



Věc: Územní studie území Na Mírách

Vážená paní, vážený pane,

obracíme se na Vás, majitele pozemku v území Na Mírách v Suchdole (území přibližně vymezené ulicemi Suchdolskou a Kamýčkou, zástavbou podél ulic Internacionální a V Ořeší). Dosud MČ uspořádala dvě jednání s majiteli pozemků Na Mírách a to dne 28. 4. 2009 a dne 13.1.2010. Majitelé v současnosti zastavěných pozemků, především po okraji vymezeného území, berte prosím tento materiál jako informační.

Městská část Praha-Suchdol zadala vypracování územní studie pro území Na Mírách ve dvou variantách: první varianta respektuje umístění Silničního okruhu kolem Prahy (SOKP) v tomto území, druhá řeší urbanismus tohoto území bez Silničního okruhu kolem Prahy (SOKP). Cílem první etapy studie bylo navrzení komunikační sítě včetně vazeb na stávající komunikace, ploch veřejné zeleně, návrh vymezení ploch budoucího rozdělení na nové stavební pozemky a určení podílu veřejných ploch (komunikace, veřejná zeleň a infrastruktura) k celkové ploše stávajících pozemků.

Prezentace výsledků této základní etapy proběhla 13. ledna 2010. Dne 3. března jsme představili výsledky studie odborným pracovištěm Útvaru rozvoje hl.m. Prahy, jejichž představitelé přivítali vytvoření studie a v principu vyslovili souhlas se základními charakteristikami návrhu (rozsah komunikační sítě, vymezení ploch zeleně a navržený typ zástavby). Podrobně se k studii vyjádří písemně.

Během lednové schůzky s majiteli pozemků byly diskutovány především následující otázky:

- 1) jak velká část pozemku budu muset „obětovat“ na infrastrukturu:** cca 30%, podrobněji viz studie;
- 2) kde budu mít svůj pozemek:** pozemky vzniknou novou parcelací dle této studie, nová parcelace zaručuje, že vlastníci stávajících pozemků budou mít nové stavební parcely;
- 3) je možná etapizace:** etapizace je možná pouze ve stavební fázi, předtím je nezbytná dohoda všech vlastníků stávajících pozemků na nové parcelaci, závazné projednání územní studie „Na mírách“ včetně projednání s dotčenými orgány hl. Prahy;
- 4) proč musím obětovat 30% svých pozemků:** proto, aby se ze stávajících pozemků (zahrady, políčka) staly stavební parcely, tzn. musí být navržena a realizována infrastruktura v souladu s platným územním plánem. Musí být vymezeny plochy pro komunikace, sítě a veřejnou zeleň, bez toho nelze na jednotlivých parcelách zahájit výstavbu dále viz výše „první etapa studie“;
- 5) kdy se bude moci stavět:** termín neznáme, především závisí na dohodě majitelů a na úspěšnosti projednání studie;
- 6) kdo bude hradit infrastrukturu (sítě, komunikace, přeložky stávajících sítí):** vlastníci pozemků, je třeba, aby si vlastníci uvědomili, že tím dochází ke zhodnocení pozemku ať pro vlastní výstavbu nebo případný prodej;
- 7) kolik bude infrastruktura stát:** pro zjištění ceny infrastruktury by bylo třeba studii dopracovat (návrh sítí, přeložky sítí), tento úkol nebyl součástí této etapy studie;
- 8) jaké mám garance, že studie bude úspěšně projednána:** její technický návrh vychází z požadavků odborných útvarů, ve variantě s okruhem je v souladu se stávajícím územním plánem, na rozdíl od územního plánu předpokládá přemístění území pro veřejnou vybavenost (domov důchodců) mimo území, které zahrnuje studie, především je nutný souhlas všech vlastníků pozemků;
- 9) co když se změní územní plán a bude zde území pro "zeleň":** rozhodnutí o územním plánu je v kompetenci Zastupitelstva hl.m. Prahy, městská část a řada vlastníků podala připomínky ke konceptu nového územního plánu proti záměru vymežit v tomto území „zeleň“ a vést jej jako územní rezervu pro výstavbu, tato studie také může pomoci v argumentaci pro zachování obytné výstavby;
- 10) co když bude postaven okruh:** studie je zpracována variantně, případná výstavba okruhu vyloučí využití části pozemků jako stavební parcely pro rodinné domy;
- 11) co když bude postavena paralelní dráha ruzyňského letiště:** prakticky celé území městské části by bylo zahrnuto do tzv. ochranného hlukového pásma letiště, t.j. v tomto pásmu nebudou muset být dodržovány zákonné hygienické limity leteckého hluku a bude výrazně omezena bytová výstavba;
- 12) jaký vliv mají plynovody, které vedou přes území:** vysokotlaký plynovod výrazně ovlivňuje využití (bezpečnostní pásmo podél plynovodu je 2x40m), studie nenavrhuje přeložky plynovodů kvůli vysokým nákladům a praktické neexistenci alternativní trasy. Návrh umísťuje do bezpečnostního pásma zahrady tak, aby byla v maximální míře eliminována omezení vyplývající z vedení vysokotlakého plynovodu;

**13) jaký vliv mají dvě linky vysokého napětí:** studie navrhuje přeložku obou vedení do kabelové trasy, vedené podél plynovodů;

**14) proč je uvažovaná zástavba jen pro rodinné domky a ne pro řadové domy a vila-domy:** zástavba území musí vycházet z charakteru zástavby v okolním území, z podmínek daných územním plánem a dále z podmínek daných kapacitou inženýrských sítí a další infrastruktury. V současné době resp. v blízké budoucnosti budou hlavním omezujícím faktorem kapacity čistíčky odpadních vod v Roztokách a kapacita základní školy či mateřských škol;

**15) je lepší počkat nebo se pokusit území řešit teď:** městská část přistoupila k řešení nyní, protože se na ni obrací část majitelů pozemků, kteří by chtěli stavět a bez studie to není možné. Navíc studie slouží jako podklad pro jednání o novém územním plánu;

**16) proč reparcelaci, návrh komunikací, budování inženýrských sítí atd. nepřivezme nějaký investor:** Podle našich informací nedošlo k prodeji pozemků nějaké developerské společnosti a v území tedy žádný velký investor nepůsobí. Podobnou investorskou činnost by mohlo vykonávat i nějaké sdružení stávajících vlastníků pozemků;

**17) budeme moci i po úspěšné reparcelaci využívat tyto nové stavební pozemky jen jako zahradu:** samozřejmě že ano, užití záleží na vlastníkově.

První etapa Územní studie slouží zejména jako podklad pro vlastníky pozemků. Studie navrhla možný způsob uspořádání pozemků tak, aby se ze zahrad staly stavební parcely, navrhuje vedení komunikací pro obsluhu tohoto území, umístění zeleně v souladu s požadavky územního plánu a pro vedení inženýrských sítí. Jak vyplývá z grafických výstupů studie (viz přílohy), podařilo se nalézt koncept vedení komunikací, který je shodný pro obě zadané varianty. Obě varianty se tedy liší jen mírou využití nově vzniklých pozemků pro plánovanou obytnou zástavbu.

**Další etapy zpracování územní studie**, které by měly navrhnout řešení hlavních řadů inženýrských sítí včetně odsouhlasení napojovacích bodů a kapacity zdrojů, majetkového vypořádání, geometrické návrhy parcel (podklad pro změnu katastrální evidence), prostorové a hmotové uspořádání navrhované zástavby, tzn. návrh umístění rodinných izolovaných domů, rodinných řadových domů a případné vybavenosti, možnou etapizaci výstavby atp., **buď možné zadat až po dohodě vlastníků pozemků.**

**Nové uspořádání území „Na Mírách“ může vzniknout pouze v případě, že se všichni jednotliví majitelé pozemků na navrhovaném řešení dohodnou. Bez této dohody všech majitelů je využití území velmi problematické až prakticky nemožné, protože je třeba vypořádat podíly pozemků na umístění komunikací, inženýrských sítí a zeleně.**

**Pro další zdárné pokračování projednání studie a vznik nových stavebních pozemků ze stávajících zahrad je třeba, aby majitelé pozemků vytvořili přípravný výbor nebo jiné podobné grémium. Městská část Praha-Suchdol nemůže převzít roli investora, městská část může pouze pomoci při zajištění komunikace mezi vlastníky, a projedná výsledky první etapy studie s příslušnými orgány státní správy a orgány Magistrátu hl.m. Prahy a je samozřejmě připravena jednat i s budoucím grémiem vzniklým dohodou vlastníků pozemků.**

Vážení vlastníci pozemků, závěrem bychom uvítali informaci, jaký je Váš záměr s pozemkem:

- 1) plánujete výstavbu do 2 let, do 5 let, do 10 let
- 2) jste ochotni pozemek prodat
- 3) nyní nechcete stavět
- 4) nechcete měnit současný způsob užívání vašeho pozemku

**Žádáme Vás, abyste nám do 31. května 2010 zaslali Vaše vyjádření, zda souhlasíte s navrženým řešením "Územní studie území Na Mírách" a Vaše připomínky a návrhy. Vyjádření je možno poslat poštou či zaslat na e-mail: [starosta@praha-suchdol.cz](mailto:starosta@praha-suchdol.cz).**

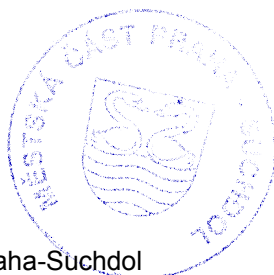
Územní studie území Na Mírách včetně průvodní zprávy je dostupná v elektronické podobě na webových stránkách městské části v sekci územní plán: <http://www.praha-suchdol.cz>

#### **Přílohy:**

- schéma vlastnických vztahů území
- schéma funkčního využití území - varianta s okruhem
- schéma funkčního využití území - varianta bez okruhu

V Praze 29. března 2010

S pozdravem  
Ing. Petr Hejl  
starosta městské části Praha-Suchdol



č.j. UMC P\_SUCH 00926/2010