

VYHODNOCENÍ NÁMITEK A PŘIPOMÍNEK K ÚPRAVĚ ÚZEMNÍ STUDIE SLADOVNICKÁ – DONSKÁ

Námitka č. 1 CJ MML 011928/18

Lokalita: část komunikace Donská, od křižovatky s ul. Tanvaldsou

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

V navrženém řešení lokality jsem zjistil, že část komunikace Donská, a to od křižovatky Tanvaldská k připojení na nově navrženou silnici od komunikace Tanvaldská MO2 8/5/20 (přes parkoviště SČVK) má být pouze jako chodník. Toto řešení však není možné z důvodu, že mám od počátku povolen vjezd a vstup na svůj pozemek právě z ulice Donská a jiné řešení není možné. Pokud by tedy byla komunikace nadále pouze jako chodník, jak je nyní navržena, nemohl bych se žádným způsobem dostat do svého domu. S tím nemohu v žádném případě souhlasit. Proto požaduji úpravu dle přiloženého nákresu tak, aby chodník začínal až s koncem mého pozemku. Důvodem je možnost zajíždění na můj pozemek.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel námítky nesouhlasí s navrhovaným vymezením části komunikace Donská, a to od křižovatky s ul. Tanvaldskou, jako bezmotorová komunikace, a to z důvodu, že má právě touto komunikací povolený vjezd a vstup na pozemek. Jiné řešení podle podatele námítky není možné.

K tomuto je nutné konstatovat, že tento návrh řešení byl již součástí schválené studie Sladovnická – Donská. Obecně platí, že pokud je vjezd na pozemek řádně povolen, lze ho užívat v souladu s vydaným povolením, bez ohledu na rozdílný návrh řešení v územní studii. Pro upřesnění a pro jednoznačné ujasnění situace byla do aktualizace územní studie, kapitoly „Dopravní síť řešeného území“ přidána upřesňující věta: „*dopravní přístup z bezmotorových komunikací k na ně napojeným stávajícím nemovitostem je obecně umožněn*“.

Podatel námítky požaduje, aby byl návrh studie upraven tak, aby chodník začínal až s koncem pozemku ve vlastnictví podatele námítky. Tato úprava není nezbytná, protože z výše uvedené formulace jednoznačně vyplývá, že stávající vjezdy na pozemky mohou být zachovány.

Námitka směřovala k části řešení, které nebylo předmětem této aktualizace, přesto bylo z výše uvedených důvodů námitce částečně vyhověno.

Námitka č. 2 CJ MML 010737/18

Lokalita: pozemek parc. č. 2055/4, k.ú. Vratislavice nad Nisou

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Vážení,

tímto podávám písemný nesouhlas k věci viz výše uvedené. Nesouhlasím s povinností vybudovat navrhovanou komunikaci vedenou přes celý pozemek p. p. č. 2055/4, katastrální území Vratislavice n. N., obec Liberec. V budoucnu se zcela jistě bude jednat o stavební parcelu, tzn. navrhovanou komunikací by došlo ke znehodnocení.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel námítky nesouhlasí s povinností vybudovat navrhovanou komunikaci přes pozemek parc. č. 2055/4, která znehodnotí „stavební parcelu“.

K dané věci je třeba konstatovat, že námitka směřuje k části řešení, která byla součástí již schválené územní studie. Komunikace je nezbytná pro zajištění dopravní obsluhy území i pozemku, navrhovaná výstavba na předmětném pozemku je podmíněna právě výstavbou této komunikace. V navrhované změně územní studie dochází pouze ke změně etapizace, kdy výstavba na daném pozemku je podmíněna vybudováním pouze příslušné části komunikace v příslušné podetapě, nikoliv celé komunikační sítě pro celou lokalitu.

Vzhledem k tomu, že námitka směřuje k části řešení, která byla součástí již schválené územní studie, se námitce nevyhovuje.

Připomínka č. 1 CJ MML 012337/18

Lokalita: 1) koncepce řešení zásobování vodou; 2) etapizace výstavby; 3) část komunikace Donská, od křižovatky s ul. Tanvaldskou

Vyhodnocení: Připomínce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

- 1) V textové části na straně 16 v kapitole návrh napojení lokality na vodovod se uvádí, že se nepřipouští lokální zásobování vodou a to i přes to, že nebyl zpracován hydrogeologický posudek pro tuto lokalitu k této územní studii. Přitom právě tato lokalita je ideální pro individuální zásobování právě vzhledem k hydrogeologickým poměrům a nadprůměrnému množství spodní vody v její jižní části (prověřeno hydrogeologickým posudkem od Ing. Vladimíra Bělohradského z roku 2017). V této lokalitě se objevují na loukách prameny vody, které nevysychají ani v letních měsících. Naopak v deštivém období nebo v období tání sněhu je v této lokalitě problém odvádět přebytečnou vodu. Žádám o vyjmutí tohoto omezení, které není nutné, aby bylo možné případně lokální zásobování vodou. Děkuji
- 2) V textové části se na straně 22 stále píše o etapě 0 (označeno červeně), která již není součástí výkresu VPS, VPO, asanací a etapizace. Žádám o vypuštění tohoto odstavce, jelikož je v něm uvedeno, že podmiňuje výstavbu celé lokality. Dále o doplnění: „etapa 1 (vyznačeno oranžově a žlutě) a etapa 2 (vyznačeno modře) mohou být budovány nezávisle na sobě“ a to z důvodu, abych jako kupující pozemků 2080, 2081 mohl provést výstavbu, ke které mě váže kupní smlouva bez podmiňujících zástav na okolních pozemcích. Děkuji
- 3) V koordinačním výkresu je jižní část ulice Donská (současná komunikace) při napojení na hlavní ulici Tanvaldskou mezi objekty č.p.168 a č.p.1560 nakreslená jako chodník. Pro objekty č.p. 168 a č.p.1560 sloužila tato komunikace vždy jako vjezd do dvora. Žádám o změnu této jižní části chodníku zpět na komunikaci pro objekty č.p. 168 a č.p.1560, tak aby byli v souladu s výjezdem na veřejnou komunikaci s přejezdem za bránu alespoň o 7m, aby bylo možné do dvora zacouvat automobilem. Děkuji

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

1) V této části podatel připomínky nesouhlasí s navrhovaným řešením zásobováním vodou. To je navrhováno prostřednictvím veřejného vodovodu. Požaduje vyjmout omezení na nepřípustnost individuálního zásobování vodou. Nesouhlas odůvodňuje tím, že ke studii nebyl zpracován

hydrogeologický posudek, přičemž lokalita je dle jeho názoru pro individuální zásobování vodou vhodná.

K této věci je třeba konstatovat, že připomínka směřuje k části řešení, které bylo součástí již schválené územní studie a nebylo předmětem aktualizace územní studie. Obecně je vhodné a žádoucí koncepční řešení zásobování vodou, s ohledem na její hospodárné využívání. V lokalitě je dostupný veřejný vodovod, u kterého je zaručeno dostatečné množství a kvalita pitné vody. Pro upřesnění bylo do územní studie, kapitoly D, podkapitoly „Návrh napojení lokality na vodovod“ doplněna formulace, která umožňuje individuální využívání místních zdrojů pro zásobování užitkovou vodou.

Připomínka v tomto bodě směřovala k části řešení, která nebyla předmětem této aktualizace, se k připomínce nepřihlíží.

2) V této části připomínka směřuje k části řešení, která byla předmětem změny. Podatel připomínky uvádí, že se na straně 22 stále píše o etapě 0, která již není součástí výkresu VPS a žádá o jeho vypuštění.

Text byl v projednávané aktualizaci označen červeně. To znamená, že se v rámci aktualizace počítá s jeho vypuštěním, tudíž se připomínce v této části vyhovuje, textace o etapě 0 bude vypuštěna.

Dále podatel požaduje doplnění textace, že etapa 1 a etapa 2 mohou být budovány nezávisle na sobě. Tato formulace není třeba doplňovat, protože z textu jasně vyplývá, že etapa 1 je závislá na vybudování podmiňujících investic pro etapu 1 a etapa 2 je závislá na vybudování podmiňujících investic etapy 2, nikoli podmiňujících investic pro etapu 1 a 2.

Připomínce se v této části částečně vyhovuje.

3) V této části podatel připomínky nesouhlasí s navrhovaným vymezením části komunikace Donská, a to od křižovatky s ul. Tanvaldskou, jako chodník (ve studii označeno jako bezmotorová komunikace), a to z důvodu, že má právě touto komunikací vjezd do dvora.

K tomuto je nutné konstatovat, že tento návrh řešení byl již součástí schválené studie Sladovnická – Donská. Obecně platí, že pokud je vjezd na pozemek řádně povolen, lze ho užívat v souladu s vydaným povolením, bez ohledu na rozdílný návrh řešení územní studie. Pro upřesnění a pro jednoznačné ujasnění situace byla do aktualizace územní studie, kapitoly „Dopravní síť řešeného území“ přidána upřesňující věta: *„dopravní přístup z bezmotorových komunikací k na ně napojeným stávajícím nemovitostem je obecně umožněn“*.

Podatel připomínky požaduje, aby byl návrh studie upraven tak, aby chodník začínal až přibližně 7 m za stávající bránu na pozemek. Tato úprava není nezbytná, protože z výše uvedené formulace jednoznačně vyplývá, že stávající vjezdy na pozemky mohou být zachovány.

Připomínka v tomto bodě směřovala k části řešení, které nebylo předmětem této aktualizace, přesto bylo z výše uvedených důvodů připomínce v této části částečně vyhověno.

Připomínka č. 2 CJ MML 012341/18

Lokalita: celá lokalita, koncepce zástavby

Vyhodnocení: K připomínce se nepřihlíží.

Text připomínky včetně odůvodnění:

Vážení,

navrhovaná studie postrádá a zároveň zcela vytlačuje veřejný volnočasový prostor ve formě louky - prostoru pro hrani si dětí (pouštění draků, sáňkování apod.). Je třeba si uvědomit, že celá lokalita byla a je právě k tomuto účelu využívána a navrhovaná studie tyto činnosti dětem z okolních domů zcela znemožní. Ve studii navržené veřejné „mikroprostory“ pouze zajistí určitý požadovaný podíl zeleně v rámci zástavby, jejich praktické využití pro život je však téměř nulové.

Ke zvážení tedy navrhuje alespoň částečné zachování volné plochy na pozemcích p.č. 2093/1 a 2094 (pro jejich svahovitou povahu), které jsou v majetku Statutárního města Liberec, a to z důvodu, aby zůstala zachována možnost výše uvedených aktivit dětí z okolních domů.

Vzhledem ke skutečnosti, že se v této lokalitě očekává další nárůst populace (samozřejmě s převahou rodin s dětmi), domníváme se, že zachování uvedené plochy (i pro případ možného budoucího vybudování například dětského hřiště apod...) by bylo jistě přínosem nejen pro obyvatele, ale i pro atraktivitu celé lokality.

Na základě uvedených skutečností žádáme o zvážení úpravy studie a využití tohoto prostoru ve prospěch dětí i ostatních stávajících a budoucích obyvatel této lokality.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky poukazuje na to, že navržená studie postrádá a zároveň zcela vytlačuje veřejný volnočasový prostor – louku, která je v současné době místními obyvateli využívána jako veřejný prostor pro volnočasové aktivity s dětmi. Podatel připomínky navrhuje, aby část lokality (pozemky parc. č. 2093/1 a 2094) zůstala zachována jako veřejné prostranství pro stávající obyvatele bez navrhované zástavby. K tomuto je třeba konstatovat, že toto řešení (navrhovaná zástavba v celé lokalitě) bylo již součástí schválené územní studie, kterou si nechal zpracovat městský obvod Vratislavice nad Nisou. Městský obvod (statutární město Liberec) je zároveň vlastníkem předmětných pozemků, proto se dá předpokládat, že když si nechal zpracovat územní studii s navrženou zástavbou v celé lokalitě, neměl zájem do budoucna zachovávat rozsáhlejší veřejný volnočasový prostor v lokalitě. Celá lokalita je v platném územním plánu vymezena jako návrhová zastavitelná plocha, část v ploše bydlení čistého, část v ploše bydlení městského. Do doby, než se začne realizovat zástavba v dané lokalitě, je možné prostor užívat stávajícím způsobem, tj. k volnočasovým aktivitám za předpokladu, že vlastník pozemku nezamezí přístup do daného prostoru.

Připomínka směřovala k části řešení, které bylo součástí již schválené územní studie a nebylo předmětem aktualizace, proto se k připomínce nepřihlíží.

Připomínka č. 3 CJ MML 008549/18

Lokalita: celá lokalita, koncepce zástavby

Vyhodnocení: K připomínce se v bodě 1-7 nepřihlíží, v bodě 8 se připomínce nevyhovuje.

Text připomínky včetně odůvodnění:

1) soulad s vyhláškou Statutárního města Liberec č. 2/2002, kap. 4.3.4 R- Sektor Rochlice – Nová Ruda, bod 3, odst. g), kde je uvedeno, že výška a hmota objektů bude respektovat stávající zástavbu a že nepřipustné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.

2) soulad s novou koncepcí územního plánu lokality, schválenou Zastupitelstvem MO Liberec – Vratislavice nad Nisou (usnesení 178/12/2011 ze dne 23. 12. 2011, podle níž má být maximální výška výstavby dvě nadzemní podlaží - B2). Výstavba vícepodlažních objektů v lokalitě by byla v rozporu se stávající územně plánovací dokumentací, protože má splňovat podmínky stávajícího charakteru zástavby, která odpovídá „spíše bydlení čistému – BČ“.

3) soulad s regulativem pro lokalitu Nová Ruda, ul. Sladovnická (BČ, BM), která je v rámci společných regulativů pro městský sektor „R-sektor Rochlice- Nová Ruda“ vymezena jako jedna z hlavních rozvojových lokalit individuálního bydlení s předběžným počtem bytů 100 (projekt Rezidence Na Lukách počítá s výstavbou 268 bytů plus bytová zástavba vyplývající z územní studie představená představiteli městského obvodu Vratislavice nad Nisou).

Omezení počtu bytů má svůj důvod – zachování kvality prostředí. Realizací většího počtu bytů by se neúměrně zvýšil provoz na kapacitně nevyhovujících přístupových komunikacích (zejména křižovatka ulic Tanvaldská – Sladovnická a Sladovnická - Donská) a nepřiměřeně se zvýší hluk a ruch v okolí pro stávající vlastníky.

4) respektovat závěry KU Liberec, odbor územního plánování a stavebního řádu OÚPSŘ 194/2011 – roz. ze dne 28. 6. 2011 charakterizující rozvoj této lokality v širších souvislostech (zejména strana 8 – 11).

5) plánovaná výstavba komunikace v souvislosti s navazující výstavbou Rezidence Na Luách, která propojuje ul. Tanvaldská a Kunratická na pozemcích 2009/33, 2008/4, 2416/8 a dalších v katastrálním území Vratislavice nad Nisou vzhledem k charakteru lokality Nová Ruda (stávající výstavba, blízkost Pivovarských rybníků, které mají charakter místního biokoridoru – chráněné rostlinné a živočišné druhy – chřástal polní - *Crex crex*, ...) má zásadně destruktivní charakter vzhledem k její povaze a plánované průjezdné kapacitě. Vyústění komunikace na ulici Kunratická v hustě osídlené oblasti rodinných domů a dalších objektů je naprosto nesmyslným řešením tohoto záměru.

Propojení ulic Tanvaldská a Kunratická nemá žádný „strategický“ význam, neboť spojení obou komunikací zabezpečuje velmi blízká souběžná rychlostní komunikace č. 14.

Pivovarské rybníky jsou vedeny v územním plánu jako lokální biocentrum a jsou výškopisně položeny níže než plánované výstavby. Pokud bude rozsah stavebních prací v objemu dle návrhu, hrozí znehodnocení tohoto prvku ÚSES.

Plánované záměry na pozemcích 2008/3, 2009/2, 2009/33, 2008/4, 2416/8, 2416/7, 2416/8, 2595, 2601/2 a dalších negativně ovlivňují a maří významná prameniště, která zásobují Pivovarské

rybníky vodou a následně technickou vodou Vratislavický pivovar. Jakékoliv zásahy v pramenných oblastech jsou negativní a mohou vést ke změně směru nebo hloubky odtoku vody.

6) Kapacitní posouzení v návrhu řešení dopravní infrastruktury je naprosto poddimenzováno, neodpovídá reálné skutečnosti a plánované kapacitní průjezdy vozů v této lokalitě v 24 hodinách jsou již v současnosti násobně vyšší, což významně negativně ovlivňuje stávající kvalitu bydlení v této lokalitě.

Stávající kapacitní zatížení: rezidenti žijící v této lokalitě, žáci a zaměstnanci SUŠ a MŠ, zaměstnanci a návštěvníci SČVAK, občané, pro něž se komunikace Sladovnická – Donská stala významnou spojnici mezi ulicemi Tanvaldská – Kunratická.

Z výše uvedeného je patrný chybný odhad, že s dálkovým průjezdem (tranzitem) Donskou, ale i Sladovnickou ulicí se vzhledem k jejímu charakteru, šířkovému uspořádání a podélnému sklonu nepočítá.

Žádáme o provedení komplexní nezávislé studie, posuzující stav vlivu na stav životního prostředí, kvalitu bydlení s reálnou dopravní zátěží v souvislosti s realizací projektu Sladovnická – Donská v této lokalitě – kapacitní posouzení dotčených křižovatek.

7) V podmínky návrhu kupní smlouvy pozemku č. 2055/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou čl. II, odst. 1 je uvedeno, že nabyvatel musí dodržet pouze podmínky platného územního plánu a v případě jeho změn prodávající za tuto skutečnost nenesou odpovědnost.

Čl. V, odst. 1 určuje bytovou výstavbu dle projektu, avšak je možná změna s písemným souhlasem prodávajícího.

Čl. V, odst. 3 stanovuje termíny vydání územní rozhodnutí na projekt, které musí být vydáno do 5 let a samotná výstavba má být realizována do 10 let, avšak nestanoví jednoznačný počátek těchto termínů (od jakého data se tyto termíny započítávají).

Neboť tyto termíny zásadním způsobem přesahují časové kompetence současného prodávajícího, může v tomto časově velmi dlouhém období dojít k aktivaci čl. V, odst. 3 a písemný souhlas zástupce stávajícího prodávajícího umožní majiteli pozemku č. 2055/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou v podstatě jakoukoliv výstavbu v souladu čl. II, odst. 1.

8) Rozdělení výstavby do jednotlivých etap by znamenalo trvalé stavební a dopravně zásobovací zatížení této lokality.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

1) V této části podatel připomínky požaduje v souladu s regulativy územního plánu respektovat stávající zástavbu a že nepřipustné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy. K tomuto bodu je třeba konstatovat, že charakter zástavby byl stanoven v projednané a schválené územní studii. **Při projednávané úpravě územní studie dochází pouze k úpravě etapizace, proto se k připomínce v této části nepřihlíží.**

Dřívějším povolením rodinných domů do ploch bydlení městského byl determinován charakter území. Dle požadavku zadání navržená zástavba svým charakterem odpovídá spíše bydlení čistému. V přímé vazbě na stávající zástavbu rodinných domů jsou navrženy hmotově odpovídající obytné objekty a to s obdobnou maximální přípustnou výškou a koeficientem zastavění. Navržená intenzita zástavby klesá od stávajícího areálu SČVK tak, aby byla respektována stávající zástavba. Obecně každý rodinný dům může mít v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. tři samostatné bytové jednotky a z hlediska využití území má obdobný charakter jako malý bytový dům se třemi bytovými jednotkami. Kompaktnější zástavba bytových domů navržená podél jižní Sladovnické ulice pak svým charakterem navazuje na charakter stávající minimálně šestipodlažní zástavby areálu SČVK.

2) V této části podatel připomínky požaduje dodržení souladu s novou koncepcí územního plánu, kterou schválilo Zastupitelstvo MO Vratislavice nad Nisou, podle něhož má být maximální výška výstavby dvě nadzemní podlaží. K tomuto bodu je třeba konstatovat, že charakter zástavby, včetně regulace maximální podlažnosti stanovila projednaná a schválená územní studie. **Při projednávané úpravě územní studie dochází pouze k úpravě etapizace, proto se k připomínce v této části nepřihlíží.**

Zastupitelstvo městského obvodu nemá kompetenci schvalovat koncepci územního plánu, z projednání konceptu územního plánu v roce 2011 vyplynulo ze strany městského obvodu několik požadavků, které byly zapracovány do pokynů schválených zastupitelstvem města Liberec v lednu 2012. V červnu 2015 schválilo zastupitelstvo města Liberec pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu. Jedním z pokynů pro projektanta bylo zhodnotit možnost zahuštění rozvojových ploch. Snahou je efektivně využít stávající rozvojové plochy uvnitř města a neřešit potřeby bytů návrhem nových ploch ve volné krajině na okraji města. Z tohoto důvodu byly na území MO Vratislavice z nového návrhu ÚP vyřazeny rozsáhlé rozvojové plochy na okraji a názor vedení MO na podobu ÚP v části dotčené územní studií byl upřesněn při jejím zadávání a nadstandardním projednávání.

Městský charakter této lokality byl stanoven platným ÚPML, potvrzen novým návrhem ÚP a stvrzen pokyny pro jeho úpravu i zadáním územní studie.

3) V této části podatel připomínky požaduje dodržení regulativu pro lokalitu Nová Ruda, kdy je ve směrné části územního plánu stanoven počet bytových jednotek. Požadují omezit počet bytů o ve vazbě na nevyhovující dopravní infrastrukturu. K tomuto bodu je třeba konstatovat, že charakter zástavby, včetně regulace maximální podlažnosti, koeficientu zastavění a počet bytových jednotek stanovila projednaná a schválená územní studie. **Při projednávané úpravě územní studie dochází pouze k úpravě etapizace, proto se k připomínce v této části nepřihlíží.**

Projektant v rámci schválené územní studie vyřešil koncepčně celé území včetně dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně, přičemž přihlédl ke směrné části územního plánu a významně snížil počet bytů navrhovaných v rámci projektu „Obytný soubor U Pivovaru“. Nová výstavba je podmíněna úpravou ulice Sladovnická, která zajišťuje přístup do lokality. Bez této investice není možné zahájit výstavbu v lokalitě. Právě i s ohledem na nutné doplnění zanedbaných infrastrukturních investic, které měly být realizovány jako podmiňující již pro stávající novou zástavbu lokality, je třeba zajistit přiměřenou rentabilitu na ně napojené zástavby, přičemž vyvolané zátěže

ověřené územní studii i matematickým dopravním modelem nového ÚP jsou zcela odpovídající poloze lokality v kompozičně významném místě města i MO.

4) V tomto bodě podatel připomínky požaduje respektovat závěry KULK ze dne 28.6.2011, kde je charakterizován rozvoj lokality v širších souvislostech. Tento bod připomínky směřuje k charakteru zástavby obecně, který byl stanoven již v projednané a schválené územní studii, která je vložena do evidence územně plánovací činnosti. **Při projednávání úpravě územní studie dochází pouze k úpravě etapizace, proto se k připomínce v této části nepřihlíží.**

Projektant respektoval fakt, že v plochách bydlení městského byly povoleny rodinné domy, a proto jsou v části lokality bezprostředně navazující navrženy izolované objekty, které umožní zachování významných pruhů z této části ulice Sladovnická.

V rozhodnutí krajského úřadu je také uvedeno, že zbývající část plochy bydlení městského nemusí být zastavěna pouze rodinnými domy. Projektant navrhuje intenzivnější zástavbu ve vazbě na areál SČVK, která prakticky nemá přímou vazbu na rodinné domy.

5) V této části podatel připomínky nesouhlasí s plánovanou komunikací spojující ul Tanvaldská a Kunratická. Komunikace nemá podle podatele žádný strategický význam, neboť spojení obou komunikací zajišťuje komunikace I/14. Podatel se dále obává znehodnocení Povovarnických rybníků, které jsou vedeny jako lokální biocentrum. Dále se podatel obává negativního vlivu na významná prameniště, která zásobují rybníky a obává se změny směru nebo hloubky odtoku vody. Připomínka v tomto bodě směřuje k návrhu řešení koncepce celé lokality, která byla součástí již schválené územní studie. **Při projednávání úpravě územní studie dochází pouze k úpravě etapizace, proto se k připomínce v této části nepřihlíží.**

6) v tomto bodě podatel poukazuje na to, že kapacitní posouzení dopravní infrastruktury je naprosto poddimenzováno a neodpovídá ani skutečnosti, ani plánovanému zatížení. Podatel poukazuje na skutečnost, že se komunikace Sladovnická – Donská stala spojnicí mezi ulicemi Tanvaldská – Kunratická. Připomínka v tomto bodě směřuje k dopravnímu řešení, které bylo součástí již schválené územní studie. **Při projednávání úpravě územní studie dochází pouze k úpravě etapizace, proto se k připomínce v této části nepřihlíží.**

Podatel připomínky uvádí, že v lokalitě je již v současné době vysoké dopravní zatížení a komunikace zde nejsou kapacitní. Proto je ve studii vymezeno nové kapacitní propojení ulic Tanvaldská - Kunratická, aby byla doprava z obytných ulic svedena do této páteřní komunikace. Ve studii je navrhováno rozšíření komunikací k dosažení normových parametrů.

7) V tomto bodě podatel připomínky poukazuje na konkrétní ustanovení kupní smlouvy na pozemek parc. č. 2055/1. K dané věci je třeba konstatovat, že pořizovatel nemá k dispozici žádnou kupní smlouvu na pozemek a jakékoliv podmínky vyplývající ze smluvních vztahů nemají vliv na řešení územní studie a rozhodování v území. Obecně lze konstatovat, že při realizaci jakéhokoliv záměru je nutné dodržet jak územní plán, tak další neopomenutelné odborné podklady pro rozhodování v území, mezi které patří i územní studie.

Dále jsou komentovány termíny vyplývající z příslušných odstavců kupní smlouvy. Tyto termíny nemají žádný vliv způsob rozhodování v území, pro rozhodování jsou rozhodující lhůty vyplývající z právních předpisů (např. lhůta pro vydání rozhodnutí). **Při projednávání úpravě územní studie dochází pouze k úpravě etapizace, proto se k připomínce v této části nepřihlíží.**

8) V tomto bodě podatel připomínky poukazuje na fakt, že rozdělení výstavby do jednotlivých etap by znamenalo trvalé dopravně zásobovací zařízení lokality. K tomuto bodu je nutné konstatovat, že již schválená územní studie byla rozdělena na jednotlivé etapy výstavby, včetně stanovení nezbytných podmiňujících investic do technické infrastruktury, před vlastní realizací záměru. Úpravou územní studie dochází k rozdělení podmiňující etapy č.2 na jednotlivé podetapy I – X tak, aby s ohledem na rozdílné vlastnictví mohla být výstavba na jednotlivých pozemcích zahájena bez nutnosti budování a financování

celé podmiňující etapy. Vzhledem k tomu, že zástavba celé lokality s ohledem na zájmy jednotlivých vlastníků pozemků nebude představovat jednu časově a prostorově koordinovanou akci, je třeba stanovit alespoň rámcová pravidla a zásady výstavby, která zajistí realizaci podmiňujících investic alespoň v určitém příslušném úseku a zajistí tak alespoň lokální zlepšení situace v **lokalitě**. **Na základě výše uvedeného odůvodnění se připomínce v tomto bodě nevyhovuje.**