

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 28 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 18/49 ze dne 2. 7. 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 (PÚR ČR), v platném znění, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR hl. m. Prahy), v platném znění.

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.

Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází na rozhraní oblastí kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí, a celoměstského centra rozšířeného (SC). Návrh změny dodržuje principy stanovené pro tyto oblasti a není též 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, nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy. Navrhovaný způsob využití území a prostorové regulativy odpovídají poloze změny ve městě. Předmětné území změny je v kontaktu s vymezením Památkové rezervace v hlavním městě Praze.

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.

Návrh změny byl hodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území v souladu § 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. 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

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 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:

akceptovatelný s podmínkami.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je akceptovatelná za podmínky, že v území budou umístovány hlukově chráněné prostory pouze za podmínky prokázání dodržení hygienických limitů z hlediska hluku.

Opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci závažných negativních vlivů na životní prostředí

Budoucí záměr umístovaný v řešené ploše prověřit podrobnou hlukovou studií.

Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech

Umístovaný záměr v území prověřit pomocí podrobné hlukové studie v rámci navazujících řízení.

Změna umožní v předmětném území realizovat záměr žadatele navazující na office a retail objekty Churchill I a II. Území funkčně navazuje na spodní Žižkov a Vinohrady a spolu s již existujícími budovami poskytne ucelený architektonický ráz a veřejné prostory, díky podchodu pod hlavním nádražím a napojení na cyklostezky umožňuje dobrou dopravní dostupnost veřejnou hromadnou dopravou, pro pěší i cyklisty.

V současnosti je plocha využita pro doplňkové drážní účely (technická zařízení, sklady, přístup ke kolejišti). Cílem je integrace těžko přístupného území navazujícího na hlavní nádraží do městské struktury a zkvalitnění veřejných prostranství. V ploše bude umístěna administrativní budova s obchodními plochami namísto stávající budovy Českých drah. Posuzovaná změna neznemožní využití souvisejících ploch pro dopravní funkce.

Pozitivně se projeví vybavení území veřejnou vybaveností, rozšíření možností pracovních příležitostí s výbornou dopravní dostupností v kontextu celé aglomerace a jejího širšího zázemí. Mírně pozitivně až mírně negativně se projeví transformace stávajícího neutěšeného stavu území v rámci dostavby s pozitivním spolupůsobením v užším měřítku, bez negativního ovlivnění panoramatu města. Konkrétní dopad do urbanistického rázu území bude závislý na architektonickém pojetí umístované stavby. Plocha je vymezena v souladu s principem zintenzivnění využití vnitřního města s dobrou dopravní dostupností jako prevence suburbanizace.

V rámci provedeného hodnocení nebyly identifikovány střety se stávajícími hodnotami území. Řešené území je již v současnosti z převážné části zastavěno nebo zpevněno, k přirozenému vsaku prakticky nedochází.

Potenciálně pozitivní až negativní spolupůsobení bylo identifikováno v širším krajinném měřítku v závislosti na konkrétním architektonickém pojetí umístované stavby, je však předpoklad vytvoření obdobné architektury jako v navazujících plochách bez vzniku

nevhodných dominant. 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.

Mírně negativní vliv je zaznamenán v důsledku umístění nových vyvolaných zdrojů dopravy a jejich potenciálu pro zvýšení dopravní a hlukové zátěže podél příjezdových komunikací. 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 /SV-S/ však lze v ÚP SÚ hl. m. Prahy vymezit tak, aby bylo možné ji využít pro navrhovaný účel, aniž by došlo k nadlimitnímu zhoršení hlukové nebo imisní situace u nejbližších chráněných prostor.

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.

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.

Změna byla zpracována s využitím studie „Churchill III – workshop“ od kolektivu autorů z Jakub Cigler Architekti, s.r.o. a EHL & KOUMAR ARCHITEKTI, s.r.o., ze srpna 2019. Tento materiál je součástí schváleného návrhu na pořízení změny.

Změna navrhuje rozvojovou plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území S /SV-S/ na úkor stávající plochy tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladové terminály /DZ/ a plochy smíšené městského jádra s kódem míry využití území I /SMJ-I/. Změna umožní v předmětném území realizovat záměr žadatele v podobě realizace nové zástavby strukturálně navazující na stávající budovy souboru Churchill I a II.

Pro speciální kód míry využití území se stanovují koeficient podlažních ploch KPP = 3,12 a koeficient zeleně KZ = 0,00 dle požadavku schváleného návrhu na pořízení změny. K realizaci připravovaného záměru nelze využít žádného kódu míry využití území z běžné škály A - K. Speciální kód míry využití území je odůvodnitelný kvůli problematické splnitelnosti požadavků na zeleň vzhledem k poloze řešeného území změny uvnitř města v blízkosti ploch železnice.

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

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Zástavba na území změny však musí zajistit a respektovat podmínky pro dopravní obsluhu drážních ploch na východní straně kolejíště Hlavního nádraží. V této souvislosti bude třeba u konkrétního návrhu zástavby na území změny zajistit průjezd vozidel ze Seifertovy ulice do východní části Hlavního nádraží k terminálu autovlaků. Proto je do plochy /DZ/ umístěna bodová značka železniční zastávky Terminál autovlaku Praha hl. n., která reprezentuje tento terminál a zajišťuje ochranu pro jeho provoz, neboť jeho obsluha se realizuje přes nově vymezenou plochu /SV-S/.

Změna nemění základní koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. V rámci vymezované plochy /SV-S/ může být umístěna občanská vybavenost lokálního významu.

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

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

SV-S	9 041 m ²
Celková výměra měněných ploch	9 041 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 koordinována s navazující změnou Z 3305/18. Na základě průzkumu území byla upřesněna severozápadní hranice řešeného území tak, aby vymezovaná plocha /SV-S/ nezasahovala do stávajících drážních ploch a neznemožňovala provoz přilehlé železnice. Úměrně k této redukci řešeného území byl navýšen stanovovaný speciální kód míry využití území. Nový rozsah změny je 9 041 m², což odpovídá úměrně navýšenému KPP = 3,12. Návrh změny umožňuje realizovat záměr kapacitně odpovídající požadavkům ze schváleného návrhu na pořízení změny (tj. záměr s HPP cca 28 183 m²). Do výkresu č. 5 – Doprava byla doplněna stavová značka pro železniční zastávku (více v kap. F textové části odůvodnění změny).

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 § 55b 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 není v Katastru nemovitostí evidován druh pozemku z kategorie 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)

05 – Doprava

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).