

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Samostatně pořizovaná změna č. Z 3896/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejíž pořízení zkráceným postupem 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. 27/31 ze dne 27.05.2021

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). Změna v souladu s republikovými prioritami chrání a rozvíjí civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, dává přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků. Podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury a zároveň podporuje využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch.

Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v oblasti rozšířeného kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip respektuje, vytváří podmínky pro realizaci nové městské zástavby strukturálně odpovídající významu lokality. Naplňuje priority územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území tím, že **návrhem změny je upřednostňován rozvoj uvnitř města oproti rozvoji v dosud nezastaveném území. Změnou nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy.**

Předmětné území navazuje na území Památkové rezervace v hl. m. Praze, která je rovněž Světovou památkou, vedenou na Seznamu světového kulturního dědictví (UNESCO). Dále je předmětné území součástí Památkové zóny Karlín a ochranného pásma pražské památkové rezervace. **Proto nutné při rozvoji celoměstského centra respektovat statut Památkové rezervace v hl. m. Praze a navazujících památkových zón.**

Změna dále zajišťuje podmínky pro ochranu Památkové rezervace v hlavním městě Praze, včetně jejího ochranného pásma, jako unikátního architektonického souboru zapsaného do seznamu světového kulturního dědictví UNESCO. Vytváří také územní podmínky pro konverze dochovaných a nevyužívaných průmyslových objektů a opuštěných průmyslových území (brownfields), atd.

Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci jsou shrnuté na závěr kapitoly 2 ZÚR hl. m. Prahy. Změny se týká zejména písmeno d) pro ochranu panoramatu města, zejména s ohledem na Památkovou rezervaci v hl. m. Praze, a pro ochranu dalších exponovaných pohledových horizontů zajistit účinnou prostorovou regulaci nové zástavby.

Stanovením kódu míry využití území „I“ je pro předmětnou plochu stanovena konkrétní prostorová regulace prověřená podrobnější studií.

Změna přiměřeným způsobem, reflektujícím rovnováhu mezi veřejným zájmem na rozvoji území na jedné straně a ochranou hodnot na straně druhé, respektuje stanovené podmínky ze ZÚR hl. m. Prahy a v následných řízeních předpokládá jejich zajištění, zejména v těchto bodech:

- a) nezvyšovat podstatným způsobem stávající míru využití území Památkové rezervace v hlavním městě Praze a ostatních památkových rezervací i památkových zón,
- b) respektovat v maximální míře archeologické hodnoty území při návrhu nové zástavby,
- c) nezvyšovat výškovou hladinu zástavby zejména v Památkové rezervaci v hlavním městě Praze, městských památkových zónách, ve vesnických památkových rezervacích a 60 vesnických památkových zónách, ani v místě přilehlém či jinak opticky exponovaném území,
- g) neumísťovat výškové nebo půdorysně rozsáhlé stavby ani v místech mimo chráněná území, kde mohou narušit historické panorama nebo půdorysnou osnovu města např. v údolních polohách podél Vltavy, na pohledově exponovaných svazích a okrajových hranách náhorních plošin,
- h) neumísťovat výškové nebo půdorysně rozsáhlé stavby v lokalitách pohledově exponovaných z historického centra, v rozsahu vymezených pohledových horizontů Památkové rezervace v hlavním městě Praze; prostorové řešení ověřovat zákresy do panoramat v 3D modelu 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 v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona. V souladu s ustanovením § 18 odst. 4 návrh změny zajišťuje hospodárné využívání stávajícího zastavěného území a zajišťuje tím ochranu nezastavitelného území a nezastavitelných pozemků nejenom v okrajových částech Prahy. Stanovená prostorová regulace odpovídá potenciálu rozvoje daného území s ohledem na míru využití zastavěného území a s přihlédnutím k ustanovením § 19 odst. 1 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. 02). 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

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

D. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b 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 § 55b 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, a to na základě podkladové studie „Ověřovací objemová studie Praha 8 - Kasárna Karlín“ - autorů IPR Praha, (únor 2024), jejímž cílem bylo vytvoření urbanistického názoru na objem zástavby a směr koncepčního rozvoje řešeného území. Změna navrhuje transformační plochu smíšenou městského jádra s mírou využití území I /SMJ-I/ na úkor stávající plochy armáda a bezpečnost /VVA/. Tím umožní realizaci polyfunkčního území vč. široké nabídky občanské vybavenosti alternativního kulturního centra. Pro vymezenou plochu SMJ je navržen kód míry využití území I, který stanoví maximální možný rozsah hrubých podlažních ploch a minimální koeficient zeleně, zajišťující podíl rostlého terénu a ostatní zeleně. Stanovená míra využití území odpovídá kompaktní zástavbě městského typu a byla objemově ověřena podkladovou studií v několika variantách, a to s respektem k historické hodnotě komplexu (Národní kulturní památka) a vždy s důrazem na zachování charakteru řešeného území a jeho struktury. Lokalita se nachází v zastavěném území, v ploše zastavitelné. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelných ploch.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Celé území změny se nachází v záplavovém území Vltavy, určeném k ochraně zajišťované městem pro Q2002, kde protipovodňová opatření jsou již realizována.

Změna nemění základní koncepcí občanského vybavení ani veřejných prostranství, lokálně navyšuje občanskou vybavenost formou vymezení polyfunkční plochy SMJ, která umožňuje realizovat různé formy občanské vybavenosti ve formě polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb s různým využitím.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně (CSZ), ani se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

SMJ-I	16 552 m ²
Celková výměra měněných ploch	16 552 m ²

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

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

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

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

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

Změna je navržena v rozsahu schváleném v návrhu na pořízení změny. Na základě objemového ověření zástavby v podkladové studii byl pro vymezovanou plochu stanoven kód míry využití.

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 nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), na pozemcích změny není v Katastru nemovitostí evidován druh pozemku ZPF.

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 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 koordinační výkres)

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