

## 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, její pořízení zkráceným způsobem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 22/12 ze dne 17. 12. 2020.

### 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 (PÚR ČR), ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR hl. m. Prahy).

Řešení změny respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR ČR, a z toho plynoucí podmínky a úkoly k řešení v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích. Předmětná lokalita je součástí Metropolitní rozvojové oblasti OB 1.

Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v území rozšířeného kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje, a také není rozporný s prioritami a zásadami územního plánování stanovenými v ZÚR hl. m. Prahy. V souladu se ZÚR hl. m. Prahy je návrhem změny upřednostňován rozvoj uvnitř města oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Jedná se o lokalitu s velkým transformačním potenciálem, který je návrhem změny konkretizován. Předmětná lokalita je v přímé návaznosti na kapacitní systém kolejové dopravy – železniční trať Praha-Kladno, metro a tramvaj. Je také součástí oblasti významného centra s podílem celoměstských funkcí C/1 Dejvice, návrhem změny je toto významné centrum podporováno, a tím jsou posíleny podmínky pro polycentrický rozvoj hl. m. Prahy.

#### 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 navržena v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména ustanoveními § 18 odst. 4 a § 19 odst. 1 písm. b), c), d) a i) stavebního zákona. Návrh určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území s ohledem na hodnoty území. Změna stanovuje nové podmínky a předpoklady pro rozvoj stávající sídelní struktury, kvalitní bydlení a veřejnou vybavenost odpovídající velikosti a významu změny.

Návrh změny byl hodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území v souladu s § 19 odst. 2 stavebního zákona. Zpracovatel dokumentace vlivů na udržitelný rozvoj území konstatoval, že předmětná změna vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel ve smyslu § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona.

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

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

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

Řešené území změny se nachází ve vymezeném 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 vymezené území Ministerstva obrany ve smyslu ustanovení § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb.). Platné limity v území jsou obsaženy v platných Územně analytických podkladech hl. m. Prahy – ÚAP (zejména ve výkrese č. 0.2).

Bude doplněno na základě projednání změny.

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

Odbor ochrany prostředí MHMP, jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění provedl zjišťovací řízení a vydal stanovisko s požadavkem posouzení návrhu změny Z 3754/00 z hlediska jejího vlivu na životní prostředí.

Odbor ochrany prostředí MHMP, jako příslušný orgán ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění svým stanoviskem vyloučil vliv na soustavu Natura 2000 (evropsky významné lokality a ptačí oblasti).

Z hlediska vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je návrh změny Z 3754/00:

**akceptovatelný s podmínkami.**

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je akceptovatelná při uplatnění níže uvedených podmínek:

**Podmínky pro rozhodování ve vymezených plochách, resp. koridorech**

- Před zastavěním území navrhovanými funkcemi prověřit území podrobnější územní studii se zaměřením na upřesnění struktury budoucí zástavby z hlediska návaznosti na okolní urbanistické struktury a respektování památkově chráněných hodnot včetně průhledů na pražský hrad s přihlédnutím ke specifickým územím z hlediska podzemních staveb. (Jedná se o podmínku z hlediska identifikovaného mírně negativního vlivu vůči nemovitým kulturním památkám a urbanistickému rázu území, včetně kumulativních a synergických vlivů, kterou je na úrovni územně plánovací dokumentace (ÚPD) nutno zpracovat do koncepce, vzhledem k metodice územního plánu do části odůvodnění, a dále promítnout do navazujících řízení).

**Prostorová opatření pro jednotlivé plochy**

Nejsou navrhována žádná prostorová opatření nad rámec grafické části návrhu změny.

**Cílená opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci závažných negativních vlivů na životní prostředí**

**Cílená opatření pro následná povolovací řízení**

- Volit vhodné hmotové i architektonické pojetí zde umístěvaných staveb tak, aby nově umístěvaná zástavba navazovala na stávající charakter přilehlých urbanistických celků a byly respektovány přítomné památkově chráněné objekty, a to včetně ovlivnění vizuálního působení kulturních památek. (Jedná se o doporučení z hlediska identifikovaného mírně negativního vlivu vůči nemovitým kulturním památkám a

urbanistickému rázu území, včetně kumulativních a synergických vlivů, dále rozvíjející výše uvedenou podmínku v části A, prostřednictvím které bude uplatněno v ÚPD, mělo by být dále zohledněno v navazujících řízeních).

- Hlukově chráněné objekty v území umisťovat pouze při prokázání dodržení hlukových limitů u hlukově chráněných fasád. Zdroje vyvolané dopravy v území umístit pouze při prokázání, že v důsledku záměru nedojde k novým překročením hlukových limitů u hlukově chráněných objektů v dopravně souvisejícím území. (Jedná se o doporučení z hlediska identifikovaného mírně negativního vlivu vůči hlukové zátěži, včetně kumulativních a synergických vlivů, které nelze uplatnit na úrovni ÚPD, mělo by však být zohledněno v navazujících řízeních).

## **Složková opatření**

### ***Ovzduší***

- V případě nutnosti kácení vzrostlých stromů provést adekvátní náhradní výsadbu. (Jedná se o doporučené opatření z hlediska identifikovaného mírně negativního vlivu vůči mikroklimatu a krajinnému rázu, včetně kumulativních a synergických vlivů, které nelze uplatnit na úrovni ÚPD, vyplývá však z legislativních požadavků v oblasti ochrany ovzduší a mimolesní zeleně).

### ***Hydrologické poměry***

- Minimalizovat podíl zpevněných povrchů, realizovat prvky modrozelené infrastruktury. (Jedná se o doporučené opatření z hlediska identifikovaného mírně negativního vlivu vůči mikroklimatu a retenční schopnosti krajiny, včetně kumulativních a synergických vlivů, které nelze uplatnit na úrovni ÚPD, jeho uplatnění však vyplývá z příslušné legislativy a postupů v oblasti povolování staveb).

Krajina, hmotný majetek, kulturní dědictví včetně dědictví architektonického a archeologického

### ***Krajina, hmotný majetek, kulturní dědictví včetně dědictví architektonického a archeologického***

- Respektovat nemovité kulturní památky v území jako památkově chráněný areál. (Opatření vyplývá z legislativy a je v kompetenci příslušného orgánu památkové ochrany).

### ***Hluková zátěž***

- Případně umisťované záměry prověřit podrobnou hlukovou studií se zaměřením na vlivy hluku z vyvolané dopravy a dodržení hlukových limitů při umisťování hlukově chráněných prostor, včetně vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů v souvislosti s ostatními připravovanými záměry v území (KES, přeložení železniční trati). (Jedná se o opatření z hlediska identifikovaného mírně negativního vlivu vůči hlukové zátěži včetně kumulativních a synergických vlivů, které dále rozvíjí podmínku uvedenou v části A, prostřednictvím které bude uplatněno na úrovni ÚPD, vyplývá z postupů povolování staveb a zákona o ochraně veřejného zdraví a jeho prováděcích předpisů).

### ***Opatření z hlediska kumulativních vlivů***

- Vzájemně koordinovat projektovou přípravu modernizace a přeložky železniční trati Praha – Kladno a záměrů umisťovaných v řešeném území a minimalizovat podíl ploch zpevněných resp. zastavěných ploch (Jedná se o doporučené opatření z hlediska identifikovaného mírně negativního vlivu vůči retenční schopnosti krajiny, včetně kumulativních a synergických vlivů, které nelze uplatnit na úrovni ÚPD, jeho uplatnění však vyplývá z postupů povolování staveb příslušné legislativy na úseku vodního hospodářství).

## Shrnutí identifikovaných vlivů na sledované složky a témata životního prostředí a veřejného zdraví

### Pozitivní vlivy

#### • **Obyvatelstvo a veřejné zdraví**

Významně pozitivní vliv zvýšení nabídky smíšených ploch zahrnujících i bydlení v přestavbovém území jako prevence suburbanizace v souladu s principy města krátkých vzdáleností.

#### • **Ovzduší, klima**

Zprostředkovaně potenciálně mírně pozitivní až marginální vliv s mírně pozitivním synergickým spolupůsobením v širším kontextu z hlediska optimalizace dopravního systému jako celku a přerozdělení dopravních zátěží, a s nimi spojených externalit ve prospěch bezemisní veřejné hromadné dopravy ve vazbě na ostatní strategická rozhodnutí v území, který je spojen spíše s přeložením stávající trati pod zem a úpravou KES, vůči posuzované koncepci má tedy zprostředkovanou vazbu. Na místní úrovni dojde naopak ke vložení nového zdroje vyvolané dopravy do území, avšak bez předpokladu negativního ovlivnění kvality ovzduší.

#### • **Hluková zátěž**

Zprostředkovaně potenciálně mírně pozitivní vliv s mírně pozitivním synergickým spolupůsobením v širším kontextu z hlediska optimalizace dopravního systému jako celku a přerozdělení dopravních zátěží, a s nimi spojených externalit ve prospěch bezemisní veřejné hromadné dopravy ve vazbě na ostatní strategická rozhodnutí v území. Na místní úrovni dojde naopak ke vložení nového zdroje hlukové zátěže do území.

#### • **Sídla, urbanizace**

Pozitivní působení v důsledku zintenzivnění využití vnitřního města v transformačním území jako prevence suburbanizace.

#### • **Hmotný majetek, nemovité památky, včetně dědictví architektonického a archeologického**

Dojde k vytvoření územních předpokladů pro realizaci zástavby propojující urbanisticky kvalitní zástavbu Dejvic a zástavby podél ulice Milady Horákové a vytvoření nového živého centra v území s unikátní polohou v rámci města i dopravní obslužností. Zda bude vliv spíše mírně pozitivní nebo mírně negativní závisí na konečné volbě umisťovaných projektů. V této souvislosti je třeba důsledně navázat objemem a rastrem zástavby na navazující urbanistické celky.

#### • **Krajinný ráz**

Dojde k vytvoření územních předpokladů pro realizaci zástavby propojující urbanisticky kvalitní zástavbu Dejvic a zástavby podél Milady Horákové a vytvoření nového živého centra v území s unikátní polohou v rámci města i dopravní obslužností. Zda bude vliv spíše mírně pozitivní nebo mírně negativní závisí na konečné volbě umisťovaných projektů. V této souvislosti je třeba důsledně navázat objemem a rastrem zástavby na navazující urbanistické celky.

### Negativní vlivy

#### • **Voda**

Identifikován mírně negativní vliv s kumulativním spolupůsobením z hlediska snížení retenční schopnosti krajiny, jedná se sice o poměrně rozsáhlé území, které má být z naprosté většiny zastavěno, na druhou stranu je však třeba konstatovat, že území již v

současnosti z části zastavěno je a nachází se v prostoru, kde jsou situovány podzemní stavby značného rozsahu a zároveň se s další výstavbou podzemních prostor počítá především v důsledku související změny Z 3403/00, která s posuzovanou změnou spolupůsobí. Z tohoto důvodu byl identifikován mírně negativní vliv s místním dopadem a dlouhodobým působením a mírně významné kumulativní spolupůsobení v kontextu ostatních již realizovaných a připravovaných staveb. Mírně negativní vliv rovněž z hlediska zvýšení působení tepelného ostrova města.

### • **Hluková zátěž**

Mírně negativní vliv je zaznamenán v důsledku umístění nových vyvolaných zdrojů dopravy a jejich potenciálu pro zvýšení dopravní a hlukové zátěže podél příjezdových komunikací (Václavkova). V důsledku stavby nepředpokládáme překročení imisních limitů a případné umístění hlukově chráněných objektů nebo ovlivnění takových objektů vyvolanou dopravou je třeba prověřit v navazujících řízeních. Navrhovanou plochu SMJ-S však lze v územním plánu vymezit tak, aby bylo možné ji využít pro navrhovaný účel, aniž by došlo k nadlimitnímu zhoršení hlukové nebo imisní situace u nejbližších chráněných prostor.

### • **Sídla, urbanizace**

Mírně negativní vliv je zaznamenán v důsledku umístění nových vyvolaných zdrojů dopravy a jejich potenciálu pro zvýšení dopravní a hlukové zátěže podél příjezdových komunikací (Václavkova). V důsledku stavby nepředpokládáme překročení imisních limitů a případné umístění hlukově chráněných objektů nebo ovlivnění takových objektů vyvolanou dopravou, to je třeba prověřit v navazujících řízeních u konkrétních záměrů. Navrhovanou plochu SMJ-S však lze v územním plánu vymezit tak, aby bylo možné ji využít pro navrhovaný účel, aniž by došlo k nadlimitnímu zhoršení hlukové nebo imisní situace u nejbližších chráněných prostor.

### • **Hmotný majetek, nemovité památky, včetně dědictví architektonického a archeologického**

Potenciálně mírně negativní až mírně pozitivní vliv na krajinný ráz a nemovité památky v závislosti na konečném architektonickém řešení zde umístěvaných staveb a volby objemu zástavby. V této souvislosti je třeba důsledně navázat objemem a rastrem zástavby na navazující urbanistické celky. V této souvislosti bylo navrženo před zastavěním území navrhovanými funkcemi prověřit území podrobnější územní studií se zaměřením na upřesnění struktury budoucí zástavby z hlediska návaznosti na okolní urbanistické struktury a respektování památkově chráněných hodnot včetně průhledů na pražský hrad s přihlédnutím ke specifickým území z hlediska podzemních staveb.

### • **Krajinný ráz**

Potenciálně pozitivní až mírně negativní spolupůsobení bylo identifikováno v širším krajinném měřítku v závislosti na konkrétním architektonickém pojetí umístěvané stavby. Konkrétní architektonické řešení stavby a její vliv na krajinný, resp. urbánní ráz a přítomné urbanistické hodnoty v širším okolí řešené plochy je třeba řešit v navazujících řízeních. V této souvislosti bylo navrženo před zastavěním území navrhovanými funkcemi prověřit území podrobnější územní studií se zaměřením na upřesnění struktury budoucí zástavby z hlediska návaznosti na okolní urbanistické struktury a respektování památkově chráněných hodnot včetně průhledů na pražský hrad s přihlédnutím ke specifickým území z hlediska podzemních staveb.

V rámci posouzení nebyly zjištěny takové skutečnosti, které by bránily realizaci posouzené změny územního plánu jako celku. V případě zjištěných negativních vlivů byly v jednotlivých případech navrženy podmínky a opatření pro minimalizaci negativních vlivů na jednotlivé sledované charakteristiky životního prostředí a veřejného zdraví.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

V případě uplatnění podmínek a doporučení, jež vyplynula z Vyhodnocení vlivů návrhu změny Z 3754/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy na udržitelný rozvoj území lze konstatovat, že předkládaná změna územního plánu při vhodném způsobu realizace neznamená žádné významné negativní vlivy na udržitelný rozvoj území.

**D. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona**

Stanovisko bude doplněno po projednání změny

**E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Sdělení, jak bylo zohledněno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, bude doplněno po projednání změny.

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

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

Podkladem pro stanovení kapacit v návrhu změny vymezených transformačních ploch s rozdílným způsobem využití území byla studie *HRADČANSKÁ – ALTERNATIVY STRUKTURY* (12/2019) od zpracovatele *m4 architekti s.r.o.* Návrhem změny je tedy stanovován rámec pro transformaci v podrobnosti a měřítku územního plánu, který bude v navazujících řízeních dále prověřen podrobnějšími nástroji územního plánování (např. územní studii) se zaměřením na upřesnění struktury budoucí zástavby z hlediska návaznosti na okolní urbanistické struktury a respektování památkově chráněných hodnot včetně průhledů na Pražský hrad s přihlédnutím ke specifikům území z hlediska podzemních staveb. Hodnoty koeficientů jsou odvozeny tak, aby bylo možné v prověřené kapacitě předmětné území transformovat postupně. Západně od ulice Svatovítské změna navrhuje rozvojovou plochu smíšenou městského jádra s kódem míry využití území S /SMJ-S(X1)/ na úkor stávajících ploch tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladové terminály /DZ/, sběrná komunikace městského významu /S2/, armáda a bezpečnost / všeobecně obytné s kódem míry využití území F v územní rezervě (VVA/OV-F) a armáda a bezpečnost / zeleň městská a krajinná v územní rezervě (VVA/ZMK). Pro plochu SMJ-S(X1) jsou určeny speciální hodnoty max. koeficientu podlažních ploch KPP = 2,2 a min. koeficientu zeleně KZ = 0,1.

V oblasti nádraží a jeho nejbližšího okolí je navržena transformační plocha smíšená městského jádra s kódem míry využití území S /SMJ-S(X2)/ na úkor stávajících ploch urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/, všeobecně obytné /OV/, sběrná komunikace městského významu /S2/, všeobecně smíšené s kódem míry využití území H /SV-H/, zeleň městská a krajinná /ZMK/ a parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/. Pro plochu SMJ-S(X2) jsou určeny speciální hodnoty max. koeficientu podlažních ploch KPP = 3,2 a min. koeficientu zeleně KZ = 0,1.

Součástí návrhu změny je i vytvoření (korekce) podmínek pro realizaci komunikačního propojení ulic Svatovítská a Evropská (KES) při severní hranici řešeného území. Z toho důvodu jsou vymezeny plochy sběrná komunikace městského významu /S2/ a související izolační zeleň /IZ/ na úkor stávajících ploch tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladové terminály /DZ/, sběrná komunikace městského významu /S2/, armáda a bezpečnost / všeobecně obytné s kódem míry využití území F v územní rezervě (VVA/OV-F) a armáda a bezpečnost / zeleň městská a krajinná v územní

rezervě (VVA/ZMK). Současně s tím je redukováno velké rozvojového území (VRÚ) Dejvice – kasárna, ulice Gen. Píky. Kategorie vymezené plochy izolační zeleně /IZ/ je koordinována s dlouhodobým záměrem MČ Praha 6 na vytvoření tzv. Zelené radiály ve stopě rušených ploch železnice.

Návrhem změny je také rušena plovoucí značka pro plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P + R /DH/ umístěná v rámci plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití území H /SV-H/ mezi ulicemi Bubenečská a Pelléova.

Návrhem změny jsou stanovovány podmínky k realizaci záměru hmotově (rámcově) definovaném ve výše zmíněné studii. Počítá se s transformací a rozvojem dotčených ploch s cílem vytvoření nové lokality s atributy kvalitního udržitelného urbanismu živé městské čtvrti. Transformace tohoto území na kompaktní část města představuje potenciál pro rozvoj městské struktury, jak z hlediska posílení složky bydlení ve vnitřním prstenci města, tak i posílení složky veřejné vybavenosti (zejména občanského vybavení a kvalitních veřejných prostranství).

Pro realizaci připravovaných záměrů nelze využít žádného kódu míry využití území z běžné škály A-K. Speciální kódy míry využití území lze v tomto případě zdůvodnit polohou předmětného území v místě stanice metra A Hradčanská a železnice s podzemními stavbami, z níž vyplývá problematická splnitelnost požadavků na zeleň. Využití speciálních kódů umožní hmotově a strukturálně navázat na okolní zástavbu v místě obvyklou výškou a hustotou, a realizovat kompaktní a velmi kompaktní zástavbu městského typu odpovídající kódům míry využití území H, resp. K.

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

Změna upřesňuje lokální koncepci dopravní infrastruktury vymezením (upřesněním) ploch pro realizaci komunikačního propojení ulic Gymnasijní – Svatovítská (KES) a související změnou prostorového uspořádání VPS s označením 85|DK|6. Návrhem změny je také rušena VPS 37|DR|6 Praha 6 - P+R - Hradčanská, s jejíž realizací se nepočítá. Cyklistická trasa, navrhovaná v rámci Zelené radiály, bude v úseku Svatovítská – Pelléova upřesněna v závislosti na urbanistické struktuře území. V sousedství stanice metra Hradčanská změna upravuje způsob vymezení stávající křižovatkové větve určené pro dopravní vztahy z Městského okruhu (od východu) do ulice Milady Horákové (směrem na západ). Tato křižovatková větev se změnou neruší, její vymezení v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy plochou sběrná komunikace dopravního významu /S2/, se změnou nahrazuje vymezením obrysu stávající křižovatkové větve čárkovanou čarou v navržené ploše smíšené městského jádra /SMJ-S(X2)/, což ponechává možnost tuto křižovatkovou větev zastropit novou zástavbou.

Změna nemění základní ani lokální koncepci technické infrastruktury. Využití navrhované plochy SMJ-S(X1) západně od ulice Svatovítské je omezeno přívadčím vodovodním řadem DN 500 a dvěma hlavními vodovodními řady DN 500 a DN 400, které je nutno respektovat včetně jejich ochranných pásem.

Změna nemění základní koncepci občanského vybavení ani veřejných prostranství. Primárně vymezené plochy smíšené městského jádra /SMJ/ umožňují realizovat občanskou vybavenost a veřejná prostranství významu a rozsahu odpovídajícímu navrhovanému rozvoji a transformaci.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) a netýká se ani žádných dalších limitů ochrany přírody.

Celoměstský systém zeleně (CSZ) je redukován v rozsahu rušené plochy parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/ a v navazující ploše sběrná komunikace městského významu /S2/ (ulici Svatovítská). Předmětná redukce celoměstského systému zeleně významně neovlivní celkovou koncepci celoměstského systému zeleně a nebude mít negativní dopad na jeho funkčnost.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m<sup>2</sup>):

IZ	9 260
S2	4 188
SMJ-S(X1)	4 212
SMJ-S(X2)	67 936
Celková výměra měněných ploch	85 596

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu smíšenou městského jádra s kódem míry využití území S /SMJ-S(X2)/ na úkor stávajících nezastavitelných ploch urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/, zeleň městská a krajinná /ZMK/ a parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/. Celkově je zastavitelné území návrhem změny rozšiřováno o 10 297 m<sup>2</sup>.

Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný transformací nevhodně využívaného území a možností vytvoření nového polyfunkčního území, které bude součástí rozšířeného celoměstského centra. Návrhem změny je upřednostňován rozvoj uvnitř města v přímé návaznosti na kapacitní kolejovou hromadnou dopravu oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na stávající urbanistickou koncepci, kterou vhodně doplňují.

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

Bude doplněno na základě projednání a vypořádáno v tabulkách v příloze textové části odůvodnění.

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

Změna je lokálního charakteru, neovlivňuje širší území a nemá vliv na okolní obce. Návrh zakládá předpoklady pro realizaci nové polyfunkční čtvrti. Změna je koordinována s ohledem na stávající i plánovanou dopravní infrastrukturu nadmístního významu. Lokalita je napojena na kapacitní hromadnou dopravu.

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

Návrh změny je zpracován s využitím studie *HRADČANSKÁ – ALTERNATIVY STRUKTURY* (12/2019) od zpracovatele *m4 architekti s.r.o.* vč. plochy sběrná komunikace městského významu /S2/ nyní znázorňující výjezd z tunelu Blanka do ulice Milady Horákové ve směru na západ. V rámci návrhu změny bylo upřesněno, že se změna netýká k. ú. Bubeneč. Zmíněná studie posloužila ke stanovení kapacit v návrhu změny vymezených transformačních ploch s rozdílným způsobem využití území, v navazujících fázích projektové přípravy bude transformace prověřena v podrobnějším měřítku.

**K. Vyhodnocení souladu****a) se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 55b odst. 7 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 § 55b odst. 9 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 nevyvolá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), na ploše změny nejsou v Katastru nemovitostí evidovány druhy pozemků ZPF.

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

## IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část odpovídá metodice platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v souladu s § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

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

a) Výřez platného stavu výkresu č. 4, zákresu návrhu na pořízení změny a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinální výkres)

05 – Doprava

19 – Územní systém ekologické stability

25 – Veřejně prospěšné stavby

31 – Podrobné členění ploch zeleně

37 – Vymezení zastavitelného území

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

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

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

Výkres širších vztahů vzhledem k metodice územního plánu není součástí změny. Vliv návrhu změny na širší vztahy je popsán v kap. I. textové části odůvodnění.

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).