

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“) je pořizována v samostatném režimu, jejíž pořízení zkráceným způsobem dle § 55 b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 21/11 ze dne 12. 11. 2020. Návrh změny byl vystaven v rámci veřejného projednání k nahlédnutí od 11. 5. 2021 do 17. 6. 2021. O veřejném projednání byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. V rámci veřejného projednání byla uplatněna stanoviska a připomínky, které vedly k úpravě návrhu změny dle § 53 odst. 1. Dle stanoviska dotčeného orgánu (Ministerstvo průmyslu a obchodu) byla doplněna textová část odůvodnění 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 hl. m. Prahy). Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v transformační oblasti T/8 Holešovice-Bubny-Zátory. Dle kapitoly 3.8.2 a jejích podmínek pro následné rozhodování o změnách v území je dle bodu a) požadováno vytvoření polyfunkčního území, které bude součástí rozšířeného celoměstského centra.

Dále v kapitole ZUR hl. m. Prahy 2.2.2 Urbanistická koncepce se požaduje: g) vytvořit podmínky pro transformaci nevyužívaných a nevhodně využívaných území - brownfields a přestavbových ploch, k) rozšířit stávající vymezení kompaktního města o nové rozvojové oblasti pro městskou zástavbu rozličného charakteru a různé hustoty, zajistit nabídku území pro rozvoj aktivit příznivě působících na růst konkurenceschopnosti města. Návrh tyto principy dodržuje.

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

Změna je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona.

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

Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3. Změna územního plánu zachovává prvky platného plánu v zájmu kontinuity a věcné i formální jednoty plánu. Postup při pořízení změny je v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou 500/2006 Sb. v platném znění.

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

Řešené území změny se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany dle § 175 stavebního zákona a stavební činnost musí být projednána s příslušnými orgány Ministerstva obrany (území celé Prahy se dá považovat za zájmové území

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

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

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

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

Pro změnu nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

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

Pro změnu nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného návrhu na pořízení změny zpracován invariantně.

Změna navrhuje plochy kultury a církve /ZKC/, urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/, tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladní terminály /DZ/, sběrné komunikace městského významu /S2/ a ostatní dopravně významné komunikace /S4/. V ploše /ZKC/ je umístěna plovoucí značka zeleň městská a krajinná /ZMK/.

Tímto návrhem se ruší stávající plochy zvláštní – ostatní /ZVO/, smíšené městského jádra /SMJ-II/, všeobecně obytné /OV/, zeleň městská a krajinná /ZMK/, izolační zeleň /IZ/, sběrné komunikace městského významu /S2/, ostatní dopravně významné komunikace /S4/, urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/, tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladní terminály /DZ/ a plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R /DH/.

Řešené území je vyjmuto z Velkého rozvojového území VRÚ Holešovice Bubny – Zátory.

V rámci veřejného projednání bylo k návrhu změny uplatněno ze strany dotčeného orgánu (Ministerstvo kultury ČR) negativní stanovisko. Na základě závěru dohodovacího jednání, vedeného mezi pořizovatelem a Ministerstvem kultury ČR, bylo upraveno vymezení hranice výškových staveb po hranici Bubenského nábřeží. Dále bylo dle připomínky MČ Praha 7 upraveno zakreslení vedení komunikace /S2/ na nábřeží tak, aby zobrazení ve výkresech ÚP nevyloučilo možnost jak povrchového, tak zakrytého vedení.

Cílem změny je umožnění výstavby nového koncertního sálu – Vltavské filharmonie. Záměrem hl. města je vybudovat v Praze nový koncertní sál v rámci soudobého hudebního centra, které by splňovalo světové standardy (akustické, kapacitní, dispoziční, technické, architektonické, urbanistické) a zároveň potvrzovalo mezinárodní pověst Prahy, která je kulturní metropolí a symbolem české hudební tradice.

Nové hudební centrum se stane iniciačním bodem a symbolem přeměny jednoho z největších a nejdůležitějších pražských brownfieldů, transformačního území Holešovice Bubny Zátory, a centrem hudebního života v Praze. Mělo by se jednat o každodenně živý, otevřený a plně využívaný prostor pro všechny Pražany a návštěvníky.

Konkrétní podoba stavby vzejde z mezinárodní architektonické soutěže. Přípravu projektu schválila Rada hl. města Prahy usnesením číslo 2123 ze dne 7.10.2019, a usnesením číslo 233 ze dne 15.2.2021 a rovněž Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením číslo 25/16 ze dne 18.3.2021.

Navrhovaná změna oproti stávajícímu územnímu plánu počítá se změnou způsobu využití ploch a s posunem hranice zákazu výškových staveb tak, aby podmínky soutěže byly maximálně flexibilní. Hranice zákazu výškových staveb je nově vedena na rozhraní funkčních ploch ZKC a VOP, tj. po jižní hranici parcely pro výstavbu Vltavské filharmonie. Dle projednávané změny územního plánu a regulativů definovaných v soutěžním zadání je možné stavbu realizovat pouze v rámci parcely určené pro výstavbu Vltavské filharmonie, jejíž využití bude po schválení návrhu Z 3811/00 stanoveno jako plocha ZKC – kultury a církve. Přesah stavby mimo parcelu pro výstavbu Vltavské filharmonie se nepředpokládá. Případný přesah záměru nad řeku Vltavu je vyloučený, jelikož by se jednalo o zásah do plochy VOP a záměr by tak byl v nesouladu s platnou územně plánovací dokumentací. V rámci návrhu lze uvažovat pouze o lokálním přesahu konstrukcí, či drobných objektů, které musí být vždy v souladu s funkčním využitím dle platného územního plánu.

Změna upravuje vymezení křižovatky na severním předmostí Hlávkova mostu, ruší její stávající východní vratnou křižovatkovou větev s předpokladem, že dopravní vztah na této rušené křižovatkové větvi se nahradí levým odbočením z Hlávkova mostu na západní obousměrnou křižovatkovou větev, která je zachována. Změna umožňuje překryv upravené východní části křižovatky u severního předmostí Hlávkova mostu. Možnost překryvu části křižovatky vytváří v ÚP podmínky pro nalezení co nejlepšího urbanisticko-architektonické řešení prostoru kolem budoucí koncertní haly u stanice metra Vltavská. Úprava podoby křižovatky u severního předmostí Hlávkova mostu spolu s vymezenými úpravami úseků vybrané komunikační sítě ÚP na území změny přispěje ke zlepšení charakteru veřejných prostranství, kdy se ve větší míře uplatní standardní městské uspořádání ulic ve stávající i budoucí urbanistické struktuře. V této souvislosti se též upřesňuje vymezení a zatřídění ulice Bubenské v úseku mezi křižovatkou na severním předmostí Hlávkova mostu a křižovatkou Bubenská - Antonínská. Změna uvedený úsek Bubenské, který je v platném ÚP zařazen do sběrných komunikací městského významu /S2/, nově zařazuje mezi ostatní dopravně významné komunikace /S4/ a upravuje velikost plochy tohoto úseku Bubenské ulice.

V současné době se pořizuje změna 3822/00 na celé VRU, která toto území řeší komplexně. Bubenská ulice je zatříděna v tomto návrhu do S4. Změna zatřídění vychází z celkové koncepce rozvoje území Holešovice - Bubny, která je navržena v ÚS Holešovice-Bubny-Zátory. Tato územní studie je podkladem pro výše zmíněnou změnu Z 3822/00, zároveň se k ní přihlíží i při zpracování změny Z 3811/00 tak, aby byly obě uvedené změny zkoordinovány. Ve snaze stabilizovat území změny tak, aby nebylo nutné v budoucnu po schválení změny Z3822/00 řešit znovu situaci, kdy by Bubenská ulice měla různé zatřídění, byl zvolen postup upřednostňující rozdílné zatřídění úseků Bubenské ulice pro období před schválením změny Z 3822/00. Po schválení změny Z 3822/00 dojde ke sjednocení zatřídění celé Bubenské ulice.

Změna vymezuje novou urbanisticky významnou plochu a dopravní spojení, veřejné prostranství /DU/, která je na západní straně napojena do křižovatky Bubenská – Antonínská, na východě je vymezena kolem plochy tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály /DZ/. Důvodem vymezení těchto ploch /DU/ je umožnění výstavby nového velkoryse řešeného veřejného uličního propojení území ve vazbě na okolí vestibulu stanice metra Vltavská a s podjezdem pod železničními tratěmi Praha – Kladno/Kralupy nad Vltavou. Toto nové propojení bude určené pro tramvajovou dopravu, chodce a cyklisty a bude využíváno též pro přestup cestujících mezi kolejovými systémy veřejné dopravy (metro, tramvaj, železnice) u stanice metra Vltavská.

Změnou se upravuje vymezení úseků tramvajových tratí u stanice metra Vltavská, nové vymezení je založeno na principu předložení úseku tramvajové tratě mezi Bubenským

nábřežím a ulicí Antonínskou do nové trasy vedené vymezenou plochou DU s novým podjezdem pod železničními tratěmi Praha – Kladno/Kralupy nad Vltavou, která bude zaústěna do upravené křižovatky Bubenská – Antonínská. Úrovňové řešení křižovatky Bubenská - Antonínská znamená též dílčí korekce prostorového řešení dnešních úseků tramvajových tratí, které na křižovatku navazují, ty však přesahují zobrazovací míru podrobnosti ÚP a jeho změn.

Součástí změny je lokální úprava vymezení křižovatky Bubenské nábřeží – Za Viaduktem v podobě zvětšení plochy sběrné komunikace městského významu /S2/, což souvisí s očekávanou budoucí urbanizací území Holešovice – Bubny a návrhem celkového řešení tohoto území.

Velká část území se nachází v záplavovém území (ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb.) kategorie určená k ochraně pro Q2002. Protipovodňová ochrana v území je již realizována, vlastní linie protipovodňové ochrany je vedena po jižním okraji řešeného území. Zbytkové části záplavového území mezi linií protipovodňové ochrany a korytem Vltavy, jsou klasifikovány jako aktivní zóna, okrajově kategorie průtočná a neprůtočná. Současná linie protipovodňové ochrany je současně hranicí pro umístění vlastní stavby filharmonie s tím, že pokud toto řešení bude kladně projednáno a schváleno s vodoprávním úřadem (OCP MHMP) a odborem bezpečnosti (BEZ MHMP), bude současná linie do ní integrována.

Změna nemění koncepci technické infrastruktury. V území jsou vedeny optické kabely uložené v zemi (vedeny podél vestibulu metra Vltavská do ul. Nábřeží Kapitána Jaroše) a optické kabely v kabelovodu. Kabelovod vede Hlávkovým mostem a pokračuje po jižní straně ul. Nábřeží Kapitána Jaroše východním směrem. Optický kabel v metru nemá vliv na využití řešeného území. V řešeném území se rovněž nachází důležité sítě technické infrastruktury, které nejsou vymezeny v ÚP. Jedná se o kanalizační stoky: dešťová DN 400 a 2 x jednotná DN 800 a dále vyústění kolektoru 3. kategorie Hlávkův most, který do území změny zasahuje jednou chodbou. Případné kolize konkrétního návrhu koncertního sálu se sítěmi technické infrastruktury bude potřeba řešit v dalších návazných dokumentacích.

Lokalita se nachází v zastavěném, zastavitelném i nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného i nezastavitelného území.

Změna nemění koncepci občanského vybavení a koncepci veřejných prostranství.

Změna mění územní systém ekologické stability tak, že mírně posouvá hranici nadregionálního biokoridoru Vltavy z okraje stávající komunikace na skutečný břeh této řeky. Vypuštění úzkého a strmého svahu, který neplní biologickou funkci nivy Vltavy, není systémovou změnou a nebude mít negativní vliv na funkčnost biokoridoru. Změna také redukuje celoměstský systém zeleně v rozsahu 3 257 m². Celoměstský systém zeleně je nově vymezen v rámci plochy veřejného prostranství /DU/ na východní straně řešeného území. V rámci plochy /ZKC/ je zároveň vložena plovoucí značka zeleň městská a krajinná /ZMK/. Konkrétní rozmístění vegetačních prvků vzejde až z architektonické soutěže. Veřejná prostranství v okolí budovy budou napojena na další plochy v území na základě komplexního návrhu.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

DU	8 364 m ²
ZKC	31 071 m ²
S2	1 833 m ²
S4	7 775 m ²
DZ	1 242 m ²
Celková výměra měněných ploch	50 285 m ²

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

Změna navrhuje nové zastavitelné plochy /S4/ a /ZKC/ na úkor nezastavitelného území /DU/, /IZ/ a /ZMK/ v rozsahu 11 833 m². Současně navrhuje plochy nezastavitelné /DU/ v rozsahu 8 364 m² a tímto se ruší části ploch /SMJ-I/ a /OV/. Nepatrný nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný transformací nevhodně využívaného území a možností vytvoření nového polyfunkčního území, které bude součástí rozšířeného celoměstského centra.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Námítky k návrhu změny nebyly uplatněny. Vypořádání připomínek 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

Změna je navržena v rozšířeném rozsahu oproti schválenému návrhu na pořízení změny. Západně je plocha S4 vedena až ke stávající budově Elektrických podniků. Jižním směrem byla posunuta hranice území se zákazem výškových staveb z důvodu zajistit přiměřeně flexibilní podmínky pro připravovanou architektonickou soutěž. Nad rámec schváleného pořízení změny je v ploše /ZKC/ na žádost MČ Praha 7 navržena plovoucí značka zeleň městská a krajinná /ZMK/, kterou je vyjádřen požadavek umístit souvislou plochu městské a krajinné zeleně uvnitř plochy s jiným způsobem využití. Konkrétní rozmístění vegetačních prvků v okolí budovy filharmonie vzejde až z výsledků architektonické soutěže. Dále je vypuštěna pevná značka /DU/ z důvodu zajištění dostatečně přiměřené flexibility zadání architektonické soutěže.

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 a nevyvolá zábor ZPF, na ploše změnou nejsou v Katastru nemovitostí evidovány druhy pozemku ZPF.
Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

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

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

04 – Plán využití ploch (zároveň koordináční výkres)

05 – Doprava

19 – Územní systém ekologické stability

31 – Podrobné členění ploch zeleně

37 – Vymezení zastavitelného území

- b) koordináční výkres u změny územního plánu včetně vyznačení navrhovaných změn

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

- c) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států

Není zpracován, změna neovlivňuje širší vztahy.

- d) výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Není zpracován, změna nepředpokládá zábor ZPF.