

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 19 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení zkráceným způsobem 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 (ZHMP) č. 7/25 ze dne 23. 5. 2019.

Návrh změny byl vystaven v rámci veřejného projednání k nahlédnutí od 10. 2. 2020 do 18. 3. 2020. O veřejném projednání byly dotčeny orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyzooměny jednotlivě. V rámci veřejného projednání uplatnilo Ministerstvo kultury ČR (MK ČR) nesouhlasné stanovisko k návrhu změny. Na základě dohodovacího řízení byl návrh změny upraven.

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 oblasti stávajícího celoměstského centra, kde je nutné respektovat statut Památkové rezervace v hl. m. Praze a navazujících památkových zón. Návrh změny tento princip dodržuje, předpokládaný záměr navazuje na stávající blokovou strukturu Vinohrad včetně výškového uspořádání.

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 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:

Změna je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Ve fázi veřejného projednání uplatněno MK ČR negativní stanovisko, které vyvolalo dohodovací řízení. Konečným výsledkem společných jednání je potvrzení změnou navrhované plochy s rozdílným způsobem využití s kódem míry využití území S /SV-S/, úprava koeficientu podlažních ploch a doplnění textu odůvodnění.

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).

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.

Změna navrhuje plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území S /SV-S/ na úkor stávající plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití území K /SV-K/.

Změna umožní využití řešeného území pro výstavbu obchodně administrativního objektu.

V původní podobě pro veřejné projednání byl pro plochu /SV-S/ navrhován koeficient podlažních ploch KPP = 4,8 a koeficient zeleně KZ = 0 vyplývající z objemové studie „White Water“, zpracovatel Jakub Cigler architekti (06/2018).

HPP dle návrhu studie: $20\,333\text{ m}^2$, výpočet KPP: $20\,333 / 4\,274 = 4,76$.

HPP při KPP = 4,8: $4\,274 * 4,8 = 20\,515\text{ m}^2$.

Na základě výsledků dohodovacího jednání s Ministerstvem kultury ČR a vyhodnocení veřejného projednání byl návrh změny upraven a pro navrhovanou plochu /SV-S/ je snížen koeficient podlažních ploch, nově tedy KPP = 3,20. Navrhovaný koeficient zeleně zůstává nezměněn, tedy KZ = 0, a to z důvodu, že zastavitelná plocha předpokládá výstavbu na konstrukci nad kolejištěm žst. Praha hlavní nádraží, severně od portálů vinohradských železničních tunelů. Vzhledem ke složitým základovým a konstrukčním poměrům nelze realizovat zeleň na rostlém terénu.

Změnou se ruší závazný regulativ podmíněnosti staveb č. 9 (Z 1027/06) – Realizace zástavby za Národním muzeem.

Řešené území leží uvnitř hranic území se zákazem výškových staveb.

Dotčený prostor nad kolejištěm v památkové zóně Vinohrady, při hranici s Pražskou památkovou rezervací (PPR), je v mimořádně komplikovaném, historicky utvářeném území. Nachází se v těsné blízkosti Národní kulturní památky (NKP) enormního významu – Národního muzea a v jeho ochranném pásmu a dále v těsné blízkosti Kulturní památky (KP) Státní opera a KP Český rozhlas a v blízkosti KP železniční stanice Praha – Hlavní nádraží. Proto je nanejvýš důležité, aby zůstaly zachovány blízké i dálkové pohledy a průhledy na tyto památky a také průhledy z Vinohradské třídy na hranu zástavby Vinohrad i vzdálenějšího Žižkova.

Podél západního okraje vymezené změny tvoří součást severojižní magistrály úsek ulice Legerovy. Sledovaný cílový stav severojižní magistrály směřuje k částečné redukci její kapacity, úpravám jejího uspořádání ve prospěch výraznějšího uplatnění zeleně, zlepšení kvality veřejných prostranství této komunikace.

Podoba severojižní magistrály byla v minulosti prověřována na úrovni mnoha variant, varianty založené na principu uplatnění tunelů se ukázaly značně problematické, ekonomicky náročné, nárokovaly nežádoucí dopady do území v oblasti Čelakovského sadů a v některých případech zvyšovaly atraktivitu severojižní magistrály, což se ukázalo zcela nežádoucí. V kontextu již z velké části existující nabídky alternativní trasy pro individuální automobilovou dopravu v podobě Městského okruhu, do jehož výstavby s vysokým rozsahem tunelů hlavní město směřovalo enormní investice, je třeba, aby se severojižní magistrála stala standardní městskou třídou, jejíž kapacita bude odpovídat podmínkám v centrální části města. Ulice Legerova bude proto standardní ulicí, v kontaktním úseku na hranici změny umožňující kromě IAD též bezpečný pohyb chodců. Sledovaný trend humanizovat koridor severojižní magistrály tak, aby tato komunikace byla citlivější a bez náročných staveb osvědčenými prostředky začleněna do prostředí města, potvrdily i závěry studie zpracované zahraničními experty. Z uvedených důvodů je podmíněnost staveb cílovým dopravním řešením severojižní magistrály nadbytečná. Podmíněnost staveb pěší prostupností území, resp. parteru zástavby a návazností na pěší cesty z Mánesovy ulice, Španělské ulice a Vinohradské ulice směrem k Václavskému náměstí, objektu Státní opery a k objektu Hlavního nádraží a realizací pěší trasy souběžné s vozovkou ulice Legerovy k Hlavnímu nádraží, představuje podrobnost, která přesahuje standardní míru podrobnosti platného ÚP, tyto podmínky prostupnosti území lze posuzovat a prosazovat (nárokovat) na úrovni projednávání podrobnější dokumentace konkrétního záměru. Podmíněnost staveb stabilizací názoru na uspořádání jižního zhlaví Hlavního nádraží v souvislosti s přestavbou železničního uzlu Praha lze též vyhodnotit při posuzování konkrétního záměru.

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

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

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

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

SV-S	4 274 m ²
Celková výměra měněných ploch	4 274 m ²

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

Změna nenavrhuje nové zastavitelné plochy na úkor nezastavitelného území.

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.

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 nepředpokládá zabor zemědělského půdního fondu (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 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).