

# ÚZEMNÍ STUDIE "VS - S.P.19, Litomyšl"



**Objednatel:**  
Projekce PSB, a.s.  
Kounicova č.p. 41, 602 00 Brno 2

**Požizovatel:**  
Městský úřad Litomyšl  
Odbor výstavby a územního plánování

**Zhotovitel:**  
Atelier "AURUM" s.r.o.



září 2020

## ÚZEMNÍ STUDIE „VS – S.P.19, Litomyšl“

### OBSAH:

#### A. TEXTOVÁ ČÁST:

|   |    |
|---|----|
| 1) Identifikační údaje.....   | 2  |
| 2) Seznam zkratk.....   | 2  |
| 3) Hlavní cíle řešení ÚS.....   | 3  |
| 4) Zhodnocení vztahu k územně plánovací dokumentaci.....  | 3  |
| 5) Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z jeho polohy a funkcí včetně základních podmínek ochrany zjištěných hodnot území..... | 6  |
| 6) Návrh urbanistické koncepce.....   | 7  |
| 7) Podmínky prostorového uspořádání území.....  | 8  |
| 7.1. REGULAČNÍ PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ.....   | 8  |
| 7.2. PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (PROSTOROVÉ REGULATIVY).....  | 9  |
| 8) Umístění a uspořádání dopravní a technické infrastruktury.....   | 10 |
| 8.1. Dopravní infrastruktura.....   | 10 |
| 8.2. Technická infrastruktura.....  | 10 |
| 8.3. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.....  | 10 |

#### B. GRAFICKÁ ČÁST:

|            |                                  |          |
|------------|----------------------------------|----------|
| B1         | Širší vztahy                     | M 1:5000 |
| B2         | Hlavní výkres                    | M 1:1000 |
| B3.1, B3.2 | Pohledy                          |          |
| B4         | Zákresy do fotografie - panorama |          |

**A. TEXTOVÁ ČÁST:****1) Identifikační údaje**

Objednatel: Projekce PSB, a.s. – projektová a inženýrská činnost  
Kounicova 41  
602 00 Brno

Pořizovatel: Městský úřad Litomyšl, Odbor výstavby a územního plánování  
Oprávněná úřední osoba: Ing. Josef Filipi

Zpracovatel: **Atelier “AURUM” s.r.o. Pardubice**

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Ivana Petřů

Zpracovatelský kolektiv: Ing. arch. Dana Suchánková  
Ing. Pavel Petřů  
Olga Lukášová

Zak. č.: 20/16  
Datum: 09/2020

**2) Seznam zkratk**

ČSN – české technické normy  
ČS PHM – čerpací stanice pohonných hmot  
ČÚZK - Český úřad zeměměřičský a katastrální  
IZS - integrovaný záchranný systém  
JV, JZ – jihovýchod, jihozápad  
KN – katastr nemovitostí  
MO - ČR - Ministerstvo obrany České republiky  
NP - nadzemní podlaží  
OP - ochranné pásmo  
PD – projektová dokumentace  
RD - rodinné domy  
STL - středotlaký plynovod  
SZ, SV – severozápad, severovýchod  
ÚAN - území s archeologickými nálezy  
ÚP - územní plán  
ÚPD - územně plánovací dokumentace  
ÚS - územní studie  
ZTV - základní technické vybavení

objekt hlavní = stavba hlavní

Pozn.: citace z jiného podkladu, ÚPD, PD je odlišným typem písma a *kurzívou*.

**3) Hlavní cíle řešení ÚS**

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnosti uspořádání zástavby v lokalitě, která je součástí zastavitelných ploch vymezených pro rozvoj výroby v platné územně plánovací dokumentaci (ÚP Litomyšl –úplné znění po změně č. 3). V platné ÚPD je vymezena specifická plocha S.P.19, ve které je prověřeno možnosti umístění stavby (provozovny výroby, sklady a skladové plochy) o hrubé podlažní ploše od 10000 do 15000 m<sup>2</sup> podmíněno zpracováním územní studie.

Územní studie bude po schválení možnosti jejího využití pořizovatelem a po vložení do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako podklad pro rozhodování v daném území.

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, tak, aby nebyla zdrojem negativních vlivů na své okolí a zejména, aby nebyly negativně vnímány objemy staveb a plochy fasád.

Použité podklady:

- platná ÚPD – ÚP Litomyšl – úplné znění po změně č. 3
- aktuální mapa katastru nemovitostí
- projektová dokumentace „ROZŠÍŘENÍ AREÁLU umdasch STORY DESIGN“ (zprac. Projekce PSB, a.s., Kounicova 41, 602 00 Brno)
- ÚAP ORP Litomyšl

**4) Zhodnocení vztahu k územně plánovací dokumentaci**

Město Litomyšl má platný územní plán vydaný formou opatření obecné povahy č. 1/2011, které nabylo účinnosti 29.12.2011, jeho změnu č. 1 vydanou formou opatření obecné povahy č. 1/2012, které nabylo účinnosti 27.12.2012, jeho změnu č.2 vydanou formou opatření obecné povahy č.1/2017, které nabylo účinnosti 10.10.2017 a jeho změnu č.3 vydanou formou opatření obecné povahy č.1/2019, které nabylo účinnosti 16.7.2019. Platná ÚPD (Územní plán Litomyšl – úplné znění po změně č. 3) vymezuje řešené území jako plochu specifickou S.P.19, jako plochu s rozdílným způsobem využití – VS plochy výroby a skladování. V lokalitě je uvažováno s rozvojem již stávajícího výrobního areálu firmy umdasch STORY DESIGN, což je v souladu se stanovenými podmínkami využití této plochy.

Vybrané podmínky stanovené platnou ÚPD:

○ **Kapitola I.F Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití****VS PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ****Hlavní využití:**

Jsou určeny pro umístění výrobních provozoven a průmyslových podniků až do velikosti 10 000 m<sup>2</sup>.

**Obecné podmínky využití:**

Aby bylo zabráněno nadměrnému odtoku srážkových vod z území, požaduje se jejich zasakování v ploše zeleně na min. 20% návrhové plochy. Tam, kde není umožněn vsak srážkových vod nebo v odůvodněných případech, je možné zasakování nahradit zadržováním srážkové vody a to v kapacitě 20 mm denního úhrnu před jejich svedením do vodního toku či do kanalizace.

**Přípustné jsou:**

- provozovny výroby a výrobních služeb,
- sklady a skladové plochy,
- zábavní zařízení,
- technické a dopravní služby,
- parkovací a odstavná stání a garáže pro potřebu vyvolanou přípustným využitím území příslušného pozemku,
- služebny policie,
- výrobní aktivity zemědělského charakteru.
- provozovny pro prodej:

- nábytek, vybavení pro domácnost a dům
  - potřeby pro stavebníky
  - autosalony, servisy osobních a nákladních vozů, autobusů, zemědělské a stavební a jiné techniky
  - potravin do 150 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy v dílu města 1-město a 2-předměstí,
  - potravin do 200 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy v dílu města 3-venkov“
  - v lokalitě Svitavská (ozn. 3.06) nadzemní stavby o výšce vyšší než 6 m (měřeno od úrovně nejnižšího vstupu do budovy nebo od průměrné výšky okolního upraveného terénu dané průměrnou výškou ve čtyřech charakteristických rozích budovy po hřeben respektive po atiku) za podmínky prokázání nenarušení rázu města (např. pomocí doložení zákresu záměru stavby do panoramatických pohledů),
- Podmíněně přípustné jsou:**
- byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost či pro majitele a vedoucí provozoven za podmínky, že jsou součástí stavebního objemu předmětné provozovny,
  - administrativní budovy za podmínky, že jsou funkční součástí výrobních či skladových areálů,
  - stavby pro sportovní, školské, zdravotnické a ubytovací účely za podmínky, že jsou funkční součástí areálu výroby a služeb,
  - čerpací stanice pohonných hmot v územích pracovních aktivit, jsou-li přímo napojeny na trasy automobilové dopravy a jsou-li zároveň úplně včleněny do jednotného funkčního celku s objekty parkovacích garáží nebo provozovny obchodu, služeb a výroby,
  - stavby, činnosti a zařízení přesahující významnými rušivými vlivy za hranici svého pozemku za podmínky vyhlášení ochranného pásma pro tyto vlivy, a toto ochranné pásmo nesmí zasahovat na funkční plochy IN, KOL, VEN, BU, OV, SA, SIN-1, SIN-2, SKOL-1 nebo SKOL-2,

**Nepřípustné jsou:**

- obchody nebo soubor obchodů vyžadující více jak 30 odstavných a parkovacích stání na jedno dopravní napojení,
- stavby neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné,
- maloobchodní a velkoobchodní provozovny s výjimkou provozoven zařazených mezi přípustné.
- stavby pro bydlení, nejedná-li se o přípustné nebo podmíněně přípustné stavby,
- stavby mající chráněný venkovní prostor, kromě staveb a zařízení uvedených jako přípustné nebo podmíněně přípustné,
- pozemky mající chráněný venkovní prostor,
- stavby mající významný rušivý vliv na okolí a hlukem překračující limitní hodnoty za hranice svého areálu, sousedí-li s funkčními plochami IN, KOL, VEN, BU, SIN-1, SIN-2, SKOL-1 nebo SKLO-2.

**Specifické plochy:**

- Ve specifické ploše S.P. 04 je přípustná maximální výška objektů 28 m měřeno od úrovně nejnižšího vstupu do budovy nebo od průměrné výšky okolního upraveného terénu dané průměrnou výškou ve čtyřech charakteristických rozích budovy po hřeben respektive po atiku.  
Výjimku z tohoto ustanovení tvoří:
  - komíny do 3 m výšky,
  - antény do 5 m výšky,
  - stavby a zařízení nezbytné pro ochranu zdraví (exhalace apod.) nebo majetku.
 Ve specifické ploše S.P. 04 se na technologická zařízení, vodojemy, stožáry a zařízení na odvětrání a odvod kouře nevztahují žádné výškové limity stanovené tímto územním plánem.
- Ve specifické ploše S.P. 03 a S.P. 05 je přípustná maximální výška objektů 12 m měřeno od úrovně nejnižšího vstupu do budovy nebo od průměrné výšky okolního upraveného terénu dané průměrnou výškou ve čtyřech charakteristických rozích budovy po hřeben respektive po atiku.  
Výjimku z tohoto ustanovení tvoří:
  - komíny do 3 m výšky,
  - antény do 5 m výšky,
  - stavby a zařízení nezbytné pro ochranu zdraví (exhalace apod.) nebo majetku.
- Ve specifické ploše S.P. 06 je přípustná maximální výška jednotlivých částí objektů 14 m měřeno od úrovně nejnižšího vstupu do budovy nebo od průměrné výšky okolního upraveného terénu dané průměrnou výškou ve čtyřech charakteristických rozích budovy po hřeben respektive po atiku a to za splnění podmínek:
  - tato část objektu nesmí mít větší půdorysnou plochu než 75 m<sup>2</sup>,
  - tato část objektu nesmí překročit úroveň 399,5 m n.m. (B<sub>PV</sub>).
- Ve specifické ploše S.P. 07 je přípustná maximální výška objektů 14 m měřeno od úrovně nejnižšího vstupu do budovy nebo od průměrné výšky okolního upraveného terénu dané průměrnou výškou ve čtyřech charakteristických rozích budovy po hřeben respektive po atiku.  
Výjimku z tohoto ustanovení tvoří:
  - komíny do 3 m výšky,
  - antény do 5 m výšky,



- stavby a zařízení nezbytné pro ochranu zdraví (exhalace apod.) nebo majetku.
- **Ve specifické ploše S.P. 19 jsou podmíněně přípustné provozovny výroby, sklady a skladové plochy až do 15.000 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy za podmínky prověření celé plochy územní studií.**

o **kap.: Výklad pojmů:**

**Hrubá podlažní plocha**

Za hrubou podlažní plochu se považuje půdorysná plocha všech plných nadzemních podlaží stavby/staveb včetně konstrukcí.

Do hrubé podlažní plochy patří též plocha arkýřů a zimních zahrad. Nepatří do ní naopak plocha lodžii, teras a balkonů.

o **kap. I.F.1 Regulace s celoplošnou platností:**

- Pro výpočet počtu odstavných a parkovacích stání dle normy ČSN 73 6110 je pro díl města 2-předměstí stanoven součinitel vlivu stupně automobilizace  $k_a = 1,5$ .
- maximální výška staveb měřeno od úrovně nejnižšího vstupu do budovy nebo od průměrné výšky okolního upraveného terénu dané průměrnou výškou ve čtyřech charakteristických rozích budovy po hřeben respektive po atiku nebo nejvyšší část stavby nesmí překročit:
  - v ochranném pásmu MPR 12 m,
  - v plochách výroby a skladování (VS) 9 m, není-li stanoveno jinak,...
- Výjimku z tohoto ustanovení tvoří:
  - komíny do 3 m výšky,
  - antény do 5 m výšky,
  - stavby a zařízení nezbytné pro ochranu zdraví (exhalace apod.) nebo majetku;...

Plocha je na východě vymezena koridorem ÚR 03 (územní rezerva pro místní komunikaci).

o **kap. I.I Vymezení územních rezerv, požadavky na územní studie a na řešení významných staveb**

**I.I.1 ÚZEMNÍ REZERVY**

**ÚR3**

Územní rezerva pro místní komunikaci

**Budoucí využití:**

stavby pro dopravu

**Podmínky pro prověření** - zpracování územní studie řešící podrobné trasování a výškové umístění s lokalizací na pozemky, zpracované včetně řešení požadavků na prostupnost území ve vazbách města a krajiny a částí sídla navzájem.

**Obecné podmínky pro využití územních rezerv ÚR3 a ÚR4:**

- navrhované plochy ÚR3, ÚR4 nebudou v ÚP Litomyšl nahrazovat dosud nezpracovanou plochu územní rezervy pro přeložku silnice II/360,
- křížení přeložky silnice II/358 s trasou dálnice D35 bude navrženo pouze jako prosté křížení bez připojení (tzn. ne další mimoúrovňová křižovatka na D35),
- připojení jedné z variant komunikace vymezené územními rezervami ÚR3, ÚR4 na stávající silnici I/35 (v nové křižovatce) bude možné až po realizaci D35 a převedení stávající silnice I/35 do sítě silnic nižších tříd.

o **Řešené území je součástí rozvojové plochy 2.04 STRAKOVSKÁ (lokality ozn. 2.04.02 - plochy výroby – VS).**

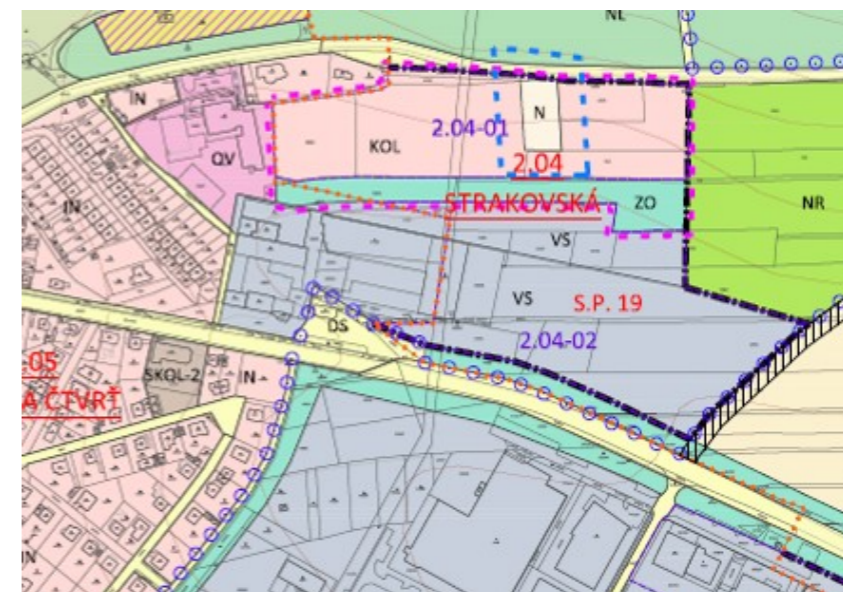
Účelem územní studie je komplexní návrh uspořádání řešeného území včetně základních podmínek plošného a prostorového uspořádání zástavby zejména jejího vlivu na okolní zástavbu. V předmětné lokalitě je uvažováno s rozšířením stávajícího výrobního areálu.

Navrhovaná přístavba má hrubou podlažní plochu 5887 m<sup>2</sup>. V následné etapě je uvažováno s dalším rozšířením stávajících objektů východním směrem.

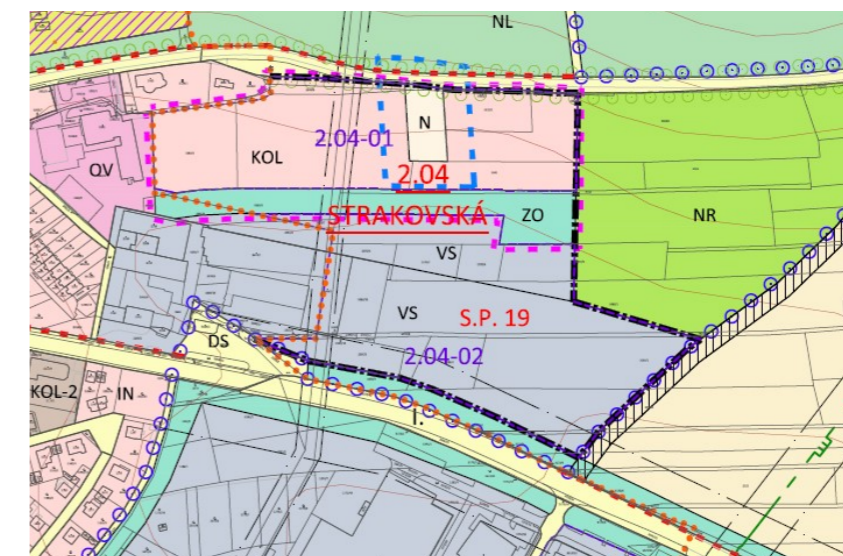
Navrhovaná přístavba také dodržuje výškovou hladinu požadovanou platnou ÚPD (výška od podlahy po atiku je 8,75 m ). V lokalitě je umísťováno min. 20 parkovacích míst.

Řešení je navrženo s ohledem na ochranu kulturních, civilizačních a přírodních hodnot v území. Výškové uspořádání je navrženo s ohledem na pohledové souvislosti v území tak, aby bylo navázáno na stávající výškové uspořádání zástavby. Směrem do krajiny (na východ) je navrhováno hmotové snížení uvažované zástavby. Urbanistická struktura navazuje na způsob zastavění stávajícími objekty i na druhé straně silnice I/35. Nová zástavba

bude respektovat další podmínky a požadavky stanovené v obecných zásadách jednotlivých koncepcí určených územním plánem (koncepte uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, koncepte uspořádání krajiny, veřejné infrastruktury atd.).



Výřez z hlavního výkresu



Výřez z koordinačního výkresu

**3) Vyhodnocení splnění zadání studie**

- Územní studie je zpracována jako podklad pro rozhodování v daném území. Stanoveny jsou podmínky pro dostavbu a rozšíření stávajícího výrobního areálu umdasch Story Design a.s. a dalšího využití výrobních ploch v lokalitě na východě města Litomyšl.
- Územní studie respektuje vymezené řešené území dle zadání. Stanoveny jsou základní podmínky prostorového uspořádání staveb s důrazem na exponovaná průčelí směrem k silnici I/35. Územní studie navrhuje podmínky pro napojení na stávající dopravní systém a inženýrské sítě. Převzat je návrh ze zpracované projektové dokumentace, která řeší požadavky vlastníka firmy na rozšíření areálu (zprac. Projekce PSB, a.s. – 2020).
- Územní studie stanovuje podrobnější regulační podmínky pro stavby (např. stavební čára, plochy pro umístění hlavních objektů, limity pro hmotové řešení staveb, oplocení...). Z důvodu prověření ochrany krajinného rázu v území a architektonicko - urbanistického působení lokality byla také zpracována vizualizace.
- Vizualizace je prověřována zejména v části řešeného území, kde je znám konkrétní záměr na zástavbu. Vzhledem k tomu, že nejsou známy podrobnější požadavky na využití východní části lokality, není účelné zde navrhovat konkrétní objemovou podobu staveb. Proto jsou stanoveny pouze základní podmínky omezující zejména výškovou hladinu a polohu staveb hlavních. V této části budou až konkrétní záměry posuzovány individuálně.
- Územní studie respektuje podmínky dané platnou ÚPD (ÚP Litomyšl - úplné znění po změně č.3, zprac. Atelier AURUM s.r.o.).
- V územní studii jsou zapracovány také základní podmínky pro hospodaření s dešťovými vodami.
- Vymezeny jsou plochy zeleně.
- Stanovena je uvažovaná etapizace výstavby.
- Územní studie zohledňuje hodnoty v území, respektuje krajinný ráz, stanovuje podmínky pro využití tak, aby případné negativní dopady na krajinný ráz byly minimální.

**4) Vymezení řešeného území**

Území řešené územní studií se nachází na východním okraji města Litomyšl. Jedná se o výrobní plochy, které jsou v současné době již postupně zastavovány. Z jižní strany je území vymezeno silnicí I/35 a pásem zeleně. Ze západní strany hranicí zastavěného území, ze severu pak hranicí plochy s rozdílným způsobem využití – plochy výroby VS a částečně hranicí specifické plochy S.P.19. Na východě pak koridorem územní rezervy pro místní komunikaci.

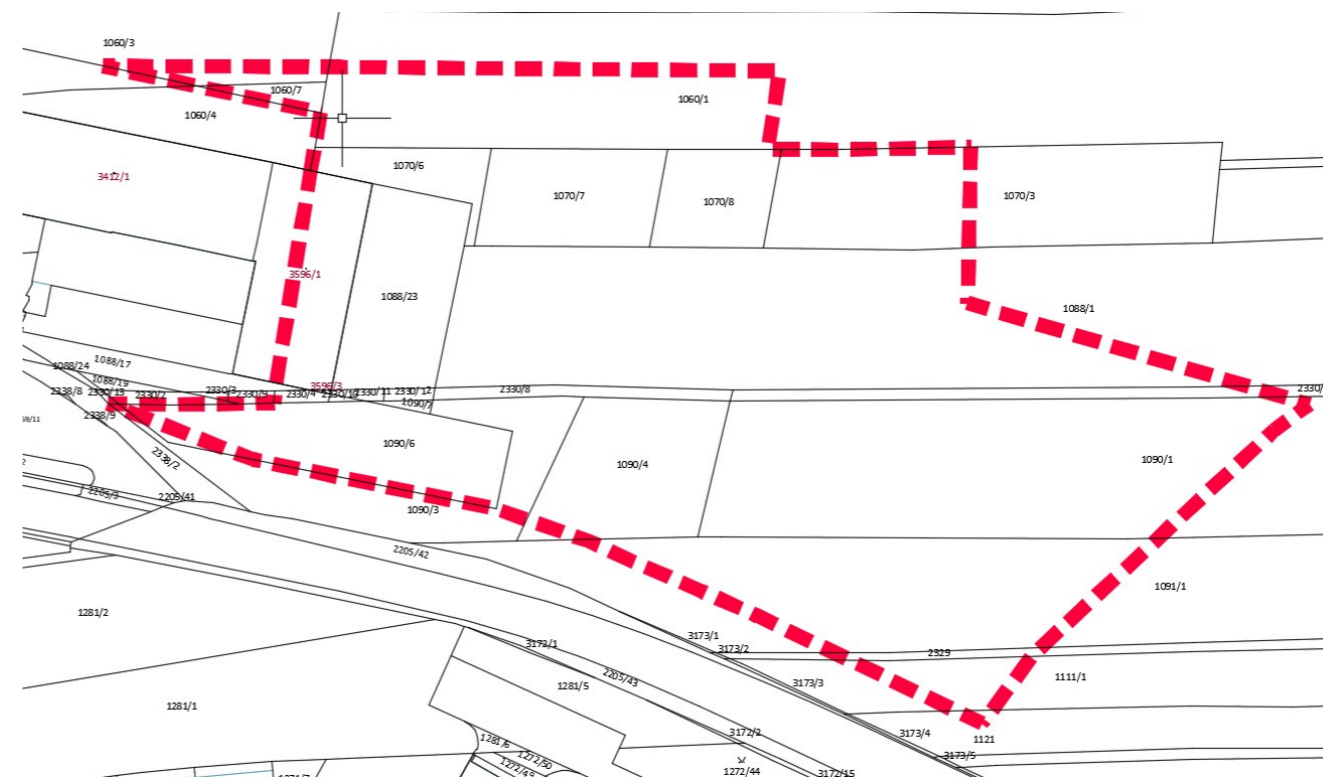
Řešené území je součástí zastavitelné plochy vymezené v platné ÚPD pod označením 2.04 STRAKOVSKÁ, 2.04.02 (plochy výroby - VS), (zahrnuje specifickou plochu S.P.19).

Jedná se převážně o pozemky ve vlastnictví firmy umdasch Story Design a.s. a Města Litomyšl, součástí řešené plochy jsou také pozemky soukromých vlastníků.

Rozloha řešeného území je cca 3,50 ha.

Terén je rovinný, s mírným sklonem východním směrem.

Řešené území zahrnuje tyto pozemky (dle mapy KN k datu 07/2020): st. 3596/1, 1088/23, 1070/6, 2330/11, 2330/12, 2330/10, st. 3596/3, 1060/1, 1060/7, 1070/8, 1070/3, 1088/1, 1088/17, 2330/4, 2330/8, 2330/1, 1090/6, 1090/3, 1090/4, 1090/1, 1090/7, 1091/1, 2329, 1111/1, 1121.



**Tabulka vlastníků pozemků v řešeném území k datu 07/2020 (dle veřejné databáze ČÚZK)**

k.ú. Litomyšl 685674

| číslo pozemku | druh pozemku               | celk. výměra pozemku (m2) | vlastník  |
|---------------|----------------------------|---------------------------|---|
| st. 3596/1    | zastavěná plocha a nádvoří | 2768                      | umdasch Story Design a.s., Moravská 949, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl |
| 1088/23       | ostatní plocha             | 1761                      | umdasch Story Design a.s., Moravská 949, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl |
| 1070/6        | orná půda                  | 3937                      | umdasch Story Design a.s., Moravská 949, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl |
| 2330/11       | ostatní plocha             | 46                        | umdasch Story Design a.s., Moravská 949, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl |
| 2330/12       | ostatní plocha             | 53                        | umdasch Story Design a.s., Moravská 949, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl |
| 2330/10       | ostatní plocha             | 13                        | umdasch Story Design a.s., Moravská 949, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl |
| st. 3596/3    | zastavěná plocha a nádvoří | 4                         | umdasch Story Design a.s., Moravská 949, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl |
| 1060/1        | orná půda                  | 14266                     | Město Litomyšl, Bří Šťastných 1000, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl      |
| 1060/7        | orná půda                  | 171                       | Město Litomyšl  |
| 1060/3        | orná půda                  | 2414                      | Město Litomyšl  |
| 1070/7        | orná půda                  | 1500                      | umdasch Story Design a.s., Moravská 949, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl |
| 1070/8        | orná půda                  | 977                       | Město Litomyšl  |
| 1070/3        | orná půda                  | 3879                      | soukromí vlastníci  |
| 1088/1        | orná půda                  | 15962                     | umdasch Story Design a.s., Moravská 949, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl |
| 1088/17       | ostatní plocha             | 589                       | umdasch Story Design a.s., Moravská 949, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl |



|        |                |       |   |
|--------|----------------|-------|---|
| 2330/4 | ostatní plocha | 55    | umdasch Story Design a.s., Moravská 949, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl |
| 2330/8 | orná půda      | 293   | umdasch Story Design a.s., Moravská 949, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl |
| 2330/1 | orná půda      | 2987  | Město Litomyšl  |
| 1009/6 | ostatní plocha | 2072  | umdasch Story Design a.s., Moravská 949, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl |
| 1090/3 | orná půda      | 2023  | umdasch Story Design a.s., Moravská 949, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl |
| 1090/4 | orná půda      | 1992  | umdasch Story Design a.s., Moravská 949, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl |
| 1090/1 | orná půda      | 10674 | umdasch Story Design a.s., Moravská 949, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl |
| 1090/7 | ostatní plocha | 41    | umdasch Story Design a.s., Moravská 949, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl |
| 1091/1 | orná půda      | 9909  | umdasch Story Design a.s., Moravská 949, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl |
| 2329   | orná půda      | 3421  | Město Litomyšl  |
| 1111/1 | orná půda      | 9471  | soukromí vlastníci  |
| 1121   | orná půda      | 17031 | soukromí vlastníci  |

### 5) Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z jeho polohy a funkcí včetně základních podmínek ochrany zjištěných hodnot území

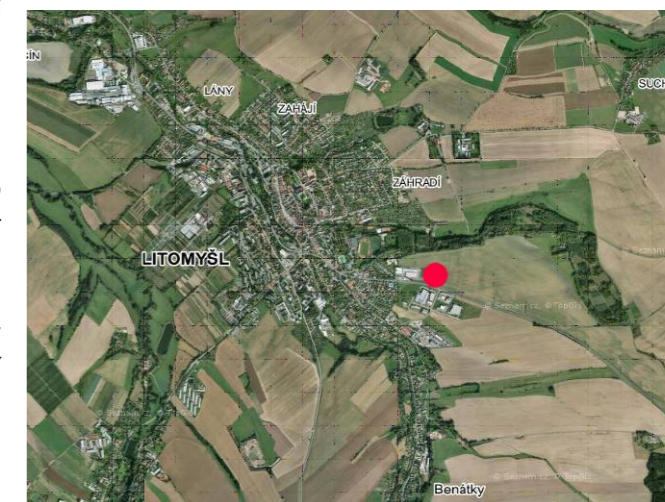
#### Širší územní vztahy:

Město Litomyšl leží v Pardubickém kraji, v jeho střední části, v okrese Svitavy. Město se nachází přibližně ve vzdálenosti cca 15 km mezi městy Vysoké Mýto a Svitavy. Litomyšl leží přímo na silnici I/35, která je velmi důležitá pro dopravní obsluhu města, zároveň však způsobuje velké zatížení, zejména těžkou dopravou. Město je také napojeno na železniční trať.

Výrobní plochy se nacházejí v blízkosti silnice I/35, ze které je pak řešeno zásobování a dopravní napojení. Významné výrobní areály a skladové areály, výrobní služby jsou jak na severovýchodním okraji, tak na jihovýchodním.

Řešená lokalita se nachází na jihovýchodním okraji města, jeho zastavěné části. Leží při vjezdu do města směrem od Svitav a Moravské Třebové. Původní areál autoservisu byl rekonstruován na provozovnu Story-Design v letech 2003 – 2004. Později byl areál dále rozšířen podél silnice I/35. Rozvojové plochy pro výrobu navazují na stávající areál firmy umdasch Story Design a.s., který přiléhá k severní hraně zmíněné silnice. V souladu s urbanistickou koncepcí danou platnou ÚPD jsou nové výrobní plochy navrhovány v pokračování stávajících výrobních obslužných ploch. Jižně od areálu se nachází čerpací stanice pohonných hmot, kolem které je řešen příjezd. Jižně od trasy silnice I/35 jsou postupně využívány a zastavovány plochy pro výrobu. Tyto plochy jsou podél ul. Průmyslová, v jejím pokračování severním směrem je v platné ÚPD navrhován koridor územní rezervy pro místní komunikaci. Územní studie tento koridor respektuje.

Západně od výrobních ploch je území se zástavbou převážně rodinných domů, severně plochy lesů s naučnou stezkou Černá hora. Jižně se nacházejí plochy přírodní zeleně navázané na vodní tok Loučná.



Urbanistická koncepce lokality – její členění - vychází ze zpracované PD investora rozšíření stávajícího areálu, která byla poskytnuta jako podklad pro územní studii. Územní studie stanovuje zásady pro novou zástavbu s ohledem na charakter lokality. Řešená lokalita je vymezena v exponované poloze na hlavní dopravní linii při vjezdu do města. Podél příjezdové komunikace je situována stávající zástavba výroby a výrobních služeb, která je tvořena objekty spíše halového typu s rovným zastřešením.

Plochy zeleně a lesů vytvářejí pohledovou kulisu výrobním plochám, pohledově ukončují volné travnaté plochy, které jsou částečně určeny k rozvoji města.



Halové objekty jižně od silnice I/35.

(zdroj: www.mapy.cz)



Vyústění ul. Průmyslová na silnici I/35.



**Další specifické charakteristiky řešeného území:**

Charakteristiky řešeného území byly specifikovány v platném ÚP Litomyšl. Jedná se především o limity a ostatní omezující vlivy, které by nová zástavba měla respektovat, zohledňovat. Přes řešené území procházejí stávající inženýrské sítě – např. vrchní vedení elektro, kanalizace, kabelové vedení elektro apod.

Řešené území je zatíženo negativními vlivy z provozu na silnici I/35. Plochy, které se nacházejí nejbližší zdrojům hluku z dopravy, jsou navrhovány pro využití jako plochy ostatní zeleně (ZO).

Z hlediska možného funkčního využití, jsou respektovány podmínky funkčního využití dané platnou ÚPD. Navrhované řešení je v souladu s těmito podmínkami.

Řešená lokalita se nachází v území s archeologickými nálezy – ÚAN 3. Celé řešené území je tedy nutno chápat jako území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22, odst. 2, zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů („památkový zákon“). Pro území s archeologickými nálezy stanoví památkový zákon v § 22, odst. 2 povinnost stavebníka ohlásit stavební činnost již ve fázi záměru Archeologickému ústavu AV ČR, a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci k provádění výzkumu na dotčeném území provést archeologický výzkum.

V návaznosti na lokalitu jsou vymezeny plochy rekreační zeleně. V současné době se jedná o travnaté území, které se rozkládá až k lesu severním směrem.

Řešená lokalita se nachází v území v zájmu Ministerstva obrany ČR.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, se lokalita nachází na půdách I. třídy ochrany (5.14.00 – I. třída ochrany), jedná se o kvalitní půdy.

Řešené území neleží v záplavovém území, ani v poddolovaném území.

V platné ÚPD byl vymezen koridor územní rezervy pro místní komunikaci, který vymezuje řešené území od východu. Návrh územní studie umožňuje realizaci tohoto dopravního propojení.

Řešené území je dotčené silničním ochranným pásmem.

Respektovány budou stávající trasy inženýrských sítí včetně ochranných pásem, případně budou navrženy jejich přeložky.

Územní studie stanovuje podmínky pro realizaci nové zástavby s ohledem na nenarušení krajinného rázu území. Zástavba bude navrhována s ohledem na pohledové souvislosti a exponovanost lokality, nové objekty nebudou převyšovat pohledový horizont tvořený lesním masivem severně od stávajícího areálu firmy. Podmínky pro zástavbu jsou navrhovány tak, aby zde nevznikaly výškové dominanty výrazně přesahující výškovou hladinu výrobně obslužné zástavby v kontaktním území, které by mohly negativně ovlivnit dálkové pohledy při příjezdu do města. Zároveň bude řešeno členění fasád tak, aby nebyly negativně vnímány objemy výrobních staveb a plochy jejich fasád. Při průjezdu po silnici I/35 směrem od Svitav by měla být nejdříve vnímána zezeň, která je navrhována podél této dopravní linie a v návaznosti na parkovací plochy. Stromová zezeň podél silnice I/35 se bude významně podílet na „rozbití - rozčlenění“ velkých ploch halových objektů.



Po pravé straně silnice I/35 – vztah výškového uspořádání stávajícího areálu firmy umdasch a lesního masivu

Významné je také působení lokality při pohledu z ul. Strakovská, podél které jsou navrhovány plochy pro rozvoj bydlení. Mezi obytnými a výrobními plochami jsou navrženy plochy pro zezeň – ZO (plochy ostatní zeleně), které tyto rozdílné funkční plochy oddělují. Tato plocha by měla být řešena a využívána s ohledem na eliminaci průhledů z obytného území na výrobní objekty.



Pohled z ul. Strakovská na stávající areál

**6) Návrh urbanistické koncepce**

Řešená lokalita se nachází v pohledově poměrně exponované poloze při silnici I/35 ve východní části města Litomyšl. V této části města jsou výrobní aktivity již rozvíjeny.

Součástí řešeného území je část již stávajícího areálu firmy umdasch Story Design a.s. a navazující plochy, které budou sloužit zejména k rozvoji této firmy. Firma se zabývá výrobou atypických komerčních interiérů a produktů na podporu prodeje a je významným zaměstnavatelem v regionu. Firma má také vlastní části kovovýroby, zpracování plastů, truhlárnu, lakovnu, kompletní logistiku tisku a vývoje, návrh designu výrobků.

Řešené území je tvořeno vymezenou specifickou plochou S.P.19 (dle platné ÚPD), která částečně zasahuje do stávajícího areálu firmy. Řešená plocha byla na základě předaných podkladů rozšířena o plochy výroby severně. Vzhledem k plošnému rozsahu specifické plochy vymezuje územní studie dvě plochy pro situování hlavních výrobních objektů. Návrh uspořádání a členění řešeného území vychází zejména z provozních potřeb a požadavků majitele a provozovatele firmy, který má zájem o rozvoj a rozšíření svého stávajícího výrobního areálu. V západní části je vymezena plocha pro rozvoj výrobních aktivit (A) přímo navazující na stávající objekty a ve východní části je pak vymezena samostatná plocha (B) pro možnou výstavbu např. výrobních služeb.

Plocha v západní části je vymezena tak, aby nové objekty mohly, dle požadavku majitele firmy, přímo navázat na stávající halu. V první etapě bude realizována hala ve tvaru „U“, v následné etapě bude tato hala doplněna novou přístavbou. Z hlediska výškového uspořádání bude respektována výšková hladina stávajících objektů, což vychází z provozních potřeb firmy. Uvažováno je s umístěním nejen provozních částí, ale i skladových prostor, doplněny budou manipulační a parkovací plochy. Z hlediska objemového uspořádání dojde k prodloužení stávajících objektů a jejich hmot. Objekty by v případě totožného materiálového řešení působily jako nekonečná nepropustná bariéra, působily by negativně v pohledových souvislostech při průjezdu po silnici I/35, je tedy nutné, aby provedení fasád bylo členěno. Vhodným způsobem členění je například vložení svislých panelů se zelení nebo jiných prvků s popínavými rostlinami v kombinaci s prosklenými plochami, případně jiné členění fasády.

Cílem majitele firmy je efektivně rozšířit výrobu a optimalizovat logistiku celého výrobního procesu s respektem k životnímu prostředí a s využitím trendů v oblasti „zelených“ staveb (na objektech budou zelené střechy, zelené fasády) a architektury.



Zezeň na fasádách (příklady)



Dále jsou v územní studii vymezeny ostatní plochy, které budou sloužit pro umístění manipulačních a zpevněných ploch, ploch parkovišť a zeleně.

Poloha a vymezení plochy pro výrobní objekty ve východní části řešeného území je vymezena rovnoběžně se silnicí I/35 a také respektuje hranici zástavby na druhé straně této komunikace. Územní studie umožňuje situování objektu hlavní fasádou jak k silnici I/35, tak východním směrem k budoucí místní komunikaci (trasovaná v koridoru územní rezervy). Vzhledem k tomu, že se jedná o koncovou polohu v návaznosti na volnou krajinu, bude se výšková hladina objektů v této části řešené lokality snižovat. Vlastní architektonický návrh bude posuzován individuálně zejména s ohledem na pohledové souvislosti při průjezdu po silnici I/35.

Navrhované doplňkové plochy – parkoviště - budou umístovány zejména podél stávající silnice I/35 a zpevněné plochy s odstavňými plochami budou doplněny stromovou zelení. Vzhledem k požadavkům na nakládání s dešťovými vodami budou zpevněné plochy parkovišť v maximální možné míře řešeny v zatravnovací dlažbě, aby mohla být dešťová voda zasakována.

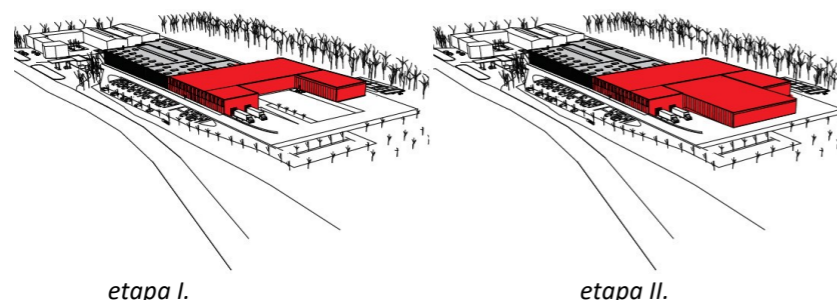
Významným prvkem, který pozitivně ovlivní pohledové souvislosti v území je vzrostlá zeleň. Ta bude vysazena ve formě stromořadí podél silnice I/35, případně i podél severní strany areálu nebo objektů.

Z hlediska dopravního napojení bude využito stávajícího sjezdu u čerpací stanice pohonných hmot. Plochu ve východní části řešeného území je možné v budoucnu dopravně obsloužit z místní komunikace, která by měla vzniknout v prodloužení ul. Průmyslová.

#### Etapizace:

Uvažované rozšíření stávajícího areálu – I. a II. etapa

(v ploše A)



V ploše B není v současné době uvažováno se zástavbou, ani není znám konkrétní záměr, proto ÚS stanovuje jen základní podmínky pro případné využití této části řešeného území. Návrh nové zástavby v této ploše bude posuzována individuálně.

#### Kapacity řešeného území:

|   |  |
|---|--|
| Rozloha řešeného území  | 34.974 m <sup>2</sup>                                |
| plocha pro hlavní objekty (pl. A + pl. B)                         | 9.350 + 2.914 m <sup>2</sup> = 12.264 m <sup>2</sup> |
| ostatní plocha (manipulační pl., dopravní a techn. vybav., zeleň) | 22.710 m <sup>2</sup>                                |

### 7) Podmínky prostorového uspořádání území

Řešená lokalita se nachází na východním okraji města Litomyšl, navazuje na lokalitu stávajícího výrobního areálu firmy umdasch Story Design a.s.. Lokalita je v platné ÚPD vymezena jako zastavitelná plocha. Podmínky uspořádání ploch pro hlavní objekty jsou stanoveny s ohledem na optimální umístění staveb vzhledem k urbanistickému řešení celé lokality.

Uspořádání zástavby je řešeno v grafické příloze B.2 Hlavní výkres.

#### 7.1. REGULAČNÍ PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

- **hranice řešeného území** – vymezují plochu – určenou platnou ÚPD pro rozvoj výroby.
- **stavební čára** – hranice, která určuje umístění objektu hlavního, tzn., že určuje polohu průniku obvodových konstrukcí stavby hlavní s terénem. Stavba může v dílčí části ze stavební čáry ustoupit z důvodu úpravy

hmotového členění objektu, které přispěje k eliminaci negativního působení velkých hmot výrobních hal nebo objektů.

- určuje odstup průčelí stavby hlavní od hranice pozemku
- stanovená stavební čára musí být dodržena hlavním objemem stavby hlavní, tj. hlavní objem stavby nesmí stavební čáru překročit ani z ní ustupovat (ustoupit je možné v dílčí části v případě - viz. výše)
- před stavební čárou mohou předstupovat:
  - o výrazové architektonické prvky přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, např. balkon, arkýř, rizalit, závětrří, dále střešní římsy, markýzy nad vstupy, světlíky apod.
- **stavební hranice** – hranice, která nesmí být překročena stavbou hlavní, hlavní stavba nemusí být na ní umístěna, nesmí ji však překročit směrem ven z vymezené plochy pro umístění hlavních objektů.
- **pohledově exponované fasády** budou řešeny s důrazem na pohledové souvislosti v území při příjezdu do města po silnici I/35 tak, aby jejich řešení potlačilo případné negativní působení velkých hmot výrobních hal (např. vložení konstrukce s pnoucí zelení, panelů se zelení, hmotovým uspořádáním, barevným nebo materiálovým členěním)
- **koeficient zeleně** – KZe v % – stanoví min. podíl ploch zeleně (resp. biologicky aktivní plochy schopné zasakovat srážkové vody) v ploše řešeného území vymezeného dle územní studie. Je stanoven - min. 25% (v případě použití zatravnovací dlažby - započítává se 50% plochy)
- Zasakování dešťových vod bude řešeno na základě hydrogeologického průzkumu. Dle možností budou srážkové vody v maximální možné míře zasakovány na pozemku. Bude zvolena taková povrchová úprava zpevněných ploch, která umožňuje zasakování – např. zatravnovací dlažba na parkovištích apod. V případě, že na základě hydrogeologického posudku není možné zasakování, budou dešťové vody akumulovány např. v zasakovacích galeriích (bezpečnostním přepadem budou napojeny na dešťovou kanalizaci). Řešení bude zohledňovat podmínku na opětovné využití akumulované dešťové vody např. na údržbu zeleně.
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) vč. prováděcích předpisů v platném znění (zejména vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání staveb, č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby a č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany).
- Další ochranné režimy a podmínky pro zástavbu, které bude nutné při rozhodování o změnách v území dále prověřit:
  - hydrogeologický posudek
  - kvalita zemědělské půdy
  - spádové poměry pozemku a jeho orientace ke světovým stranám
  - radonová aktivita z podloží
  - zástavba bude dodržovat platné právní předpisy – např. stavební zákon vč. prováděcích předpisů - a ostatní zvláštní předpisy
- Územní studie vyznačuje optimální polohu dopravní obsluhy areálu, která je koordinována s řešením navazující projektové dokumentace uvažovaného rozšíření areálu.
- **zeleň** – významný prvek v řešeném území přispívající ke zlepšení podmínek v území zatíženém negativními vlivy z dopravy, zeleň plní také estetickou funkci, zlepšuje mikroklima ve veřejných prostorech v území, umožňující zasakování dešťových vod apod.. Je navrhována především ve formě:
  - stromořadí – liniová stromová zeleň (jednoduché nebo dvojité stromořadí (zejména podél silnice I/35 a severní hranice oplocení areálu podél plochy A), možné doplnění stromořadí severně podél plochy B a podél plánované komunikace východně od řešeného území
  - keřový porost, traviny, kvetoucí šterkové záhony apod. – záhony doplňující plochy parkovišť, příp. odpočinkové plochy pro zaměstnance nebo zákazníky
  - zatravnovací dlažba v plochách parkovišť, komunikací apod.
  - „zelené“ extenzivní střechy

**7.2. PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (PROSTOROVÉ REGULATIVY)**

- Ve specifické ploše S.P. 19 jsou podmíněně přípustné provozovny výroby, sklady a skladové plochy až do 15.000 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy (dle platné ÚPD).

- **Plocha A**

- objekty hlavní – max. výšková hladina – maximální výška staveb měřeno od úrovně nejnižšího vstupu do budovy nebo od průměrné výšky okolního upraveného terénu dané průměrnou výškou ve čtyřech charakteristických rozích budovy po hřeben respektive po atiku nebo nejvyšší část stavby nesmí překročit 9,0 m
- jižní fasáda (směrem k silnici I/35) – bude eliminován vzhled jednotvárného monobloku – fasáda nebude v celé své délce jednotného vzhledu, bude členěna: např. vložení prvků se zelení (zelené panely, treláže apod.), vhodná kombinace s prosklenými a neprůhlednými plnými plochami, hmotovým uspořádáním, barevným řešením apod.
- objekt nebo objekty hlavní budou situovány v ploše vymezené stavební čarou a stavebními hranicemi
- dopravní napojení – využito bude stávající dopravní napojení stávajícího areálu na západě (u ČS PHM), zakreslena je možnost propojení z příjezdu k čerpací stanici
- architektonická podoba objektů bude zohledňovat polohu a hmotové uspořádání okolní zástavby
- zastřešení bude řešeno plochou střechou (osvětlovací světlíky je možno řešit se sklonem)
- (dle PD: Navrhovaná přístavba o hrubé podlažní ploše 5887 m<sup>2</sup> (4703 přízemí a 1184 m<sup>2</sup> patro), bude dispozičně propojená se stávajícím objektem truhlárny, montáže a skladů (tyto stávající objekty mají hrubou zastavěnou plochu 6.495m<sup>2</sup>). Po realizaci uvažovaného projektu tedy bude hrubá podlažní plocha 6495+5887=12.382m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

- **Plocha B**

- maximální výška staveb měřeno od úrovně nejnižšího vstupu do budovy nebo od průměrné výšky okolního upraveného terénu dané průměrnou výškou ve čtyřech charakteristických rozích budovy po hřeben respektive po atiku nebo nejvyšší část stavby nesmí překročit 7,5 od ÚT (max. výšková hladina je snížena vzhledem k okrajové poloze v návaznosti na volnou krajinu)
- architektura objektu bude posuzována individuálně
- důraz bude kladen na architektonické ztvárnění pohledově exponovaných fasád (jižní a východní) vzhledem k pohledovým souvislostem při příjezdu do města
- objekt nebo objekty hlavní budou situovány v ploše vymezené stavebními hranicemi a stavební čarou
- dopravní napojení – Možnost realizace zástavby v této ploše bude podmíněna zajištěním odpovídajícího dopravního napojení, které se bude odvíjet od majetkových vztahů v území a možnosti realizace komunikace vedené po východním okraji řešeného území. Dopravní napojení bude řešeno v potřebných parametrech s ohledem na aktuální dopravní zatížení v území, dodrženy budou vzdálenosti křižovatek dle platných právních předpisů.
- respektován bude daný limit ohledně celkové hrubé podlažní plochy (dle platné ÚPD - pro plochu S.P.19)

- Respektovány budou výsledky hydrogeologického a radonového průzkumu, přírodní a klimatické podmínky v místě stavby.

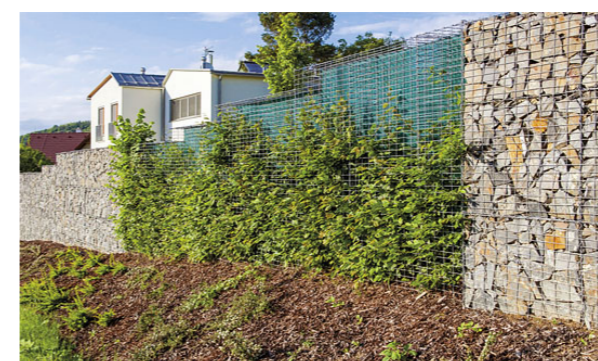
- **objekty staveb** (samostatně stojící a přistavěné) s **funkcí doplňkovou** ke stavbě hlavní (např. přístřešky pro parkování, samostatně stojící garáže, dílny, sklady, kolárna, kužárna apod.) – jejich architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (např. materiálové provedení, barevnost) a budou v souladu s charakterem lokality, jejich výškové uspořádání nebude převyšovat objekty hlavní

- **oplocení:**

- pokud bude řešeno oplocení areálu, bude v průhledném provedení (např. drátěné pletivo se sloupky), část oplocení je možné řešit jako plné (např. gabiony) s ohledem na provozní uspořádání areálu. Vhodným provedením je kombinace plného oplocení doplněného zelení.

<sup>1</sup> Pozn.: dle údajů PD „ROZŠÍŘENÍ AREÁLU umdasch STORY DESIGN“ (zpracovatel: Projekce PSB, a.s., Kounicova 41, 602 00 Brno)

- Charakter oplocení bude vyplývat z charakteru lokality a zástavby, vhodně bude navazovat na stávající již zrealizované oplocení např. v ulici.
  - směrem do veřejného prostoru:
    - max. výška 1,8 m;
    - nepřipustné je celoplošné neprůhledné oplocení (min. 20 % plochy oplocení bude řešeno jako průhledné, do posuzované plochy není uvažována plocha podezdívky ani nedokročení max. stanovené výšky oplocení, tj. plocha mezi skutečnou výškou oplocení a max. stanovenou výškou oplocení);
    - max. výška podezdívky v terénně nejvyšším místě plotového pole 0,8 m, ve svažitém terénu od 3° do 7,5° je max. výška podezdívky v terénně nejvyšším místě plotového pole 0,5 m, při větším sklonu bude posuzováno individuálně;
    - pro prostorově vnímaný celek (např. vizuálně vnímaná část oplocení areálu) budou dodrženy společné znaky – výška podezdívky, výška oplocení, materiálové řešení;
    - v případě neprůhledné části oplocení je vhodné doplnění vegetačními prvky, např. popínavou zelení.
- **Průhledným oplocením, resp. průhlednou částí oplocení** se rozumí ta jeho část (např. plotový dílec), která je min. z 25 % plně průhledná



Příklady možného provedení oplocení



**8) Umístění a uspořádání dopravní a technické infrastruktury****8.1. Dopravní infrastruktura**

Lokalita řešená územní studií bude dopravně napojena na stávající silnici I/35 stávajícím vjezdem do areálu na západě v blízkosti čerpací stanice pohonných hmot. Dále se bude jednat o vnitroareálový dopravní systém. Při východní hranici řešeného území je respektován koridor územní rezervy pro místní komunikaci. Tato komunikace bude vytvářet se silnicí I/35 a ul. Průmyslová novou průsečnou křižovatku.

Vlastní dopravní obsluha nových výrobních objektů v navrhované ploše A bude novou komunikací, která je řešena jako prodloužení stávající komunikace, bude trasována v souběhu se silnicí I/35. Slouží také k obsluze nových parkovacích ploch, které budou navrženy v odpovídajících kapacitách (v souladu s ČSN 736110 Projektování místních komunikací). Plochy parkovišť budou řešeny v zatravněovací dlažbě a budou doplněny stromy pro zastínění a vytvoření zelené bariery zejména vůči silnici I/35. Umožněno je případné propojení dopravních systémů obou ploch – A i B.

Dopravní obsluha objektů v ploše B – územní studie umožňuje napojení jak ze silnice I/35, tak případně z budoucí místní komunikace, která je plánována podél východní hranice řešeného území. Plochy parkovišť budou umístěny v návaznosti na obslužné komunikace (přípustné podél východní a jižní strany). Možné je propojení obou parkovišť novou (např. vnitroareálovou) obslužnou komunikací. Vjezdy jsou navrženy ve dvou polohách, v případě dodržení platných právních předpisů pro navrhování komunikací, je možné realizovat oba. Zástavba v ploše B je podmíněna zajištěním odpovídajícího dopravního napojení. V případě, že nebude možné realizovat napojení ze silnice I/35, bude nutné zajistit příjezd např. od západu (prostor ČS PHM) – toto řešení je podmíněno souhlasem vlastníků pozemků a majitele stávajícího areálu a zástavby.

Návrh dopravního řešení v následné projektové dokumentaci bude dodržovat platné právní předpisy.

Navržené komunikace budou splňovat podmínky pro příjezd a přístup požární techniky a IZS.



Možné řešení parkovišť (příklady)

**8.2. Technická infrastruktura**

Navrhované řešení je možné změnit na základě aktuálních skutečností a projednání při zpracování následných stupňů projektové dokumentace. Možné napojení na TI bude projednáno a odsouhlaseno vlastníky příp. správci TI.

Zástavba v ploše B bude napojení na systémy inženýrských sítí prověřeno individuálně.

Zástavba v ploše A:

- **VODOVOD**  
Napojení objektů bude zajištěno ze stávající vodovodní přípojky v areálu firmy umdasch Story Design a.s.
- **KANALIZACE**  
Objekty budou odkanalizovány prostřednictvím stávajícího systému kanalizace, který je v areálu firmy. Dešťová kanalizace bude sloužit pro odvodnění střech nových objektů. Odvod dešťových vod bude zmenšen realizací zelených střech. Dále bude voda zadržována v retenčních nádržích. Zasakování je vyloučeno na základě hydrogeologického průzkumu. Akumulovaná dešťová voda bude opětovně využívána např. k údržbě zeleně na fasádách a v parkovištích apod.
- **ELEKTRO**  
Objekty budou napojeny ze stávajícího systému v areálu, který bude dle potřeby doplněn o nová elektrorozvodná zařízení.
- **PLYNOVOD**  
Objekty budou napojeny ze stávajícího systému v areálu, který bude dle potřeby doplněn o nová zařízení.
- **NAKLÁDÁNÍ S ODPADY – KRÁTKODOBÉ SHROMAŽDOVÁNÍ ODPADU**  
Odstraňování komunálních odpadů bude zajištěno v souladu s právními předpisy. Budou separovány recyklovatelné složky SKO. Odvoz nebezpečného, objemného a kovového odpadu bude řešeno provozovatelem v souladu s platnými právními předpisy.

**8.3. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu**

Trasy vedení inženýrských sítí budou v souladu s obecnými stavebními předpisy a s normou ČSN 736005 “Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“ a se zák. č. 670/2004 Sb.

Dle potřeby budou inženýrské sítě chráněny proti mechanickému poškození.

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

*Pozn.:*

*I když územní studie není přímo závazným podkladem, pokud je však vložena do evidence územně plánovací činnosti, stává se neopominutelným podkladem při rozhodování v území. Případné odchýlné rozhodnutí je třeba v územním rozhodnutí zdůvodnit a v odůvodnění prokázat, že bylo nalezeno alespoň rovnocenné řešení.*

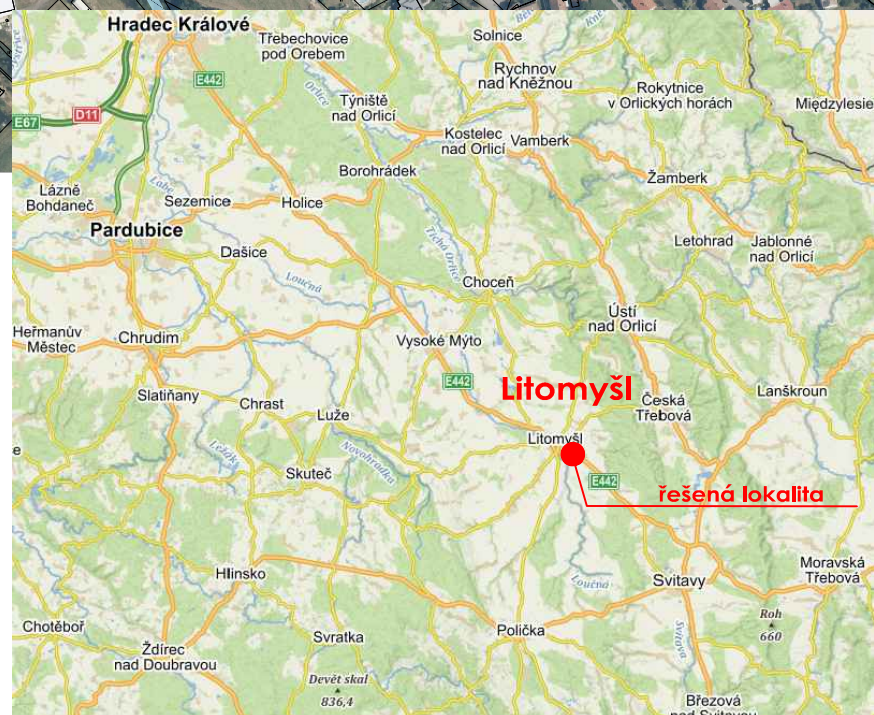
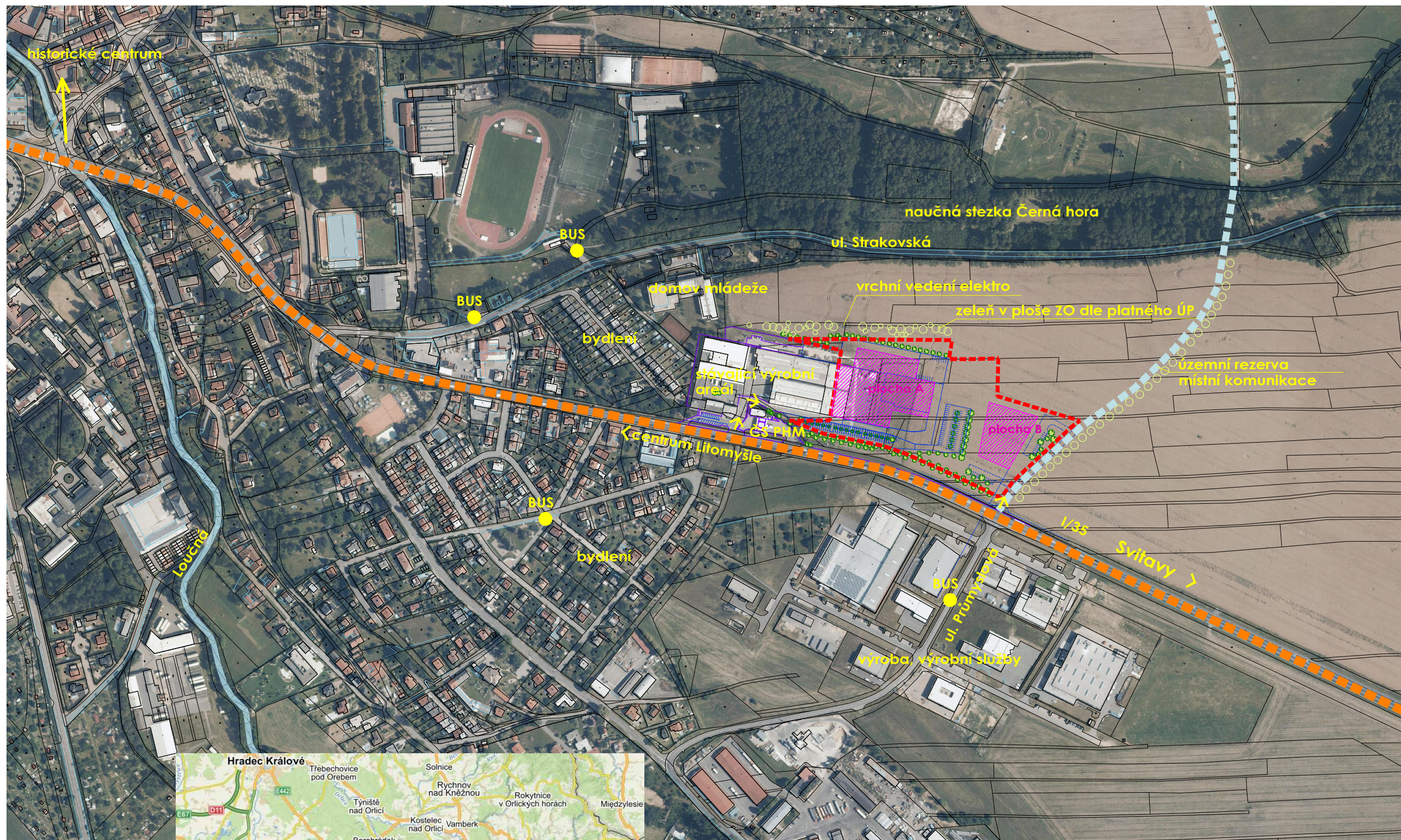
B. GRAFICKÁ ČÁST:



B. GRAFICKÁ ČÁST:

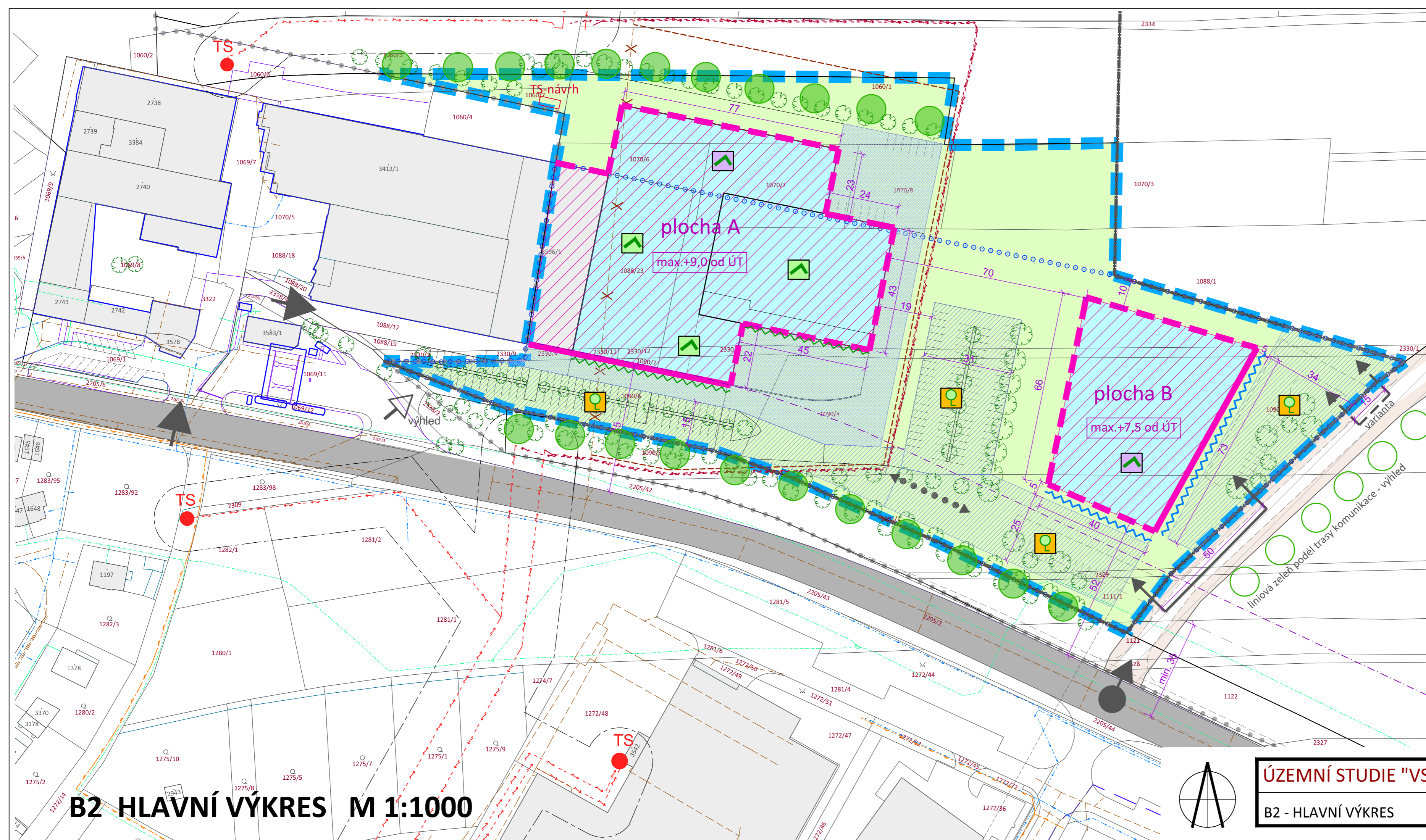
B. GRAFICKÁ ČÁST:





|   |                  |   |
|---|------------------|---|
| <p><b>ÚZEMNÍ STUDIE "VS - S.P.19, Litomyšl"</b></p> | <p>09/2020</p>   | <p>ateliér <b>aurum</b><br/>S.R.O.</p>                            |
| <p>B1 - ŠIRŠÍ VZTAHY</p>                            | <p>M 1:5 000</p> | <p>ARCHITEKTURA · URBANISMUS<br/>REGIONÁLNÍ ÚZEMNÍ MANAGEMENT</p> |





- LEGENDA :**
- hranice řešeného území
  - hranice zastavitelné plochy dle platné ÚPD
  - hranice zastavěného území dle platné ÚPD
  - specifická plocha (S.P.19)
  - hranice ploch s rozdílným způsobem využití
  - územní rezerva pro místní komunikaci
  - hranice pozemků dle KN + identifikace (p.č.)
- 
- plochy pro umístění staveb hlavních
  - plochy ostatní - manipulační plochy, dopravní a technická infrastruktura, zeleň
  - stávající objekty
  - navržené objekty
  - stávající dopravní napojení řešeného území
  - možné budoucí dopravní napojení
  - rozmezí pro možnou dopravní obsluhu
  - vzrostlá zeleň - stromy, keře
  - stávající silnice I/35
  - možné uspořádání území (např. odstavné plochy, vnitřní obslužné komunikace apod.)
  - hlavní vnitroareálová a komunikace
- REGULACE USPOŘÁDÁNÍ STAVEB:**
- návrh stavební čára - určení polohy pro objekt hlavní
  - stavební hranice
  - plocha pro umístění hlavních objektů
  - max. výšková hladina hlavních objektů (max. +7,5 od ÚT)
  - členění pohledově exponované fasády pomocí zeleně (např. vložením treláží se zelení, vertikální zelené panely apod.)
  - členění pohledově exponované fasády (např. stavebním řešením - hmotovým uspořádáním, barevným nebo materiálovým řešením apod.)
  - plochy pro umístění parkovišť
  - plochy parkovišť se schopností zasakovat (např. zatravněvací dlažba, plochy doplněné stromovou a keřovou zelení)
  - "zelené" extenzivní střechy
  - zastřešení možné "zelenými" extenzivními střechami
  - stromová liniová zeleň - pohledová kulisa odčlojující zástavbu (např. jednoduché nebo dvojité stromořadí)
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**
- |  |  |
|--|--|
|  | vrchní vedení elektro VN                               |
|  | podzemní vedení elektro VN                             |
|  | trafostanice/návrh - vnitroareálová trafostanice       |
|  | ochranné pásmo vedení a zařízení elektrizační soustavy |
|  | STL plynovod   |
|  | vodovod  |
|  | kanalizace   |
|  | kanalizace - rušená trasa                              |
|  | síť komunikačních vedení                               |
- LIMITY A OSTATNÍ OMEZUJÍCÍ VLIVY**
- silniční ochranné pásmo

**B2 - HLAVNÍ VÝKRES M 1:1000**

|  |  |           |  |
|--|--|-----------|--|
|  | <b>ÚZEMNÍ STUDIE "VS - S.P.19, Litomyšl"</b> | 09/2020   |  |
|  | B2 - HLAVNÍ VÝKRES                           | M 1:1 000 |  |



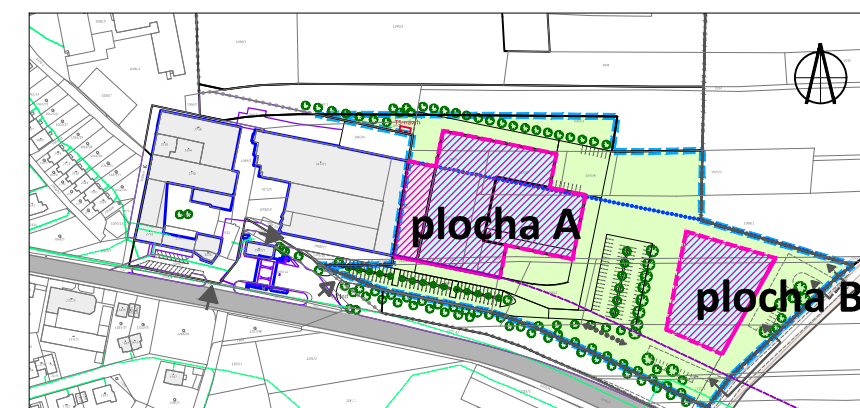
## POHLED JIŽNÍ



## POHLED SEVEROVÝCHODNÍ



## DETAIL MOŽNÉHO ČLENĚNÍ FASÁDY



Zástavba v ploše A

ÚZEMNÍ STUDIE "VS - S.P.19, Litomyšl"

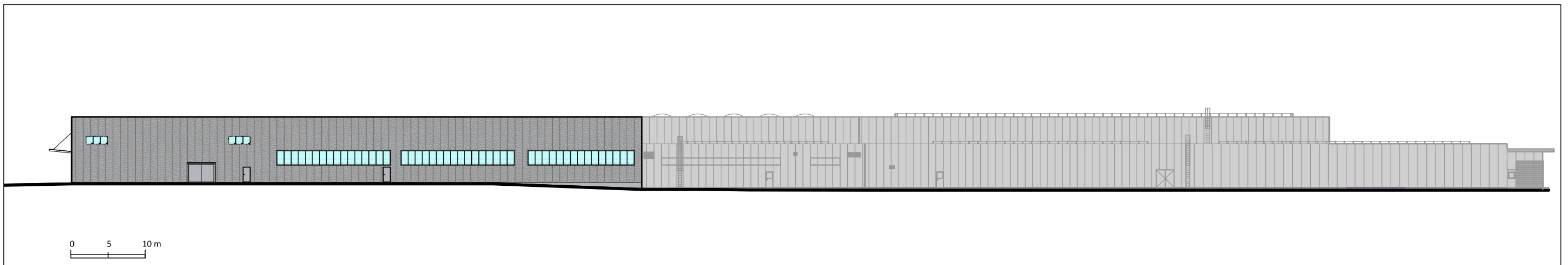
09/2020

B3.1 - POHLEDY

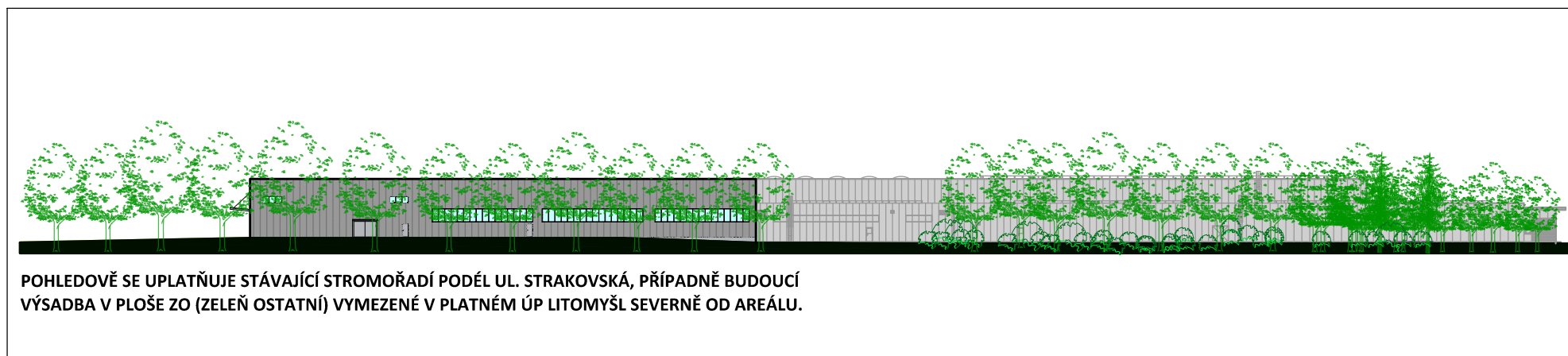
atelier **aurum**  
S.r.o.  
ARCHITEKTURA · URBANISMUS  
REGIONÁLNÍ ÚZEMNÍ MANAGEMENT



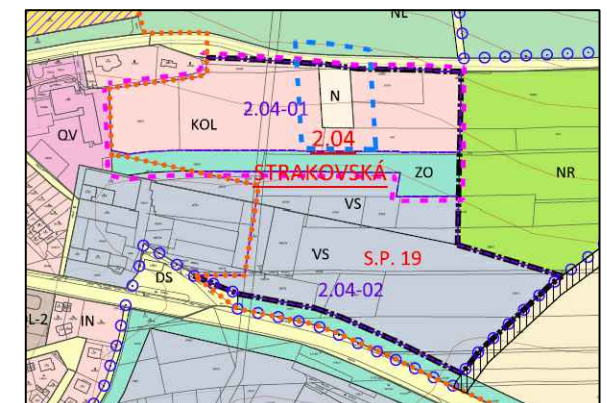
## POHLED SEVERNÍ



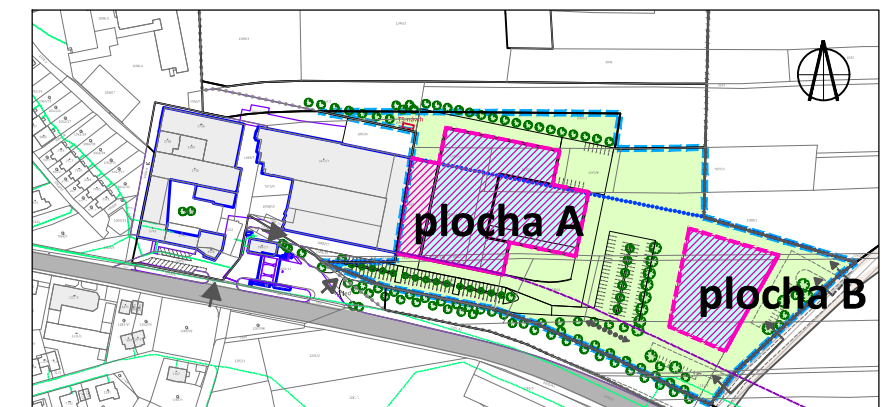
## POHLED OD ULICE STRAKOVSKÁ



VÝŘEZ Z PLATNÉHO ÚP LITOMYŠL



## STÁVAJÍCÍ STAVBY - POHLED Z UL. STRAKOVSKÁ



Zástavba v ploše A

ÚZEMNÍ STUDIE "VS - S.P.19, Litomyšl"

09/2020

B3.2 - POHLEDY

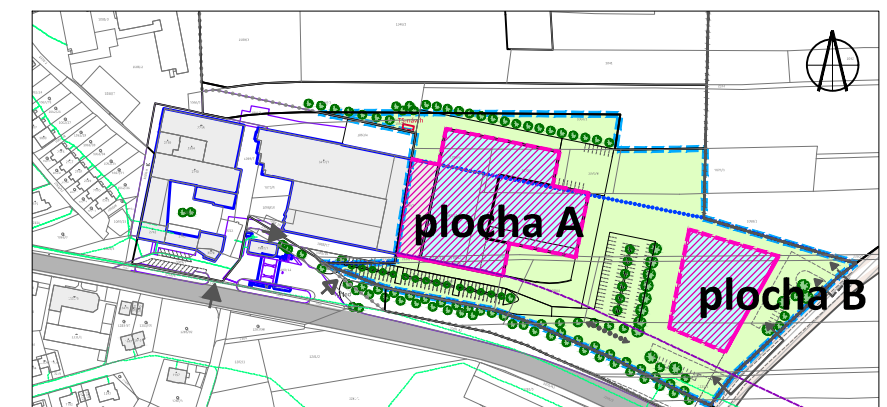
atelier **aurum**  
S.r.o.  
ARCHITEKTURA · URBANISMUS  
REGIONÁLNÍ ÚZEMNÍ MANAGEMENT



## ZÁKRES DO FOTOGRAFIE - ZE SILNICE I/35 (VČETNĚ PANORAMATU MĚSTA)



## NADHLED Z JIŽNÍ STRANY



Zástavba v ploše A

ÚZEMNÍ STUDIE "VS - S.P.19, Litomyšl"

09/2020

atelier **aurum**  
S.r.o.  
ARCHITEKTURA · URBANISMUS  
REGIONÁLNÍ ÚZEMNÍ MANAGEMENT

B4 - ZÁKRES DO FOTOGRAFIE - PANORAMA