

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 26 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejíž 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. 16/11 ze dne 16. 4. 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, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR hl. m. Prahy). Ve vazbě na návrh změny územního plánu č. 2600/00 na areál Nákladového nádraží Žižkov odpovídá záměr předkládané změny rovněž předpokladu urbanistické koncepce transformace původně produkčních území na plnohodnotné městské čtvrti. V tomto ohledu je záměr navrhované změny územního plánu rovněž v souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, kde je lokalita Nákladového nádraží Žižkov uváděna jako jedna z nadmístních rozvojových (resp. transformačních oblastí) – viz kapitola 3.2.5 ZUR, transformační území T/5 – NNŽ. V rámci ZUR je využití takovýchto transformačních území, jakým plocha areálu „NAGANO“ je, namísto zastavování volných ploch obecně, jednou z priorit: a to jak pro udržitelný rozvoj území (viz ZUR kap. 1 odst.4), tak opět z hlediska urbanistické koncepce (viz ZUR kap. 2.2.2. odst. g, k). Potenciál areálu s využitím stávajících původních kvalitních objektů z 30. let minulého století, kde dojde ke změně funkční náplně, je také v souladu s odstavci c) a d) kap.2.4.1 Ochrana kulturních hodnot.

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 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:

Bude doplněno na základě veřejného 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 § 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 dle podkladové studie „Urbanistická studie Praha 3 – Žižkov, areál Nagano“, aktualizace 09/2020, zpracovatel AULÍK FIŠER ARCHITEKTI. Změna navrhuje plochu všeobecně smíšenou /SV-H/ na úkor stávající plochy nerušící výroby a služeb /VN/. Zbývající části plochy /VN/ na jejím severním a východním okraji, tedy části zasahující do profilů ulic U Nákladového nádraží a K Červenému dvoru, jsou přiřazeny k sousedním plochám (stávající plocha urbanisticky významné plochy a dopravní spojení /DU/ a nově navrhovaná plocha ostatní dopravně významné komunikace /S4/). Důvodem pro změnu je transformace výrobního areálu NAGANO, který v dnešní době již neplní svou funkci. Záměrem je výstavba polyfunkčních budov. Území bezprostředně sousedí se židovskými hřbitovy a navržená kapacita areálu, je v souladu s navazující okolní zástavbou s předpokládanou mírou využití v rámci budoucí transformace NNŽ. V území jsou vedeny optické kabely uložené v zemi. Kabelové vedení 110 kV znázorněné vy výkresu č. 10 platného územního plánu bylo zrušeno. Radioreléová trasa, jejíž koridor je znázorněn nad územím změny, byla jejím provozovatelem zrušena. Provoz datového centra bude po dožití technologií ukončen.. Lokalita se nachází v zastavěném a 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 ani celoměstský systém zeleně. Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

SV-H	41 726 m ²
DU	184 m ²
S4	426 m ²
Celková výměra měněných ploch	42 336 m ²

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

Změna nenavrhuje nové zastavitelné plochy na úkor nezastavitelného území. Naopak navrhuje plochu nezastavitelnou /DU/ a tímto ruší plochu zastavitelnou /VN/ v rozsahu 184 m².

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 rozšířeném rozsahu oproti schválenému návrhu na pořízení změny o zbývající část plochy /VN/ na jejím severním a východním okraji, tedy části zasahující do profilů ulic U Nákladového nádraží a K Červenému dvoru, které jsou přiřazeny k sousedním plochám dopravním (stávající plocha urbanisticky významné plochy a dopravní spojení /DU/ a nově navrhovaná plocha ostatní dopravně významné komunikace /S4/). Rovněž je jižně rozšířena hranice řešeného území z důvodu neponechání zbytkové plochy /VN/ v územním plánu. Z důvodu drobných korekcí v územním plánu jsou nově navrženy plochy /DU/ a /S4/.

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 nepřepokládá zábor ZPF, na území změny není v KN evidován druh 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 koordinální výkres)

05 – Doprava

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

Není zpracován, změna neovlivňuje širší vztahy.

d) výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Není zpracován, změna nepředpokládá zábor ZPF.