

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 29 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 (ZHMP) č. 19/26 ze dne 10. 9. 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, zejména v čl. 14 a 19, a z toho plynoucí podmínky a úkoly k řešení v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích.

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, v souladu s principy ZÚR hl. m. Prahy kapitolou 1. Priority územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území, odst. 4) je **návrhem změny upřednostňován rozvoj uvnitř města oproti rozvoji v dosud nezastaveném území, 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.

Podle kapitoly 2.2.2. Urbanistická koncepce, je proto nutné podle písmena b) při rozvoji celoměstského centra respektovat statut Památkové rezervace v hl. m. Praze a navazujících památkových zón.

Dále podle kapitoly 2.4.1 **Ochrana kulturních hodnot je třeba:**

a) zajistit podmínky pro ochranu Památkové rezervace v hlavním městě Praze, včetně jejího ochranného pásma, jako unikátního architektonického souboru zapsaného do seznamu světového kulturního dědictví UNESCO,

b) zajistit podmínky pro ochranu dalších rezervací, památkových zón, památkových souborů a objektů na území města zapsaných do seznamu nemovitých kulturních památek a jejich ochranná pásma,

c) vytvářet územní podmínky pro konverze dochovaných a nevyužívaných průmyslových objektů a opuštěných průmyslových území (brownfields), atd.

Tyto podmínky změna naplňuje, respektuje a předpokládá jejich plnění v následných řízeních.

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 speciálních kódů míry využití území S tento úkol změna naplňuje – pro předmětnou plochu je stanovena konkrétní prostorová regulace prověřená podrobnější studií.

Ve smyslu kapitoly 8. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, část 8.2.1, změna přiměřeným způsobem, reflektujícím rovnováhu mezi veřejným zájmem na rozvoji území na jedné straně a ochranou hodnot na straně druhé, respektuje stanovené podmínky 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.

V závěru kapitoly 8. jsou uvedeny Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci, z nichž změna splňuje zejména tyto:

- a) navrhnout vyvážený způsob využití s odpovídajícím podílem ploch pro bydlení, školství, zdravotnictví, sociální péči, pro kulturní zařízení, sport, rekreaci a zeleně na celém území města,
- e) respektovat míru využití území a měřítko struktury zástavby obvyklé ve stabilizovaných územích, v památkových rezervacích, zónách a v jejich kontaktním území, ověřit možnosti prostorové regulace ve vazbě na polohu v území.

V souladu s metodikou platného ÚP SÚ hl. m. Prahy je vymezena transformační plocha s konkrétními hodnotami koeficientů max. podlažních ploch a min. podílu zeleně. Vymezovaná polyfunkční plocha pomáhá zajistit vyvážený způsob využití území s možností umístění bydlení, služeb, občanské vybavenosti, veřejných prostranství apod.

Podrobněji viz kap. F Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Přijatelnost míry zásahu posoudilo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ).

- 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 není v rozporu 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 ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona.

Návrh změny byl hodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území v souladu § 19 odst. 2 stavebního zákona. Zhotovitel dokumentace vyhodnocení 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 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

Posuzovaná změna je akceptovatelná za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí a obyvatelstvo definovaných v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ a rovněž uvedených i v závěrečném Návrhu stanoviska pro příslušný úřad.

Na základě vyhodnocení vlivů předmětné změny na udržitelný rozvoj území navrhuje zpracovatel dokumentace VVURÚ vydání souhlasného stanoviska podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, pro posuzovanou změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3807/29.

V rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nejsou jeho zpracovatelem navrhována žádná specifická opatření řešitelná nástroji územního plánování. Uvedená opatření mají být aplikována v následujících řízeních, resp. projektových fázích, kdy bude možné uplatněním opatření sledované cíle naplnit.

S ohledem na minimalizaci negativních vlivů na životní prostředí v obecné rovině, je možné v rámci všech předmětných ploch změny stanovit obecné požadavky při jejich naplňování. Uvedené obecné požadavky na minimalizaci negativních vlivů se vztahují primárně ke složce životního prostředí. Návrh obecných požadavků z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí na plochách s rozdílným způsobem využití dotčených změnou Z 3807/29, je uveden v dokumentaci VVURÚ.

Specifická opatření pro posuzovanou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3807/29 jsou:

Flóra a fauna, ochrana přírody

- V dalším stupni projektových příprav záměrů provést přírodovědný průzkum lokality se zaměřením na výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů dle přílohy č. II a III vyhlášky č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Krajinný ráz, využití krajiny, sídelní struktura a urbanismus

- V souvislosti s předmětnou změnou ve fázi navazujících řízení při znalosti konkrétního návrhu zpracovat Posouzení vlivu navrhované stavby na krajinný ráz dle ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, které prověří míru vlivů na jednotlivé charakteristiky krajinného rázu a posléze i zákonná kritéria ochrany krajinného rázu.

Kulturní a historické hodnoty, památková ochrana města

- V dalším stupni projektových příprav dodržet v rámci předmětného území posuzované změny maximální výšku 26,5 m, kterou zde vymezují obvodové linie střech nejbližší zástavby v území (viz výkres č. 200 Město – Výšková hladina obvodových linií střech) dle ÚAP hl. m. Prahy (IPR hl. m. Prahy, 2020). V souladu s § 27 odst. 4, písm. b) nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů, je možné v rámci výškové hladiny VI, při realizaci lokální dominanty, uvedenou hladinu překročit. Je však nezbytné realizaci těchto lokálních dominant důsledně prověřit panoramatickými zákresy do 3D modelu Prahy z významných vyhlídkových míst a vedut dle platných ÚAP hl. m. Prahy.

Dle informací z nálezové databáze AOPK ČR je v katastrálním území Karlín, v němž se předmětná změna nachází, evidován výskyt zvláště chráněných druhů rostlin, dle přílohy č. II vyhlášky č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů i výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, dle přílohy č. III vyhlášky č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. S ohledem k výše uvedenému, bude nutné ve fázi dalších projektových příprav provést přírodovědný průzkum lokality se zaměřením na výskyt zvláště chráněných druhů, především se zaměřením na synantropní druhy ptáků. Konkrétní požadavky bude možné stanovit až v dalších fázích projektových příprav.

Uplatněním předmětné změny se nepředpokládá významnější dotčení místa krajinného rázu. Lze však předpokládat, že posuzovaná změna bude představovat vyšší vliv na krajinný ráz oproti stavu dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy, a to ve vztahu ke změně plošného a prostorového využití území. Lze predikovat nulový až mírně negativní vliv na jednotlivé charakteristiky krajinného rázu. Tento vliv se projeví v lokálním měřítku, tj. v místě krajinného rázu. Konečná míra ovlivnění zákonných kritérií ochrany krajinného rázu dotčeného území se bude odvíjet od konkrétního stavebního řešení návrhu záměru v předmětném území.

Zpracovatel dokumentace VVURÚ doporučuje v souvislosti s předmětnou změnou ve fázi navazujících řízení zpracovat Posouzení vlivu navrhované stavby na krajinný ráz dle ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, které by prověřilo míru vlivů na jednotlivé charakteristiky krajinného rázu a posléze i zákonná kritéria ochrany krajinného rázu.

Posuzovaná změna je při respektování doporučení uvedených v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ a příloze dokumentace VVURÚ z akustického hlediska akceptovatelná. Konkrétní protihluková opatření musí být specifikována akustickou

studií zpracovanou v době projektových příprav záměru, které bude provedeno v souladu s požadavky zákona č. 258/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Předmětná změna přispěje k uspokojení potřeb současné generace, aniž by ohrožovala podmínky generací budoucích a je z hlediska vlivů na životní prostředí, za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí akceptovatelná, 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 navyšuje kód míry využití území v ploše smíšené městského jádra z kódu „K“ /SMJ-K/ na kód „S“ /SMJ-S/ a dále navrhuje plochy smíšené městského jádra bez kódu míry využití území /SMJ/ a s kódem míry využití území S /SMJ-S/ na úkor stávající plochy /S4/ z důvodu logického zarovnání ploch a umožnění dostavby bloku na stavební čáře odvozené ze stávající struktury zástavby.

Změna umožní využití řešeného území pro záměr žadatele, jímž je dostavba kompaktního bloku s polyfunkčním využitím na nároží ulic Sokolovská – Ke Štvanici v místě vestibulu metra C Florenc a stávajícího nízkopodlažního supermarketu.

Návrh změny a stanovení míry využití území vychází z podkladové studie „Dostavba bloku na nároží ulic Sokolovská – Ke Štvanici“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti, z 12/2019, která byla z velké části zohledněna. Pro plochu /SMJ-S/ jsou stanoveny koeficienty KPP = 5 a KZ = 0,05. Oproti návrhu podkladové studie došlo k rozšíření řešeného území a tím i rozsahu nově vymezených ploch /SMJ-S/ a /SMJ/ tak, aby došlo k vytvoření předpokladu pro vznik zástavby, která bude navazovat na okolní urbanistickou strukturu a založené stavební čáry.

Pro realizaci připravovaného záměru nelze využít žádného kódu míry využití území z běžné škály A-K. Specifický kód míry využití území je odůvodnitelný kvůli poloze předmětného území v místě stanice metra B/C Florenc, problematické splnitelnosti požadavků na zeleň a nemožnosti hmotově či strukturálně navázat na okolní zástavbu v obvyklé výšce a hustotě. V rámci případných následných řízení o umístování konkrétních záměrů v území, návrh změny vytváří předpoklady navázat na stávající okolní zástavbu a strukturu území. Stanovená míra využití území umožňuje respektovat výškovou hladinu okolní zástavby tak, aby nenarušovala pohledové horizonty a další hodnoty související s umístěním řešeného území změny v památkově hodnotném území.

Lokalita se nachází v zastavěném území, v ploše zastavitelné. Změnou nedojde k rozšíření rozsahu zastavitelných ploch.

Řešené území změny se nachází v území se zákazem výškových staveb.

Změna nemění základní koncepci dopravní infrastruktury, pouze lokálně koriguje vymezení komunikace /S4/ v souvislosti s logickým rozřazením ploch.

Navrhovanými zastavitelnými plochami jsou dotčeny stávající zálivy autobusových zastávek, v rámci projektu rekonstrukce stropní desky stanice metra Florenc jsou však navrhovány změny uspořádání uličního prostranství v souladu s touto změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy tak, aby dopravní prostor ulice Ke Štvanici byl uspořádán plně v rámci redukováné plochy /S4/.

Změna nemění koncepci technické infrastruktury. Lokalita se nachází v záplavovém území Vltavy v kategorii určená k ochraně pro Q2002, kde linie protipovodňové ochrany jsou již realizovány a využití území se řídí dle legendy ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Změna lokálně upřesňuje koncepci občanského vybavení a 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 způsobu využití:

SMJ-S	7 728 m ²
SMJ	145 m ²
Celková výměra měněných ploch	7 874 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

Oproti schválenému návrhu na pořízení změny bylo řešené území rozšířeno jihozápadním směrem o malou část stávající plochy /S4/, která byla z důvodu logického doplnění zástavby na stavebních čarách odvozených ze stávající struktury redukována a nahrazena navrhovanými zastavitelnými plochami /SMJ/ a /SMJ-S/.

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 zábor zemědělského půdního fondu (ZPF). Na ploše změny nejsou v katastru nemovitostí evidovány pozemky ZPF. Dále pak je předmětem změny změna kódu, který pak nemá vliv na velikost a druh záboru 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)

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).