

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3
Zastupitelstvo městské části
U S N E S E N Í

č. 68

ze dne 11.06.2019

**Připomínky městské části k návrhu podkladové studie pro změnu
Z2600/00 Nákladové nádraží Žižkov platného Územního plánu sídelního
útvary Hlavního města Prahy**

Zastupitelstvo městské části

I. b e r e n a v ě d o m í

1. doporučení výboru pro územní rozvoj ze dne 28. května 2019 dle důvodové zprávy tohoto usnesení
2. zápisy z jednání komisí k danému tématu, které jsou uvedeny v podkladech pro jednání
3. doporučení z jednání RMČ P3 ze dne 3.6.2019 dle důvodové zprávy tohoto usnesení

II. s o u h l a s í

1. se zněním připomínek dle návrhu v příloze usnesení

III. u k l á d á

1. Jiřímu Ptáčkovi, starostovi
 - 1.1. odeslat schválené znění připomínek pořizovateli změn územního plánu OÚR MHMP, pracovišti zpracovatele IPR Praha a náměstkovi primátora HMP pro územní rozvoj
2. Tomáši Mikeskovi, místostarostovi pro územní rozvoj
 - 2.1. dále nad dokončením dokumentace jednat s pořizovatelem, zpracovatelem i s kompetentními zástupci HMP a dle požadavků prosadit jejich zpracování do výsledné podoby podkladové studie a následně do projednání územní studie a v případě potřeby upřesnění tato projednat ve výboru pro územní rozvoj

Jiří Ptáček
starosta městské části

Připomínky MČ Praha 3 k podkladové studii pro změnu územního plánu Z 2600/00

Městská část Praha 3 deklaruje, že se bude aktivně podílet na rozvoji lokality nákladového nádraží Žižkov.

Současný brownfield by se v budoucnu měl stát moderní a prostupnou čtvrtí, která bude přirozenou součástí Prahy 3.

Praha 3 má zájem na koordinaci se všemi zainteresovanými aktéry vedoucí k tomu, že bude moci být co nejdříve sejmuta stavební uzávěra a území bude otevřeno pro výstavbu. Městská část Praha 3 bude požadovat, aby se vlastníci pozemků v území podíleli finančně nebo formou věcného plnění na budování veřejné infrastruktury.

Připomínka č. 1 – podrobnost a závaznost změny

Obsah připomínky:

Městská část požaduje, aby bylo rozhodování o změnách v území, jehož se týká změna Z 2600/00, podmíněno zpracováním **územní studie** dle § 30 stavebního zákona případně pořízením regulačního plánu dle § 61 stavebního zákona.

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Odůvodnění připomínky:

Podle § 43 odst. 2 stavebního zákona lze v územním plánu vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu. Využití těchto institutů je vhodné obzvláště v situacích, kdy se jedná o území, které je náročné na koordinaci jednotlivých soukromých a veřejných zájmů a kdy je potřeba podrobněji prověřit koncepci veřejné infrastruktury, zeleně apod., a to i s ohledem na vlastnická práva jednotlivých dotčených vlastníků nemovitostí.

Plocha, které se má změna Z 2600/00 týkat, takovým územím nepochybně je, neboť se jedná o území Nákladového nádraží Žižkov, u něhož je potřeba koordinovat jednak zájem na využití bývalého nákladového nádraží, jehož součástí jsou budovy prohlášené za nemovité kulturní památky, jednak zájem na přestavbě území a jeho hospodárném využití. Územní studie nebo regulační plán by tak měly **zajistit nejen kvalitní urbanistickou kompozici, ale stanovit i etapizaci a podmíněnost staveb, podrobnější regulativy pro výstavbu, ekologickou udržitelnost a stabilitu staveb v území, dostatek zeleně v ulicích, pěší prostupnost území, jakož i podrobné dopravní řešení včetně cyklistické dopravy a řešení dopravy v klidu.**

O tom, že se jedná o rozsáhlé území, jehož přestavba bude z hlediska koordinace jednotlivých soukromých a veřejných zájmů komplikovaná, svědčí také skutečnost, že IPR zpracoval podkladovou studii, která by měla být podkladem pro změnu Z 2600/00. Tato podkladová studie nicméně není právně závazná a není tak zajištěno, že v ní stanovená koncepce (včetně konkrétního využití jednotlivých stavebních bloků a koncepce veřejné infrastruktury) bude následně skutečně realizována v rámci navazujících územních a stavebních řízení. Některé předpoklady, které pro budoucnost území vidíme jako zásadní, podkladová studie neřeší.

Územní studie se naproti tomu eviduje a představuje **neopomenutelný podklad pro rozhodování o změnách v území**, s nímž se bude muset stavební úřad při svém rozhodování přezkoumatelným způsobem vypořádat.

Územní studie navíc mohou podrobněji prověřit otázky obsažené v níže uvedených připomínkách.

Připomínka č. 2 – kapacita a dopravní zátěž území

Obsah připomínky:

Městská část nesouhlasí se stanovením kódů míry využití ploch bez **prověření dopravního zatížení jednotlivých komunikací v jednotlivých etapách naplňování územního plánu. Městská část proto požaduje stanovení etapizace a podmíněnosti výstavby v území v návaznosti na dostavbu dopravní infrastruktury.**

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Odůvodnění připomínky:

Z podkladové studie zpracované IPR vyplývá, že potenciál transformačního území řešeného změnou Z 2600/00 dává reálnou možnost pro přítomnost cca 15.000 obyvatel. Návrh změny Z 2600/00 navrhuje u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití také kód míry využití plochy, přičemž u některých ploch dochází k navýšení tohoto kódu oproti stávajícímu územnímu plánu, což znamená také navýšení nejvyššího přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP), průměrné podlažnosti apod. U některých ploch návrh změny navrhuje kód „I“ nebo „J“, což znamená nejvyšší přípustný KPP až 2,6. Je tedy zřejmé, že návrh počítá s výrazným přírůstkem obyvatelstva v této lokalitě, který nepochybně také bude generovat nový objem individuální dopravy a vyšší nároky na veřejnou dopravu, infrastrukturu a veřejnou vybavenost. Stávající dopravní infrastruktura (především ul. J. Želivského) je přitom již v současnosti významně přetížena.

Městská část z tohoto důvodu namítá, že pro posouzení vhodnosti jednotlivých navržených kódů (od kterých se odvíjí intenzita využití území) je potřeba nejprve doložit předpokládané dopravní zatížení území v jednotlivých etapách výstavby, tedy zejména **počet denních pohybů na jednotlivých komunikacích v závislosti na postupující zástavbě území a v závislosti na dokončení nového tramvajového propojení v centru Prahy, výstavbě tzv. Jarovské třídy (prodloužení Malešické směrem na východ), výstavbě nové tramvajové trati v území a dokončení severovýchodní části městského okruhu.** V souvislosti s tím je případně je potřeba stanovit vhodnou etapizaci výstavby dle § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, tedy stanovit pořadí provádění změn v území v návaznosti na dostavbu nezbytné dopravní infrastruktury, tedy zejména zkapacitnění MHD, stavbě Jarovské třídy nebo městského okruhu. Podrobně se problematikou zabývala dopravní studie „Posouzení zjištění dopravních problémů“, zpracovaná pro ÚRM v roce 2011 Ing. Věrtelářem, kterou doporučujeme při novém vyhodnocování vzít v potaz. MČ P3 navíc opakuje svůj požadavek, ponechat větev metra D na svém území.

Městská část výhledově počítá s přenesením severojižní tranzitní dopravy skrze městskou část právě na městský okruh, proto by mělo být prokázáno, že ve fázi plného vytížení předmětného území dojde ke **snížení dopravní zátěže ulice Želivského** oproti současnému stavu.

Připomínka č. 3 – vedení tramvajové trati

Obsah připomínky:

Městská část nesouhlasí s vedením tramvajové trati skrz památkově chráněný objekt nákladového nádraží a žádá, aby byla tramvajová trať změnou Z 2600/00 jednoznačně vymezena v trase kolem budovy bývalého nákladového nádraží.

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Odůvodnění připomínky:

Městská část nesouhlasí s vedením tramvajové trati skrz památkově chráněný objekt nádraží a považuje jej za záměr ohrožující budovu nádraží a její hlavní hodnotu spočívající v kvalitě intaktnosti vnitřní dvorany. Z tohoto důvodu žádá vypuštění tohoto vedení z návrhu změny Z 2600/00 a žádá její vymezení tak, aby tramvajová trať vedla kolem budovy bývalého nákladového nádraží.

Vymezení tramvajové trati přes památkově chráněný objekt za situace, kdy se nabízí jiné řešení (tj. vedení kolem budovy), by bylo dle městské části v příkrém rozporu s cíli a úkoly územního plánování, především s tím, že územní plánování má ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, **kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického** a archeologického dědictví (§ 18 odst. 4 stavebního zákona), a že úkolem územního plánování je zejména stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce **s ohledem na hodnoty a podmínky území** (§ 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona).

Připomínka č. 4 – diferenciací využití funkčních ploch

Obsah připomínky:

Městská část požaduje podrobnější členění jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití nebo stanovení podrobnějších regulativů pro plochy nacházející se v lokalitě Nákladového nádraží Žižkov tak, aby došlo k vytvoření pestřejšího vizuálního i uživatelského charakteru jednotlivých částí území a garanci jejich svébytné kvality.

Odůvodnění připomínky:

Návrh změny Z 2600/00 počítá v dané lokalitě s vymezením jednotlivých smíšených ploch SV a SMJ, které mají poměrně obecně stanovené regulativy umožňující smíšené využití těchto ploch převážně pro bydlení a občanské vybavení. Ačkoli lze v smíšených plochách umísťovat široký okruh staveb, vymezení jednotlivých ploch SV a SMJ nezajišťuje funkční pestrost vzniklé výstavby, v důsledku čehož hrozí vznik monofunkčních celků.

Podkladová studie musí navrhnout podrobnější strukturu, formy a hmoty zástavby s členěním ploch na jednotlivé bloky, u nichž se již počítá s pestřejším využitím. Tato podkladová studie ovšem není závazná, proto není nijak zabezpečeno, že území bude reálně využito takovým způsobem, jakým studie předpokládá.

Městská část v této souvislosti opětovně poukazuje na skutečnosti uvedené ve výše uvedené připomínce č. 1, tedy že uvedené podrobnější členění ploch by bylo možné řešit prostřednictvím územní studie.

Městská část alternativně navrhuje vymezení konkrétních dílčích ploch především pro veřejné vybavení a zeleň, jak bude podrobněji rozvedeno v připomínce č. 5. - 7., v důsledku čehož by rovněž byl zabezpečen polyfunkční charakter dané lokality.

Připomínka č. 5 – veřejná vybavenost

Obsah připomínky:

Městská část požaduje vymezení plochy VV pro umístění 2 základních, 1 zdravotnické zařízení či zařízení sociálních služeb, a celkem 4 mateřských škol formou pevné značky VV.

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Odůvodnění připomínky:

Z podkladové studie zpracované IPR vyplývá, že potenciál transformačního území řešeného změnou Z 2600/00 dává reálnou možnost pro přítomnost cca 15.000 obyvatel. S ohledem na předpokládaný demografický vývoj je tedy zřejmé, že vznikne potřeba nové občanské vybavenosti, včetně základních a mateřských škol. Podkladová studie zmiňuje umístění základní školy pouze v textové zprávě (má být umístěna buďto v budově nákladového nádraží nebo alternativně v ploše označené jako blok B11) a umístění jedné mateřské školy (předpokládá se umístění v bloku B05).

Městská část považuje vzhledem k předpokládanému přírůstku obyvatel, jakož i vzhledem k monofunkční zástavbě v okolní lokalitě Vackova, Třebešína a Olšanské ulice, navrhovanou kapacitu občanské vybavenosti za zcela nedostatečnou. V území bude třeba zřídit 2 základní školy se 700 místy v každé z nich (příčemž jedna může být v budově nákladového nádraží či v jeho blízkosti), 4 mateřské školy se 150 místy v každé z nich, zdravotnické zařízení či zařízení pro pobytové, ambulantní a terénní (zázemí služby) sociální služby, a to včetně služeb péče a prevence a exteriérové sportovní plochy v blízkosti základních škol.

Návrh změny Z 2600/00 přitom žádné samostatné plochy veřejné vybavenosti VV nevymezuje a obsahuje pouze jedno překryvné značení VV, což se jeví jako zcela nedostatečné. Především v případě základních škol je potřeba počítat s plnohodnotnou plochou veřejné vybavenosti o **minimální ploše 2,2 ha** (aby součástí škol mohla být venkovní sportoviště). Ačkoli si městská část uvědomuje, že veřejná vybavenost může vzniknout i ve smíšených plochách SV a SMJ, pokud pro veřejnou vybavenost nebude vymezena samostatná plocha nebo pevná značka VV, není žádným způsobem zaručeno, že v budoucnu k výstavbě této veřejné vybavenosti skutečně dojde, obzvláště pokud se jedná o pozemky v soukromém vlastnictví. Z hlediska kompozičního se jeví jako logické umístění veřejné vybavenosti v bloku B12.

Připomínka č. 6 – nedostatek přístupné zeleně

Obsah připomínky:

Městská část žádá, aby změna územního plánu v souladu s požadavky vyplývajícími z platných Zásad územního rozvoje navrhla dostatečné členění zástavby plošnými a liniovými prvky zeleně a nové plochy zeleně. Městská část požaduje vymezení souvislé minimálně 60 m široké severojižní plochy ZMK či ZP napříč územím, tedy koridor zeleně propojující park Židovské pece na severu a Olšanské hřbitovy na jihu. Tato plocha by měla být přerušena jedině případným tělesem tramvajové trati nebo uličním prostranstvím a měla by navazovat a obklopotvat plochu refugia a doplňovat jeho funkci. Žádáme, aby okolní budoucí zástavba žádným způsobem neohrozila funkci refugia.

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Odůvodnění připomínky:

Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy (dále jen „ZÚR“) stanovují obecné zásady územního rozvoje hl. m. Prahy, včetně Ochrana kulturních, přírodních a civilizačních hodnot. V rámci části 2.4.2 *Ochrana krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel* ZÚR ukládá úkol podporovat v kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniovými prvky zeleně, chránit stávající zelené plochy a podporovat tvorbu nových ploch zeleně. V souladu s § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou ZÚR závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Podle městské části však návrh změny Z 2600/00 uvedený úkol vyplývající ze ZÚR dostatečně nerespektuje, neboť naopak vytváří předpoklad pro vznik kompaktní zástavby, aniž by současně stanovil podmínky pro její členění liniovými prvky zeleně nebo pro vznik nových ploch zeleně.

Z tohoto důvodu městská část žádá v návrhu vymezení souvislého pásu zeleně propojující park Židovské pece na severu a Olšanské hřbitovy na jihu o šířce nejméně 60 m, neboť ucelené plochy zeleně vytvářejí výrazně větší pozitivní efekty oproti jejich fragmentované podobě. Severojižní propojení je důležité nejen z hlediska pěší prostupnosti, která má být hlavní kvalitou nové čtvrti, ale i z hlediska dostatečných podmínek pro živočišné druhy (např. přelet ptáků). Z hlediska funkčního využití by se mělo jednak o plochy **ZMK** (zeleně městská a krajinná) či **ZP** (parky, historické zahrady a hřbitovy). Podkladová studie počítá s plochami zeleně (resp. nestavebními bloky) P01 a P02, **v ploše P01 (funkční plocha ZP) je ale rozhodnutím OCP MHMP vyhlášeno refugium pro chráněné druhy, ve kterém se nedoporučuje volný vstup pro veřejnost.** Podle této připomínky městské části by jako zeleně tudíž měly být vymezeny (alespoň zčásti) i bloky označené v podkladové studii jako B09 a B11 (potenciálně i B05 a B08) tak, aby došlo k vytvoření výše popsaného pásu zeleně. Tím dojde také k naplnění cíle územního plánování dle § 18 odst. 2, tedy zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Připomínka č. 7 – kompoziční osy a prostranství

Obsah připomínky:

Městská část požaduje vymezení základní kostry urbanisticky významných ploch a veřejných prostranství plochou DU.

Odůvodnění připomínky:

Územní plán hl. m. Prahy obsahuje také jako jeden z typů plochy dopravní infrastruktury plochy DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství. Plochy DU slouží v územním plánu k jasnému určení hierarchie veřejných prostranství, k umístění urbanisticky významných prostranství a jejich propojení. Základní kompoziční osy představené v podkladové studii lze v návrhu funkčních ploch řešit plochou DU, což zajistí, že do budoucna koncepce představná v podkladové studii skutečně realizovatelná v rámci navazujících řízení.

Důvodová zpráva

Zpracoval: Ing.arch. Zdeněk Fikar, OÚR

Proces projednávání podkladové studie dle Matěje Michalka Žaloudka - v červnu či září bude vypsáno Společné jednání k Z 2600/00, připomínky MČ mají dle Statutu hl. m. Prahy velkou váhu. Připomínky byly předem projednány ve 4 komisích, viz podklady.

Citace z jednání výboru pro územní rozvoj ZMČ P3 ze dne 28. května 2019 (závěr bodu II.1.b):

„Výbor územního rozvoje ZMČ P3 byl předem seznámen s těmito podklady:

- výkres funkčních ploch návrhu změny Z 2600/00 a podkladovou studii.
- zápis z Komise pro výchovu a vzdělávání ze dne 2. 5. 2019
- zápis z Komise pro dopravu ze dne 13. 5. 2019
- zápis z Komise pro sociální politiku ze dne 20. 5. 2019
- zápis z Komise pro životní prostředí ze dne 23. 5. 2019.

Výbor dále **doporučuje ZMČ P3** schválit připomínky k podkladové studii pro změnu Územního plánu SÚ hl. m. Prahy Z 2600/00 dle odsouhlasených částí výše uvedené přílohy návrhu usnesení (vyjma připomínky č.3 - vedení tramvajové trati).“

„Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 se zdrželo.“

Citace z jednání RMČ P3 ze dne 3.6.2019 dle usnesení č. 351 Doporučení výboru pro územní rozvoj ze dne 28.5.2019:

Rada městské části

I. b e r e n a v ě d o m í 1. zápis z jednání výboru pro územní rozvoj ze dne 28. května 2019, dle přílohy tohoto usnesení

II. s c h v a l u j e 1. připomínky městské části ke změně územního plánu Z2600/00 Nákladové nádraží Žižkov dle bodu II.1b) zápisu z výboru pro územní rozvoj ze dne 28. května 2019, včetně připomínky č. 3 - vedení tramvajové trati

III. u k l á d á 1. Tomáši Mikeskovi, místostarostovi městské části 1.1. předložit zastupitelstvu městské části ke schválení připomínky ke změně územního plánu Z2600/00 Nákladové nádraží Žižkov dle bodu II.1b) zápisu z výboru včetně připomínky č. 3 - vedení tramvajové trati

IV. d o p o r u č u j e 1. Zastupitelstvu městské části 1.1. schválit připomínky městské části ke změně územního plánu Z2600/00 Nákladové nádraží Žižkov dle bodu II.1b) zápisu z výboru včetně připomínky č. 3 - vedení tramvajové trati