

# VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

## MĚSTO LITOMYŠL

### OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. 2/2008

Zastupitelstvo města Litomyšl, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 62 odst. 1 stavebního zákona, § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

v y d á v á

### regulační plán „Mariánská ulice a ulice na Máchadle“ Litomyšl

Regulační plán „Mariánská ulice a ulice na Máchadle“ Litomyšl obsahuje textovou a grafickou část.

#### 1) Textová část

##### A. Vymezení řešeného území

Řešená plocha se nachází v severovýchodní části městské památkové rezervace Litomyšl (dále jen MPR), těsně pod „zámeckým návrším“. Je ohraničena ulicemi Mariánská, Josefa Váchala a Na Máchadle. Řešená plocha je vymezena pozemky: st.p.č.245, 244/2, 243, 846, 242, 436, 241, 441, 442, 2366, 443, 894, 444, 2138/22 (část od rohu st.p.č. 222/1 po vzdálenější roh st.p.č. 239), parc.č. 2138/23 (ulice – část od st.p.č. 221 po st.p.č. 212/2) a parc.č. 2138/21 (ulice – část od parc.č. 440 do parc.č. 429) v k.ú.Litomyšl.

##### B. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky pro vymezení a využití pozemků jsou stanoveny v bodech L.3. a L.7. tohoto regulačního plánu.

##### C. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Pro umístění staveb veřejné infrastruktury se vymezují pozemky ve vlastnictví Města Litomyšl a pozemky pro tyto stavby vymezené platnou územně plánovací dokumentací, tj. st.p.č. 245, 244/2 a parc.č. 2138/21, 2138/22, 2138/23 a 3217 v k.ú. Litomyšl. Podrobnější podmínky pro prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury jsou stanoveny v ostatních částech tohoto regulačního plánu.

##### D. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území jsou podrobně vymezeny v bodu K textové části.

##### E. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

- Stavby musí dodržet intenzitu využití pozemků (viz dále v textu) a zachovat plochy zeleně.
- V řešeném území nesmí být navrhovány stavby, které vyvolají zvýšení intenzit dopravy a zvýšení nároků na parkování a odstavování vozidel.
- Navržené stavby musí dodržet dělení ploch na zastavitelné a nezastavitelné.

##### F. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Regulační plán nevymezuje podmínky pro ochranu veřejného zdraví.

##### G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Regulační plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany bezpečnosti státu ani nevymezuje pozemky pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

## **H. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel**

Regulační plán nevymezuje další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

## **I. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje**

Regulační plán nenahrazuje žádné územní rozhodnutí.

Územní rozhodnutí vydaná před nabytím účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává tento regulační plán, zůstávají v platnosti a mají přednost před obsahem tohoto regulačního plánu.

## **K. Druh a účel umísťovaných staveb**

Závazné je zařazení budov a parcel určených k zástavbě podle základní funkce na:

### **K.1. obytná zástavba nízkopodlažní – rodinné domy.**

#### **Určující funkce**

**Obytná** – území slouží pro bydlení. V definovaných hranicích dle hlavního výkresu.

Stavby pro bydlení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, ambulantní zdravotnická zařízení, obchodní zařízení v rámci staveb pro bydlení, to vše pro uspokojení potřeb v území vymezeném danou funkcí.

Obytná funkce zahrnuje plochy zastavitelné stavebními objekty a nezastavitelné plochy. Nezastavitelná plocha slouží jako pobytová k funkci bydlení. Plochy budou řešeny formou zeleně, jako zahrádky nebo dvory. Zastavitelná plocha je určena koeficientem intenzity využití pozemku (KI).

#### **Přípustné funkce**

Doplňkové funkční využití. Zeleň. Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily, to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí.

Trafostanice - objekty technické infrastruktury nutné pro zajištění provozu území, pokud nelze v území řešit jinak.

Při integraci obytných domů s občanskou vybaveností bude **zachováno minimálně 40%** z celkové užitné plochy těchto objektů **pro kvalitní bydlení**. Navržená forma bydlení nebude nadměrně zatěžovat své okolí dopravou a požadavky na dopravu v klidu. Vhodné je umístění občanské vybavenosti v parteru domů.

#### **Podmíněně přípustné funkce**

Malá ubytovací zařízení, administrativa, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, malé opravy a služby.

Bude **zachováno minimálně 40%** z celkové užitné plochy těchto objektů **pro kvalitní bydlení**.

#### **Nepřípustné funkce**

Průmysl, živočišná výroba, služby s negativním vlivem na životní prostředí.

Změna obytných domů na byt i dočasné nebytové využívání v celém rozsahu užitných ploch je nepřípustná.

V nezastavitelných plochách je **nepřípustné** umístění přístřešků, bazénů, technického vybavení staveb jako agregáty chlazení, výdechy vzduchotechniky, anténní stožáry a pod..

### **K.2. Občanská vybavenost**

#### **Určující funkce**

**Občanská vybavenost** v definovaných hranicích dle hlavního výkresu.

Umístění staveb s využitím pro obchod a služby, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, kulturní zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, stavby pro administrativu, obchodní zařízení, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení.

Vše bez zvýšených nároků na dopravu a dopravu v klidu.

Funkce občanská vybavenost zahrnuje plochy zastavitelné stavebními objekty a nezastavitelné plochy. Nezastavitelná plocha slouží jako pobytová k funkci občanské vybavenosti. Plochy budou řešeny formou zeleně, jako zahrádky nebo dvory. Zastavitelná plocha je určena koeficientem intenzity využití pozemku (KI).

#### **Přípustné funkce**

Doplňkové funkční využití. Polyfunkční stavby s přípustným podílem **bydlení - přibližně 50 %** a základním využitím pro obchod a služby, byty v nebytových domech, zeleň, parkovací a odstavné plochy, garáže.

## **Podmíněně přípustné funkce**

Veterinární zařízení.

## **Nepřípustné funkce**

Průmysl, živočišná výroba.

V nezastavitelných plochách je nepřípustné umístění přístřešků, bazénů a technického vybavení staveb jako agregáty chlazení, výdechy vzduchotechniky, anténní stožáry a pod..

Funkce bydlení a občanská vybavenost musí být zachovány a nelze je degradovat pro jiné nevhodné využití. Regulační podmínky se vztahují i na změny stávajících staveb.

## **L. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do technické infrastruktury**

Nová výstavba musí dbát na architektonické vztahy v historickém prostředí, respektovat měřítko, navazovat na objemovou a prostorovou skladbu širšího území a dotvářet místo přiměřenými prostředky.

### **L.1. Uliční čára**

Uliční čára je linie oddělující půdorys komunikací od souboru stavebních parcel a je nepřekročitelná. Uliční čára je vymezena v hlavním výkrese. Stavba musí být umístěna na tomto rozhraní. Nepřípustné je přečínání střešních dešťových svodů přes líc uliční čáry z ul. Mariánská a J. Váchala. Uliční čára je vymezena v hlavním výkrese.

### **L.2. Stavební čára**

Stavební čára je totožná s čarou uliční a je vymezena v hlavním výkrese.

### **L.3. Parcelace**

Slučování nebo oddělování parcel za účelem výstavby jednoho či více funkčních celků je nepřípustné ve směru sever jih (přípustné je pouze východ - západ).

### **L.4. Podlažnost**

Maximální **podlažnost je 2** nadzemní podlaží a podkroví.

Podkrovím se rozumí přístupný prostor stavebně upravený k účelovému využití nad nejvyšším nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a stropem nejvyššího nadzemního podlaží.

Přípustné je prostorově bohatší řešení 2. nadzemního podlaží přecházejícího do podkroví.

Podkroví jako samostatné podlaží nebude funkčně využíváno k jinému účelu než k trvalému bydlení.

### **L.5. Výška zástavby a orientace hřebene**

- Výška staveb v uličním a dvorním průčelí (na horní hraně okapu, atiky, případně korunní římsy) je definována max. 6,7 m, přičemž na pozemku č. 444 je tato výška přechodem z výšky hřebene max. 9,1 na výšku 6,7m v atice. Tyto výšky jsou maximální, přičemž mezi objekty na sebe navazujícími v řadové zástavbě musí být vzájemný výškový posun srovnatelných rovin.
- Nové objekty budou řešeny s podélně orientovanou sedlovou případně valbovou střechou. Hřebeny střech budou orientovány ve směru ulice Mariánské, nárožní objekt do ulice Josefa Váchala pozemek č.444 bude mít pultovou střechu s hřebenem souběžným s ulicí J. Váchala a tedy s delší fasádou.
- Maximální výška stavby v hřebeni je požadována 10,0 m. Dvě střechy vedle sebe situovaných staveb musí být v hřebeni proti sobě výškově posunuty o min. 150 mm. Pro pozemek č. 444 je definována výška hřebene max. 9,1m.
- Trafostanice st.p.č. 894 má plochou střechu a při stavebních úpravách bude požadováno snížení výšky objektu na výšku max. 4,5 m v atice.
- Výška zástavby a orientace hřebene je vymezena v hlavním výkrese.

### **L.6. Objemy a tvary zástavby**

#### **L.6.1. Krajiny střech**

Měděný a titan-zinkový plech je přípustný v případech konstrukcí netypických, prudkých nebo asymetrických, kde kusovou krytinu nelze použít. Z hlediska barvy materiálů je přípustná jejich přirozená barevnost.

Nesmí být používány krytiny povlakové, bitumenové, velkoplošné šablony, vláknocementové a jiné plechové krytiny.

Do střešní roviny nesmí být umístovány vikýře ani střešní okna k prosvětlování střešní roviny. Pouze ve střešní rovině staveb, jejichž podkroví je určeno výhradně pro trvalé bydlení, mohou být umístovány prosvětlovací otvory, a to tak, že se nebudou pohledově uplatňovat z východní strany řešeného území, tedy ze strany zámeckého návrší, a budou vždy umístěny směrem do ulice Mariánské.

#### **L.6.2. Průčelí domů**

Průčelí nových domů obrácených do veřejného prostoru a na stranu k zámeckému návrší musí ve svých objemech a proporcích navázat na stávající historickou zástavbu.

Součástí průčelí je řešení parteru.

**Podmíněně přípustné** je umístování technických zařízení v nikách (podle příslušných norem) nezbytných pro provoz objektu. Při dalších variantách je vhodné umístění uvnitř objektů.

**Nepřípustné** je umístění přípojných skříní na veřejné prostranství.

#### **L.6.3. Otvorové prvky.**

Při vhodně navržené kompozici mohou být v průčelí domů uplatněna i okna z historického hlediska netradiční.

**Nepřípustné** je použití plastových oken a podobných imitací přírodních nebo tradičních materiálů.

#### **L.6.4. Materiály a barevnost**

**Nepřípustné** jsou: celoskleněné pláště průčelí domů, zrcadlová skla a reflexní úpravy skel, roubené stavby nebo stavby navržené z dřevěných kulatin, obklady z keramických materiálů, leštěného kamene, obklady z plastových dílců, kovových šablon a plechů, tedy materiálů, které neodpovídají materiálům běžně používaným v regionu.

Zasklení doporučujeme z čirého nebarevného skla.

**Nepřípustné** jsou v památkovém prostředí výrazné umělé barvy.

#### **L.6.5. Oplocení pozemků**

Obvyklou místní formou oplocení jsou kamenné zdi. Kamennou zeď lemující ulici Na Máchadle doporučujeme rozšířit i na vedlejší pozemky.

Oplocení pozemků mezi sebou navzájem je doporučeno řešit transparentní formou, pro volbu materiálů platí specifikace uvedená v tomto odstavci.

Maximální výška kamenné zdi je doporučena 2,4m. Vhodným řešením bude prolomení kamenných zdí otvory s ocelovou případně dřevěnou výplní.

**Nepřípustné** je použití bílých neomítaných cihel, keramických plotovek, kyklopského zdiva a zdiva z haklíkových kamenů. Je nutné vyloučit všechny formy kýčovitého novodobého oplocení (např. plastové materiály, betonové imitace kamene, bambusové rohože, pvc fólie a síťoviny).

Na charakter oplocení pozemků mezi sebou navzájem platí výše uvedené v textu.

#### **L.6.6. Doplnky průčelí**

- **Firemní nápisy**, označení provozovny, vývěsky a další informační označení se musí týkat pouze zařízení umístěných ve stavbách v tomto řešeném území a musí být umístovány tak, aby nerušily architektonickou kompozici průčelí a jeho detaily.

Doporučujeme uplatnit tradiční materiály a formy (dřevěné, kovové, kamenické, keramické štukatérské s použitím střídmych barev).

**Podmíněně přípustné** je označení písmomalířsky na fasádu nebo na sklo výkladců nebo např. na okenice. Látkové transparenty jsou podmíněně přípustné při zvláštních příležitostech, slavnostech, kulturních akcích, otevření provozoven na časově omezenou dobu.

**Nepřípustné** je použití neonů, kmitajícího světla, velkoplošné malby na fasády domů, reklamy uvádějící údaje nevztahující se k prodávanému sortimentu ani k nabízeným službám v místě, umístování reklamy na střechy domů.

- **Satelitní antény**, televizní antény budou umístěny výhradně na střeších domů tak, že se nebudou pohledově uplatňovat z východní strany řešeného území, tedy ze strany zámeckého návrší. Budou vždy umístěny směrem do ulice Mariánské.
- **Sluneční kolektory** – umístění slunečních kolektorů je nepřipustné.

#### **L.7. Intenzita využití pozemků**

Intenzita využití pozemků je dána na konkrétní parcele poměrem zastavěné a nezastavěné plochy vztaheným k celkové ploše pozemku (plocha pozemku od hranice s ulicí Mariánská až po hranici s ulicí Na Máchadle, šířka odpovídá katastru nemovitostí).

Intenzita využití zastavění pozemku představuje maximální ukazatel, který je také v tomto smyslu závazný a nepřekročitelný. Intenzita využití pozemků je vyznačena v hlavním výkrese.

#### **Koeficient intenzity (KI) využití pozemků je 0,5.**

Do výměry zastavěné plochy pozemku se nezapočítává zastavěná plocha zdi oplocení dle regulačních zásad tj. kamenná zeď šířky max. 0,8 m.

Tento koeficient (**KI 0,5**) se vztahuje na plochu parcel, které sahají od hranice s ulicí Mariánskou až po hranici s ulicí Na Máchadle tj. součet ploch parcel č. 241 a 441, 242 a 436 dohromady.

Pro pozemky parc. č. 444, 443 a 442 (dle katastru nemovitostí) je **koeficient intenzity využití stavení KI=1,0** a pro pozemek parc.č. 2366 je **stanoven koeficient intenzity využití pozemku KI=0,0**.

Pro stavební objekty na pozemcích st. p.č. 244/2 a 245 je **koeficient intenzity využití pozemků definován stávající mírou zastavění** ( pro st.p.č.244/2 je KI=0,75, st.p.č.245 je KI=1,0 ).

#### **L.8. Vjezdy na pozemky**

Dopravní obsluha nemovitostí je přípustná z ulic Mariánská, Josefa Váchala a Na Máchadle.

Napojení vjezdů do garáží nebo odstavného parkovacího stání uvnitř staveb je přípustné pouze z ulice Mariánské.

#### **L.9. Parkování**

Parkování a odstavování vozidel je nutno řešit mimo stávající komunikace, na pozemcích stavebníků. Pokud není možné tento požadavek z technických nebo architektonických důvodů splnit, je nutno prokázat zajištění parkování v docházkové vzdálenosti do 300 m.

**Přípustná** jsou garážová vrata umístěná do hlavního průčelí stavby s tím, že bude kladen vysoký nárok na jejich architektonické ztvárnění.

**Nepřípustné** je umístění garáží se sjezdem do podzemí nebo umístění samostatné garáže.

#### **L.10. Likvidace odpadků**

V každé z nově navržených staveb bude prostor pro umístění potřebného počtu nádob na komunální odpad. Tento prostor nesmí být volně přístupný z veřejných prostranství.

#### **L.11. Zeleň**

Zeleň bude v území řešena na nezastavitelných plochách navazujících na bydlení. Její forma a rozsah bude odpovídat prostředí historického jádra města.

#### **M. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

Základní podmínkou veřejné dopravní infrastruktury je zklidnění dopravy s vyloučením tranzitních vztahů, preference pěších a cyklistů, umožnění vjezdu pokud možno jen cílové dopravě. Parkování a odstavování vozidel je nutno řešit mimo stávající komunikace, na pozemcích stavebníka nebo místech tomu vyhrazených mimo řešené území.

#### **N. Podmínky pro změny staveb a změnu vlivu staveb na využití území**

Stávající trafostanice na pozemku č. 894 má plochou střechu a při stavebních úpravách bude žádoucí snížení výšky objektu na max. 4,5m v atice.

Ke stávajícím objektům v řešeném území lze provádět přístavby, nadstavby nebo změny ve způsobu využívání, které budou v souladu s požadavky funkčními, splní všechny předpoklady návrhu regulačního plánu jako např. uliční čáry, výšku zástavby, tvar střechy, podlažnost, intenzitu zastavění atd., nebudou mít zvýšené požadavky na dopravní infrastrukturu a budou respektovat kulturní hodnoty prostředí.

**O. Podmínky pro vymezená ochranná pásma**

Návrh regulačního plánu nevymezuje podmínky pro vymezená ochranná pásma.

V řešeném území se nachází ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku- toto ochranné pásmo není návrhem nijak dotčeno, neboť řešené pozemky leží v zastavěném území.

**P. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability**

Návrh regulačního plánu nestanovuje podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability.

**Q. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)**

Návrh regulačního plánu nestanovuje pořadí změn v území (etapizaci).

**R. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona**

Návrh regulačního plánu nevymezuje stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení dle § 117 odst.1 stavebního zákona.

**J. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části**

Textová část návrhu regulačního plánu je zpracována v počtu 24 stran textu (9 stran výroková část, 15 stran odůvodnění) a grafické přílohy v tomto členění:

Výroková část:

Č.1 Hlavní výkres M 1:500

Odůvodnění:

Č.2 Koordinační výkres M 1:500

Č.3 Situace širších vztahů M 1:2000

Č.4 Analýza stávajícího stavu M 1:500

**2) Grafická část**

Grafická část obsahuje výkres č.1 Hlavní výkres v měřítku 1:500.

## **II. Odůvodnění**

Odůvodnění regulačního plánu „Mariánská ulice a ulice na Máchadle“ Litomyšl obsahuje textovou a grafickou část.

### **1) Textová část odůvodnění**

#### **A. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu**

Zastupitelstvo města Litomyšl rozhodlo na svém zasedání dne 11.12.2007 usnesením č. 185/07 z vlastního podnětu podle § 6 odst. 5 písm. a) a § 62 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) o pořízení regulačního plánu „ Mariánská ulice a ul. Na Máchadle“, Litomyšl.

Zadání regulačního plánu bylo zpracováno v souladu s § 64 stavebního zákona a v rozsahu přílohy č.9 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Stavby veřejné infrastruktury nebudou v řešeném území nově umísťovány. Území je stabilizované bez potřeb na nové umístění staveb veřejné infrastruktury. V řešeném území byly před rekonstrukcí komunikací provedeny rekonstrukce všech inženýrských sítí (plyn, kanalizace, voda, NN rozvody elektro).

#### **B. Vyhodnocení souladu regulačního plánu se zásadami územního rozvoje a souladem s územním plánem**

Návrh regulačního plánu respektuje Politiku územního rozvoje ČR, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 561 dne 17. 5. 2006 – chrání kulturní hodnoty historického prostředí města, navazuje na kvality urbanistické a architektonické struktury, stanovuje podmínky pro hospodárné využití řešeného území v centru městské památkové rezervace Litomyšl.

- Návrhem ploch zastavění a stanovením dalších podmínek využití zastavitelných ploch stanovuje návrh regulačního plánu podmínky pro hospodárné využití území a zajišťuje ochranu nezastavěného území.
- Minimálním zásahem do zastavěného území jsou chráněny civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Cílem je zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, která je výrazem identity místa, jeho historie a tradice.
- vyváženým využitím ploch jsou vytvářeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území, pro soudržnost společenství obyvatel v řešeném území.

Z územního plánu velkého územního celku Pardubického kraje, schváleného usnesením Zastupitelstva Pardubického kraje č. 198/06 dne 14.12.2006, nevyplývají pro řešené území žádné požadavky.

Návrh regulačního plánu je v souladu s územním plánem sídelního útvaru města Litomyšl schváleným 12.12.1996 ( změna č.1 byla schválena dne 16.4. 2002).

Územně analytické podklady nebyly dosud zpracovány.

#### **C. Údaje o splnění zadání regulačního plánu**

Návrh regulačního plánu splňuje požadavky vyplývající ze zadání s výjimkou základního požadavku na doporučené procento zastavění 30%. Toto procento zastavění je v návrhu regulačního plánu zvýšeno na 50% (respektive koeficient intenzity zastavění byl zvýšen na 50% - KI 0,5) a v případě pozemků č. 444, 443 a 442 byl koeficient zvýšen na 100% (KI 1,0).

#### **D. Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění urbanistické koncepce**

„Člověk bydlí, pokud se může orientovat ve svém prostředí a identifikovat se s ním, jestliže zakouší své prostředí jako významuplné. Bydlení znamená něco víc než pouhý úkryt, zahrnuje i to, že prostory, v nichž se život odehrává, jsou místy v pravém slova smyslu. Místo je prostor, který má jasně určený charakter. Duch místa genius loci je pokládán za konkrétní skutečnost, s níž se člověk setkává tváří v tvář a s níž se musí vyrovnávat ve svém každodenním životě. Architektura znamená naplňování genia loci a úlohou architekta je vytvářet místa naplněná významy a tak pomáhat člověku bydlet“. Genius loci, CH.N.-Schulz

##### **D.1. Současný stav**

Řešené území se nachází v městské památkové rezervaci Litomyšl prohlášené výnosem MŠK č.j. 19.139/65-V/2 o zřízení městské památkové rezervace v Litomyšli a později Výnosem MK ČSR č.j.

16.417/87-VI/1 ze dne 21.12. 1987 o prohlášení historických jader měst za památkovou rezervaci. Hranice a podmínky ochrany jsou dány výnosem MK ČR.

Současný stav tohoto území, které vytváří podlouhlý blok v blízkosti Smetanova náměstí a v blízkosti areálu Národní kulturní památky a památky zapsané na seznam světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO renesanční zámek Litomyšl není uspokojivý. V historii šlo zejména o doplňkové území v druhém prostorovém a půdorysném plánu k historickému jádru města, kde se nikdy v minulosti nevyvinula oboustranná zástavba ulice. Území bylo spíše utilitární povahy, s řadou hospodářských staveb drobného měřítka. V minulosti byly v ulici Mariánské postupně vystavěny některé objekty, převážně však garáže.

V severní části území byly postaveny dva objekty, dvoupodlažní stomatologické centrum z konce 90. let 20. století a o něco starší obytný třípodlažní dům. V jihovýchodní části území je umístěna trafostanice.

#### Blok garáží

Jedná se o novodobé jednopodlažní objekty garáží – rušící svou podobou prostředí městské památkové rezervace. Vhodná je přestavba dle zásad regulačního plánu.

Zadní část přilehlých zahrádek navazuje na park z ulice Jiráskovy. Zahrádky jsou z východní strany odděleny od veřejného prostranství ploty, které jsou vystavěny z kamenného nebo cihelného zdiva. Umístění staveb pro parkování vozidel je sice nutné, ale stávající forma není přijatelná. Rušivé je objemové řešení a také detail staveb s lamelovými garážovými vraty z ocel. plechu.

#### Trafostanice

V jihovýchodní části území je umístěna trafostanice.

Jednopodlažní objekt technické infrastruktury je v současné době ze tří stran obklopen zahrádkami a ze čtvrté veřejným prostranstvím, které navazuje na park z ulice Jiráskovy. Umístění trafostanice a její architektonické řešení nevyužívá potenciál místa. Tato technická stavba je z hlediska technické infrastruktury a jejího současného řešení nezbytná. Okrášlení nebo stavební přestavba tohoto objektu však není zásadním řešením. Je nutno zvážit stavební zásah do objektu případně řešení nové koncepce distribuce el. energie v prostoru městské památkové rezervace.

## D.2. Dokumentace historického vývoje území

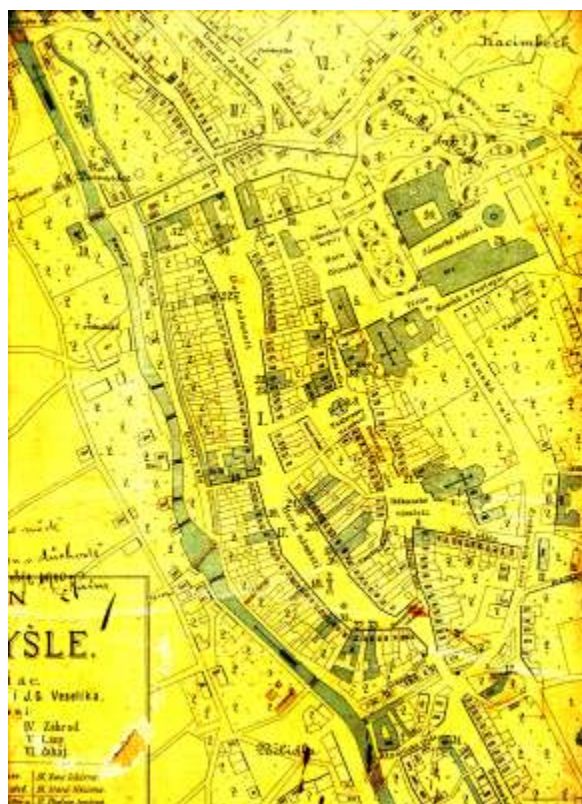


r.1800





r.1839



r. 1894



r. 1911

### D.3. Komplexní zdůvodnění včetně zdůvodnění urbanistické koncepce

Regulační plán vychází ze základního principu, kterým je zachování všech dochovaných prvků historické urbanistické struktury – např. půdorysu, parcelace, hmotové struktury zástavby. Jde o to, aby v historickém prostředí města vznikaly i nové urbanistické a architektonické hodnoty, nikoliv na úkor hodnot starých, ale vedle nich a v souladu s nimi. Vhodně navržená novostavba napomůže rehabilitaci historického půdorysného a prostorového uspořádání sídla, což je jedna z nejdůležitějších složek památkové hodnoty rezervace.

Městskou památkovou rezervaci lze charakterizovat jako homogenní území, jehož charakter určuje soubor památek zahrnující vedle jednotlivých památkových budov, parků, drobné architektury také objekty, které sice nejsou zapsány památkami, ale přitom jsou nositeli urbanistických kulturních hodnot památkově chráněného urbanistického celku. V tomto území jsou diferencovány jednotlivé prvky a hodnoty hmotné i nehmotné povahy, které jsou součástí památkové podstaty místa – objekty, plochy, prostory, dominanty, vnější obraz města – panorama, historická tradice města, kulturní tradice města, správní tradice, historická a sociální struktura, genius loci, topografické místní názvy atd..

Dochovaná urbánní struktura představuje významné historické a umělecké hodnoty, které návrh regulačního plánu zachovává, potvrzuje a definuje podmínky jejich dalšího zhodnocení.

Navrženou koncepci tvoří zástavba neúplného historického bloku pouze ze západní a jihozápadní strany tak, jak to logicky vyplývá ze současné urbanistické struktury. Východní část „bloku“, atraktivní pro pohledy z ulice Jiráskovy a přilehlého zámeckého návrší, zůstává nezastavěna formou zahrádek a dvorků. Členění zástavby podle parcelace a dodržení podmínek specifikovaných návrhem regulačního plánu je základním předpokladem pro žádoucí členitost, různorodost a architektonickou kvalitu zástavby.

Požadavky na ochranu hodnot v území vyplývají ze statutu území, které se nachází v městské památkové rezervaci Litomyšl prohlášené výnosem MŠK č.j. 19.139/65-V/2 o zřízení městské památkové rezervace v Litomyšli a později Výnosem MK ČSR č.j. 16.417/87-VI/1 ze dne 21.12.1987 o prohlášení historických jader měst za památkovou rezervaci.

Návrh regulačního plánu formuluje základní podmínky pro regulaci stavební činnosti a funkčního využití území a objektů v rozsahu řešeného území. Stanovuje regulativy nové zástavby tak, aby byla zachována a nebyla narušena památková, kulturní hodnota historického městského půdorysu, panoramatu, střešní

krajiny, výškové hladiny, historické parcelace, tvaru zástavby a pod.. Za důležitou je považována zastavitelnost pozemku a výška nové zástavby. V místech doplnění urbanistické struktury města je možné uplatňovat pouze kvalitní novou architektonickou tvorbu, za podmínky zachování charakteru prostředí, dodržení požadavků památkové péče a navržených regulačních zásad.

Regulační zásady podporují zachování bydlení v MPR a přispívají k omezení nebo vyloučení činností a provozů, které nejsou slučitelné s touto částí městské památkové rezervace nebo mají prokazatelně škodlivý vliv na kvalitu městského prostředí.

Předmětem regulačního plánu ulice Mariánská a Na Máchadle je především funkční a prostorová regulace řešeného území zaměřená zejména na žádoucí vlastnosti území zachovávaného a přestavovaného. Regulativy obsahují závazná pravidla, která omezují, vylučují nebo podmiňují umístování staveb, využití území a stanoví zásady pro jeho uspořádání.

Koncepce předpokládá jednostrannou dostavbu ulice Mariánské z její východní strany a dotvoření ulice do formy oboustranné zástavby a ukončení nároží z ulice J. Váchala nízkopodlažní zástavbou.

### **D.3.1. Funkční využití**

Funkční využití území vyplývá ze schváleného územního plánu sídelního útvaru města Litomyšl a vyhlášky č.2/2003, kterou se mění a doplňuje obecně závazná vyhláška města Litomyšle č. 2/1998 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru města Litomyšl, která v daném území vymezuje funkční využití na obytnou zástavbu nízkopodlažní – rodinné domy a občanskou vybavenost.

**Plochy bydlení** - zahrnují pozemky pro výstavbu rodinných domů.

Součástí ploch pro bydlení mohou být plochy sloužící občanské vybavenosti, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v tomto území. Občanská vybavenost bude řešena v rodinném domě. Při integraci obytných domů s občanskou vybaveností bude zachováno minimálně 40 % z celkové užité plochy těchto objektů pro kvalitní bydlení. Podmínkou je zachování bydlení v území.

Objemové a architektonické řešení staveb, které budou tvořit řadovou zástavbu nebude v rozporu se stávajícím charakterem území. Koncepce předpokládá jednostrannou dostavbu ulice Mariánské z její východní strany a dotvoření ulice do formy oboustranné zástavby včetně ukončení nároží z ulice J. Váchala. Vhodné bude umístění občanské vybavenosti v 1. nadzemním podlaží a oživení městského parteru.

Obytná funkce zahrnuje plochy zastavitelné stavebními objekty a nezastavitelné plochy. Nezastavitelná plocha slouží jako pobytová k funkci bydlení. Plochy budou řešeny formou zeleně, jako zahrádky nebo dvorky.

Regulační plán stanovuje přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné funkce.

Přípustné funkce, které nemění charakter objektu např. parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Podmíněně jsou přípustné funkce - malá ubytovací zařízení, stravovací zařízení – kavárna, občerstvení, drobné služby např. kadeřník, při respektování regulačních zásad.

Nepřípustný je průmysl, živočišná výroba, služby s negativním vlivem na životní prostředí. Funkce nadměrně zatěžující území dopravou včetně dopravy v klidu ve smyslu obecných technických požadavků na výstavbu.

Součástí ploch bydlení jsou nezastavitelné plochy, které budou řešeny formou zahrádek nebo dvorků.

**Plochy občanské vybavenosti** jsou vymezeny plošně v místě stávajících objektů. Pro jejich případnou přestavbu budou platit navržené regulativy.

Plochy slouží pro umístění staveb s využitím pro obchod a služby, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, kulturní zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, stavby pro administrativu, obchodní zařízení, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení. Vše bez zvýšených požadavků na dopravu v klidu.

Součástí ploch občanské vybavenosti je nezastavitelná plocha, která bude řešena formou zahrádky nebo dvorku.

Regulační plán stanovuje přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné funkce.

Přípustné funkce jsou např. polyfunkční stavby s přípustným podílem bydlení přibližně 50% a základním využitím pro obchod a služby, zeleň, parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné je veterinární zařízení.

Nepřípustný je v území průmysl a živočišná výroba.

### **D.3.2. Uliční čára**

Navržená uliční čára sleduje historickou parcelaci a ustálené rozhraní mezi soukromými a veřejnými pozemky. Uliční čára vzhledem k zástavbě protilehlé strany ulice Mariánská definuje měřítko veřejného prostranství. Uliční čára je vymezena stávající zástavbou a hranicemi pozemků.

### **D.3.3. Stavební čára**

Uliční a stavební čára sledují historickou stopu zástavby a parcelace a jsou totožné. Navržené stavby budou umístěny na této čáře.

### **D.3.4. Parcelace.**

Navržené zastavění v ulici Mariánské je ve směru sever-jih limitováno vždy hranicemi pozemků, hloubka parcel je vztažena k celé hloubce řešeného bloku, od ulice Mariánské až k ulici Na Máchadle. V regulačním plánu je navržena parcelace, kde šířka parcel odpovídá katastru nemovitostí. Tato šířka bude zachována, neboť odpovídá struktuře zastavění historického jádra.

V řešeném území, které je součástí městské památkové rezervace, bude respektován předmět ochrany státní památkové péče v MPR – stávající historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba. Bude respektována historická parcelace. Šířka stávajících parcel a staveb protější strany ulice Mariánská je limitní pro novou zástavbu. Vzhledem k výše uvedenému je nepřípustné slučování nebo oddělování parcel řazených vedle sebe za účelem výstavby ve směru sever – jih (přípustné je pouze ve směru východ západ). Parcelace se bude řídit regulačními zásadami.

### **D.3.5. Podlažnost**

Podlažnost určuje míru využití zastavěných pozemků a měřítko nových staveb pro bydlení a občanskou vybavenost, které musí odpovídat objemům stávající zástavby. Proto je navržena podlažnost 2 nadzemní podlaží a podkroví.

S ohledem na velikost urbanizované plochy a měřítko původní zástavby východní strany ulice Mariánské, nelze připustit negativní měřítko nových staveb.

Podkroví jako samostatné podlaží nebude funkčně využíváno k jinému účelu než k trvalému bydlení.

Pouze ve střešní rovině staveb, jejichž podkroví je určeno výhradně pro trvalé bydlení mohou být umístěny prosvětlovací otvory, a to tak, že se nebudou pohledově uplatňovat z východní strany řešeného území, tedy ze strany zámeckého návrší, a budou vždy umístěny směrem do ulice Mariánské.

### **D.3.6. Výška zástavby a orientace hřebene**

Výška zástavby je v návrhu regulačního plánu definována s ohledem na výšky okolních staveb v ulici Mariánské a Josefa Váchala a tvary jejich střech. Koncepte předpokládá dotvoření ulice Mariánské do formy oboustranné nízkopodlažní zástavby, kdy nové objekty východní strany ulice budou orientovány podélně se sedlovou střechou nebo v nároží do ulice J. Váchala se střechou pultovou.

Pro určení výšky bylo provedeno měření okolních staveb, aby bylo možné stanovit optimální výšky hřebenů střech a výšek uličního průčelí tj. výšky v atice, korunní římsy nebo okapním žlabu.

Cílem objemové regulace je členitost a různorodost, výška objektů, které udávají měřítko zástavby.

- Výška staveb v uličním a dvorním průčelí (na horní hraně okapu, atiky, případně korunní římsy) je definována max. 6,7 m, přičemž na pozemku č. 444 je tato výška přechodem z výšky hřebene max. 9,1 na výšku 6,7m v atice. Tyto výšky jsou maximální, přičemž mezi objekty na sebe navazujícími v řadové zástavbě musí být vzájemný výškový posun srovnatelných rovin.
- Nové objekty budou řešeny s podélně orientovanou sedlovou případně valbovou střechou. Hřebeny střech budou orientovány ve směru ulice Mariánské, nárožní objekt do ulice Josefa Váchala pozemek č.444 bude mít pultovou střechu s hřebenem souběžným s ulicí J. Váchala a tedy s delší fasádou.
- Maximální výška stavby v hřebeni je požadována 10,0 m. Dvě střechy vedle sebe situovaných staveb musí být v hřebeni proti sobě výškově posunuty o min. 150 mm. Pro pozemek č. 444 je definována výška hřebene max. 9,1m. Cílem je vytvořit podmínky pro rozmanitost objemového řešení staveb.



- Trafostanice st.p.č. 894 má plochou střechu a při stavebních úpravách bude požadováno snížení výšky objektu na výšku max. 4,5 m v atice.  
Stavební přestavba tohoto objektu však není zásadním řešením problému. Její zapojení do navrhované zástavby je z technických důvodů problematické.

### **D.3.7. Objemy a tvary zástavby**

Vhodné hmotové řešení novostavby je nezbytným předpokladem jejího příznivého začlenění do existujícího prostředí. Budoucí zástavba by neměla přesáhnout měřítko tradiční zástavby chráněného městského prostředí a musí být úměrná místu a jeho významu. Z hlediska utváření nové zástavby v ulici Mariánské je odstranění garáží a jejich náhrada kvalitnější zástavbou vítána a je v souladu s návrhem regulačního plánu. Nové stavby budou podélně orientované s ulicí Mariánská včetně sedlových střech. Zastavěnost pozemků (intenzita využití) určuje hloubku staveb a jejich měřítko.

#### **D.3.7.1. Krajiny střech**

Krajina střech je významným prvkem prostorové regulace, ovlivňuje měřítko stavby a celkový architektonický výraz stavby, zejména v historickém prostředí, kdy se celý blok řešeného území uplatňuje při pohledu ze zámeckého návrší a je výraznou součástí širších vztahů. Do střešní roviny proto nesmí být umísťovány vikýře ani střešní okna k prosvětlování střešní roviny s výjimkou objektů pro trvalé bydlení, kdy mohou být umístěny prosvětlovací otvory tak, že se nebudou pohledově uplatňovat z východní strany řešeného území, tedy ze strany zámeckého návrší, ale vždy budou umístěny směrem do ulice Mariánské.

Krajiny střech nových staveb musí respektovat obvyklý charakter střešní krytiny staveb v MPR. Vybraná krytina musí respektovat měřítko, strukturu, charakteristickou formu i barevnost typickou pro historickou zástavbu. Nejčastější krytinou je pálená keramická taška případně eternitová krytina.

Měděný a titaninkový plech je přípustný v případech konstrukcí netypických, prudkých nebo asymetrických, kde kusovou krytinu nelze použít. Z hlediska barvy materiálů je přípustná jejich přirozená barevnost.

Nesmí být používány krytiny povlakové, bitumenové, velkoplošné šablony, vláknocementové a jiné plechové krytiny.

#### **D.3.7.2. Průčelí domů**

Průčelí nových domů obrácených do veřejného prostoru a na stranu k zámeckému návrší musí ve svých objemech a proporcích navázat na stávající historickou zástavbu.

Součástí průčelí je řešení parteru. Jedná se zejména o řešení vstupu a vjezdu do domu, výkladců a oken umístěvaných v 1. nadzemním podlaží, řešení garážových vrat a pod.. Průčelí domů navazujících v řadě musí být výškově odstupňována.

Podmíněně přípustné je umísťování technických zařízení v nikách průčelí (podle příslušných norem) nezbytných pro provoz objektu. Vhodnější je řešení uvnitř objektů, pokud bude dosaženo dohody s příslušnými správci sítí.

Nepřípustné je umístění přípojných skříní na veřejná prostranství, kde zasahují do komunikací.

#### **D.3.7.3. Otvorové prvky**

Tvarové a materiálové pojetí oken je podmíněno architektonickým řešením novostavby a bude posuzováno individuálně. Při vhodně navržené kompozici mohou být v průčelích domů uplatněna i okna z historického hlediska netradiční.

Nevhodné je použití plastových oken a podobných imitací přírodních nebo tradičních materiálů.

#### **D.3.7.4. Materiály a barevnost**

Použití materiálů musí být vždy posuzováno individuálně.

Nepřípustné jsou celoskleněné pláště průčelí domů, zrcadlová skla a reflexní úpravy skel, roubené stavby nebo stavby navržené z dřevěných kulatin, obklady z keramických materiálů, leštěného kamene, obklady z plastových dílců, kovových šablon a plechů, tedy materiálů, které neodpovídají materiálům běžně používaným v regionu.

Zasklení doporučujeme z čirého nebarevného skla.

Barevnost staveb v historickém prostředí byla založena na přírodních stavebních materiálech a omezené škále barevných nátěrů, které byly podmíněny existencí přírodních pigmentů.

Nepřípustné jsou v památkovém prostředí výrazné umělé barvy.

#### D.3.7.5. Oplocení

Oplocení pozemků směrem k veřejnému prostoru je nedílnou součástí architektonického výrazu domu. Obvyklou místní formou oplocení jsou kamenné zdi. Kamennou zeď lemující ulici Na Máchadle doporučujeme rozšířit i na vedlejší pozemky. Maximální výška kamenné zdi je doporučena 2,4m. Vhodným řešením bude prolomení kamenných zdí otvory s ocelovou případně dřevěnou výplní a optické propojení zahrádek a dvorků s ulicí Na Máchadle. Tradičním místním materiálem zdí je opuka nebo pískovec.

V řešeném území je nepřipustné použití bílých neomítaných cihel, keramických plotovek, kyklopského zdiva a zdiva z haklíkových kamenů. Je nutné vyloučit všechny formy kýčovitého novodobého oplocení (např. plastové materiály, betonové imitace kamene, bambusové rohože, pvc fólie a síťoviny).

Výše uvedené se vztahuje na oplocení pozemků mezi sebou navzájem.

#### D.3.7.6. Doplnky průčelí

Doplnky průčelí ovlivňují vzhled stavby a s ohledem na exponovanou polohu řešeného území jsou stanoveny tyto podmínky:

- **firemní nápisy** - označení provozovny, vývěsky a další informační označení se musí týkat pouze zařízení umístěných ve stavbách v tomto řešeném území a musí být umístovány tak, aby nerušily architektonickou kompozici průčelí a jeho detaily.

Doporučujeme uplatnit tradiční materiály a formy (dřevěné, kovové, kamenické, keramické štukatérské s použitím střídmych barev). S ohledem na charakter fasád a jejich měřítko je vhodné volit menší rozměry reklamního zařízení.

Podmíněně přípustné je označení písmomalířsky na fasádu nebo na sklo výkladců nebo např. na okenice. Látkové transparenty jsou podmíněně přípustné při zvláštních příležitostech, slavnostech, kulturních akcích, otevření provozoven na časově omezenou dobu.

Nepřípustné je použití neonů, kmitajícího světla, velkoplošné malby na fasády domů, reklamy uvádějící údaje nevztahující se k prodávanému sortimentu ani k nabízeným službám v místě, umístování reklamy na střechy domů.

- **Satelitní antény**, televizní antény budou umístěny výhradně na střechách domů tak, že se nebudou pohledově uplatňovat v exponovaných pohledech ze strany zámeckého návrší. Budou vždy umístěny na střechách směrem do ulice Mariánské.
- **Sluneční kolektory**. Umístění slunečních kolektorů je nepřipustné, neboť svým technickým výrazem by působily rušivě v exponovaných plochách průčelí a střech.

#### D.3.8. Intenzita využití pozemků

S ohledem na zachování kvality urbanistického souboru je určena intenzita využití pozemků. Je vyjádřena koeficientem intenzity (KI). Intenzita využití pozemků je dána na konkrétní parcele poměrem zastavěné a nezastavěné plochy vztáženým k celkové ploše pozemku (plocha pozemku od hranice s ulicí Mariánská až po hranici s ulicí Na Máchadle, šířka odpovídá katastru nemovitostí). Intenzita využití zastavění pozemku představuje maximální ukazatel, který je také v tomto smyslu závazný a nepřekročitelný.

Koeficient intenzity (KI) využití pozemků je 0,5.

Do výměry zastavěné plochy pozemku se nezapočítává zastavěná plocha zdi oplocení dle regulačních zásad tj. kamenná zeď šířky max. 0,8 m.

Tento koeficient (KI 0,5) se vztahuje na plochu parcel, které sahají od hranice s ulicí Mariánskou až po hranici s ulicí Na Máchadle tj. součet ploch parcel č. 241 a 441, 242 a 436 dohromady.

Pro pozemky parc. č. 444, 443 a 442 (dle katastru nemovitostí) je koeficient intenzity využití pozemku KI=1,0. Pro pozemek parc.č. 2366 je stanoven koeficient intenzity využití pozemku KI=0,0.

Pro stavební objekty č. 244/2 a 245 je koeficient intenzity využití pozemků definován stávající mírou zastavění( pro st.p.č.244/2 je KI 0,75).

#### D.3.9. Vjezdy na pozemky

Dopravní obsluha obytných staveb a staveb občanské vybavenosti je přípustná z ulic Mariánské, Josefa Váchala a Na Máchadle. Napojení vjezdů do garáží nebo odstavného parkovacího stání uvnitř staveb je přípustné pouze z ulice Mariánské.

Nežádoucí je zvyšování dopravní zátěže v ulici Na Máchadle, a proto jsou vjezdy do garáží navrženy pouze z ul. Mariánské a J. Váchala.

Vjezdy do garáží a odstavných parkovacích stání uvnitř staveb jsou vyznačeny v hlavním výkrese.

#### **D.3.10. Parkování**

S ohledem na rostlou strukturu území není možné vymezit parkovací stání na přilehlém veřejném prostranství. Parkování a odstavování vozidel je nutno řešit mimo stávající komunikace, na pozemcích stavebníků. Pokud není možné tento požadavek z technických nebo architektonických důvodů splnit, je nutno prokázat zajištění parkování v docházkové vzdálenosti do 300 m.

U garážových vrat, umístěných do hlavního průčelí stavby, bude kladen vysoký nárok na jejich architektonické ztvárnění.

S ohledem na šířku obslužné komunikace a výškové uspořádání ulice Mariánské není přípustné řešení garáží se sjezdem do podzemí staveb.

Řešení nových samostatných objektů garáží v ulici Mariánské je z hlediska funkce a prostorového uspořádání území nevhodné.

#### **D.3.11. Likvidace odpadků**

V každém z nově navržených objektů musí být prostor pro umístění potřebného počtu nádob na komunální odpad. U pozemků sousedících s ulicí Na Máchadle lze tento požadavek řešit např. v souvislosti s oplocením.

Pravidla nakládání s odpady upravuje vyhláška č. 7/2001, o systému shromažďování, sběru, přepravě, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů a nakládání se stavebním odpadem ve městě Litomyšli a integrovaných obcích.

#### **D.3.12. Zeleň**

Zeleň, jakákoliv její forma, je důležitým prvkem tohoto zastavěného území. Nezastavitelné části pozemků budou upraveny a doplněny zelení, která navazuje na výraznou zeleň parku v ul. Jiráskově.

#### **D.4. Veřejná prostranství.**

Veřejná prostranství navazují na stávající uliční síť – ul. Jiráskovu, B. Němcové a prostor Smetanova Náměstí. Součástí tohoto prostranství je zrekonstruované „Máchadlo“. Veřejná prostranství budou dále detailně rozvíjena a upravována např. koncepcí propojení Muzea s ulicí J. Váchala. Povrchové úpravy budou respektovat dochované historické dlažby z přírodního kamene.

#### **D.5. Dopravní infrastruktura**

Stávající dopravní řešení bude zachováno. Ulice Na Máchadle bude dále vedena ve funkční třídě D – pěší ulice s vyloučením motorové dopravy. Ulice Mariánská je v dopravním systému města vedena jako obytná zóna s veškerými regulativy k této zóně náležejícími. Dopravní prostor a jeho šířkové uspořádání bude zachován ve stávajícím stavu (ulice Mariánská, Josefa Váchala, Na Máchadle).

V řešeném území nesmí být navrhovány stavby, které vyvolají nadměrné zvýšení intenzit dopravy a nároků na parkování a odstavování vozidel. Parkování vozidel u novostaveb musí být řešeno na pozemcích mimo stávající komunikace, tedy na pozemcích stavebníka. Pokud není technicky možné tuto podmínku splnit, je nutno prokázat zajištění parkovacích a odstavných stání v počtu, který určuje ČSN 736110, v místě s docházkovou vzdáleností cca 300m.

#### **D.6. Technická infrastruktura**

Území je stabilizované bez potřeb na nové umístění staveb veřejné infrastruktury.

V řešeném území byly před rekonstrukcí komunikací v ulici Mariánské a Na Máchadle provedeny rekonstrukce všech inženýrských sítí (plynu, kanalizace, vody, NN rozvodů elektro).

Podmínky pro napojení staveb na technickou infrastrukturu:

##### **D.6.1. Plyn**

Pro napojení objektů je v Mariánské ulici veden nízkotlaký rozvod plynu PE 160 s dostatečnou kapacitou. Předpokládané nové odběry celkem 100 kW, tj. 12 Nm<sup>3</sup>/hod.

##### **D.6.2. Voda**

Zásobování objektů vodou bude řešeno přípojkami z vodovodního řadu vedeného v Mariánské ulici.

### **D.6.3. Kanalizace**

Odvod splaškových vod bude řešen kanalizačními přípojkami do kanalizačního řadu DN 300 vedeného v Mariánské ulici. Likvidace dešťových vod z objektů bude řešena pokud možno na vlastním pozemku, dešťové vody z veřejných komunikací budou svedeny do dešťové kanalizace DN 300, která je vedena v Mariánské ulici.

Napojení dešťových vod ze soukromých pozemků je možné do dešťové kanalizace.

### **D.6.4. NN rozvody, elektro**

V území je umístěna původní trafostanice 2 x 630 kVA, jejíž řešení odpovídá technickým možnostem v době vzniku. Modernizaci trafostanice se stejným výkonem lze provést výstavbou nové trafostanice, která by mohla mít půdorysné rozměry cca 5 x 3 m s výškou 3 m, event. 1,8 m (kiosková trafostanice).

Napojení objektů na el. energii bude řešeno rozšířením stávající sítě nebo napojením ze stávající trafostanice, ležící v řešeném území, které dle konkrétních požadavků řeší samostatně ČEZ distribuce.

Předpokládaný odběr nových objektů celkem 104 kW.

### **D.6.5. Slaboproudé rozvody**

V daném území není řešen rozvod telefonu ani kabelové televize. Rozvod sítě telefonu lze řešit novým vedením s napojením ze Smetanova náměstí. Kabelová televize není řešena ani v širším okolí.

### **E. Informace o výsledku posuzování vlivů na životní prostředí**

Bude řešeno dle stanoviska místně a věcně příslušného dotčeného orgánu.

### **F. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Návrh regulačního plánu nemá žádné důsledky na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

### **G. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických hodnot v území**

Návrh regulačního plánu je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů.

S ohledem na specifické podmínky území v MPR Litomyšl a vymezení stávajících objektů vůči veřejnému prostranství, které již utváří uliční profil, není návrh regulačního plánu v souladu s obecnými požadavky na využívání území, tak jak je stanovuje vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v § 22 odst. 2 a 3.

Plochy bydlení zahrnují pozemky pro výstavbu rodinných domů. Součástí ploch pro bydlení mohou být plochy sloužící občanské vybavenosti, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v tomto území. Občanská vybavenost bude řešena v rodinném domě.

Plochy občanské vybavenosti jsou vymezeny v místě stávajících objektů. Plochy občanské vybavenosti jsou navrženy v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a jsou z ní přístupné.

Plochy veřejných prostranství zahrnují stávající pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství sloužící dopravní a technické infrastruktuře. Jejich šířky jsou dány prostorovým uspořádáním a splňují požadavky na dopravní obslužnost území.

Návrh regulačního plánu sleduje tyto cíle a úkoly územního plánování:

- vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající v účelném využití a prostorovém uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů.
- vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj kulturních a civilizačních hodnot v území.
- stanovuje podmínky zastavění řešeného území s ohledem na jeho hodnoty a podmínky území, které jsou dány zejména městskou památkovou rezervací.
- stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, zejména na umístění a řešení staveb, vymezení veřejných prostranství.



U všech stavebních záměrů v území bude před zahájením stavebních a zemních prací proveden v souladu s právními předpisy komplexní nedestruktivní archeologický průzkum, který pomůže zpřesnit potřebu a rozsah záchranného archeologického výzkumu při těchto stavbách.

Prioritou ochrany nemovitých i movitých nálezů je ponechat archeologické situace a nálezy in situ a provádět záchranné archeologické výzkumy v případě nutnosti. Při jakýchkoliv zemních pracích je nezbytné dodržovat veškeré povinnosti vyplývající z § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Požadavky na ochranu hodnot v území vyplývají ze statutu území, které se nachází v městské památkové rezervaci Litomyšl prohlášené výnosem MŠK č.j. 19.139/65-V/2 o zřízení městské památkové rezervace v Litomyšli a později Výnosem MK ČSR čj. 16.417/87-VI/1 ze dne 21.12.1987 o prohlášení historických jader měst za památkovou rezervaci.

#### **H. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledky řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob**

Vojenská ubytovací a stavební správa Pardubice, č.j. 4346-ÚP/2008-1420:

*V řešeném území se nachází ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku.*

**Ochranné pásmo radiolokačního prostředku není návrhem nijak dotčeno.**

Ministerstvo kultury České republiky, č.j. 9017/2008:

*V návrhu zadání RP bylo počítáno s doporučenou maximální zastavěností pozemku určenou koeficientem intenzity využití pozemku (KI) 30%. V návrhu RP je doporučena maximální zastavěnost pozemku stanovena koeficientem intenzity (KI) 0,5, tj. 50%. Ministerstvo kultury upozorňuje, že další stavby již nemohou být na volném pozemku povolovány.*

**Návrh ponechat beze změn.**

Městský úřad Litomyšl, odbor výstavby a územního plánování:

- 1/ *V grafické části návrhu zakreslit hranice řešeného území v souladu se zadáním.*
- 2/ *V bodě K.1. v části Přípustné funkce vypustit původní text „ zachováno minimálně 50% z celkové užité plochy těchto objektů pro kvalitní bydlení jako převažující funkce“ a nahradit ho textem „zachováno minimálně 40% z celkové užité plochy těchto objektů pro kvalitní bydlení.*
- 3/ *V bodě K.1. v části Podmíněně přípustné funkce vypustit původní text „zachováno minimálně 50% z celkové užité plochy objektů pro kvalitní bydlení jako převažující funkce“ a nahradit ho textem „ zachováno minimálně 40% z celkové užité plochy těchto objektů pro kvalitní bydlení.*
- 4/ *V bodě L.3. za slova „... či více funkčních celků je nepřipustné“ doplnit „ ve směru sever-jih (přípustné je pouze ve směru východ západ)“.*
- 5/ *Rozsah výše uvedených změn ve výrokové části upravit i příslušné části v odůvodnění návrhu regulačního plánu.*

Ostatní orgány se nevyjádřily nebo ve svých stanoviscích nestanovily žádné podmínky.

- 1/ *Nejsou splněny základní předpoklady dle § 61 odst. 1 věta druhá stavebního zákona.*

**Námítce se vyhovuje.**

**Původní text v bodě B. se vypustí a nově se doplní text: „Podmínky pro vymezení a využití pozemků jsou stanoveny v bodech L.3. a L.7. tohoto regulačního plánu.“**

**Původní text v bodě C. se vypustí a nově se doplní text: Pro umístění staveb veřejné infrastruktury se vymezují pozemky ve vlastnictví Města Litomyšl a pozemky pro tyto stavby vymezené platnou územně plánovací dokumentací, tj. st.p.č. 245, 244/2 a parc.č. 2138/21, 2138/22, 2138/23 a 3217 v k.ú. Litomyšl. Podrobnější podmínky pro prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury jsou stanoveny v ostatních částech tohoto regulačního plánu.“**

- 2/ *Dle § 68 odst. 1 písm. a) stavebního zákona by měl pořizovatel přezkoumat soulad regulačního plánu s územně plánovací dokumentací, přičemž stávající text je v rozporu se stávajícím územním plánem – část v textu ozn. jako K.1. – jsou zde stanoveny další omezující podmínky pro omezení funkce budov, přijetím regulačního plánu by došlo ke změně územního plánu, což není možné, protože zastupitelstvo nerozhodlo podle § 70 stavebního zákona. Pořizovatel je povinen přezkoumat soulad regulačního plánu s územně plánovací dokumentací, kde je v tomto případě rozpor a je povinen obsah návrhu regulačního plánu upravit. Konkrétní rozpor spatřuji v tom, že nově má být u způsobu využití zachováno minimálně 40% plochy pro bydlení, nynější územní plán takovou povinnost nestanoví, jednalo by se tedy o změnu územního plánu, kterou zákon s výjimkou § 70 zakazuje.*

**Námítce se nevyhovuje. V části II.b. zadání tohoto regulačního plánu bylo stanoveno, že regulační plán podrobněji než platný ÚPSÚ města Litomyšl vymezí určující funkce, doplňkové funkční využití – funkce přípustné, podmíněně přípustné funkce a nepřípustné funkce v řešeném území.**

- 3/ *L4: Domníváme se, že zákaz prosvětlovacích otvorů je nepřípustný – odkazujeme na stávající zástavbu na Smetanově náměstí i v Mariánské ulici. Domníváme se, že prosvětlovací otvory směrem k zámeckému návrší nezhorší situaci v dané lokalitě. Pokud současně je umístění anténních prvků navrhováno do Mariánské ulice, jako kompromis navrhuje umožnit prosvětlení podkroví alespoň z Mariánské ulice. Argumentujeme finanční náročností stavby sedlové střechy s následnou nulovou užitnou hodnotou a dále tím, že každá individuální výstavba bude podléhat souhlasu orgánu památkové péče.*

**Námítce se vyhovuje.**

**Poslední věta v bodě L.4. se vypustí. Za poslední větu v bodě L.6.1. se nově doplní text: Pouze ve střešní rovině staveb, jejichž podkroví je určeno výhradně pro trvalé bydlení mohou být umístěny prosvětlovací otvory, a to tak, že se nebudou pohledově uplatňovat z východní strany řešeného území, tedy ze strany zámeckého návrší, a budou vždy umístěny směrem do ulice Mariánské. Současně dojde k úpravě bodu L.4., tak aby nebyl v rozporu s novým zněním bodu L.6.1.**

- 4/ *L8, L9: v části L8 je uvedeno, že dopravní obsluha objektů de facto není přípustná z ulice Na Máchadle, jak vyplývá z vyjádření vedoucího odboru místního hospodářství zdejšího MÚ, dopravní obsluha zde možná bude a pouze administrativním nedopatřením není na stávající zákazovou značku umístěna dodatková tabulka, dopravní obsluha zachována být musí, neboť vlastníci pozemků musí své pozemky po provedení výstavby obsluhovat bez toho, že by porušovali předpisy, na hlavním výkrese chybí vyznačení vjezdů na pozemky.*

**Námítce se vyhovuje.**

**Původní text v bodě L.8. se vypustí a nově se doplní text: Dopravní obsluha nemovitostí je přípustná z ulic Mariánská, Josefa Váchala a Na Máchadle. Napojení vjezdů do garáží nebo odstavného parkovacího stání uvnitř staveb je přípustné pouze z ulice Mariánské.**

**Text v bodě L.9. se nemění.**

- 5/ *Intenzita využití pozemků – domnívám se, že jsou textová a grafická část v rozporu – z grafické části nevyplývá možnost zastavět pozemek různým způsobem při dodržení koeficientu zastavěnosti. Požadují, aby bylo možno zastavět celý pozemek parc. č. 442. Hranice zastavění vedlejších pozemků tvoří prakticky rovnou úsečku, ze které hranice zastavění našeho pozemku výrazně vystupuje směrem do Mariánské ulice, u vedlejších pozemků 443 a 444 odůvodňuje regulační plán jejich 100%-ní zastavění tím, že jsou příliš malé, výměra parcely 442 se přitom pohybuje mezi oběma uvedenými, nevidíme tedy důvodu přistupovat k našemu pozemku odlišným způsobem, argument, že na ní navazuje parc. č. 2366 neobstojí, neboť i na parcelu 444 navazuje další pozemek, i v našem případě má tento navazující pozemek jinou vlastnickou strukturu a nejedná se tedy o téhož vlastníka. Argumentujeme dále stávající budovou trafostanice, která spolu s budovou na parcele 444 vytvoří celek spojující obě ulice. Žádáme, abychom v tomto ohledu nebyli diskriminováni a aby pořizovatel respektoval práva dotčených osob.*

Námítce se vyhovuje.

V textu v bodě L.7. bude pro pozemek parc.č. 442 stanoven koeficient intenzity využití pozemku KI=1,0 a pro pozemek parc.č. 2366 stanoven koeficient intenzity využití pozemku KI=0,0.

- 6/ *nesouhlasím s regulačním plánem jak je, protože to je absolutně omezující – zastavěnost pozemku, navrhuji možnost zastavění celého pozemku prvním podlažím*

Námítce se nevyhovuje. Tato námitka je v zásadním rozporu se stanoviskem Ministerstva kultury uplatněným dne 25.2.2008 pod č.j. 1968/2008 a dne 12.9.2008 pod č.j. 9017/2008 a stanoviskem Národního památkového ústavu č.j.NPÚ-302/9328/2007 ze dne 11.12.2007 (doporučena max. zastavěnost 30%) a se zadáním tohoto regulačního plánu – konkrétně s čl. I. posledním odstavcem, II.c. (část procento zastavění pozemku) a II.d. Rozpor je spatřován v tom, že je zásadním způsobem a v celé ploše řešeného území překračováno doporučené procento zastavění pozemku, čímž by nebyly zajištěny podmínky pro ochranu a rozvoj Městské památkové rezervace.

- 7/ *připojuji se k námitkám*  
viz výše

- 8/ *znášíme námitku proti bodu L.6.3 – nepřipustnosti použití plastových oken, a to z toho důvodu, že současné technologie umožňují výrobu takových plastových oken, které dle našeho názoru splňují estetické požadavky na vzhled;*

Námítce se nevyhovuje. Námitka není v souladu se stanoviskem Ministerstva kultury uplatněným dne 25.2.2008 pod č.j. 1968/2008 a dne 12.9.2008 pod č.j. 9017/2008 a stanoviskem Národního památkového ústavu č.j.NPÚ-302/9328/2007 ze dne 11.12.2007; zároveň je tato námitka v rozporu c doporučením obsaženým v zadání tohoto regulačního plánu – čl. II.c. (část vzhled).

- 9/ *připojuji se k námitce proti nemožnosti prosvětlovacích otvorů podkroví při stavbě sloužící bytovým účelům.*  
viz výše

Město Litomyšl, Bří Šťastných 1000, Litomyšl:

- 10/ *Grafické znázornění zastavitelné plochy neodpovídá textové části regulačního plánu – grafické znázornění určuje přesný tvar zastavitelné plochy, zatímco textová část udává procentuální zastavění pozemku bez přesného vymezení skutečně zastavitelné plochy, proto je dle našeho názoru třeba určit, zda je pro zástavbu určující procento zastavění v textové části nebo v grafické části vymezená plocha*

Námítce se vyhovuje.

Vlastní výkresy i legendu grafické části dát do souladu s textovou částí regulačního plánu – musí vyplývat nutnost dodržení KI při možnosti volby různých půdorysných tvarů staveb.

- 11/ *vzhledem k omezené možnosti pro parkování v této lokalitě doporučujeme posoudit povolení možnosti příjezdu k jednotlivým vlastnickým blokům i z ulice Na Máchadle.*  
viz výše

Požizovatel:

- 12/ **Za poslední větu v bodě I. doplnit text: Územní rozhodnutí vydaná před nabytím účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává tento regulační plán, zůstávají v platnosti a mají přednost před obsahem tohoto regulačního plánu.**

## 2) Grafická část odůvodnění

Grafická část odůvodnění obsahuje výkresy:

Č.2	Koordinační výkres	M 1:500
Č.3	Situace širších vztahů	M 1:2000
Č.4	Analýza stávajícího stavu	M 1:500

## III. P o u č e n í

Proti regulačnímu plánu „Mariánská ulice a ulice na Máchadle“ Litomyšl vydaného formou opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

## IV. U l o ž e n í d o k u m e n t a c e

Regulační plán „Mariánská ulice a ulice na Máchadle“ Litomyšl opatřený záznamem o účinnosti se ukládá v souladu s ustanovením § 165 stavebního zákona u města Litomyšl, odboru rozvoje a investic, na Městském úřadu Litomyšl, odboru výstavby a územního plánování, oddělení stavebního úřadu a na oddělení úřadu územního plánování, na Krajském úřadu Pardubického kraje, odboru strategického rozvoje kraje, oddělení územního plánování.

## V. Ú č i n n o s t

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

V Litomyšli dne 16.12.2008

.....  
Michal Kortyš  
starosta

.....  
Ing. Jan Janeček  
1. místostarosta

Nabylo účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení, tj. 7.1.2019.

Vyvěšeno dne: 22.12.2008

Sejmuto dne: 7.1.2019

Písemnost byla dne 22.12.2008 zveřejněna na internetové adrese [www.litomysl.cz](http://www.litomysl.cz)

Razítko, podpis osoby, která potvrzuje vyvěšení a sejmutí.