

ÚZEMNÍ STUDIE LANŠKROUN - JIŽNÍ ZÓNA ZB2 NA VÝSLUNÍ + ZS2 NA VÝSLUNÍ - VÝCHOD

etapa: čistopis



A. Textová část

Zhotovitel:
Ing. arch. Milan Košář - ArchiKo



Objednatel: Město Lanškroun

technická spolupráce:
Atelier "AURUM" s.r.o.

Datum: duben 2018



**ÚZEMNÍ STUDIE LANŠKROUN JIŽNÍ ZÓNA
ZB2 NA VÝSLUNÍ + ZS2 NA VÝSLUNÍ - VÝCHOD**

**ETAPA:
čistopis**

OBSAH:

A TEXTOVÁ ČÁST:

1) Identifikační údaje.....	5
2) Předmět územní studie, hlavní cíle řešení	5
3) Vymezení řešeného území a širší vztahy.....	6
4) Splnění požadavků vyplývajících z územního plánu a zadání územní studie	11
5) Návrh dopravní a technické infrastruktury, včetně protipovodňové ochrany	12
5.1. Návrh řešení dopravní infrastruktury	12
5.2. Návrh řešení technické infrastruktury	15
5.3. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu	22
6) Základní urbanistická koncepce	23
7) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	27
8) Podmínky uspořádání území a prostorového řešení staveb.....	28
8.1. Podmínky uspořádání území.....	28
8.2. Další podmínky pro řešení zástavby v dané lokalitě:.....	30
8.3. Koncepce ploch veřejné zeleně:.....	32
9) Vyhodnocení reálnosti navržení řešení, etapizace.....	33
10) Proces konzultací, vyhodnocení vyjádření, požadavků, připomínek	34

B. GRAFICKÁ ČÁST:

B.1 Katastrální mapa s vlastnickými vztahy	M 1:2880
B.2 Koordinační výkres	M 1:1000
B.3 Výkres dopravní infrastruktury	M 1:1000
B.4 Výkres technické infrastruktury	M 1:1000

Přehled použitých zkratk:

BD	bytový dům
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
HUP	hlavní uzávěr plynu
KN	katastr nemovitostí
MěÚ	městský úřad
MŠ	mateřská škola
NN	nízké napětí
NP	nadzemní podlaží
OP	ochranné pásmo
P	podkroví
PD	projektová dokumentace
RD	rodinný dům
ŘÚ	řešené území
ul.	ulice
ÚAN	území s archeologickými nájezdy
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚS	územní studie
STL	plynovod středotlaký
TI	technická infrastruktura
TS	trafostanice
VaK	vodovody a kanalizace
VN	vysoké napětí
VTL	plynovod vysokotlaký
1NP +P	podlažnost - jedno nadzemní podlaží a podkroví

A. TEXTOVÁ ČÁST:

1) Identifikační údaje

Objednatel: Město Lanškroun
Nám. J. M. Marků 12
563 01 Lanškroun

Pořizovatel: Městský úřad Lanškroun,
Odbor stavební úřad
nám. J. M. Marků 12
563 16 Lanškroun

Zhotovitel: **Archiko**
Zodpovědný projektant: **Ing. arch. Milan Košář**



Spolupráce: **Atelier AURUM s.r.o. Pardubice:**
Ing. arch. Ivana Petřů
Ing. arch. Dana Suchánková
Michal Izák



Datum: 04/2018

2) Předmět územní studie, hlavní cíle řešení

Účel a cíl pořízení:

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnosti využití rozvojových lokalit v souladu s požadavky platného ÚP Lanškroun a upřesněnými potřebami zadavatele ÚS.

Pořízení územní studie bylo uloženo územně plánovací dokumentací (t.j. Územní plán Lanškroun vydaný zastupitelstvem města dne 26.9.2012 pod č. usnesení 104/2012). ÚP vymezil plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a stanovil lhůty pro pořízení studie do roku 2020. Dne 17.2.2014 dala Rada města Lanškroun podnět k výběru zpracovatele a k pořízení ÚS Lanškroun "ZB2 Na Výsluní + ZS2 Na Výsluní - východ".

Územní studie prověřila a stanovila podmínky uspořádání předmětného území, posoudila vybrané problémy a stanovila další postup řešení při rozvoji daného území.

Územní studie řeší urbanistickou koncepci s uspořádáním jednotlivých funkčních složek rozvojových ploch s řešením prostorového uspořádání území s koncepcí veřejné infrastruktury.

Studie prověřuje podmínky pro využití lokality jako ploch zejména pro bydlení, navrhuje koncepci řešení zástavby v souladu s ÚP. Navrhuje řešení veřejné infrastruktury, vymezuje plochy veřejných prostranství, prověřuje možné napojení lokality na stávající systém dopravy a inženýrských sítí a napojení jednotlivých pozemků pro výstavbu nových rodinných domů.

Studie stanovuje zásady (regulační podmínky) pro novou výstavbu v souladu s ochranou a rozvojem hodnot území. Nová zástavba bude realizována s ohledem na charakter území a urbanistickou a architektonickou strukturu zástavby ve městě.

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“) a bude sloužit jako podklad pro zpracování projektové dokumentace jednotlivých objektů a pro rozhodování stavebního úřadu.

I přestože územní studie není přímo závazným podkladem, pokud je však vložena do evidence územně plánovací činnosti, stává se neopominutelným podkladem a případné odchýlné rozhodnutí je třeba v územním rozhodnutí zdůvodnit a v odůvodnění prokázat, že bylo nalezeno z hlediska veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení.

3) Vymezení řešeného území a širší vztahy

Území řešené územní studií se nachází na jižním okraji města Lanškroun. Lokalita je vymezena v platném ÚP Lanškroun jako zastavitelné plochy ozn. ZS2 a ZB2 a to zejména pro rozvoj bydlení. Ze severní strany je území vymezeno ulicí Na Výsluní a stávající zástavbou rodinných domů, východní hranici tvoří místní obslužná komunikace a pozemky rodinných domů, jižní hranice je vymezena bezpečnostním pásmem stávajícího vysokotlakého plynovodu, na západě je území vymezeno stávající zástavbou (rodinné domy, garáže, firemní objekt).

Vzhledem k tomu, že součástí podkladů nebylo zaměření stávajícího stavu, bude možné jižní hranici ul. Na Výsluní upravit s ohledem na skutečnou polohu stávajících inženýrských sítí.

Řešená lokalita navazuje na zastavěné území sídla a vyplňuje volný prostor mezi trasou VTL plynovodu a zastavěným územím města. V současné době je území zemědělsky obhospodařováno.

Řešené území zahrnuje tyto pozemky (dle mapy KN k datu 09/2017):

Na pozemku 223/87 byl zrealizován objekt RD.

Územní studie řeší také návaznosti na stávající dopravní systém a technickou infrastrukturu – kontaktní území. V kontaktním území jsou dotčeny tyto pozemky: 2237/6, 2237/88, 8000/2, 8001/2, 8002, 8001/1, 2237/52, 2237/51, 2237/50, 2237/39, 2237/55, 2237/54, 2237/56, 2237/87, 2237/17, 2237/18, 2237/86, st. 4078, st. 4027, 8006, 8005, 8004, 8003, 8022, 8021, 8131, 2119/3, 2237/84, st. 4001, 8025, 8026, 8029, 8008, 8007, 8009, 2237/41, 2237/40, 2237/42, 8045, 2237/62, 8044, 8039, 8028, 8040, 4126 - 4140, 2119/6.

Rozloha řešeného území je cca 14 ha.

Terén je mírně svažité severním a severovýchodním směrem.

Tabulka vlastníků pozemků v řešeném území k datu 09/2017 (dle údajů KN)

obec: Lanškroun 580511

katastrální území: Lanškroun 678929

číslo pozemku	kultura	celk. výměra pozemku (m ²)	výměra dotčená US	vlastník
2237/6	orná	3356	3356	AGIS CZ a.s., Na Výsluní 1028, Žichlínské Předměstí, 56301 Lanškroun
2237/88	orná	37	37	SOMA spol. s r. o. B. Smetany 380, Žichlínské Předměstí, 56301 Lanškroun
8000/2	trvalý travní porost	556	556	SOMA spol. s r. o. B. Smetany 380, Žichlínské Předměstí, 56301 Lanškroun
8001/2	ostatní plocha	442	442	SOMA spol. s r. o. B. Smetany 380, Žichlínské Předměstí, 56301 Lanškroun
8002	ostatní plocha	1844	655	Město Lanškroun nám. J. M. Marků 12, Lanškroun-Vnitřní Město, 56301 Lanškroun

8001/1	orná	26551	26551	Město Lanškroun nám. J. M. Marků 12, Lanškroun-Vnitřní Město, 56301 Lanškroun
2237/52	orná	461	461	Město Lanškroun nám. J. M. Marků 12, Lanškroun-Vnitřní Město, 56301 Lanškroun
2237/51	trvalý travní porost	453	453	Město Lanškroun nám. J. M. Marků 12, Lanškroun-Vnitřní Město, 56301 Lanškroun
2237/50	trvalý travní porost	910	894	Město Lanškroun nám. J. M. Marků 12, Lanškroun-Vnitřní Město, 56301 Lanškroun
2237/39	orná	10	10	Město Lanškroun nám. J. M. Marků 12, Lanškroun-Vnitřní Město, 56301 Lanškroun
2237/54	orná	131	131	Město Lanškroun nám. J. M. Marků 12, Lanškroun-Vnitřní Město, 56301 Lanškroun
8005	trvalý travní porost	3117	3117	Krejčí Josef, Větrná 1769, 56501 Choceň Škorpil Jiří, Andrlíkova 710, 56201 Ústí nad Orlicí Škorpil Milan, Martinická 646/6, Kbely, 19700 Praha 9
8004	trvalý travní porost	3144	3144	Krejčí Josef, Větrná 1769, 56501 Choceň Škorpil Jiří, Andrlíkova 710, 56201 Ústí nad Orlicí Škorpil Milan, Martinická 646/6, Kbely, 19700 Praha 9
8003	orná	12906	12906	Krejčí Josef, Větrná 1769, 56501 Choceň Škorpil Jiří, Andrlíkova 710, 56201 Ústí nad Orlicí Škorpil Milan, Martinická 646/6, Kbely, 19700 Praha 9
8006	trvalý travní porost	3802	3802	Město Lanškroun nám. J. M. Marků 12, Lanškroun-Vnitřní Město, 56301 Lanškroun
2237/55	orná	40	40	Město Lanškroun nám. J. M. Marků 12, Lanškroun-Vnitřní Město, 56301 Lanškroun
2237/56	orná	21	21	Město Lanškroun nám. J. M. Marků 12, Lanškroun-Vnitřní Město, 56301 Lanškroun
2237/87	orná	914	914	Blažejovská Lucie, B. Martinů 957, Žichlínské Předměstí, 56301 Lanškroun Drobný Lukáš, Polská 1061, Žichlínské Předměstí, 56301 Lanškroun
2237/17	orná	1220	1220	SJM Drobný Ladislav a Drobná Alena, Polská 1061, Žichlínské Předměstí, 56301 Lanškroun
2237/86	orná	830	830	Švarc Jiří Mgr., Na Výsluní 1157, Žichlínské Předměstí, 56301 Lanškroun
st. 4078	zastavěná plocha a nádvoří	142	142	Švarc Jiří Mgr., Na Výsluní 1157, Žichlínské Předměstí, 56301 Lanškroun
2237/18	orná	998	998	Křenek Miroslav Na Výsluní 1156, Žichlínské Předměstí, 56301 Lanškroun
st. 4027	zastavěná plocha a nádvoří	184	184	Křenek Miroslav Na Výsluní 1156, Žichlínské Předměstí, 56301 Lanškroun
8022	orná	8355	8355	Smetana Jiří, č. p. 175, 56152 Verměřovice
8021	orná	7161	7161	Město Lanškroun nám. J. M. Marků 12, Lanškroun-Vnitřní Město, 56301

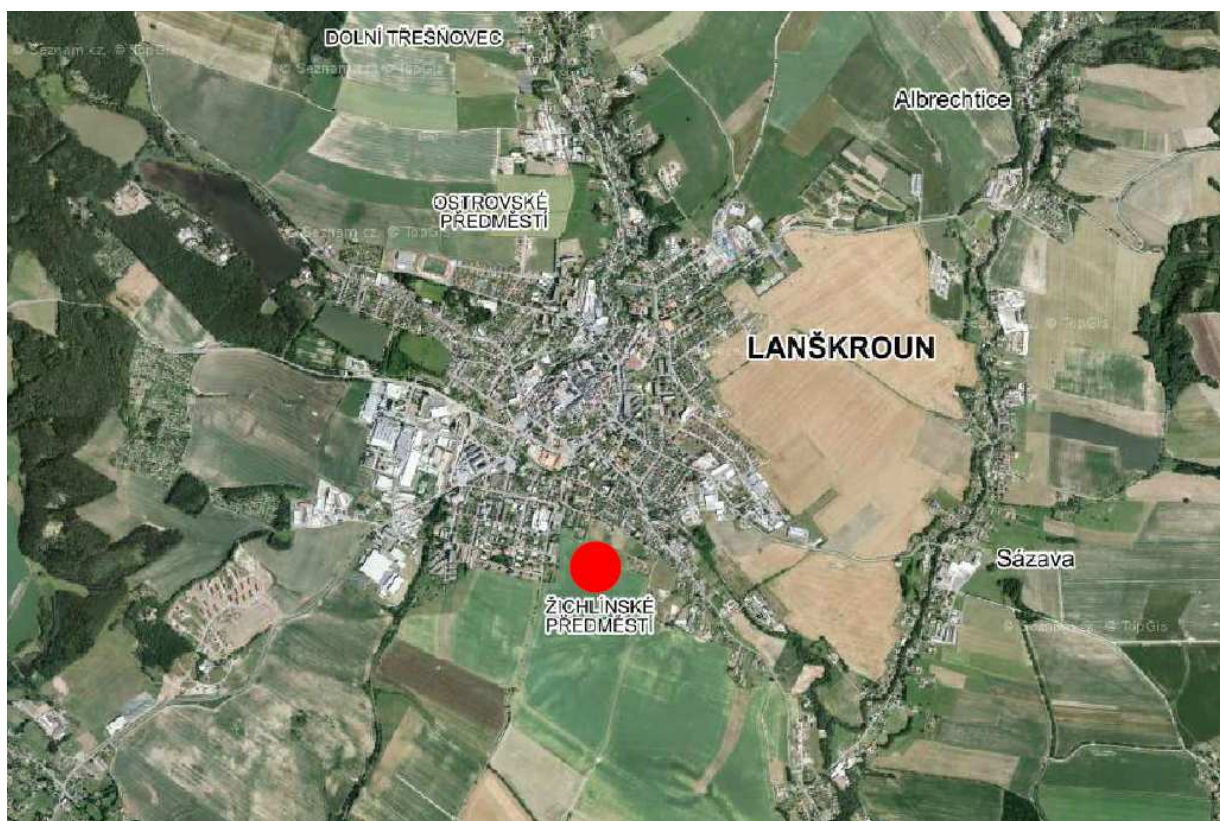
				Lanškroun
8131	ostatní plocha	4635	1664	Město Lanškroun nám. J. M. Marků 12, Lanškroun-Vnitřní Město, 56301 Lanškroun
2119/3	ostatní plocha	697	244	Město Lanškroun nám. J. M. Marků 12, Lanškroun-Vnitřní Město, 56301 Lanškroun
2237/84	trvalý travní porost	3109	3109	Skála Jiří, Kežmarská 526, Ostrovské Předměstí, 56301 Lanškroun Skála Ondřej, E. Krásnohorské 314, Ostrovské Předměstí, 56301 Lanškroun
st. 4001	zastavěná plocha a nádvoří	120	120	Skála Jiří, Kežmarská 526, Ostrovské Předměstí, 56301 Lanškroun Skála Ondřej, E. Krásnohorské 314, Ostrovské Předměstí, 56301 Lanškroun
8025	orná	11336	11336	SJM Gregora Zdenek Mgr. a Gregorová Kateřina Bc., Polská 1056, Žichlínské Předměstí, 56301 Lanškroun SJM Kolomý Jan Ing. a Kolomá Monika, Italská 485, Ostrovské Předměstí, 56301 Lanškroun SJM Kolomý Petr a Kolomá Jana, Poděbradova 871, Žichlínské Předměstí, 56301 Lanškroun
8026	orná	4059	4059	Město Lanškroun nám. J. M. Marků 12, Lanškroun-Vnitřní Město, 56301 Lanškroun
8029	orná	3715	3715	Česká republika Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3
8008	orná	6020	6020	Ebringerová Hana, Černého 519/17, Střížkov, 18200 Praha 8 Šilar Karel, Dobrovského 72, Žichlínské Předměstí, 56301 Lanškroun
8007	trvalý travní porost	3296	3296	Ebringerová Hana, Černého 519/17, Střížkov, 18200 Praha 8 Šilar Karel, Dobrovského 72, Žichlínské Předměstí, 56301 Lanškroun
8009	trvalý travní porost	5473	5473	Město Lanškroun nám. J. M. Marků 12, Lanškroun-Vnitřní Město, 56301 Lanškroun
2237/41	orná	126	126	Polanský Lukáš, Mánesova 451, Ostrovské Předměstí, 56301 Lanškroun
2237/40	orná	1657	1657	Polanský Lukáš, Mánesova 451, Ostrovské Předměstí, 56301 Lanškroun
8045	trvalý travní porost	3027	3027	Coufalová Jarmila, Tovární 979/31, Hodolany, 77900 Olomouc Sobotková Božena, Lidická 670, Žichlínské Předměstí, 56301 Lanškroun Videňská Eliška, Vančurova 461, Ostrovské Předměstí, 56301 Lanškroun
2237/62	orná	318	318	Město Lanškroun nám. J. M. Marků 12, Lanškroun-Vnitřní Město, 56301 Lanškroun
8044	ostatní plocha	532	181	Město Lanškroun nám. J. M. Marků 12, Lanškroun-Vnitřní Město, 56301 Lanškroun
2237/42	orná	2035	2035	SJM Jansa Petr a Jansová Lenka M. Alše 476, Ostrovské Předměstí, 56301 Lanškroun
8039	orná	8587	8587	Benedová Alžběta, Lidická 299, Žichlínské Předměstí,

				56301 Lanškroun
8028	orná	7753	7753	Město Lanškroun nám. J. M. Marků 12, Lanškroun-Vnitřní Město, 56301 Lanškroun
8040	trvalý travní porost	407	349	Město Lanškroun nám. J. M. Marků 12, Lanškroun-Vnitřní Město, 56301 Lanškroun
Vlastníci garáží (č.p. 4126 - 4140) a část p.č. 2119/6			375	

Širší vztahy

Město Lanškroun se nachází na úpatí Orlických hor, bydlí v něm cca 10 tisíc obyvatel. Jeho atraktivní poloha v blízkosti horského prostředí a komplexní nabídka v oblasti služeb, školství, sportu, s fungujícími podnikatelskými subjekty dává předpoklady pro zájem o bydlení a tím i další rozvoj sídla. Město je významné také z historického hlediska svým založením - čtvercové náměstí v centrální poloze a k němu se paprskovitě sbíhající významné komunikační trasy.

Lokalita řešená v územní studii se nachází v místní části Žichlínské Předměstí a je součástí území vymezeného dvěma komunikacemi - na východě komunikací do Žichlínska (III/36810), na západě komunikací do Lukové (III/36819).



Předmětné území přiléhá ze severní strany k zastavěnému území města, na jižní straně navazují zemědělsky využívané pozemky. Jižním směrem je dále od města plánovaná trasa obchvatu silnice I/43, ze které bude řešeno dopravní propojení s dálnicí II. třídy č.35 ("R35"). Využití území je z jihu omezeno trasou a bezpečnostním pásmem vysokotlakého plynovodu.

Rozvojová lokalita je vklíněna mezi stávající zástavbu a logicky tak doplňuje a zarovnává budoucí zastavěné území města. V této části Lanškrouna se nachází především plochy bydlení, jak rodinné domy izolované, řadové i bytové domy. Stávající zástavba západně je řešena v rastrovém uspořádání. Vlastní řešené území je vymezené ulicí Na Výsluní, zástavbou podél ulice Husova a obslužnou komunikací trasovanou k výrobnímu areálu na východě. V tomto území již na okrajích

započala výstavba samostatných rodinných domů. Vzhledem k velkému rozsahu lokality je nutné zástavbu koordinovat tak, aby nedošlo ke znemožnění využití vnitřního území. Územní studie člení řešené území v návaznosti na možná vhodná dopravní napojení na stávající komunikační systém města. Hlavní napojovací body jsou z ul. Husova a z ul. Na Výsluní. Lokalita ZS2 (na východě) je dopravně napojena samostatně ze stávající obslužné komunikace na východě. V tomto území je dle platného ÚP navrhován rozvoj smíšených obytných funkcí a výrobních ploch. Vzhledem k charakteru a rozsahu navrhovaných rozvojových ploch, bude nutné rozšířit stávající uliční prostor podél východní hranice řešené lokality.

Navržená urbanistická struktura vychází z rastrového uspořádání uličních prostorů, podél kterých je umístěna nová zástavba. V západní části to jsou bytové domy, jejich poloha byla navržena v návaznosti na stávající bytové domy západně od ul. Husova. Zbývající část území je určena pro rodinné domy. V této části města chybí větší plochy veřejné zeleně, které by sloužily pro odpočinkové a rekreační činnosti obyvatel. Vzhledem k rozsahu řešené lokality je v její centrální části takováto plocha navrhována. S ohledem na to, že řešené území je mírně svažité a klesá severním směrem, dochází zde k vodní erozi z navazujících zemědělských pozemků. Územní studie proto po jižní straně lokality navrhuje volný zelený pás, který bude sloužit především pro zpomalení odtoku srážkových vod a jejich zasakování. Dalším omezením využití lokality je vrchní vedení elektro VN, jeho trasy procházejí v západní části území a zasahují také JV okraj lokality.

Stávající struktura rodinných domů v navazujícím území je různorodá, jedná se o objekty přízemní, jednopodlažní s podkrovím, převážně se sklonitými střechami. Architektonické ztvárnění objektů pro bydlení by mělo vycházet z charakteru lokality a zástavby v ulici, tvaru pozemků. Rodinné domy by měly být umístěné s ohledem na orientaci pozemku ke světovým stranám. Vzhledem k velké rozloze lokality je umožněno realizovat různé typy zástavby.



fotodokumentace řešeného území

5) Návrh dopravní a technické infrastruktury, včetně protipovodňové ochrany**5.1. Návrh řešení dopravní infrastruktury**

viz. graf. příl. č. B.3 výkres dopravní infrastruktury

Dopravní řešení řešeného území je navrhováno z ulice Husova - na západě - vytvořením průsečné křižovatky s ul. Olbrachtova. Další dva vjezdy jsou navrhovány z ul. Na Výsluní, jeden jako průsečná křižovatka do ul. Škroupova a druhý křižovatkou ve tvaru "T". Lokalita ZS2 je dopravně obsluhována vjezdem ze stávající obslužné komunikace vedoucí podél východní hranice ŘÚ, která ústí do silnice III/36810. Územní studie umožňuje průjezd ve směru V - Z celou ulicí Na Výsluní podél severní hranice rozvojové lokality.

Převážná část navrhovaných místních obslužných komunikací v lokalitě je uvažována v režimu **ZÓNY S DOPRAVNÍM OMEZENÍM** (30km/h, přednost zprava, zpomalovací prahy, zákaz parkování mimo P). Na tuto zónu navazují v jižní části lokality úseky komunikací v režimu **OBYTNÉ ZÓNY**. Také samostatně dopravně obsluhovaná lokalita na východě řešeného území je navržena v režimu obytné zóny.

S ohledem na měřítko a požadovanou podrobnost navrhovaného řešení ÚS jsou v situaci zakresleny pouze schematicky základní stavební prvky pro zpomalení dopravy. Naznačeny jsou zpomalovací prahy, zvýšené plochy křižovatek sloužící jako obratiště a výhybna a zúžení s vyosením dopravního prostoru. Tyto prvky budou upřesněny až v podrobnější dokumentaci (pro UR), kde již budou upřesněna konkrétní místa jednotlivých samostatných sjezdů pro RD (rozhledy) a budou upřesněny skladby zpevněných povrchů veřejných prostor.

Vyhl. č.501/2006 Sb. udává minimální šíři prostoru místní komunikace (PMK) - resp. šíři veřejného prostranství - pro obousměrný provoz vozidel v zástavbě rodinnými domy 8,0m a pro zástavbu v bytových domech - 12m. Územní studie navrhuje hlavní uliční prostory trasované k území s bytovou zástavbou v šířce min.12m. Ostatní navrhované uliční prostory jsou, v závislosti na hustotě okolní zástavby, řešeny v šířce 11,0, 10,0m a 9,0m.

Dopravní systém je řešen tak, aby vhodně navázal na stávající komunikace. Koncepce dopravního napojení řešeného území je navržena v odpovídajícím šířkovém uspořádání tak, aby byl umožněn příjezd vozidel integrovaného záchranného systému a svozu odpadů i pro případné řešení havarijních situací.

Při konkrétním řešení uspořádání uličního prostoru od západu - z ul. Husova bude nutné zohlednit stávající vrchní vedení elektro, případně navrhnout technické řešení jeho úpravy z důvodu možné případné kolize s tímto zařízením.

Počet vymezených stání

V lokalitě se předpokládá odstavování vozidel na jednotlivých pozemcích rodinných domů. V územní studii je konkrétně vyznačeno celkem 218 parkovacích míst na terénu + 15 míst bude v nových objektech garáží. Při západní hranici ÚS navrhuje doplnění parkovacích ploch tak, že pro příjezd bude využito komunikace obsluhující stávající (nové) řadové garáže. V lokalitě se zástavbou řadových RD jsou pouze schematicky naznačeny prostory umožňující parkování v uličním prostoru.

Parkovací stání budou přednostně řešena rozšířením samostatných vjezdů na pozemky a navrhována tak, aby v uličních prostorech bylo možné umístit stromořadí.

V lokalitě bytových domů jsou vymezeny plochy pro umístění parkovacích stání na terénu (podél uličního prostoru a samostatná parkoviště). Další potřebné odstavné plochy budou řešeny jako součást bytových domů (např. v podzemí).

Parkovací stání (event. parkovací pruhy) budou vyznačena pouze opticky, bez převýšení (odlišná barva a skladba dlažby, odlišný povrch...) a vhodně vymezena například prvky mobiliáře a zelení.

Při dodržení rozhledových trojúhelníků a dalších norem a předpisů je možná korekce v umístění i počtu parkovacích stání (zejména na základě upřesnění budoucí polohy samostatných sjezdů na stavební pozemky) a upřesněného šířkového uspořádání uličních prostorů. Podrobné

uspořádání uličních prostorů bude řešit navazující dokumentace.

Také v následujícím stupni PD, který bude mít k dispozici výškové a polohopisné zaměření, bude zpřesněn výpočet a zakres rozhledových trojúhelníků (event. navrhovaných úprav).

Pěší doprava

Územní studie také navrhuje systém chodníků (š.2,0 resp. 1,5m) a pěších tras, jedná se o jedno z možných řešení, konkrétní doplnění chodníků bude záviset také na vlastním podrobnějším řešení objektů bytových domů, jejich vstupů apod. Podél uličních prostorů vedoucích kolem bytových domů je doporučeno umístit chodníky š. min. 2,5m s ohledem na větší počet obyvatel v této části lokality.

Územní studie navrhuje:

- pěší propojení s lokalitou ZS2
- pěší propojení s ulicí se stávajícími rodinnými domy na východě
- pěší propojení do ploch veřejné zeleně v centrální části území
- pěší trasu plochami veřejné zeleně v centru
- pěší trasu zeleným pásem podél jižní hranice rozvojové lokality

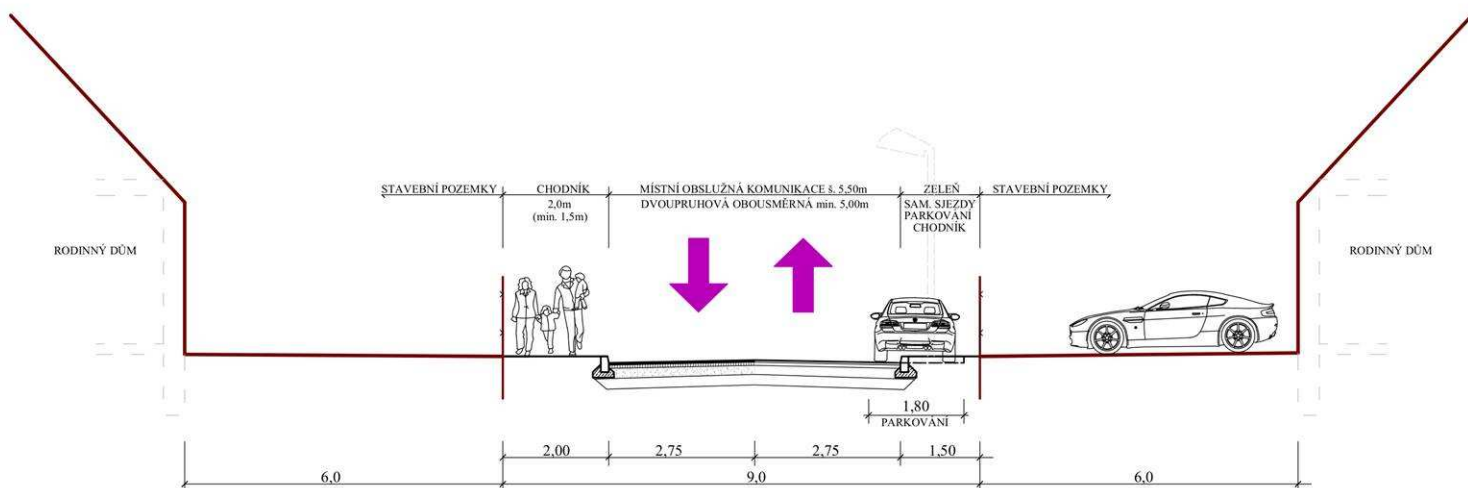
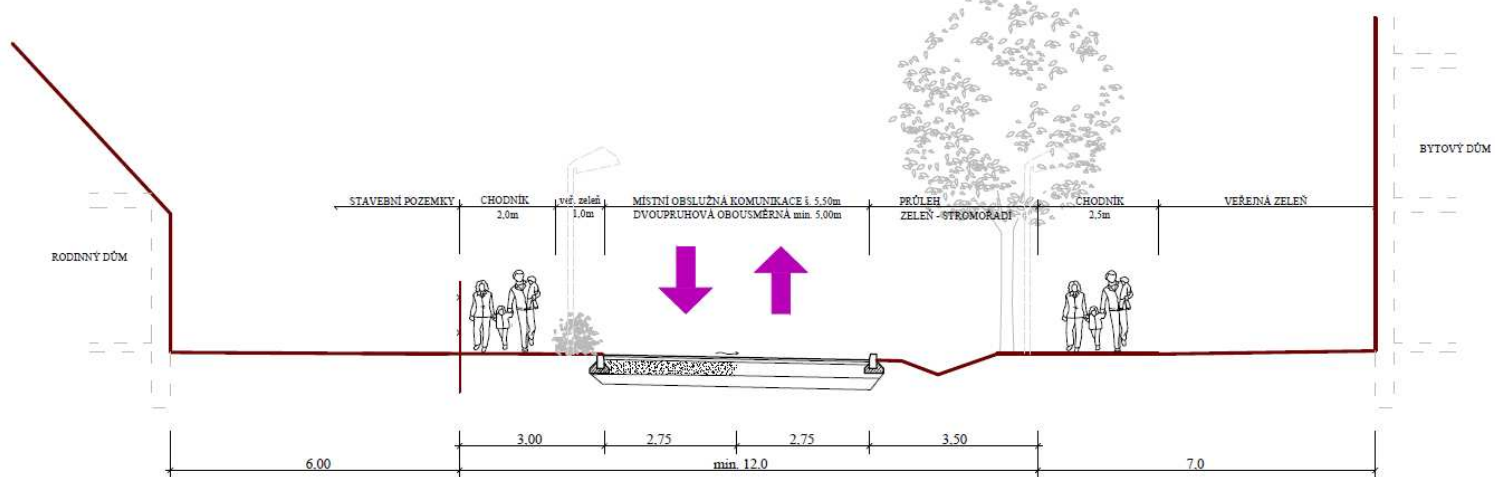
V plochách obytných zón bude provoz smíšený, v jedné výškové úrovni.

Při návrhu místních komunikací bude respektována zejména z ČSN 736110 a technických podmínek TP 103 a TP 218. Pro návrh křižovatek platí ČSN 73 6102.



Obr. 5 – SRN, Berlin – Wasserstadt Rummelsburg na řece Spree – na poloostrově Stralau byla od poloviny 19. století do r. 1992 průmyslová zóna, po r. 1999 je přestavěna na bydlení a práce u vody – městský urbanismus podle principů udržitelného rozvoje s odvodněním prostřednictvím zasakovacích průřelů a retenčních příkopů. Velice ukázkový příklad dispozičního uspořádání ulice s decentralizovaným systémem odvodnění (autor, 05/2004)





Varianty možného uspořádání uličních prostorů

5.2. Návrh řešení technické infrastruktury

Veškeré sítě budou dimenzovány tak, aby kapacitně vyhověly pro celé řešené území. Provizorní (dočasné) ukončení sítí základního technického vybavení (dále ZTV) bude bezproblémově umožňovat jejich prodloužení pro případnou další etapu výstavby.

Řešení navrhované územní studií je jedním z možných způsobů návrhu napojení lokality a pozemků na technickou infrastrukturu. Tento návrh může být upraven na základě projednání se správci a vlastníky inženýrských sítí (např. z důvodů etapizace, upřesnění technického řešení a ohledem na dobu realizace...).

Napojení řešené lokality na inženýrské sítě je vyznačeno v grafické příloze *B.4 Výkres technické infrastruktury*.

• VODOVOD

Stávající vedení:

Stávající vodovod je trasován mimo řešené území, na severu ul. Na Výsluní, na západě ul. Husova, podél východní hranice řešené lokality.

Kapacita vody a tlakové poměry pro řešenou lokalitu jsou dostatečné.

Napojení na veřejný vodovod:

Napojení lokality na veřejný vodovod bude provedeno ze třech napojovacích bodů pro zokruhování rozšířené vodovodní sítě - ze stávajících vodovodních řadů vedených ulicemi Husova, Na Výsluní a navržený vodovod je trasován do stávajícího řadu, který vede až do ul. Lidická.

Vodovodní řad bude trasován hlavními dopravními prostory (TEMPO 30) a dopravními prostory (OBYTNÁ ZÓNA) pro minimalizaci ochranných pásem v zeleni (kořenový systém). Pro zabezpečení potřeby požární vody budou na nové vodovodní síti umístovány požární hydranty (přednostně nadzemní – minimálně 0,50m od možné pojezděné plochy).

Výpočet potřeby pitné vody pro rodinné domy:

Počet rodinných domů	98	
Počet obyvatel	98	× 3,6 = 353 Potřeba vody
	Q_d	353 × 150 = 52950 l/d
	Q_{dmax}	52 950 × 1,5 = 79,425 m³/d
	Q_h	79,425 × 1,8 = 1,655 l/s

Výpočet potřeby pitné vody pro bytové domy (hrubý odhad cca - 55 b.i.):

Počet obyvatel (3,5 obyv. na 1bj)	55	× 3,5 = 193 obyv.
Potřeba vody	Q_d	193 × 150 = 28950 l/d
	Q_{dmax}	28950 × 1,5 = 43,425 m³/d
	Q_h	43,425 × 1,8 = 0,714 l/s

Uvažovaná celková délka navrhovaného vodovodního řadu je cca 2057m.

Navrhované řešení je v souladu s koncepcí stanovenou ÚPD, trasování řešeným územím je upřesněno. V platném ÚP je navržena trasa hlavního vodovodního řadu v jižní části řešeného území (dále ŘÚ), která by měla sloužit také pro zásobování pitnou vodou i pro další rozvojovou lokalitu východně. Územní studie tuto trasu nevymezuje, při zjišťování napojovacích bodů na stávající vodovodní síť pro vymezené řešené území nebyl ze strany VaK Jablonné nad Orlicí vznesen tento požadavek.

Byla doplněna trasa vodovodního řadu z ul. Lidická (od garáží) po parcelu č. 8042 (na základě požadavku VaK Jablonné nad Orlicí).

- **KANALIZACE**

Splaškové vody

V současné době je kanalizace ve městě převážně řešena jako jednotná. Stoková síť vytváří hydraulicky ucelený systém, který vede až do stávající ČOV. VaK Jablonné nad Orlicí, a.s. - provoz kanalizací a ČOV Lanškroun stanovil napojovací body pro řešenou lokalitu v ul. Na Výsluní a v ul. Husova. Územní studie toto respektuje. Dle jejich informací je napojení v ul. Husova částečně omezeno kapacitou stávající kanál. sítě. Detailní řešení (materiál, dimenze a přesná trasa) budou řešeny v dalším stupni projektové dokumentace.

Splaškové vody budou odváděny gravitačně k napojovacím bodům, odkud budou napojeny dle možnosti gravitačně nebo přečerpáním do stávající jednotné gravitační stoky.

Lokalita bude napojena na stávající splaškovou kanalizaci na třech místech v ul. Na Výsluní (v místech dopravních napojení). Část ulice Na Výsluní je odvedena východním směrem do stávajícího řadu. Lokalita ZS2 (na JV okraji ŘÚ) je řešena odvedením splaškových vod do stávajícího řadu východně.

Navrhovaná kanalizace bude vedena hlavními dopravními prostory (TEMPO 30) a dopravními prostory (OBYTNÁ ZÓNA) pro minimalizaci ochranných pásem v zeleni (kořenový systém).

Výpočet množství splaškových vod:

Počet rodinných domů	98
Počet bj v bytových domech	55
Počet obyvatel	546
Splaškové vody	$546 \times 150 = 81\ 900 \text{ l/d}$

Uvažovaná délka splaškové kanalizace je cca 1888m.

Hospodaření se srážkovými vodami**Obecně budou respektovány stanovené zásady:**

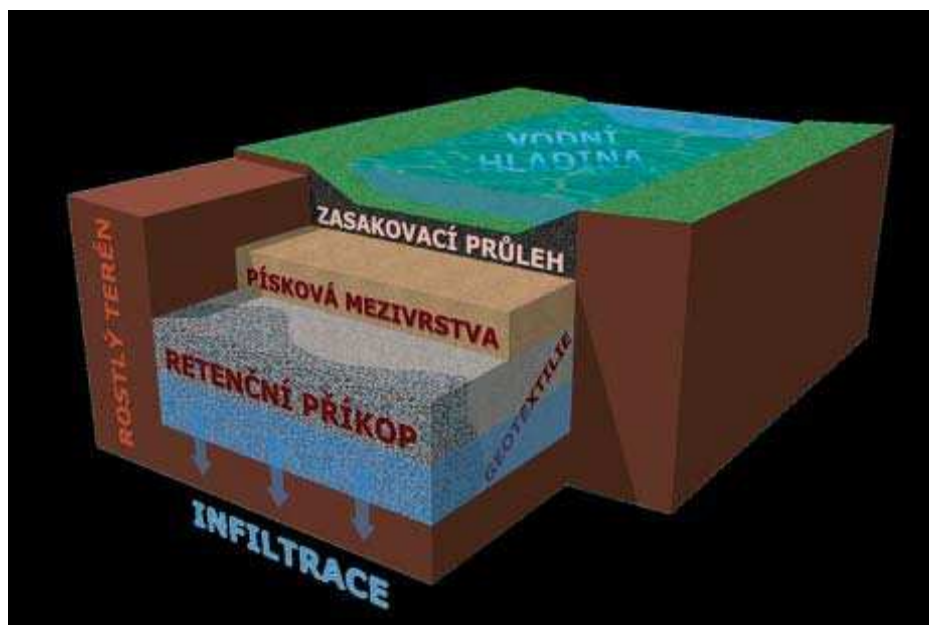
- srážkové vody budou přednostně a v maximální možné míře vsakovány,
- nevsáknuté srážkové vody (na základě vyjádření hydrogeologa a nemožnosti vsakování srážkových vod) budou pozdrženy na 3l/s/ha s kapacitou pozdržení pětiletého deště. Teprve takto pozdržené srážkové vody budou moci být odváděny do vodního toku.
- srážkové vody překračující hodnoty pětiletého deště (extrémní přívalové srážky) budou odváděny bezpečnostním přelivem do vodního toku
- Pro odvádění nevsáknutých srážkových vod bude využita nová dešťová kanalizace.

Řešení územní studie

Odtoky dešťových vod budou v území minimalizovány - uplatňován bude decentralizovaný systém odvodnění. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch na pozemcích rodinných a bytových domů budou zadržovány na pozemcích každé nemovitosti. Budou druhotně využívány, nebo zasakovány (povrchově, podpovrchově) na jednotlivých stavebních pozemcích. Pro zpomalení odtoku lze využívat „zelené“ střechy se schopností zadržovat dešťové vody.

S ohledem na efektivní hospodaření se srážkovými vodami a na význam zejména pozemních komunikací, bude zvažováno materiálové řešení jednotlivých prvků v uličních prostorech.

Srážkové vody ze zpevněných nepropustných ploch veřejných prostranství, resp. pozemních komunikací, budou v maximální možné míře zasakovány v uličních prostorech, v paralelně s pozemní komunikací realizovaných páslech zeleně profilově řešených jako zasakovací průlehy (uliční prostory B, C, D). Vzhledem k tomu, že v době zpracování územní studie nejsou podrobně zmapovány hydrogeologické poměry včetně zhodnocení propustnosti jednotlivých vrstev (vsakovací zkouška), nabízí se s ohledem na předpokládané hůře propustné spodní vrstvy možnost kombinace zasakovacího průlehu s retenčním příkopem.



Obr. použit z článku „Odvodňování urbanizovaných území podle principů udržitelného rozvoje“ (Jiří Vítěk, časopis Urbanismus a územní rozvoj, 2008)

Veškeré komunikace pro pěší v uličních prostorech budou realizovány s takovou povrchovou úpravou, aby umožňovala zasakování srážkové vody – dlažba (drenážní).

V koncových úsecích systému uličních prostorů je uvažováno s takovým dopravním uspořádáním, které s ohledem na dopravní zátěž (obsluha pouze přilehlých nemovitostí), umožňuje realizaci i pozemní komunikace s povrchovou úpravou, která umožní zasakování srážkové vody – dlažba (drenážní).

S ohledem na vlastnosti bude stejná povrchová úprava volena i pro plochy parkovišť a odstavných stání v uličních prostorech - (drenážní) dlažba (možnost jiného barevného odstínu, profilu či tvaru dlažebních dílců).

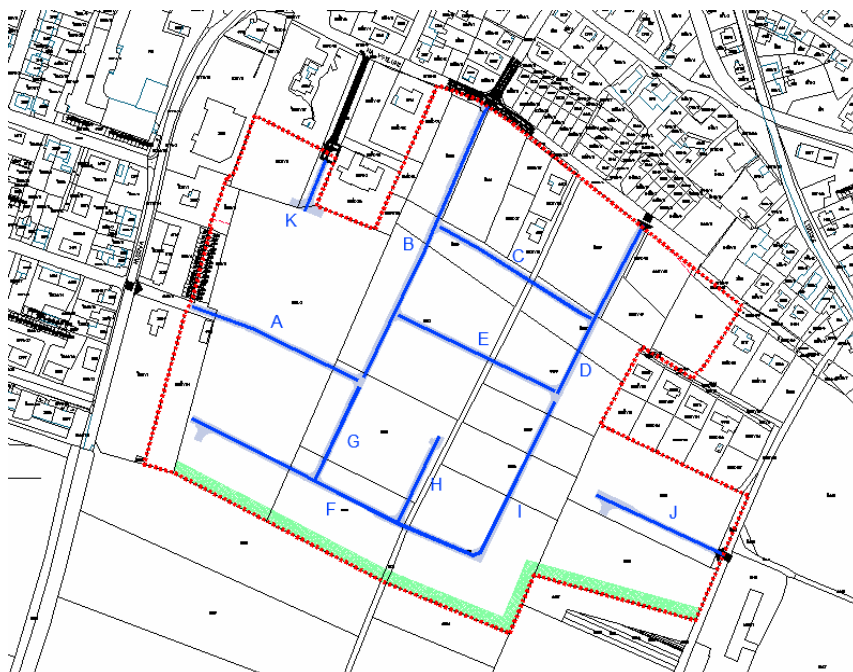


Schéma uspořádání uliční sítě v území řešeném územní studií.

Materiálové řešení pozemních komunikací:

- nepropustný povrch (např. živice) – v uličním prostoru: A,B,C a D

- dlažba – v uličním prostoru: E, F, G, H, I a J.

V lokalitě bytových domů na západním okraji řešené lokality studie řeší možnosti uspořádání zástavby, včetně vymezení ploch pro dopravu v klidu a ploch zeleně. Toto řešení je vyznačeno bez znalosti konkrétního typu bytových domů a lze toto řešení tudíž považovat za jednu z možností. Nicméně stanovené zásady v plošném uspořádání (zastavěná plocha objektů, plošné nároky na dopravu v klidu a plochy veřejné zeleně) by měly být v principu respektovány i při jiném způsobu uspořádání zástavby. V plochách zeleně mohou být řešeny kromě výsadeb zeleně herní prvky a mobiliář, ale také profilace terénu pro zadržování srážkové vody – plošné průlehy.

Stejný princip s využitím plošných průlehů bude uplatněn při řešení centrálního prostoru veřejné zeleně.

Na jižním okraji řešené lokality je s ohledem na možnost ohrožení území vodní erozí ze zemědělsky intenzivně využívaných ploch ležících jižněji navržen pás zeleně. Tento pás bude plnit zároveň několik funkcí. Funkce protierozního opatření již byla zmíněna, dále to jsou funkce převážně urbanistické – bude plnit funkci přechodového prvku mezi zastavěným (urbanizovaným) územím a volnou krajinou, bude plnit funkci rekreační zejména pro obyvatele nové lokality. Pásem zeleně bude vedena pěší cesta, v místech lokálního rozšíření bude umístěn mobiliář (např. lavička, odpadkový koš), mohou zde být umístěna např. jednotlivá zařízení pro cvičení v přírodě (přírodní posilovna formou např. stezky s jednotlivými zastaveními). Cesta bude spolu s lokálními výsadbami zeleně zajímavě trasována tak, aby zde mohl být realizován i zasakovací průleh. Vzhledem k vysoké pravděpodobnosti existence melioračních zařízení, o jejichž poloze, hloubce uložení a funkčnosti nejsou relevantní informace a podklady, je možno uvažovat spolu s realizací průlehu i s realizací retenčního příkopu, do kterého by v případě kolize s drenážním systémem (hlavníky), byly tyto zapojeny. Retenční průleh bude terénně zapojen do plošného průlehu na jižní straně uličního prostoru J, odkud bude bezpečnostním přelivem odvedena do nově realizované dešťové kanalizace vedené v ulici po východních okraji řešeného území.

V případě déle trvajícího deště, kdy by srážkové vody nebylo možno kapacitně zadržet v řešené lokalitě v realizovaných opatřeních, bude srážková voda odváděna (bezpečnostními přelivy) do nově realizované dešťové kanalizace (v uličních prostorech B a D) se zaústěním do Ostrovského potoka.

Bilance ploch:

zasakovací dlažba:

- plochy komunikací a odstavných ploch v uličních prostorech - 5657 m²
- plochy samostatných parkovišť (u bytových domů) - 1895 m²
- plochy chodníků v uličních prostorech (předpoklad š. -2,0m) - 1948 m²

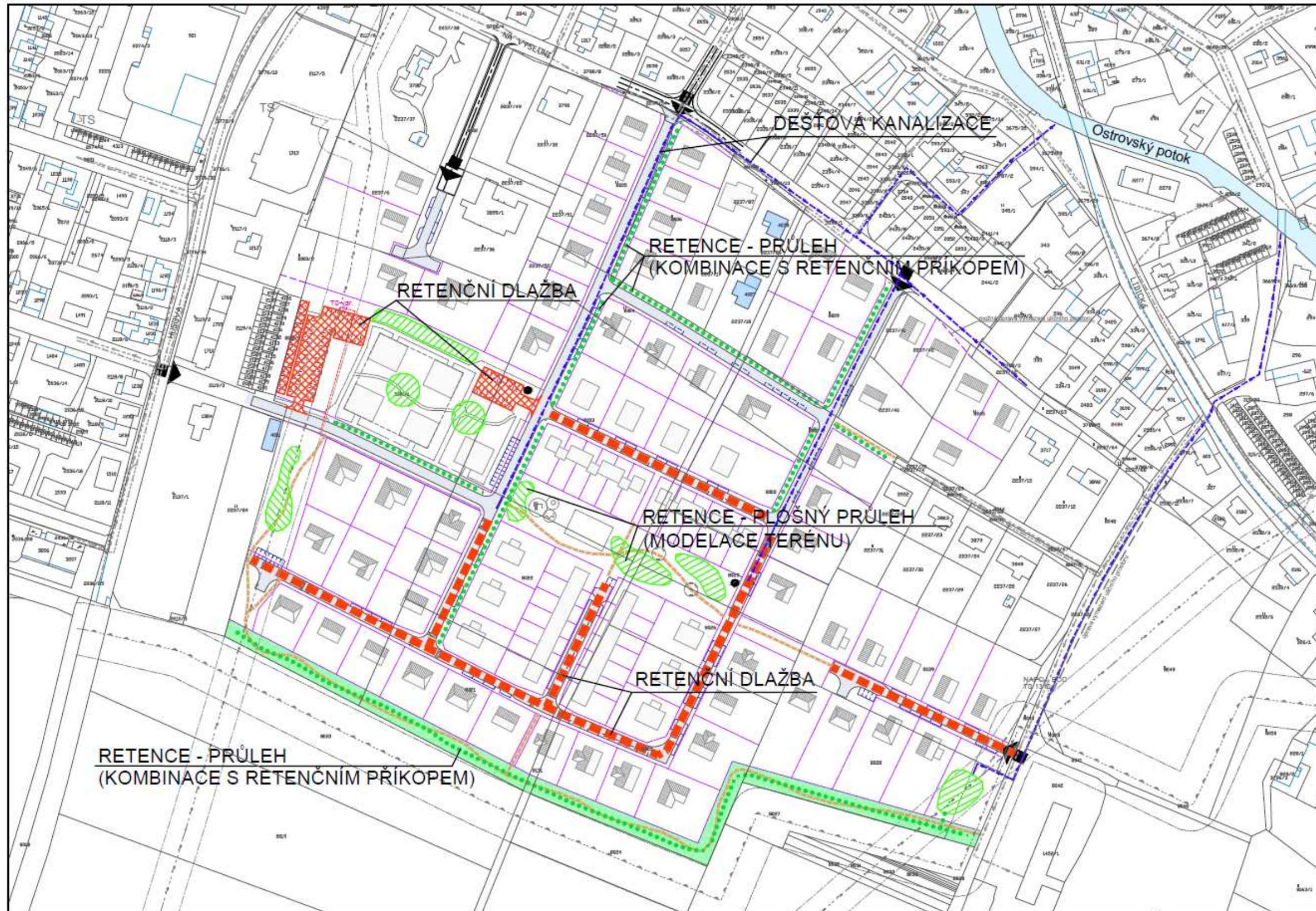
veřejná zeleň:

- plochy veřejné zeleně u bytových domů - 6418 m²
- plochy veřejné zeleně - odpočinková funkce - 7395 m²
- plochy veřejné zeleně v uličních prostorech - 5155 m²

živičný povrch:

- plochy komunikací v živičném povrchu - 4481 m²

Schema možného řešení hospodaření se srážkovými vodami



Protipovodňová ochrana

V souladu s podmínkami stanovenými platným ÚP, je součástí územní studie řešení protierozních opatření. Řešená lokalita je zasažena zejména vodní erozí z navazujících zemědělsky využívaných pozemků jižně. Nepříznivý sklon rozlehlých ploch bez vzrostlé zeleně nebo mezí způsobují při zvýšených srážkách tento negativní jev. Územní studie proto v jižní části lokality navrhuje zelený pás, který bude řešen jako průleh a bude sloužit pro vsakování vody z okolních pozemků, případně zpomalení odtoku. Tento pás je vymezen v šířce 10m.

Do budoucna je dle platného územního plánu města Lanškroun uvažováno v území ležícím jižněji s realizací silničního tělesa, které by jistě plnilo i funkci protierozního opatření.

- **ELEKTRO**

VN

Řešená lokalita je dotčena trasou a ochranným pásmem vrchního vedení elektro VN 35 kV - podél západní hranice a v jihovýchodním okraji. Stávající trafostanice 1310 je situována v JV okraji ŘÚ.

Ochranným pásmem vrchního vedení elektro VN jsou dotčeny tyto pozemky - ozn. 1, 2, 3, 43, plochy pro situování bytových domů, 69, 65.

Vzhledem k tomu, že v hlavním uličním prostoru, který umožňuje napojení od západu, se dle průzkumů v terénu, nachází sloup nadzemního vedení v těsné blízkosti budoucí komunikace, proto bylo by vhodné toto stávající vrchní vedení nahradit kabelovým. Pro zpracování této ÚS nebylo součástí podkladů zaměření s přesnou polohou sloupů VN.

Stávající rozvody NN v lokalitě:

Stávající kabelové trasy jsou vedeny v ul. Na Výsluní a podél východní hranice ŘÚ.

Technické řešení napojení lokality na rozvody NN:

Připojení lokality bude řešeno ze stávající TS 1310. Z rozvaděče TS 1310 se vyvede nové kabelové vedení směrem k rozvojové lokalitě. Kabelové vedení bude smyčkovat nové kabelové pilíře a SR skříně u jednotlivých stavebních pozemků.

V případě potřeby je v územní studii v souladu s platným ÚP vymezena poloha pro novou trafostanici v SZ části řešeného území - u bytových domů. Tato trafostanice může sloužit pro připojení nejen bytových domů, ale i jednotlivých pozemků. Bude provedeno propojení s trafostanicemi TS 0124 a TS 1013. Tato nová trafostanice umožňuje etapovitost zástavby a realizaci západní části v I. etapě.

Konkrétní řešení bude projednáno se správcem sítě s ohledem na etapovitost realizace zástavby.

Investorem navrhovaného řešení bude společnost ČEZ Distribuce, a.s.

Potřeba elektrické energie:

Rodinné domy počet	98
Hodnota hlavního jističe	25 A
Instalovaný příkon na jeden rodinný dům	11 kW
Požadované připojení pro rodinné domy	$98 \times (3 \times 25A)$
Požadovaný příkon pro rodinné domy	$98 \times 11kW = 1078 \text{ kW}$
Soudobý příkon pro rodinné domy	$1078 \times 0,38 = 398 \text{ kW}$
Počet bj v bytových domech	55
cca 10kW = BJ	
Instalovaný příkon.....	$P_i = 55 \times 10 = 550 \text{ kW}$
Soudobý příkon.....	$P_s = 550 \times 0,25 = 137,5 \text{ kW}$

V bilancích je uvažováno s plným využitím elektrické energie. Není uvažováno s podílem pasivních a nízkoenergetických RD a RD vytápěných zemním plynem.

Délka navrhovaného vedení cca 1972 m.

- **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

Stávající rozvody NN VO v lokalitě:

Stávající kabelový rozvod veřejného osvětlení prochází podél severní hranice řešené lokality.

Napojení na rozvod veřejného osvětlení:

Lokalitu lze napojit na rozvod veřejného osvětlení na třech místech od stávajících stožárů v ul. Na Výsluní, u bytového domu podél ul. Husova a z ul. Lidická.

Vlastní rozvod bude veden koridorem inženýrských sítí a pobytovým prostorem obytných zón (zeleň / samostatné sjezdy). Veřejné osvětlení bude provedeno bezpaticovými stožáry (v cca 4,0 m) se vzájemnou vzdáleností cca 20 – 25 m.

Jednotlivé sloupy budou umístovány minimálně 0,50 m od možné pojezděné plochy.

Prostor veřejné zeleně v centrální části lokality bude rovněž osvětlen veřejným osvětlením, jeho trasy a rozmístění jednotlivých stožárů budou řešeny dle konkrétního využití tohoto území.

Uvažovaná délka tras veřejného osvětlení je 2562 m + cca 19 ks svítidel.

- **PLYNOVOD**

Stávající rozvody plynárenských zařízení v lokalitě:

Stávající VTL plynovod OCEL DN 100 vede podél jižní hranice ŘÚ, stávající NTL plynovod OCEL DN 150 a PEd 125 je trasován v ul. Na Výsluní včetně NTL přípojek ke stávajícím objektům. Pozemek č.65 je dotčen bezpečnostním pásmem stávajícího VTL plynovodu.

Ochranné pásmo a trasa stávající STL/NTL plynovodní sítě budou dotčeny v místech napojení na ZTV.

Technické řešení napojení lokality na rozvody zemního plynu:

Předpokládá se vytápění jednotlivých rodinných domů plynovými kotli na zemní plyn.

Napojení lokality je řešeno ze stávajícího STL plynovodu PE DN 110 v ul. Zborovská (viz. vyj. Gaz Net s.r.o.).

Jako další varianta, v případě napojení do roku 2019, je na stávající NTL:

Nový odběr 81 m³/h lze připojit na stávající NTL plynovod PE dn 160, ID 40223607 v Husově ul. za podmínky nastavení výstupního tlaku v zimním období z obou místních VTL RS do NTL sítě na hodnotu alespoň 2,3 kPa. Dále je ve vyjádření požadováno propojení na stávající NTL plynovod DN oc 150 ID 1021528 v Polní ul. a stávající NTL plynovod PE dn 125 ID 258546042 v ul. Na Výsluní.

V konceptu ÚS je napojení řešeno ze stávajícího NTL plynovodu v ul. Na Výsluní, Škroupova a v ul. Husova. Dle potřeby je možné lokalitu ZS2 (v JV okraji ŘÚ) napojit samostatně na stávající plynovod v ul. Lidická. Zakreslena je rovněž navrhovaná větev do ul. Zborovského.

Řešení bude upřesněno na základě vyjádření správce sítě.

Rozvod po lokalitě bude řešen vybudováním nového plynovodu, který bude veden v nově navržených veřejných prostorech a ke každému domu bude kolmo vysazena přípojka, která bude ukončena hlavním uzávěrem plynu v pilíři budoucího oplocení rodinných domů.

Uvažovaná délka navrhovaného plynovodního řadu je 1969m.

Potřeba zemního plynu pro rodinné domy:

Rodinné domy počet	98
Hodinová potřeba zemního plynu	98 × 2 = 196 m ³
Roční potřeba plynu	98 × 2300 = 225 400 m ³

Pro bytové domy není specifikováno.

V bilancích je uvažováno s plným využitím zemního plynu. Není uvažováno s podílem pasivních a nízkoenergetických RD a RD vytápěných elektrickou energií.

- **SDĚLOVACÍ VEDENÍ**

Stávající vedení:

Řešeným územím prochází trasy komunikačních vedení metalické a optické sítě. Na západě podél stávajících garáží to je trasa metalické sítě. Podél ul. Na Výsluní trasy komunikačních vedení metal. i optické sítě - dotčené pozemky jsou - 10, 11, 16, 17, 20, 21.

V řešeném území se nachází více provozovatelů (vlastníků) komunikačních vedení (např. Česká telekomunikační infrastruktura a.s., OMEGA tech). Stávající komunikační vedení je v grafické části zakresleno dle poskytnutých podkladů - CETIN a.s.

Stávající vedení komunikační sítě je dotčeno návrhem základní technické vybavenosti.

Napojení na podzemní vedení komunikační sítě (dále PVKS):

Provozovatel VKS v současné době takovéto lokality připojuje až na základě počtu zájemců a vypočtené finanční návratnosti vložené investice. Lokalitu lze napojit na síť elektronických komunikací ze stávajících tras ve městě (např. z ul. Na Výsluní, od západu - severně od stávajících řadových garáží, případně z ul. Husova). Novou zástavbu bude rovněž možné napojit na Metropolitní optickou síť, která je již zavedena do zrealizovaných budov v řešeném území.

Nové trasy budou v řešeném území vedeny koridorem inženýrských sítí a pobytovými prostory uvažovaných obytných zón (zeleň, sjezdy, parkovací stání).

Vlastní řešení bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace (např. DÚR), podmínky v případě styku se sítí komunikačních vedení a pro napojení nových tras jsou součástí Dokladové části.

Pozn.: Pro dodatečné zasíťování lokality by bylo vhodné před položením finálních vrstev komunikací uložit v místech křížení plánovaných – nezrealizovaných sítí rezervní chráničky.

5.3. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu

Domovní přípojky inženýrských sítí budou realizovány převážně ze stejné strany vjezdů (vstupů) na pozemky a budou ukončeny v připojovacích objektech definovaných správcem sítí. Trasy přípojek budou v souladu s obecnými stavebními předpisy a s normou ČSN 736005 "Prostorové uspořádání sítí technického vybavení" a se zák. č. 670/2004 Sb.

Pod vjezdy na stavební pozemky a při křížení jednotlivých sítí budou řešena ochranná opatření proti mechanickému poškození.

Nové stavby technického vybavení budou realizovány dle vyhlášek platných v době realizace.

Při zasíťování řešené lokality bude brán zřetel na další plánovanou zástavbu v navazujícím území (dostatečné kapacity, způsob dočasného ukončení, poloha vůči budoucí možné výstavbě východně od lokality ...).

větší koncentraci obyvatel v této části lokality, je zde také situováno rozlehlé veřejné prostranství, které bude sloužit obyvatelům pro odpočinkové a rekreační aktivity. Zbývající část území je určena spíše pro rodinnou zástavbu v izolovaných rodinných domech. Tato struktura volně stojících domů vychází ze způsobu již stávajícího zastavění podél ulice Na Výsluní. Výškové uspořádání staveb by mělo směřem od lokality bytových domů klesat, zejména ve směru do volné krajiny. Při dálkových pohledech od jihu bude uplatňována zeleň na zahradách pozemků rodinných domů.

Pro dopravní obsluhu území byl navržen rastrový dopravní systém s oboustranným uspořádáním objektů pro bydlení. Hlavní uliční prostory jsou zvýrazněny stromořadím. Dopravní napojení lokality je navrženo ze stávajících komunikací - od západu z ul. Husova a ze severu z ul. Na Výsluní. Uliční prostory vedoucí k novým bytovým domům jsou navrhovány v šířce 12m a jsou vymezeny tak, aby v místě jejich napojení na stávající komunikační systém vznikly průsečné křižovatky z důvodu dotvoření rastrového uspořádání a dobré dostupnosti lokality. V části, která přiléhá k volné krajině - na jihu, byl z důvodu zklidnění dopravy navržen režim obytné zóny. V SZ části lokality jsou vymezeny pozemky pro RD, které dotvářejí a uzavírají již založenou ulici v tomto místě. Tyto pozemky jsou dotčeny ochranným pásmem vrchního vedení elektro VN. Pro uvolnění a zhodnocení těchto pozemků je možné stávající vedení nahradit kabelovým.

Území v JV okraji (dle ÚP označ. ZS2) je navrženo jako samostatná lokalita s vlastním dopravním napojením od východu. Prostorové členění vychází z podobné struktury jako pozemky vymezené severně - t.j. ulicové zastavění. Tato část, společně s navazujícími plochami východně, v souladu s platným ÚP umožňuje rovněž umístění občanského vybavení. Na základě konzultace se zástupci Města však bylo území členěno pro možnou výstavbu rodinných domů. Vzhledem k nárůstu počtu obyvatel, se dá však zvýšená poptávka po občanském vybavení předpokládat. V případě potřeby umístění veřejného vybavení, které bude sloužit zejména obyvatelům lokality (např. MŠ), návrh ÚS umožňuje sloučením více parcel vymezených pro RD realizaci takového zařízení - zejména v centrální části území, v návaznosti na plochu veřejného prostranství. Územní plán umožňuje takové zařízení v lokalitě realizovat, mělo by však svým měřítkem a prostorovými parametry vhodně doplňovat navrhovanou strukturu zastavění, nesmí negativně ovlivňovat zejména sousedící obytné plochy. Tato veřejná vybavenost by však neměla být celoměstského významu, aby nedocházelo k nárůstu zejména dopravního zatížení nového obytného území.



Vnitřní členění lokality vychází také z návrhu optimální velikosti a počtu parcel pro rodinnou zástavbu pro dané území tak, aby nedocházelo k nadměrnému zahuštění stávající struktury a zároveň umožňuje výběr z různě velkých pozemků a typů rodinných domů. Parcelace je navržena tak, aby byl minimalizován počet pozemků s méně vhodnou orientací t.j. se vstupy od jihu.

Vzhledem k rozloze řešeného území jsou v souladu s právními předpisy, zejména s § 7 a § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb. vymezeny plochy veřejných prostranství. Plochy zeleně jsou součástí nových veřejných prostranství, Vymezovány jsou v centrální a ve východní části lokality tak, aby byla umožněna jejich vzájemná provázanost a umožněn je tak i průchod do zeleného pásu podél jižní hranice lokality. Šířkové parametry uličních prostorů také umožňují realizovat plochy veřejné zeleně např. stromořadí. Centrální veřejné prostranství bude doplněno vzrostlou zelení a mobiliářem tak, aby byla podpořena atraktivita a kvalita obytného prostředí a aby mohlo veřejné prostranství také sloužit k setkávání obyvatel. Také plochy veřejné zeleně mezi bytovými domy bude možné využívat k volnočasovým aktivitám a situování např. dětských hřišť, soukromých předzahrádek, apod..

Respektovány budou vymezené plochy veřejných prostranství. Územní studie řeší vnitřní členění uličních prostorů jako jedno z možných řešení, které zejména ověřuje kapacitu těchto prostor. Respektován bude navržený pás zeleně mezi bytovými a rodinnými domy. Zde bude vysazena vzrostlá zeleň, aby byly minimalizovány průhledy z bytových domů do soukromých zahrad.

Územní studie vyznačuje v uličních prostorech potřebné počty odstavných stání. Navrhované uspořádání uličních prostorů umožňuje různé varianty situování těchto ploch, které bude do značné míry ovlivněno konečným umístěním objektů RD nebo trasováním chodníků. Možným řešením je také při vstupech a vjezdech na pozemky RD rozšíření zpevněné plochy, které tak vytvoří parkovací stání.

Architektura objemu rodinného domu a architektonické výrazové prostředky zástavby doplňující stávající ulicovou zástavbu budou vycházet z charakteristických znaků zástavby vhodné do daného prostředí.

Z hlediska prostorového uspořádání budou objekty RD navrhovány v omezené výškové hladině – RD budou řešeny jako objekty s max. 2NP (přípustné 1NP + podkroví, 1NP - bungalovy), se sklonitou střechou (převážně sedlová, polovalbová, valbová). V centrální části je umožněno umístit RD s max. 2NP s rovnou nebo pultovou střechou, případně 2NP + podkroví, řešení by mělo být shodné vždy pro skupinu RD alespoň v jedné straně ulice s ohledem na již realizovanou zástavbu.

Max. podlažnost bytových domů je stanovena v souladu s platným ÚP - 3NP + podkroví, přípustné je 3NP + ustupující podlaží, ostatní objekty budou v souladu s prostorovým uspořádáním lokality. V území budou navrženy dostatečně kapacitní odstavné a parkovací plochy v souladu s platnými právními předpisy (Vzhledem k současným trendům a používání motorových vozidel, zpracovatel doporučuje v lokalitě bytových domů 1,5 - 2 stání na 1b.j). Odstavné plochy bude možné navrhnout jako součást bytových domů např. v podzemí. Jejich počet je závislý na počtu bytových jednotek, velikosti jednotlivých bytů.... Pro zvýšení atraktivity bydlení v bytových domech, by měly být objekty co nejvíce obklopeny zelení, území by nemělo být zahušťováno na úkor kvality obytného prostředí.

Vlastní architektonické řešení objektů BD je možné řešit samostatnou PD (např. zastavovací studie), která prokáže vhodnost konkrétního typu domu do daného území. Bytové domy by měly mít podobný charakter prostorového uspořádání, měly by vytvářet ucelenou skupinu s podobným objemovým a architektonickým výrazem.

Nová zástavba by neměla, zejména při dálkových pohledech, negativně narušovat panorama města.

Pro pozemky a stavby na nich umístěné budou v souladu s platnou ÚPD respektovány podmínky uspořádání území a prostorové řešení staveb dané touto ÚS. Plošné a prostorové podmínky pro novou zástavbu jsou stanoveny zejména s ohledem na charakter území, na situování v návaznosti na stávající plochy bydlení a na urbanistickou a architektonickou strukturu zástavby v Lanškrouně.

Kapacity řešeného území:

rozloha řešeného území celkem:	13,98 ha
z toho: plochy pro bydlení (RD+zahrada)	9,07 ha
plochy pro bytové domy (BD+veřejná zeleň+parkoviště)	1,01 ha
plochy stávajícího využití (bydlení+garáže - neřešené)	0,62 ha
plocha protierozního opatření	0,50 ha
plochy veřejných prostranství:	2,78 ha
z toho: plochy uličních prostorů (vč.komunik., parkov. stání, vjezdů)	2,03 ha
plocha veřejné zeleně	0,75 ha
<i>(plocha veřejné zeleně v ploše pro BD</i>	<i>0,65ha)</i>
počet RD řešených ÚS (samostatné, řadové RD)	98
rozmezí velikosti parcely pro samostatné RD	744 m ² - 1855 m ²
počet bytových domů	5
počet bytových jednotek	cca 55

Územní studie je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění vč. prováděcích předpisů.

7) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Územní studie respektuje:

- vymezené zastavitelné plochy včetně stanovených podmínek pro vymezené plochy s různým způsobem využití dle platného ÚP (funkční využití)
- limity využití území
- stávající trasy inženýrských sítí (případně navrhuje jejich přeložky)

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ:

- ochranná a bezpečnostní pásma inženýrských sítí
- Pro realizaci staveb pro bydlení v lokalitě na východě (ZS2) bude respektována podmínka platné ÚPD - "K řízení o umístění staveb pro bydlení je nutno prokázat dodržení hygienických limitů hlukové zátěže v chráněném venkovním prostoru staveb (případný hluk ze sousedící stabilizované plochy výroby a skladování - lehký průmysl)"
- ochranné pásmo letiště - radiolokačního prostředku (OP radaru Polička)
- řešené území se nachází v ÚAN 3
(Na všechny typy území s archeologickými nálezy (mimo UAN 4) se vztahuje povinnost vyplývající z § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. To znamená, že je nutné v prostoru UAN 1, UAN 2 i UAN 3 respektovat § 22 zákona odst.2 č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, tj. stavebníci jsou již od přípravy stavby, povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu, nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům, provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.)

Další ochranné režimy a podmínky pro zástavbu:

- hydrogeologické podmínky
- kvalita zemědělské půdy (řešené území se nachází na půdách II. třídy ochrany - BPEJ č. 7.14.00)
- spádové poměry pozemku a jeho orientace ke světovým stranám
- radonová aktivita z podloží (stanovení radonového indexu pozemku)
- řešení zástavby bude dodržovat platné právní předpisy – zejména Stavební zákon vč. prováděcích předpisů v platném znění

8) Podmínky uspořádání území a prostorového řešení staveb

8.1. Podmínky uspořádání území

Respektováno bude urbanistická koncepce navržená územní studií.

Územní studie vymezuje: (viz. graf. příl. č. B.2 *Koordinační výkres*)

- plochy pro bydlení v rodinných domech – rodinné domy včetně zahrad
- plocha pro bydlení v bytových domech - bytové domy, veřejná zeleň, parkoviště, inženýrské sítě, apod.
- plochy veřejných prostranství – uliční prostory – zahrnují: komunikace, vjezdy a vstupy na pozemky, parkovací stání, inženýrské sítě, veřejnou zeleň
- plochy veřejných prostranství – plochy veřejné zeleně – pro pobytové, odpočinkové aktivity, izolační funkce (případně možné trasování inž. sítí, komunikací a cest)
- **navržená parcelace** - hranice parcel vymezují plochu určenou k umístění jednoho RD vč. doplňkových objektů a zahrady. Pro účely územní studie je parcelou (pozemkem) míněn budoucí zastavěný stavební pozemek pro umístění stavby rodinného domu. Hranice pozemků jsou z části respektovány dle KN. Navrhované hranice parcel budou upřesněny geometrickým plánem. Sousedící parcely je možné slučovat.
- **uliční čára** – vymezuje pozemek pro bydlení a veřejné prostranství (komunikace pro dopravní obsluhu, přidružený prostor inženýrských sítí, vstupy, vjezdy, komunikace pro pěší, veřejná zeleň). Je na ní umístěno oplocení.
Vzdálenost protilehlých uličních čar tj. příslušných hranic pozemků vymezuje šíři **uličního prostoru** – veřejného prostranství. Vnitřní členění uličního prostoru bude případně upřesněno dle konkrétního umístění objektů např. rodinných domů, vjezdů, šířkových parametrů chodníků apod.
- typy zástavby:
 - samostatně stojící rodinný dům
 - dvojdom (není ÚS navrhován, je však přípustný v ucelených lokalitách)
 - řadový rodinný dům
 - bytový dům - solitérní

• **zástavba RD bude respektovat:**

- **stavební čáru** – t.j. hranice, která určuje umístění objektu RD, tzn., že určuje polohu průniku obvodových konstrukcí stavby hlavní (rodinného domu) s terénem a je přerušovaná odstupovými vzdálenostmi od sousedních parcel.
 - určuje odstup průčelí stavby hlavní od hranice pozemku (uliční čáry – hranice veřejného prostoru)
 - přípustné je ustoupení garáže, krytého přístřešku, zádveří směrem dovnitř pozemku
- **stavební hranici** – objekt RD nemusí být na ní umístěn, nesmí ji však překročit směrem k hranici pozemku rodinného domu.
- **koeficient zastavění – KZ (intenzita využití pozemku) v %** – stanoví max. využití plochy pozemku pro bydlení. Je dána podílem zastavěné plochy pozemku (t.j. součtu zastavěných ploch stavby hlavní a staveb doplňkových) k celkové ploše pozemku určeného pro umístění RD. Intenzita využití pozemku pro lokalitu je územní studií stanovena: **KZ max. 40%**.
- **koeficient zeleně KZe v %** – udává podíl zelených ploch na rostlém terénu z celkové plochy parcely, plocha tvořená zatravněnou dlažbou se započítává z 50% takové plochy. Pro samostatné RD je stanoven **KZe min. 40%**, pro řadové RD **KZe min. 30%**
- vsakování dešťových vod bude řešeno na pozemku RD v souladu s § 21, odst. 3 vyhl. 501/2006 Sb.

- **prostorové řešení stavby rodinného domu:**
 - RD příměstského typu nepodsklepený nebo částečně podsklepený (s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, hydrogeologickým a radonovým podmínkám lokality), jeho velikost bude odpovídat velikosti pozemku
 - **podlažnost: pro RD: max. 2NP** (např. 1NP+P, přípustný je typ bungalov s 1NP):
 - v lokalitách navazujících na stávající zástavbu a do volné krajiny bude řešeno jako 1NP + P, případně 1NP
 - přípustné: 2NP + P:
 - v centrálním území lokality (s ohledem na okolní navazující zástavbu)
 - umístění 1. NP max. 0,6 m nad upraveným terénem (max. 1,2 m nad upraveným terénem při částečném podsklepení a event. zapuštění garáže). Tato úroveň může být korigována polohou objektu RD ke stávající obslužné komunikaci a předpokládanému umístění garáže.
 - typ zastřešení:
 - tvary střech a charakter zastřešení bude vhodně vycházet ze způsobu zastřešení okolní zástavby (zejména zástavby v uličním prostoru), střechy nebudou vytvářet negativní dominanty např. věžičky apod.
 - střecha sklonitá (např. střecha sedlová, příp. polovalbová, valbová event. jejich kombinace) v souladu se základním půdorysným tvarem objektu
 - sklon střechy: min. 20° (optim. 38° – 40°)
 - rovná, pultová – zejména v centrální části lokality
 - orientace hlavního hřebene objektu RD:
 - doporučeno řešit shodně vždy pro část uliční fronty (vymezená jednou stavební čarou)
 - řešit s ohledem na okolní stávající zástavbu a vhodným způsobem doplnit ulicové zastavění
 - **objekty staveb** (samostatně stojící a přistavěné) **s funkcí doplňkovou** ke stavbě hlavní (např. přístřešky pro parkování, zimní zahrady, kryté bazény apod.) – budou respektovat charakter lokality a jejich architektonický výraz bude v souladu s architektonickým řešením objektu pro RD na parcele
 - **oplocení:**
 - bude umístěno v uliční čáře
 - doporučená max. výška 1,6 m, charakter uličního oplocení pro RD bude vycházet ze společných znaků oplocení v dané ulici (např. výškové provedení, výška podezdívky, materiálové provedení, členění, umístění vstupů, vjezdů, umístění pilířů pro osazení připojovacích objektů – EL, HUP, apod.). Případně bude vhodně navázáno na stávající uliční oplocení. Nepřípustné je uliční neprůhledné vysoké oplocení z např. betonových prefabrikátů.



- zástavba RD, včetně vzájemných odstupů, bude dodržovat stavební zákon, vč. prováděcích předpisů, v platném znění (zejména vyhl. č. 501/2006 Sb., o obec. požadavcích na využívání staveb a 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany).

• **zástavba BD bude respektovat:**

- **stavební čáry** - objekt BD bude na ní umístěn (viz. pro RD)
- **stavební hranice:**
 - nesmí být překročena směrem ven s výjimkou výrazových architektonických prvků (např. balkony, rizality apod.) do hloubky max. 2,0 m
 - nemusí být objekty BD dokročena
- zástavba BD bude solitérními objekty, které budou dle možností zarovnány směrem k uličnímu prostoru, jejich propojení je možné podzemním nebo částečně zapuštěným prostorem pro parkování
- navrhované půdorysné řešení objektů v grafické části je pouze informativní (jedná se o návrh vhodného možného uspořádání)
- plochy pro parkování nebo odstavování vozidel budou řešeny podél uličního prostoru a v samostatně vymezených plochách na okraji vymezené plochy pro BD v dostatečném počtu dle příslušných právních předpisů, pro odstavné plochy je možné využít OP vrchního vedení elektro VN
- vsakování dešťových vod bude řešeno na pozemku BD v souladu s § 21, odst. 3 vyhl. 501/2006 Sb.
- **prostorové řešení stavby bytového domu:**
 - podlažnost bytových domů: max. 3NP+podkroví, přípustné 3NP + ustupující podlaží
 - umístění 1. NP max. 0,6 m nad upraveným terénem (max. 1,2 m nad upraveným terénem při částečném podsklepení a event. zapuštění garáže). Tato úroveň může být korigována polohou objektu BD s ohledem ke stávající obslužné komunikaci
 - typ zastřešení:
 - tvary střech a charakter zastřešení budou vhodně vycházet ze způsobu zastřešení okolní zástavby (zejména zástavby v uličním prostoru)
 - střecha: sklonitá, rovná
- objemové uspořádání objektů BD (tj. výškové, úroveň 1.NP) bude pokud možno řešeno jednotně pro skupinu BD
- zástavba BD, vzájemné odstupy apod., bude dodržovat stavební zákon, vč. prováděcích předpisů, v platném znění (zejména vyhl. č. 501/2006 Sb., o obec. požadavcích na využívání staveb a 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany).
- plochy mezi bytovými domy budou v maximální možné míře využity pro veřejnou zeleň s možným využitím pro pobytové funkce
- prostorové a architektonické řešení objektů bytových domů bude vycházet ze společných znaků (např. zvýrazňující architektonické prvky, výškové uspořádání, apod...), hmotové řešení objektů bude vhodně doplňovat lokalitu rodinných domů. Objekty nebudou řešeny jednotlivě, budou vytvářet skupinu.
- plochy pro bytové domy je možné řešit podrobnějším návrhem, který upřesní počet bytových jednotek včetně odpovídajících počtů parkovacích stání, objemové řešení atd., při dodržení základní koncepce řešení popsané viz. výše

8.2. Další podmínky pro řešení zástavby v dané lokalitě:

- Pro skupinu staveb hlavních vymezených jednou stavební čarou by měl být pokud možno řešen jednotný charakter staveb – hmotové charakteristiky staveb tj. podlažnost, způsob zastřešení (tvar, sklon, výška, poloha hlavního hřebene), se společnými charakteristickými výrazovými prvky
 - prostorové uspořádání RD a BD by mělo být navrženo tak, aby výsledný urbanisticko –

architektonický a pohledový dojem oboustranně i jednostranně obestavených ulic byl pozitivní a nenarušoval krajinný ráz lokality

- **Barevné řešení objektů, bude řešeno v pastelových odstínech tak, aby nebyly vytvářeny pohledové dominanty v lokalitě**
- Nepřípustné je umístování RD v podobě srubových staveb
- Objekt pro bydlení bude reagovat na přirozenou konfiguraci terénu a orientaci ke světovým stranám v daném pozemku nebo ploše, bude v souladu s charakterem zástavby v lokalitě. Typ zastřešení bude vhodným způsobem navazovat na okolní charakter zastřešení.
- Respektovány budou výsledky hydrogeologického a radonového průzkumu, přírodní a klimatické podmínky v místě stavby.
- Změna typu zástavby je možná pro ucelené části ulic s ohledem na charakter území
- *Pozn.: v případě potřeby zejména při řešení atypických staveb či jiného řešení doporučujeme záměr konzultovat se zpracovatelem této ÚS.*



Příklady vhodného uspořádání ulicové zástavby a řešení uličního prostoru

8.3. Koncepce ploch veřejné zeleně:

- hlavní veřejné prostranství v centrální poloze - odpočinkové a rekreační aktivity - vzrostlá zeleň, mobiliář, herní prvky, travnaté pobytové plochy apod.
- uliční zeleň - hlavní dopravní koridory jsou řešeny v takovém šířkovém uspořádání, aby bylo možné umístit stromořadí (v travnatém pásu, v mříži v chodníku apod.), která jsou výraznými kompozičními prvky lokality. Vysazována bude zeleň vhodná do takovýchto veřejných prostorů (tzn. s vyššími nároky na estetickou funkci).
- veřejná zeleň mezi bytovými domy - dopravní plochy budou řešeny podél uličních prostorů, případně v navržených plochách na okrajích tak, aby plochy mezi bytovými domy sloužily veřejné zeleni (drobná dětská hřiště, mobiliář, možno využít jako předzahrádky pro obyvatele BD...)
- plochy veřejných prostranství sloužící odpočinkovým a pobytovým aktivitám obyvatel lokality budou vymezeny v rozsahu min. 7000 m²
- ÚS vymezuje samostatné plochy veř. prostranství - v rozsahu 5700 m², v rámci plochy pro BD bude vymezena plocha veř. prostranství min. 1300 m² (např. pás zeleně mezi BD a navrženými RD severně od lokality BD)
- pásy s vysokou zelení zabraňující průhledům z BD do zahrad rodinných domů
- veřejná zeleň v samostatné lokalitě na východě, pěší propojení s hlavním veřejným prostranstvím v centru
- zelený pás s retenční funkcí podél jižní hranice lokality - průleh, částečně možné využít pro pěší vycházkovou trasu
- plochy veřejné zeleně budou dle možnosti umožňovat zasakování srážkových vod např. modelací terénu (plošné průlehy)
- parkovací plochy budou doplněny vzrostlou zelení - zejména podél uličních prostorů (z důvodu eliminace případných negativních vlivů z provozu na komunikacích)



Obr. použit z článku „Odvodňování urbanizovaných území podle principů udržitelného rozvoje“ (Jiří Vítek, časopis Urbanismus a územní rozvoj, 2008)

9) Vyhodnocení reálnosti navrženého řešení, etapizace

Koncepce prostorového uspořádání pro předmětnou lokalitu je navržena tak, aby bylo možné realizovat samostatně lokalitu v JV okraji řešeného území (ozn. v platném ÚP ZS2) a zvláště zbývající území.

V I. etapě je možné realizovat zástavbu podél ulice Na Výsluní v severní části řešeného území. Především ty pozemky, které mohou být dopravně obsluhovány ze stávající komunikace a také napojeny na stávající inženýrské sítě - možné individuální projednání s vlastníky a správci inženýrských sítí. Také výstavbu RD na SZ okraji - které ukončují a dotvářejí stávající ulicové zastavění, je možné realizovat samostatně, po realizaci potřebné dopravní a technické infrastruktury (případně také po realizaci přeložky stávajícího vrchního vedení VN).

Nejdříve by měly vzniknout uliční prostory, které vedou z ul. Husova a pokračování ul. Škroupova, které zajišťují hlavní vstupy do území (pro dopravu i inženýr. sítě). Zástavba by měla vznikat směrem od zastavěného území města ve vazbě na vznikající uliční prostory s možným dopravním napojením a napojením na technickou infrastrukturu.

Etapizace výstavby se odvíjí od návrhu organizace území. Vždy by však měly zůstat ponechány volné koridory pro zajištění obsluhy navazujícího vnitřního území.

Vzhledem k majetkovým poměrům v lokalitě a poměrně velkému počtu různých vlastníků pozemků je realizace rozvojového území závislá také na jejich společné dohodě.

10) Proces konzultací, vyhodnocení vyjádření, požadavků, připomínek

Územní studie byla v průběhu zpracování konzultována se zástupci samosprávy města a jednotlivými odbory Městského úřadu Lanškroun. Předloženy byly dvě varianty navrhovaného řešení. Na základě konzultací a požadavků některých odborů Městského úřadu byla dopracována podoba, která byla předložena ve veřejném projednání.

Také byla prověřena existence inženýrských sítí, napojovací body na technickou infrastrukturu.

Na základě konzultací s vodoprávním úřadem, byla upřesněna problematika z hlediska hospodaření se srážkovými vodami.

Koncept územní studie byl projednán a konzultován s těmito požadovanými dotčenými orgány a správci sítí, jejich vyjádření, stanoviska a e-mailová korespondence jsou součástí Dokladové části (v návrhu pro projednání resp. konceptu ÚS). Následně byl vypracován návrh pro projednání s veřejností.

- zástupci Města
- Městský úřad Lanškroun:
 - odbor stavební úřad - ÚS respektuje požadavky na úpravy
 - odbor dopravy a silničního hospodářství - dle zápisu z jednání ze dne 11.10.2017 bez připomínek
 - odbor životního prostředí - dle zápisu z jednání ze dne 11.10.2017 bez připomínek kromě Vodoprávního úřadu, ÚS upravila možnosti řešení hospodaření se srážkovými vodami dle požadavků Vodoprávního úřadu (konzultováno s panem R. Kohoutem)
 - odbor investic a majetku - dle zápisu z jednání ze dne 11.10.2017 bez připomínek
 - odbor investic a majetku, památková péče - dle zápisu z jednání ze dne 11.10.2017 bez připomínek
- Povodí Moravy s.p. - upřesněna problematika hospodaření se srážkovými vodami na základě konzultací s Vodoprávním úřadem
- Technické služby Lanškroun s.r.o. - v souladu s jejich požadavkem byla doplněna stání pro kontejnery, lokalizace v centru území
- Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a.s.
 - kanalizace - ÚS respektuje stanovené napojovací body a podmínku, že do stávající kanalizace budou napojeny pouze vody splaškové.
 - vodovod - na základě jejich vyjádření k ÚS byla doplněna trasa vodovodního řadu z ul. Lidická po parcelu č. 8042 (napříč řešeným územím).
- OMEGA tech s.r.o. - souhlasí s ÚS, v textu doplněn požadavek na možnost napojení na Metropolitní optickou síť. Součástí dokladové části je vyjádření k existenci sítí elektronických komunikací této společnosti včetně podmínek ochrany SEK ve vlastnictví společnosti OMEGA tech.
- ČEZ Distribuce a.s. - do textu doplněn požadavek na propojení s trafostanicemi TS 0124 a TS 1310
- GasNet, s.r.o. (dosud se nevyjádřili k výsledné podobě ÚS, v dokladové části - původní garance výše příkonu a možné napojovací body, které jsou ÚS respektovány)
- Česká telekomunikační infrastruktura a.s. - v textové části doplněny možnosti napojení, součástí Dokladové části jsou další podmínky pro zpracování následné podrobnější projektové dokumentace
- SÚS Pardubického kraje - Ústí nad Orlicí (dosud se nevyjádřili i přes telefonickou urgenci)

Návrh ÚS byl projednán s veřejností dne 26.2.2018. Na základě projednání s veřejností byly od zástupců Města předány tyto pokyny k úpravám:

- plochu pro bytové domy jižně od obslužné komunikace napojující lokalitu na ul. Husova vymezit pro výstavbu samostatných rodinných domů - tzn. zrušit možnost výstavby bytových domů, pro bytové objekty ponechat pouze plochu severně od této komunikace
- pozemky ppč. 8007 a 8008 (vlastník Karel Šilar a Hana Ebringerová) členit na parcely s větší rozlohou
- připomínka Jansovi - plněna - ÚS umožňuje scelování sousedících pozemků

Čistopis územní studie tyto požadavky respektuje, v návaznosti na úpravu řešení upravuje také kapacity řešeného území.