn.

- c) **s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona:**

V případě nesouhlasu Zastupitelstva hl. m. Prahy s návrhem změny nebo s výsledky jejího projednání bude doplněno.

- d) **s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona:**

Tento bod se změny netýká.

## L. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna se netýká záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

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

Změna nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) a netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).

## IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část odpovídá metodice platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v souladu s § 188 odst. 3 zákona.

Zobrazení výkresů odpovídá době zpracování výřezů, plní informativní funkci a netvoří závaznou část změny.

a) Výřez platného stavu výkresu č. 4, zákresu zadání a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinační výkres)

05 – Doprava

19 – Územní systém ekologické stability

31 – Podrobné členění ploch zeleně

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

Samostatný koordinační výkres vzhledem k metodice územního plánu není součástí změny.

c) Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států:

Není zpracován, změna neovlivňuje širší vztahy.

d) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu:

Není zpracován, změna nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) a netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).