

**III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU****A. Postup při pořízení změny územního plánu**

Změna je pořizována v rámci vlny 14 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“). Její pořízení zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále také „stavební zákon“), bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 38/110 ze dne 14. 6. 2018.

Kompletní návrhy změn a úplný návrh na vydání změn vlny 14 byly společně vystaveny při veřejném projednání v době od 13. 8. 2019 do 19. 9. 2019 včetně. Oznámení o zahájení řízení o vydání změn vlny 14 bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. O veřejném projednání, konaném dne 12. 9. 2019, byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Lhůty na uplatnění stanovisek, námitek a připomínek byly stanoveny dle stavebního zákona. V rámci veřejného projednání se změnou nesouhlasilo Ministerstvo kultury ČR (dále také „MK ČR“) a Národní památkový ústav. MČ Praha 3 a Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (konceptní pracoviště hl. m. Prahy v oblasti architektury, urbanismu, rozvoje, tvorby a správy města) podmínily svůj souhlas doplňujícími požadavky. Na základě projednání a výsledků dohodovacího řízení byl návrh změny upraven a v souladu s § 55b odst. 7 ve spojení s § 53 odst. 3 a § 51 odst. 3 stavebního zákona byl opakovaně veřejně projednán.

Řízení o upravené změně bylo zahájeno opakovaným veřejným projednáním, kompletní návrh změny a úplný návrh na vydání změny formou opatření obecné povahy byl vystaven v době od 23. 8. 2022 do 29. 9. 2022 včetně. Zahájení řízení bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. O veřejném projednání, konaném dne 22. 9. 2022, byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Lhůty na uplatnění stanovisek, námitek a připomínek byly stanoveny dle stavebního zákona. Z opakovaného veřejného projednání nezvešly požadavky, které by vedly k úpravě změny.

**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 (dále také „ZÚR hl. m. Prahy“). Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v území rozšířeného kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip nenarušuje.

**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:**

V průběhu veřejného projednání bylo MK ČR uplatněno negativní stanovisko, které vyvolalo dohodovací řízení mezi ním a pořizovatelem. Konečným výsledkem společných jednání je potvrzení změnou navrhované plochy s rozdílným způsobem využití s kódem míry využití území S /SV-S/ a souhlas s rozšířením řešeného území o z východu navazující plochu /ZMK/ při ulici Jana Želivského (mimo celoměstský systém zeleně), aby bylo možné logicky dotvořit zástavbu a vymezit veřejná prostranství v návaznosti na plánovanou transformaci území. Změna stanovuje speciální koeficienty podlažních ploch a zeleně, vycházející ze stávajících kapacit v území: KPP = 3,49; KZ = 0,30.

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).

V rámci opakovaného veřejného projednání změny nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná negativní stanoviska ani zvláštní požadavky. Návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

**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 ani její upravený návrh nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

**D. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona**

Pro změnu ani její upravený návrh 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 ani její upravený návrh 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.

V původní podobě změna navrhovala plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území S /SV-S/ na úkor stávající plochy zařízení pro přenos informací /TI/.

Stanovené hodnoty koeficientu podlažních ploch KPP = 4,43 a koeficient zeleně KZ = 0,15 vycházely z podkladové studie a reflektovaly konkrétní záměr výstavby.

Na základě výsledků veřejného projednání byl návrh upraven.

Nově tak změna navrhuje východně od stávající plochy /TI/ rozšíření plochy /SV-S/ při ulici Jana Želivského na úkor stávající plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/.

Pro v místě změny prověřovanou a uvažovanou zástavbu nelze použít kód ze škály A-K uvedený v Tabulce míry využití ploch, a proto je přistoupeno k individuálnímu stanovení speciálního kódu. Ten byl odvozen na základě analýzy stávající zástavby a odpovídá nynějším kapacitám předmětného území.

Pro plochu /SV-S/ jsou tedy stanoveny hodnoty koeficientu podlažních ploch  $KPP = 3,49$  a koeficient zeleně  $KZ = 0,30$ , vycházející z kapacit stávající zástavby.

Změna umožní lepší využití řešeného území díky snížení prostorové náročnosti sdělovacích zařízení a technologií (nyní firma CETIN) a přeměnu území spočívající v rozšíření možnosti bydlení a služeb a umožní vhodně doplnit urbanistickou strukturu podél ulice Olšanská. Rozšíření řešeného území o z východu navazující plochu /ZMK/ umožní logické dotvoření zástavby a vymezení veřejných prostranství v návaznosti na plánovanou transformaci území bývalého nákladového nádraží Žižkov a na stávající zástavbu v ulici Jana Želivského.

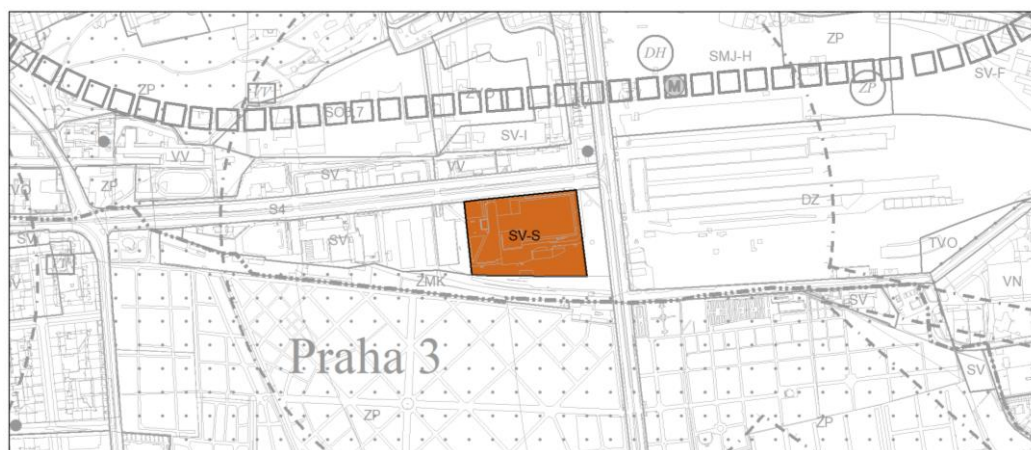
Lokalita se nachází v zastavěném a v zastavitelném i v nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani základní koncepci technické infrastruktury. Stávající telefonní ústředna zůstane v objektu zachována do konce r. 2022 a bude plnit svoji technologickou funkci. Ve výkrese č. 11 Přenos informací a kolektory návrh změny umísťuje značku pro telefonní ústřednu. V současnosti však nelze přesně stanovit, jestli bude ústředna přeložena na některý jiný z pozemků na území změny, nebo zakomponována do objektu, případně bez náhrady zrušena. V případě zachování ústředny bude její funkce na úrovni ostatních technologií v Praze. V souvislosti s plánovanou rekonstrukcí objektu nebo jeho bouráním dojde rovněž k odstranění vysílacího zařízení z objektu a ke zrušení RR tras z něj vedených. Změna přímo nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Předpokládá se umístění lokální veřejné vybavenosti a veřejných prostranství v rámci navrhované plochy všeobecně smíšené /SV-S/.

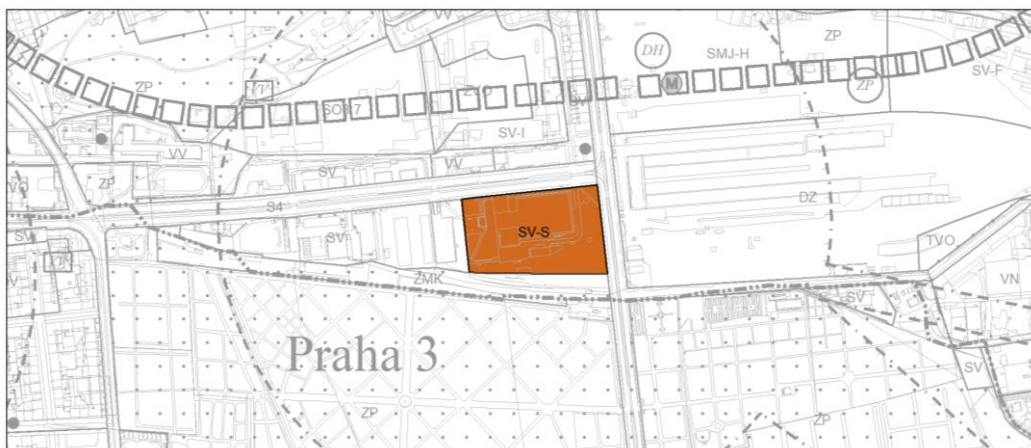
Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně a netýká se žádných dalších limitů ochrany přírody.

#### Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

SV-S	30 417 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	30 417 m <sup>2</sup>



*Návrh změny pro veřejné projednání – informativní náhled*



*Návrh změny upravený pro opakované veřejné projednání – informativní náhled*

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /SV-S/ na úkor stávající nezastavitelné plochy /ZMK/ v rozsahu 5 614 m<sup>2</sup> z důvodu aktualizovaného pohledu na koncepci rozvoje území a možnosti dotvoření urbanistické struktury (stavebního bloku) na křížení ulic Olšanská a Jana Želivského. Nárůst zastavitelných ploch v navrhovaném rozsahu je zdůvodnitelný polohou řešeného území uvnitř města v návaznosti na další rozvojové a transformační plochy a přímou vazbou na stávající i připravovanou zástavbu.

**H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek**

Námítky k návrhu změny nebyly uplatněny. Vypořádání připomínek bylo doplněno na základě projednání a je přílohou 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 byl pro řešené území navržen speciální kód míry využití území S /SV-S/.

Návrh změny byl na základě výsledků projednání a výsledků dohodovacího řízení s dotčeným orgánem upraven pro opakované veřejné projednání. Došlo k rozšíření řešeného území východním směrem o stávající plochu /ZMK/, pozemky parc. č. 4269/10 a 4269/11 a části pozemků parc. č. 4269/6 a 4269/8, vše v k. ú. Žižkov.

**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 nejsou v Katastru nemovitostí evidovány druhy pozemku 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 dobře 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)

11 – Přenos informací a kolektory

31 – Podrobné členění ploch zeleně

37 – Vymezení zastavitelného území

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