

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Postup při pořízení změny územního plánu

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

### 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). 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 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. 02).

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**

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

**D. 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.

**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 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.

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 m<sup>2</sup>.

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 zeleň, 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 (m<sup>2</sup>):

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

**G. 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 m<sup>2</sup> a část zastavitelné plochy /SV-C/ v rozsahu 886 m<sup>2</sup> naopak převádí na nezastavitelnou plochu /ZP/; ve výsledku tedy dojde k nárůstu zastavitelné plochy o 867 m<sup>2</sup>. Tento nárůst je zdůvodnitelný jednak vzhledem k zanedbatelnému rozsahu, především ale svrchovaným veřejným zájmem na vybudování dětského hospice s paliativní péčí.

**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 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.

**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.

**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.

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 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).