

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořizení změny územního plánu

Změna Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“) je pořizována v samostatném režimu, její pořizení 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. 36/25 ze dne 28. 4. 2022.

Kompletní návrh změny a úplný návrh na vydání změny byl vystaven při veřejném projednání v době od 23. 8. 2023 do 29. 9. 2023 včetně. Oznámení o zahájení řízení o vydání změny bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. O veřejném projednání, konaném dne 22. 9. 2023, 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.

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, kde se střetávají podmínky ochrany přírody a krajiny s požadavky na rekreaci obyvatel SP/4 Vidoule-Cibulka-Motol při hraně území rozšířeného kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny oba tyto principy dodržuje a zároveň splňuje úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci tím, že navrhuje způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze v přírodním parku. Umístění dětského hospice vytváří v souladu s kapitolou 2.2.2 Urbanistická koncepce podmínky pro zajištění odpovídajícího občanského vybavení s přihlédnutím k dostupnosti, významu a charakteru lokality a jeho specifickým podmínkám.

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, zejména ustanoveními § 18 odst. 4 a § 19 odst. 1 písm. b), c) a d) stavebního zákona. Návrh je zpracován s ohledem na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území.

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 pořizení 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. 02).

Návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

B. 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.

C. 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.

D. 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.

E. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného návrhu na pořízení změny zpracován invariantně.

Změna byla zpracována na základě podkladové studie NOVÁ CIBULKA zpracovatele PETR HÁJEK ARCHITEKTI z roku 2021-22, která byla v návrhu změny plně zohledněna v poslední dostupné verzi ke dni zpracování návrhu.

Změna díky navrženým regulativům umožní nové využití historické usedlosti Cibulka pro nadační administrativní a sociálně-zdravotní zařízení. Úprava rozsahu zastavitelných a nezastavitelných ploch a jejich kapacit dovoluje rozšíření usedlosti Cibulka o nový pavilon, který svými parametry zajistí vhodné podmínky pro realizaci hospice s paliativní péčí.

Změna mění v severozápadní části řešeného území část zastavitelné plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití C /SV-C/ na nezastavitelnou plochu parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/ a na jihovýchodě pak naopak navrhuje plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití S /SV-S/ na úkor plochy parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/. Tím vytváří podmínky pro vhodné rozmístění částí areálu. Ve zbývajících všeobecně smíšených plochách /SV/ bude kód míry využití „C“ nahrazen speciálním kódem „S“. Pro plochu /SV-S/ jsou určeny speciální hodnoty max. koeficientu podlažních ploch KPP = 0,60, (tj. mezi hodnotami kódů C = 0,5 a D = 0,8), a min. koeficientu zeleně KZ = 0,18. Koeficienty podlažních ploch a zeleně byly zvoleny tak, aby zachovaly hodnoty a charakter historické nízkopodlažní zástavby v přírodním kontextu, a zároveň vyhověly požadavkům na realizaci typologicky náročného speciálního zdravotnického zařízení.

Lokalita se nachází v zastavěném území, v plochách zastavitelných i v nezastavitelných. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území o 867 m².

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Záměrem transformovat zchátralý historický areál na dětský hospic s paliativní péčí změna rozšiřuje koncepci občanského vybavení o potřebné speciální zařízení. Změna nemění koncepci veřejných prostranství.

Změna navrhuje místní úpravu hranice celoměstského systému zeleně (CSZ), která však nebude mít vliv na celkovou funkčnost a koncepci celoměstského systému zeleně. V předmětném území se v tuto chvíli nachází hodnotná vzrostlá zezeň, kvůli které bylo přistoupeno k zachování stávající značky zeleně vyžadující zvláštní ochranu (●). Řešené území změny leží v přírodním parku (PřP) Košíře – Motol. Vzhledem k předpokládané dostavbě v charakteru historické nízkopodlažní zástavby není předpoklad významného dotčení krajinného rázu, který je předmětem ochrany v PřP. V dalších fázích projektové přípravy bude nutno záměr opatřit stanoviskem orgánu ochrany přírody právě ve vztahu ke krajinnému rázu.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m²):

SV-S	9 033
ZP	886
Celková výměra měněných ploch	9 919

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

Změna navrhuje zastavitelnou plochu /SV-S/ na úkor nezastavitelné plochy /ZP/ v rozsahu 1 753 m² a část zastavitelné plochy /SV-C/ v rozsahu 886 m² naopak převádí na nezastavitelnou plochu /ZP/; ve výsledku tedy dojde k nárůstu zastavitelné plochy o 867 m². Tento nárůst je zdůvodnitelný jednak vzhledem k zanedbatelnému rozsahu, především ale svrchovaným veřejným zájmem na vybudování dětského hospice s paliativní péčí.

G. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Námítky k návrhu změny nebyly uplatněny. Vypořádání připomínek je přílohou textové části odůvodnění.

H. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna je lokálního charakteru, neovlivňuje širší území a nemá vliv na okolní obce.

I. 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 byla upravena hranice řešeného území změny v souladu s aktualizovanou verzí podkladové studie; předpokládaný plošný rozsah zastavitelných ploch v rámci změny nebyl oproti schválenému návrhu překročen. Pro celé řešené území usedlosti Cibulka byl na základě požadavků ze studie stanoven speciální kód míry využití území.

J. 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.

- 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 § 55 odst. 3 stavebního zákona:

Tento bod se změny netýká.

K. 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.

L. 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 není v Katastru nemovitostí evidován druh pozemků 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)

19 – Územní systém ekologické stability

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