

Důvodová zpráva

„Motolský háj – podkladová studie pro změnu Ú SÚ HMP č. Z 2927“

Zastupitelstvu MČ Praha 5 je v souladu s § 89 odst. 1 písm. d) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, který vyhrazuje právo vyjadřovat se k návrhu územně plánovací dokumentace hl. m. Prahy zastupitelstvu městských částí, předložena k projednání podkladová studie ke změně ÚP SÚ HMP č. Z 2927 „Motolský háj“ a ke svěření pozemků v lokalitě a z ní vyplývající návrh změny ÚP SÚ HMP.

Zadavatel studie: MČ Praha 5
Řešené území: území řešené změnou Z 2927¹
ÚP SÚ HMP: probíhá pořizování změny ÚP SÚ HMP na základě podnětu MČ Praha 5²
Zpracovatel: Projektil Architekti
Název studie: Motolský háj, Praha 5
Datum studie: 05/2022
Stupeň studie: čistopis

Východiska:

Z důvodu potřeby řešit využití zájmového území bývalé skládky, která se nachází v blízkosti v té době připravované, dnes již realizované, stanice metra A Motol, podala již v roce 2013 MČ podnět na změnu ÚP SÚ HMP. Zadání změny ÚP SÚ HMP Z 2927 bylo schváleno ZHMP v roce 2017, rozsah změny byl ovšem na základě požadavku dotčeného orgánu (OŽP MHMP) zmenšen a již nezahrnuje těleso skládky. Zároveň MČ požádala o svěření dotčených pozemků a v rámci „Aktualizace žádostí o svěření pozemků ve vlastnictví hl. m. Prahy a odejmutí pozemků ze svěřené správy MČ Praha 5“ dle usn. ZMČ/11/15/2020 ze dne 23.06.2020 svůj zájem potvrdila. Podkladová studie ke změně ÚP SÚ HMP i k žádosti o svěření je MHMP požadována.

Studie byla tedy pořízena jako podklad pro pořízení změny Z 2927/00, podklad k žádosti o svěření pozemků parc. č. 438, 440/1 v k. ú. Motol do správy MČ Praha 5 a také jako případný podklad v procesu pořizování Metropolitního plánu Prahy (MPP), který je aktuálně ve fázi zveřejněného návrhu pro veřejné projednání s termínem podávání připomínek do 30.06.2022.

Projednání podnětu na změnu ÚP SÚ HMP v orgánech MČ

Podle dostupných podkladů byl návrh zadání změny projednán ve Výboru pro územní rozvoj a ten usnesením č. 1/6/2014 ze dne 10.12.2014 souhlasil s návrhem změny a doporučil v další fázi projednání prověřit potřebu zachování, případně rozsahu funkční plochy ZVS (zvláštní komplexy občanského vybavení vysokoškolské). RMČ projednala návrh zadání změny na jednání dne 16.12.2014 a přijala usnesení č. 6/2076/2014 ve znění dle usnesení VÚR. Zastupitelstvo MČ Praha 5 podnět v té době neprojednalo.

Probíhající změna Z 2927 (rozsah zmenšený dle požadavku OŽP MHMP, část poz. parc. č. 440/1 v k. ú. Motol) dle schváleného zadání usnesením ZHMP č. 25/24 z 30.03.2017 navrhuje změnu stávajících ploch PS/ZVS (sady, zahrady a vinice/ výhled zvláštní komplexy občanského vybavení vysokoškolské), PS/ZP (sady, zahrady a vinice/ výhled parky, historické zahrady a hřbitovy), NL/ZVS (sady, zahrady a vinice/ výhled zvláštní komplexy občanského vybavení vysokoškolské) a PS/IZ (sady, zahrady a vinice/ výhled izolační zeleň) na SV (všeobecně smíšené), ZMK (zeleň městská a krajinná), ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy), SO (oddech), LR (lesní porosty), SP (sportu), IZ (izolační zeleň) a ÚSES³ s tím, že dále bude upřesněno dle studie.

Zadání studie:

Cílem studie bylo najít vhodné urbanisticko-architektonické a dopravní řešení daného území s optimální funkčně prostorovou regulací budoucí výstavby, včetně zohlednění všech důležitých širších vztahů a návazností na okolní infrastrukturu. Záměrem je rehabilitovat a zapojit řešené území do urbanistických struktur. Studie stanoví možnosti budoucího rozvoje území včetně prověření a zahnutí potřeb rozvoje Lékařské fakulty Univerzity Karlovy. Podrobněji viz zadání studie (*příloha č. 2 – pouze elektronicky*).

Zadání studie bylo projednáno na jednání Výboru pro územní rozvoj dne 28.07.2021 přijato usnesení č. VÚR/28/9/2020, v němž VÚR doporučil RMČ souhlasit se zadáním a zadat zpracování studie ve variantách⁴. Výběr zpracovatele byl schválen usnesením č. RMČ/46/1414/2020 ze dne 09.12.2020.

¹ Původně dle podnětu na změnu ÚP SÚ HMP v hranicích „rozšířeného řešeného území“ viz zadání studie, po projednání s dotčenými orgány rozsah zmenšen a schváleno zadání Z 2927 v hranicích odpovídajících „řešenému území“ dle zadání studie.

² Podklady ke změně ÚP SÚ HMP jsou součástí zadání studie v příloze. Změna se nachází ve fázi schváleného zadání změny (bez zkráceného postupu), společné jednání doposud neproběhlo.

³ Výčet navrhovaných ploch se vztahuje k původnímu rozsahu navrhované změny včetně Motolské skládky, v souvislosti s požadavkem na doplnění podkladové studie nebyl výčet při schválení zadání změny a zmenšení jejího rozsahu upravován.

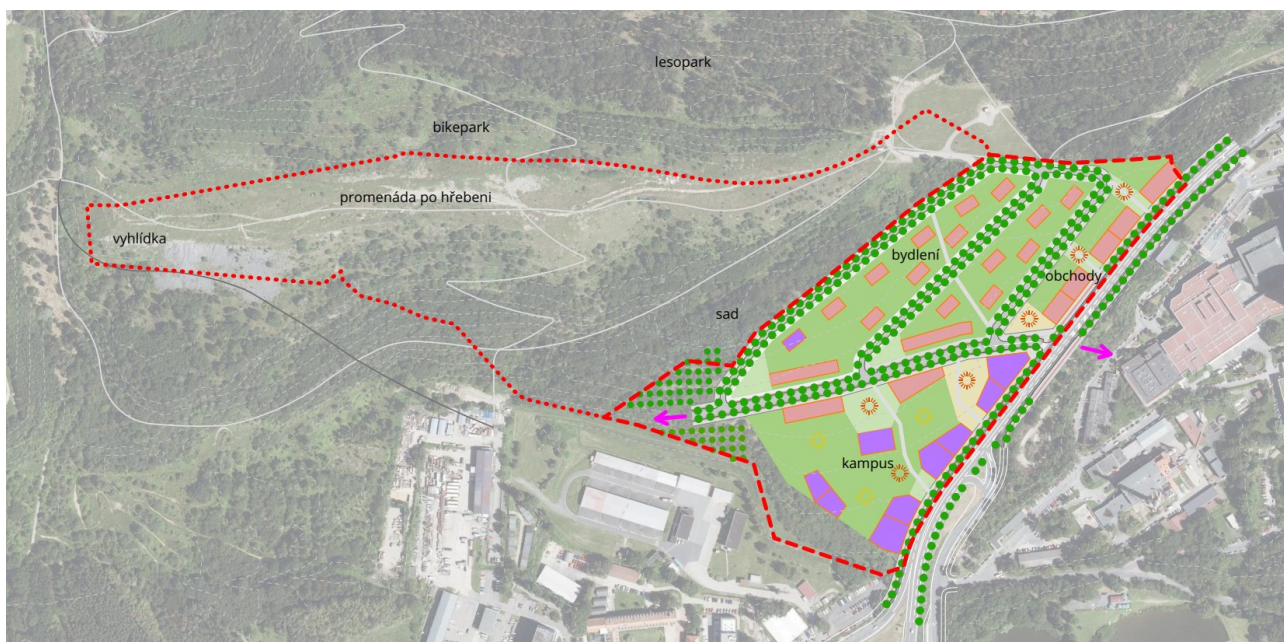
⁴ Variantní prověření možností území byly diskutovány v rámci pracovních jednáních, čistopis studie již obsahuje výsledný návrh v rozsahu podkladové studie pro změnu ÚP SÚ HMP.



Zákres řešeného území do ortofotomapy

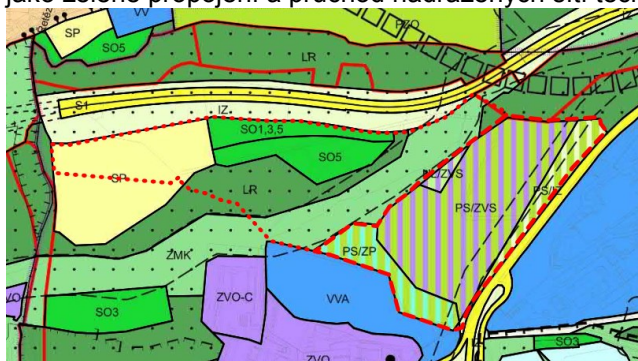
Řešení navržené studií:

Na základě vstupních analýz byla navržena struktura možné budoucí zástavby v řešeném území ve vazbě na okolí včetně určení uličních a stavebních čar, stavebních a nestavebních bloků, podlažnosti a dopravního řešení. Zohledněny byly navazující záměry vedení tramvajové trati ulicí Kukulova, vazby na stanici metra, areál nemocnice i motolské rybníky a dále byly zapracovány požadavky Lékařské fakulty Univerzity Karlovy. Kampus lékařské fakulty je umisťován do jižní části řešeného území, v severní části při ulici Kukulova je navrženo polyfunkční občanské vybavení a ve zbylé části řešeného území bytová funkce. V rámci rozšířeného řešeného území na tělese skládky je navrhován lesopark (*kompletní čístopis studie v příloze č. 1 – pouze elektronicky*).



Návrhová situace vč. širších vztahů dle studie Motolský háj, 05/2022

Z hlediska změny ÚP SÚ HMP studie navrhuje v převážné části plochu s funkčním využitím SV (všeobecně smíšené) s kódem míry využití D, plovoucí značku VV (veřejné vybavení) a v jižní části menší plochu ZMK jako zelené propojení a průchod nadřazených sítí technické infrastruktury.



Výřez stávajícího platného ÚP SÚ HMP



Návrh změn ÚP SÚ HMP dle studie Motolský háj, 05/2022

Projednání studie v orgánech MČ

Ve fázi hrubopisu byla studie projednána ve Výboru pro územní rozvoj dne 07.09.2021 a ten přijal usnesení č. VÚR/43/6/2021, v němž bere na vědomí prezentaci hrubopisu, konstatuje, že studie splnila zadání a prověřila možnosti využití území a doporučuje RMČ se studií jako s podkladem pro pořízení změny ÚP SÚ HMP č. Z 2927 a pro svěřeni pozemků parc. č. 438 a 440/1 v k. ú. Motol souhlasit (*příloha č. 3*).

V souladu se smlouvou o dílo a zadáním byla po projednání ve VÚR studie dále doprojektována s IPR jako zpracovatelem změny ÚP SÚ HMP č. Z 2927. Z těchto jednání vyplynuly dodatečné požadavky na prověření např. napojení území na ulici Kukulova ve vztahu k další probíhající změně ÚP SÚ HMP, kterou je řešeno vedení tramvajové trati i nové skutečnosti ohledně plánu ÚSES (neschválený, dle ÚAP 2022), který je i v návrhu MPP veden přes dotčené území a v případě jeho přijetí MPP v této podobě by zástavba daného území dle studie byla v podstatě znemožněna. Studie byla v návaznosti na projednání doplněna a její součástí je v dokladové části vypořádání připomínek. Soulad s plánem ÚSES, který v současné chvíli není součástí platného územního plánu, nebyl z výše uvedeného důvodu zpracován.

Ve fázi čístopisu byla studie a z ní vyplývající návrh změny ÚP SÚ HMP č. Z 2927 projednána v Radě MČ Praha 5 dne 30.05.2022 a ta přijala usnesení č. RMČ/24/632/2022, v němž souhlasí s čístopisem podkladové studie i s návrhem změny ÚP SÚ HMP na SV-D, ZMK a VV (plovoucí značka) a požaduje zohlednění studie v rámci zpracování připomínek návrhu Metropolitního plánu ve fázi veřejného projednání (*příloha č. 4*).

Závěr

Vzhledem ke skutečnosti, že řešené území se nachází v blízkosti stanice metra, při komunikaci pro níž probíhá změna ÚP SÚ HMP pro doplnění tramvajové trati, a je tak dobře dopravně obsloužené VHD, je vhodné pro doplnění zástavby včetně Kampusu lékařské fakulty, jehož rozsah byl konzultován v souladu s usneseními VÚR i RMČ z roku 2014 se zástupci fakulty.

Návrh dle studie je v souladu s aktuálně platným plánem ÚSES, dle aktuálního platného Územního plánu SÚ HMP a byl kladně projednán ve Výboru pro územní rozvoj i Radě MČ Praha 5. Studie tak může být podrobným podkladem nejen pro pořízení předmětné změny a svěřeni pozemků, ale i pro připomínky k návrhu Metropolitního plánu Prahy v rámci veřejného projednání⁵.

Přílohy materiálu:

Příloha č. 1: Motolský háj – podkladová studie k Z 2927, čístopis, Projekt architekti, 05/2022⁶

Příloha č. 2: Zadání „Podkladová urbanistická studie k projednání návrhu změny ÚP SÚ HMP Z 2927/00“⁶

Příloha č. 3: Usnesení VÚR k hrubopisu studie

Příloha č. 4: Usnesení RMČ k čístopisu studie a návrhu změny ÚP SÚ HMP

⁵ V rámci připomínkování návrhu MPP pro společné jednání byly ze strany MČ vzneseny pro toto území připomínky č. 886/3 vymezení vstupu do území od Kukulovy ulice; 886/13 zohlednit probíhající změnu ÚP SÚ HMP č. Z 2927; 660/2 upřesnit charakter rozvojové lokality pro bydlení; 660/3 kolize koridoru vymezeného pro TT a bydlení u Kukulovy ulice; 660/4 doplnit vymezení vstupů do území.

⁶ Pouze elektronicky v systému Proxio.