

ÚZEMNÍ STUDIE US.7

LOKALITA „VIŠŇOVKA“

MĚSTO POLIČKA [578576], K.Ú. POLIČKA [725358]



TEXTOVÁ ČÁST

ČISTOPIS

SRPEN 2026

Zadavatel:**Město Polička**

Palackého nám. 160

572 01 Polička

Pořizovatel:**Městský úřad Polička,**Odbor územního plánování, rozvoje
a životního prostředí

Palackého nám. 160

572 01 Polička

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Monika Veselá, referent úseku ÚPR

Autorizovaná osoba:**Ing. arch. Marek Janatka, Ph.D.**

Šípkova 849

533 41 Lázně Bohdaneč

ČKA 03 432

**Ing. arch.
Marek
Janatka**

Podepsal Ing. arch. Marek Janatka
DN: cn=Ing. arch. Marek Janatka,
c=CZ, o=ČESKÁ KOMORA
ARCHITEKTŮ, ou=Elektronické
autorizační razítko
Datum: 2026.09.29 15:55:31
+02'00'

Zpracovatel:**Ing. arch. Marek Janatka, Ph.D.**

Šípkova 849

533 41 Lázně Bohdaneč

IČO 058 86 503

Ing. arch. Marek Janatka, Ph.D.

Ing. Ondřej Maroušek

Datum:

srpen 2026

OBSAH

1. CÍLE A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE	5
2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	5
3. PODMÍNKY VYUŽITÍ POZEMKŮ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	6
4. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	8
4.1. Základní koncepční přístup	8
4.2. Prostorové uspořádání a členění území.....	8
4.3. Funkční využití území.....	9
4.4. Regulativy využití území.....	9
5. KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	10
5.1. Dopravní infrastruktura	10
5.2. Technická infrastruktura	12
6. KONCEPCE ZELENĚ.....	13
6.1. Soukromá zeleň (zahrady)	13
6.2. Veřejná zeleň	14
7. DOPORUČENÉ ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ STAVEB (KATALOG)	16
8. SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ	17
9. ÚDAJE O POČTU STRÁNEK TEXTOVÉ ČÁSTI A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE.....	17

1. CÍLE A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem pořízení územní studie je především prověření možnosti napojení území na dopravní a technickou infrastrukturu za účelem využití území k rekreačním potřebám občanů.

Projednání územní studie

Zastupitelstvo města Poličky projednalo návrh územní studie US.7 – lokalita „Višňovka“ a vzalo jej na vědomí dne 10. 9. 2026 usnesením č. 17.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Území, na které se vztahuje tato územní studie, se nachází v katastrálním území Polička [725358] na severním okraji města Polička. V územním plánu je tato lokalita označena jako US.7.

Řešené území se nachází mezi severní průmyslovou zónou a plánovaným obchvatem města Poličky, v návaznosti na komunikaci II. třídy II/360 - viz výkres širších vztahů.

Od západní části směrem na východ tvoří území nejprve stávající zahrádkářská kolonie, která je v územním plánu vymezena k přestavbě jako plocha P.21 pro rekreaci individuální (RI) o rozloze 3,25 ha. Na tuto plochu navazuje nezastavěný pruh orné půdy, který je v územním plánu vymezen pro rekreaci individuální (RI) prostřednictvím zastavitelné plochy Z.45 o rozloze 0,52 ha.

Dále následuje pás dvou řad parcel určených pro rekreaci individuální (RI). Na tento pás stabilizovaných rekreačních ploch navazuje nezastavěná stávající orná půda, která je v územním plánu vymezena jako zastavitelná plocha Z.172 pro rekreaci individuální o rozloze 3,15 ha.

Terén v řešené oblasti je výrazně svažité jihovýchodním směrem. Nejvyšší bod území se nachází v severozápadním rohu řešeného území v nadmořské výšce okolo 586,5 m n. m., nejnižší bod je v jihovýchodním rohu v nadmořské výšce okolo 567 m n. m., viz vrstevnice ve výkresové části.

Celková výměra řešeného území činí 7,73 ha. Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části.



Řešené území US.7 se rozkládá na výše vyznačených pozemcích v k. ú. Polička.

Komplexní řešení území zejména ve vztahu k dopravní a technické infrastruktuře přesahuje řešené území US.7 vyznačené územním plánem. Z logiky věci je tak předpokládáno řešení dále i na sousedních parcelách.

3. PODMÍNKY VYUŽITÍ POZEMKŮ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU

V řešeném území jsou územním plánem Polička (ÚZ po změně č. 5), který nabyl účinnosti dne 06. 12. 2025, vymezeny zastavitelné plochy Z.45 a Z.172 a dále plocha přestavby P.21 a také již stabilizované plochy s využitím „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“ a „DS.2 – DOPRAVA SILNIČNÍ – ÚČELOVÉ KOMUNIKACE“, pro které jsou stanoveny dále uvedené podmínky hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití a stanoveny podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

(převzato z ÚP)

RI	REKREACE INDIVIDUÁLNÍ
HLAVNÍ VYUŽITÍ:	
<i>Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování individuálních rekreačních potřeb občanů.</i>	
Přípustné využití:	
• pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství • další stavby a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací (např. dětská hřiště, rekreační louky, přírodní koupaliště) • zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná)	
Nepřípustné využití:	
• činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně • pozemky staveb pro bydlení	
Podmíněně přípustné využití:	
• pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami	
Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:	
• výšková regulace zástavby: ○ stabilizované území - max. 6 m ○ plochy změn – dle podmínek využití viz kap. 3.3.1. Zastavitelné plochy • zastavěná plocha stavby rodinné rekreace – max. 55 m² – v lokalitě rybářské osady Pod Kopcem platí tyto specifické podmínky – max. 20% velikosti pozemku s tím, že max. je 120 m², výhradně sedlové střechy o sklonu 35-45°, max. podlažnost 1NP + podkroví, výška zástavby: max. 7 m • koeficient zeleně (KZ): 0,6	

DS.2	DOPRAVA SILNIČNÍ – ÚČELOVÉ KOMUNIKACE
HLAVNÍ VYUŽITÍ:	
<i>Plochy veřejně přístupných komunikací, sloužících pro obsluhu nemovitostí a pozemků v sídle a krajině a umožňující bezpečný průchod krajinou.</i>	
Přípustné využití:	
• pozemky účelových komunikací, manipulační plochy • cyklistické a pěší stezky a trasy, odpočívadla • doprovodná a izolační zeleň, ÚSES	
Nepřípustné využití:	
• činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití	

Současně v jednotlivých výše uvedených rozvojových plochách platí tyto požadavky ÚP:

Z.172	Polička	RI	• plocha je navržena pro rodinnou rekreaci • plocha bude prověřena územní studií • obsluha území - ze stávajících komunikací, napojit na stávající inženýrské sítě • respektovat podmínky ochrany proti hluku z dopravy (viz. kap. 2.2.2. Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí) • pro realizaci nadzemní výstavby je nutné závazné stanovisko MO ČR • výšková regulace zástavby – max. 6 m • zastavěná plocha max. 55 m²
Z.45	Polička	RI	• lokalita je navržena pro rodinnou rekreaci • plocha bude prověřena územní studií • obsluha území - ze stávajících komunikací, napojit na stávající inženýrské sítě • respektovat podmínky ochrany proti hluku z dopravy (viz. kap. 2.2.2. Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí) • respektovat trasu vodovodního řadu • pro realizaci nadzemní výstavby je nutné závazné stanovisko MO ČR • výšková regulace zástavby – max. 6 m • zastavěná plocha max. 55 m²
P.21	Polička	plocha rekreace individuální - RI	• přestavba plochy zahrádkářské kolonie na rodinnou rekreaci • plocha bude prověřena územní studií • obsluha území - ze stávajících komunikací, napojit na stávající inženýrské sítě • respektovat podmínky ochrany proti hluku z dopravy (viz. kap. 2.2.2. Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí) • respektovat navržený koridor pro tech. infrastrukturu CNU.9 • pro realizaci nadzemní výstavby je nutné závazné stanovisko MO ČR • výšková regulace zástavby – max. 6 m • zastavěná plocha max. 55 m²

- využití ploch rekreace rodinné (**Z.45** a **Z.172**) a plochy bydlení (**Z.173**) je podmíněno posouzením orgánem ochrany veřejného zdraví z hlediska ochrany před předpokládanou hlukovou zátěží z přeložky silnice I/34, včetně zpracování akustické studie

Dále ÚP stanovuje tyto požadavky na řešené území územní studie US.7:

US.7	K Lezníku	Polička	P.21, Z.45, Z.172	rekreace individuální
------	-----------	---------	--------------------------	-----------------------

- u vymezených ploch prověřit rozsah a způsob zástavby a obsluhu území dopravní a technickou infrastrukturou
- prověřit potřebu souvisejícího veřejného občanského vybavení (např. zařízení školství, sociální péče, apod.), případně řešit jeho umístění
- vymežit veřejná prostranství (odpočinkové plochy pro oddych a setkávání občanů, bez pozemních komunikací) o odpovídající výměře dle platné legislativy
- v plochách kde je podmínkou využití uzavření plánovací smlouvy, územní studie stanoví požadavky na plánovací smlouvu
- územní podmínky a prostorové uspořádání viz kap. 3.3.1. Zastavitelné plochy
- územní studie budou zpracovány při vstupu prvního investora do vymezených území, nejpozději však do 31.12.2031

4. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Územní studie vymezuje urbanistickou koncepci řešeného území a stanovuje podmínky jeho využití a prostorového uspořádání formou závazných a doporučených regulativů (viz tabulka níže), v souladu s platným územním plánem. Podmínky prostorového uspořádání jsou graficky znázorněny ve výkresu č. 01 – Hlavní výkres – urbanistické řešení.

4.1. Základní koncepční přístup

Urbanistická koncepce řešeného území vychází z požadavku využití ploch pro rekreaci individuální (RI) a z respektování stávajících přírodních, terénních a urbanistických podmínek lokality. Návrh usiluje o vytvoření klidného rekreačního prostředí s nízkou intenzitou zástavby, které by mělo utvářet plynulý přechod mezi urbanizovaným územím Poličky a volnou krajinou na severu města.

Základní princip návrhu vychází také z transformace stávající zahrádkářské kolonie a rozvoje nových rekreačních ploch, při zachování prostupnosti území a jeho návaznosti na okolní krajinu.

Uvedenou nízkou intenzitu zástavby zajišťují zejména závazné regulativy uvedené v kap. 4.4, konkrétně regulativ č. 1, který stanovuje hustotu zástavby tak, že určuje minimální výměru stavebního pozemku pro umístění hlavní stavby (rekreačního objektu), a to konkrétně 300 m².

4.2. Prostorové uspořádání a členění území

Řešené území je urbanisticky členěno do tří základních regulačních celků:

- **blok A** – nově navrhovaná plocha pro rekreační pozemky,
- **blok A.1** – stabilizovaná část se stávající rekreační zástavbou,
- **blok B** – území stávající zahrádkářské kolonie určené k transformaci.

Toto členění reflektuje historický vývoj území a umožňuje stanovení specifických podmínek pro jednotlivé části, přičemž zároveň přispívá k lepší orientaci v území. Členění je přehledně znázorněno ve výkresové části studie.

Urbanistická struktura území je navržena jako pravidelná parcelace, která je v návrhu uplatněna jako doporučené řešení a vychází ze stávající struktury území, zejména ze stabilizovaného bloku A.1, přičemž návrh považuje za ideální velikost parcel přibližně 400 m². Tento blok (A.1) již vytváří logické uspořádání parcel, jejich velikostí a trasování přístupových komunikací, které je návrhem převzato a dále rozvíjeno.

V blocích A.1 a B je stávající parcelace studií plně respektována. V bloku A, kde se v současnosti nachází velkoplošná (lánová) struktura pozemků, je navrženo orientační doporučené schéma parcelace, které vychází z principů uplatněných ve stabilizované části území.

Navržená struktura je doplněna o systém veřejných komunikačních koridorů, které zajišťují dopravní obsluhu, umístění vedení technické infrastruktury a základní prostorovou organizaci území (*více viz kapitola 5, 6 a výkresová část*).

Znázorněná parcelace je v rámci územní studie stanovena pouze jako doporučená a slouží jako podklad pro další stupně projektové přípravy. Podrobnější podmínky prostorového uspořádání jsou uvedeny v regulativech (*viz kapitola 4.4*).

Přesná poloha veřejných komunikačních koridorů je rovněž doporučená, přičemž jejich minimální šířka je stanovena jako závazná (*více viz kapitola 5*).

V případě parcel, kde není zajištěn příjezd pro požární techniku ani zdroj vody pro hašení dle normových požadavků, se při návrhu uspořádání jednotlivých objektů doporučuje zohlednit limitní intenzitu sálání 15 kW/m² při stanovení odstupových vzdáleností.

4.3. Funkční využití území

Územní studie v řešeném území podrobněji rozpracovává funkční využití ploch oproti územnímu plánu. Vymezuje zejména plochy soukromé zeleně (zahrad), veřejné zeleně, zpevněných ploch a dále plochy komunikací ve standardu místních a účelových komunikací včetně vedení cyklostezky.

Vymezení těchto ploch je koncepční a jejich přesná poloha není studií závazně stanovena. Slouží jako podklad pro další podrobnější řešení v navazujících stupních projektové dokumentace.

Dopravní řešení je podrobněji popsáno v kapitole 5.; Koncepce zeleně je dále řešena v kapitole 6.

4.4. Regulativy využití území

ZÁVAZNÉ
1. Minimální výměra stavebního pozemku pro umístění hlavní stavby je 300 m². 2. Pro každou novou stavbu musí být zajištěna zpevněná přístupová komunikace, která zajistí bezpečný provoz pro provádění i užívání stavby. 3. U nových hlavních staveb se stanovuje minimální odstup od hranice stavebního pozemku 2 m. Umístění nových hl. staveb v menší vzdálenosti se nepřipouští. 4. Trvalé umísťování obytných přívěsů a karavanů na pozemcích není přípustné. 5. Jednotlivé objekty musí být uspořádány a rozmístěny tak, aby bylo zabráněno přenosu požáru na okolní stavby. 6. <u>Oplocení:</u> Nově realizované oplocení a změny stávajícího oplocení musí splňovat tyto podmínky: - o maximální výška oplocení včetně podezdívky: 1,8 m, - o maximální výška podezdívky: 0,5 m, - o oplocení stavebních pozemků v celé délce hranice s veřejným prostranstvím musí být průhledné, s minimální mírou průhlednosti 50 %, - o nepřípustné jsou plné a neprůhledné konstrukce vytvářející bariérový efekt, zejména betonové prefabrikované panely, gabionové stěny nebo plné plastové výplně. 7. <u>Podmínky napojení na dopravní a technickou infrastrukturu:</u> Napojení nově vymezovaných stavebních pozemků v rámci bloku A, A.1 a B na dopravní a technickou infrastrukturu je stanoveno v kapitole 5. <i>Koncepce dopravní a technické infrastruktury.</i>
Doporučené
1. <u>Oplocení:</u> Pro nově realizované oplocení a změny stávajícího oplocení se doporučují tyto podmínky: <i>Materiálové řešení:</i> - o pletivové oplocení (pozinkované nebo poplastované v tlumených odstínech), - o dřevěné laťkové ploty v přírodních barvách, - o kombinace oplocení se zelení (živé ploty, popínavé rostliny). 2. <u>Základní architektonické řešení nových rekreačních objektů (hlavních staveb):</u> <i>Materiálové řešení:</i> - o Doporučuje se použití přírodních nebo přírodě blízkých materiálů, zejména dřeva, omítky v přírodních odstínech. Nevhodné jsou výrazně reflexní, plastové nebo průmyslově působící fasádní materiály. <i>Barevnost:</i> - o Doporučuje se tlumená barevnost v přírodních odstínech (např. odstíny dřeva, šedé, béžové, pískové, hnědé). Nevhodné jsou syté, kontrastní nebo křiklavé barvy. <u>Územní studie doporučuje vycházet ze vzorového katalogu (viz kap. 7), který obsahuje příklady vhodného architektonického řešení.</u>

5. KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Územní studie stanovuje základní podmínky pro umístění a vedení staveb dopravní a technické infrastruktury v souladu s platným územním plánem.

Podmínky prostorového uspořádání těchto staveb jsou graficky znázorněny ve výkresu č. 02 – Dopravní a technická infrastruktura.

5.1. Dopravní infrastruktura

Vstupy do řešeného území

1. Hlavní vstup do řešeného území je vymezen z jižní strany, v návaznosti na stávající ulici Na Vyšehradě. Jedná se o stávající dopravní napojení, které v současnosti obsluhuje blok A.1. Tento vstup se doporučuje zkapacitnit ve standardech místní obousměrné komunikace (viz výkresová část).
2. Druhý vstup do řešeného území z východní strany je navržen ze stávající účelové komunikace (DS.2 – dle ÚP dále jen „DS.2“). Územní studie doporučuje tuto stávající účelovou komunikaci zkapacitnit a stavebně upravit, zejména s ohledem na konstrukci vozovky, úpravu povrchu a doplnění potřebných výhyben či dalších technických prvků umožňujících obousměrný provoz a bezpečné užívání komunikace.
3. Hlavní vstup do bloku B je veden z ulice T. Novákové. Tento vstup je již vybudován a územní studie jej nadále respektuje.
4. Alternativní vstup je možný v severozápadní části nad blokem B, jeho realizace je však podmíněna úpravou křižovatky, zejména z hlediska dopravní bezpečnosti a splnění příslušných technických požadavků.

Komunikace v ploše DS.2 dle ÚP

1. V návaznosti na jižní okraj řešeného území, respektive bloku A, doporučeno vybudovat komunikaci ve standardech místní obousměrné komunikace, a to v koridoru plochy DS.2 a na pozemcích ve vlastnictví města.
2. V rámci této komunikace (DS.2) je doporučeno prověřit možnost umístění podélného stromořadí (izolační zeleně) – v závislosti na poloze současného vedení podzemní technické infrastruktury.
3. Před zpracováním geometrického plánu na oddělení stavebních pozemků v bloku A podél jižní komunikace (DS.2) je nutné zpracovat podrobný návrh komunikace a záborový elaborát.
4. Z uvedené dopravní komunikace (DS.2) bude zajištěna zejména dopravní obsluha bloku A a bloku A.1.

Obsluha v rámci bloku A

1. V rámci bloku A musí být zajištěny veřejné komunikační koridory v minimální šíři 6 m (viz výkresová část), které zajistí základní prostupnost území (individuální automobilová doprava, cyklo, pěší) a dopravní obsluhu po obou stranách nově vymezených stavebních pozemků. Uvedené koridory budou mít charakter veřejných prostranství. Jejich poloha je ve výkresové části znázorněna jako doporučená. Od navrženého řešení je možné se odchýlit pouze za předpokladu, že bude v navazujících stupních projektové dokumentace doloženo (např. situačním zákresem), že je i nadále zajištěna koncepčnost dopravního systému území, zachována jeho prostupnost a obslužnost a současně jsou respektovány minimální parametry komunikačních koridorů, zejména jejich šířka min. 6 m a jejich charakter veřejných prostranství.
2. Po obvodu severní části bloku A musí být zajištěn koridor o minimální šířce 6 m, v jehož rámci bude vybudována propojovací komunikace. Tato komunikace se doporučuje realizovat ve standardu účelové komunikace (viz výkresová část).
3. V bloku A musí být na západním okraji zajištěn koridor v šíři pozemků ve vlastnictví města Poličky (viz výkresová část). Tento koridor zajistí dopravní obsluhu stavebních pozemků po obou

stranách, a to jak v bloku A, tak v bloku B. Současně se v tomto koridoru doporučuje vybudovat komunikaci pro smíšený provoz individuální automobilové dopravy a cyklo dopravy. Komunikace se smíšeným provozem dále pokračuje po severním okraji bloku B, kde navazuje na stávající komunikaci II. třídy a na navrženou samostatnou cyklostezku vedenou podél této komunikace ve směru na Lezník (viz výkresová část).

Obsluha v rámci bloku A.1

1. Územní studie respektuje stávající systém dopravní obsluhy stavebních pozemků v bloku A.1 ze stávající veřejné komunikace navazující na ulici Na Vyšehradě (viz výkresová část).

Obsluha v rámci bloku B

1. Územní studie respektuje stávající systém dopravní obsluhy stavebních pozemků v bloku B prostřednictvím pozemků sloužících k přístupu, které jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků přilehlých parcel.
2. Dopravní obsluha parcel při východní hraně bloku B se doporučuje zajistit z navrhované komunikace se smíšeným provozem (viz výkresová část). Na tuto komunikaci se doporučuje napojit rovněž severní okraj bloku B.
3. V některých částech řešeného území, zejména v bloku B, stávající stav nevyhovuje požadavkům na příjezd požární techniky.

Cyklistická a pěší doprava

1. Hlavní cyklistické propojení je navrženo z ulice Na Vyšehradě a dále v rámci koridoru vymezeného na západním okraji bloku A. Následně pokračuje po severním okraji řešeného území, respektive bloku B, po komunikaci se smíšeným provozem individuální automobilové dopravy a cyklistů. Na tuto komunikaci dále navazuje navržená samostatná cyklostezka vedená podél komunikace II. třídy ve směru na Lezník (viz výkresová část).
2. V rámci řešeného území je navržena souvislá komunikace se smíšeným provozem individuální automobilové dopravy (zajišťující obsluhu stavebních pozemků) a cyklistů, vedená koridorem mezi bloky A a B a dále po severním okraji bloku B.
3. Pro cyklo dopravní a pěší prostupnost jsou dále v území (blok A) vymezeny veřejné komunikační koridory o minimální šířce 6 m, které musí zajistit provoz individuální automobilové dopravy, cyklistů i chodců (viz kapitola výše).
4. Dále je nutné zajistit pěší prostupnost mezi jednotlivými stavebními pozemky v rámci bloku A (viz výkresová část). Minimální šířka těchto prostupů musí činit 2,5 m. Přesná poloha prostupů není závazně stanovena; ve výkresové části je znázorněna jako doporučená. Souvislý neprostupný pás stavebních pozemků nesmí být delší než 100 m. Doporučený interval umístění prostupů je cca 80 – 100 m.

Doprava v klidu

1. V bloku A je vlastník stavebního pozemku povinen zajistit minimálně 1 parkovací stání pro osobní vozidlo na vlastním pozemku. Splnění tohoto požadavku musí být doloženo v navazujících stupních projektové dokumentace v rámci povolenacích řízení.
2. V blocích A.1 a B není počet parkovacích stání na vlastním pozemku závazně stanoven. Blok B v současnosti využívá k odstavování vozidel prostor při vstupu do lokality při komunikaci II. třídy; územní studie tento způsob řešení respektuje.

Na severozápadním okraji řešeného území je vymezena možnost budoucího dopravního napojení na stávající komunikaci II. třídy. Realizace tohoto napojení je podmíněna úpravou stávající křižovatky a bude prověřena v navazujících stupních projektové přípravy po projednání s příslušným správcem komunikace.

5.2. Technická infrastruktura

Kanalizace

Splašková

1. Nejbližší stávající řad veřejné splaškové kanalizace se nachází v ulici Na Vyšehradě (viz výkresová část). Územní studie zde navrhuje napoj. bod a doporučuje na tento řad připojit celé řešené území.
2. Další alternativou napojení na stávající veřejný řad splaškové kanalizace je místo při jižním okraji bloku A.1, kde územní studie rovněž navrhuje napojovací bod. V tomto místě je vedena větev jednotné kanalizace, která je zaústěna do řadu splaškové kanalizace.
3. V rámci řešeného území se doporučuje zejména v bloku A umístit a rozvést řad veřejné kanalizace v rámci veřejných komunikačních koridorů, z nichž bude možné napojit jednotlivé stavební pozemky.
4. Pokud nebude technicky možné připojit některý ze stavebních pozemků na navržený řad veřejné kanalizace, bude tato skutečnost řádně odůvodněna a odkanalizování řešeno individuálním způsobem.
5. V bloku A.1 jsou stavební pozemky již z převážné části napojeny na stávající jednotnou kanalizaci vedenou v rámci veřejné komunikace (viz výkresová část). Územní studie tento stav respektuje.

Dešťová

1. Nejbližší stávající řad veřejné dešťové kanalizace se nachází v ulici Na Vyšehradě (viz výkresová část).
2. Stavebník je povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby akumulací a následným využitím, popřípadě vsakování na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Akumulaci a následné využití srážkových vod je vhodné řešit zejména jejich zachytáváním v sudech či nádržích s následným využitím pro zálivku. Dále je doporučeno řešit hospodaření se srážkovými vodami prostřednictvím retenčních a vsakovacích prvků na pozemku, přičemž je nutné prověřit vsakování s ohledem na podmínky konkrétního stavebního pozemku. Nemožnost vsakování musí být doložena hydrogeologickým posudkem.

Vodovod

1. Nejbližší stávající veřejný řad veřejného vodovodu se nachází při jižním okraji bloku A.1 (viz výkresová část). Zásobování řešeného území je doporučeno napojením na tento stávající vodovodní řad; napojovací bod je vyznačen ve výkresové části.
2. Nové trasy veřejného vodovodního řadu budou v řešeném území, zejména v bloku A, umístěny do veřejných komunikačních koridorů. Z těchto řadů budou následně napojeny jednotlivé stavební pozemky.
3. V bloku A.1 jsou stavební pozemky již z převážné části napojeny na stávající vodovod. Územní studie tento stav respektuje.
4. Dle vyjádření provozovatele je v území kapacita stávajícího vodovodu dostatečná; tlakové poměry však umožňují zásobování pouze nízkopodlažních objektů (1NP).

Zásobování elektřinou

1. Nejbližší stávající vedení elektrické sítě, konkrétně podzemní kabelové vedení NN, je vedeno v rámci stávající přístupové komunikace směrem k bloku A.1 (viz výkresová část).
2. Územní studie doporučuje napojení bloku A na elektrickou síť v místě při jižním okraji bloku A.1 (viz výkresová část).
3. Nové trasy elektrického vedení NN se doporučuje vést v rámci veřejných komunikačních koridorů. Z těchto tras budou následně napojeny jednotlivé stavební pozemky prostřednictvím samostatných přípojek.

4. V blocích A.1 a B jsou stavební pozemky již z převážné části napojeny na stávající elektrickou síť NN. Územní studie tento stav respektuje.
5. Ochranná pásma: Respektovat ochranná pásma stávajících vedení technické infrastruktury a omezení z nich vyplývající pro umísťování a navrhování staveb, zejména ochranné pásmo vedení NN v rozsahu 1 m na každou stranu od krajního kabelu a ochranné pásmo vedení VVN v rozsahu 12 m na každou stranu od svislice krajního vodiče.

Sdělovací vedení

1. Nejbližší stávající trasa sdělovacího vedení je vedena v rámci stávajícího uličního prostoru ulice Na Vyšehradě (viz výkresová část); napojovací bod je vyznačen ve výkresové části.
2. Nové trasy sdělovacího vedení se doporučuje vést ve veřejných komunikačních koridorech, ideálně v souběhu s trasami elektrického vedení NN. Z těchto tras budou následně napojeny jednotlivé stavební pozemky prostřednictvím samostatných přípojek.

Územní studie v řešeném území neřeší ani nepředpokládá realizaci dalších sítí technické infrastruktury, zejména plynovodu, veřejného osvětlení. Bude případně řešeno na základě komunitních provozních požadavků.

Správce veřejného osvětlení upozornil na předpokládaný nárůst odběrného zatížení v řešeném území. V navazujících stupních projektové přípravy bude prověřena kapacita stávající soustavy veřejného osvětlení a v případě potřeby navržena odpovídající technická opatření, včetně případného umístění nového rozvaděče veřejného osvětlení a zřízení nového odběrného místa.

6. KONCEPCE ZELENĚ

Územní studie stanovuje základní podmínky pro umístění a uspořádání ploch zeleně v řešeném území v souladu s platným územním plánem. Koncepce zeleně vymezuje systém vegetačních ploch, jejich funkční členění a vazby na okolní krajinu a veřejná prostranství.

Podmínky prostorového uspořádání ploch zeleně jsou graficky znázorněny ve výkresu č. 01 – Hlavní výkres.

Základní principy

Koncepce zeleně vychází z cíle zachovat a posílit rekreační charakter lokality, zajistit její plynulé zapojení do okolní krajiny a současně vytvořit ochranný a izolační prvek vůči sousedním funkčním plochám.

Zeleň v řešeném území je členěna na:

- soukromou zezeň (zahrady),
- veřejnou zezeň (ochrannou a izolační zezeň, liniovou doprovodnou zezeň komunikací)

Rozsah zeleně na jednotlivých stavebních pozemcích musí respektovat koeficient zeleně stanovený platným územním plánem.

6.1. Soukromá zezeň (zahrady)

Soukromé zahrady tvoří základní krajinný a prostorotvorný prvek lokality. Doporučuje se:

- zachování převahy nezpevněných ploch,
- výsadba stromů a keřů odpovídajících místním stanovištním podmínkám,
- omezení rozsáhlých zpevněných ploch a umělých povrchů,
- podpora vsakování dešťových vod v rámci pozemků (více viz kap. 5.2 - Technická infrastruktura).

6.2. Veřejná zeleň

Obvodový pás ochranné a přechodové zeleně do volné krajiny

Tento obvodový pás bude plnit zejména tyto funkce:

- přechod mezi rekreační plochou a volnou krajinou,
- pohledové změkčení přechodového okraje území.

Územní studie v tomto obvodovém pásu doporučuje výsadbu stromů domácích druhů doplněných keřovým podrostem, a to v podobě souvislého víceetážového pásu izolační zeleně.

V návaznosti na Adaptační strategii města je severní část nad Poličkou vyhodnocena takto:

- v severní polovině území na rozvodí absenteje jakákoliv bariérová zeleň, liniová či plošná vegetace, nacházejí se zde rozsáhlé plochy orné půdy, které nejsou proti větrné erozi chráněné,
- rozsáhlé plochy bez překážek proudění větru,
- velké bloky orné půdy,
- zvýšená větrná eroze z důvodu minima překážek proudění a přesušování půdy.

Přímo u dotčené lokality US.7 je dle této strategie navržen lesostepní pás (LS01) – viz obrázek níže.



Obrázek č. 2: Navržený lesostepní pás (LS01; výřez z Hl. výkresu krajiny Adaptační strategie na změnu klimatu pro město Polička (Ekotoxa s.r.o. 2022)

Na základě výše uvedeného územní studie doporučuje doplnění krajinné zeleně v území za účelem omezení větrné eroze, snížení proudění větru a zvýšení ekologické stability území, zejména prostřednictvím navrženého lesostepního pásu (LS01).

Podél severní a východní hranice řešeného území je navržen souvislý pás veřejné zeleně v minimální šířce 6 m (viz výkresová část), který vytvoří prostor pro výsadbu liniové izolační zeleně. Šířka pásu je navržena s ohledem na vytvoření vhodných podmínek pro růst stromů a jejich dostatečný odstup od hranic okolních pozemků. Konkrétní majetkoprávní řešení a rozsah potřebných výkupů budou řešeny v navazujících stupních přípravy.

Liniová a izolační zeleň

Podél navržené komunikace, zejména v jižní části území v ploše DS.2 dle ÚP, územní studie doporučuje realizaci liniové zeleně (stromořadí) plnící izolační a krajínotvornou funkci. Její umístění však bude nutné prověřit v navazujících stupních projektové přípravy, a to s ohledem na stávající polohu podzemních vedení technické infrastruktury. Preferovaná poloha stromořadí je jižně od komunikace z důvodu snížení přehřívání vozovky, alternativně je možné z technických důvodů umístit severně od komunikace.

Tato zeleň bude:

- opticky oddělovat rekreační území od ploch výroby,
- snižovat prašnost a hlukovou zátěž,
- přispívat k retenci a zpomalení odtoku srážkových vod,
- posilovat krajinnou osu podél komunikace.

Doporučuje se výsadba alejových stromů v pravidelném rytmu, s dostatečným prokořenitelným prostorem.

Veřejná prostranství

U hlavního vstupu do řešeného území se nachází veřejné prostranství ve formě veřejné zeleně (viz výkresová část). Součástí tohoto prostoru je socha sv. Antonína z 18. století a dřevěný mobiliář určený k posezení.

Územní studie tento prostor respektuje a doporučuje jeho zachování, včetně stávající zeleně a drobné architektury.

7. DOPORUČENÉ ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ STAVEB (KATALOG)

Uvedené příklady představují doporučená architektonická řešení staveb v řešeném území. Slouží jako inspirace pro budoucí výstavbu a upřesnění charakteru zástavby (materiálové a barevné řešení), nejsou však závazným regulativem.



8. SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ

Zadání územní studie Polička lokalita „Višňovka“ (K Lezníku) z 19. 01. 2026

Územní plán Polička – úplné znění po změnách 1, 2, 3, 4, a 5, který nabyl účinnosti 06. 12. 2025

Katastrální mapa platná k 31. 12. 2025

Data technické a dopravní infrastruktury z Digitální technické mapy (DTM) k lednu 2026

Vlastní průzkum lokality a fotodokumentace

9. ÚDAJE O POČTU STRÁNEK TEXTOVÉ ČÁSTI A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE

Textová část územní studie obsahuje 17 listů (stran) formátu A4. Grafická část územní studie obsahuje 4 výkresy, a to:

č. 1. Hlavní výkres – urbanistické řešení	1 : 1000
č. 2. Dopravní a technická infrastruktura	1 : 1000
č. 3. Koordinační výkres	1 : 1000
č. 4. Výkres širších vztahů	1 : 5000