I. REGULAČNÍ PLÁN - TEXTOVÁ ČÁST

ZMĚNA č. 1 REGULAČNÍHO PLÁNU
Lokalita Z33, Vysoké Mýto-ul. Tisovská

- **Pořizovatel Změny č.1 Regulačního plánu**

Městský úřad Vysoké Mýto
Odbor rozvoje města a územního plánování
B. Smetany 92
566 01 Vysoké Mýto

- **Zpracovatel Změny č.1 Regulačního plánu**

R21 Architects s.r.o.
Mánesova 864/19
120 00 Praha 2

IČ: 241 80 611

Ing. arch. Hynek Vlach
autorizovaný architekt ČKA 03 731 (A.1)

Spolupráce: **Ing. Lada Vlčková**

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který poslední změnu regulačního plánu vydal:	**ZASTUPITELSTVO MĚSTA VYSOKÉ MÝTO**
Pořadové číslo poslední změny RP:	**1.**
Datum nabytí účinnosti poslední změny RP:	**10.11.2026**
Jméno, příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	**Jana Sommrová** **referentka odboru rozvoje města a územního plánování, Městský úřad Vysoké Mýto**
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele : Jana Sommrová	Otisk úředního razítka: Digitálně podepsal Jana Sommrová dne 11.11.2026 16:35

AUTORIZOVANÝ URBANISTA Ing. arch. Hynek Vlach ČKA 03 731 ČESKÁ REPUBLIKA

Digitálně podepsal Ing. arch. Hynek Vlach
Datum: 2026.10.27 11:09:08 +01'00'

Obsah

I. REGULAČNÍ PLÁN - TEXTOVÁ ČÁST **1**

I.1 (a) Vymezení řešeného území **3**

I.1 (b) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků **4**

I.1 (c) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb **6**

I.1 (d) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury **9**

I.1 (e) Podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu **11**

I.2 (a) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí **11**

I.2 (b) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit **12**

I.2 (c) Stanovení pořadí změn v území (etapizaci) **12**

I.2 (d) Podmínky pro požární ochranu **12**

I.2 (e) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví **13**

I.1 (a) Vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem se nachází na jihovýchodním okraji města Vysoké Mýto, v ploše trojúhelníkového tvaru vymezeného silnicí III/3576 (ulice Kpt. Poplera) a místní komunikací směřující na Hrušovou (ul. Tisovská). Na obě komunikace navazuje stávající zástavby rodinnými domy. Ze severozápadu lokalita přiléhá k areálu sběrného dvora.
Lokalita je vymezena v platném ÚP Vysoké Mýto (vč. Změny č. 2) jako zastavitelná plocha ozn. Z33. Území je situováno mimo zastavěné území vymezené k datu 04/2015 dle platné ÚPD.

Území řešené lokality zahrnuje tyto pozemky nebo jejich části : k.ú. Vysoké Mýto (dle KN stav k datu 08/2025) : 4019/3, 5100/2, 5100/4 (část), 4014/22, 4014/16, 4014/23, 4014/17, 4019/7, 4014/15, 5100/3, 5113/1 (napojení na dopravní infrastrukturu).

Výměry dotčených pozemků				
Pozemek parc.č./vlastnictví	Druh pozemku dle KN	Celk. výměra pozemku dle KN (m^2)	Výměra pozemku v rámci řešenho území (m^2)	Celková výměra pozemků dle KN (m^2)
4019/3 *Město Vysoké Mýto*	orná půda	8 115	8 115	8 115
5100/2 *Město Vysoké Mýto*	ostatní plocha/silnice	253	253	253
5100/4 *Město Vysoké Mýto*	ostatní plocha/silnice	521	442	442
4014/22 *Město Vysoké Mýto*	orná půda	5 920	5 920	5 920
4014/16 *Město Vysoké Mýto*	orná půda	884	884	884
4014/23 *Město Vysoké Mýto*	orná půda	2797	2797	2797
4014/17 *Město Vysoké Mýto*	orná půda	3894	3894	3894
4019/7 *Krejčí Josef Ing., Škorpil Jiří Ing., Škorpil Milan*	orná půda	997	997	997
4014/15 *Krejčí Josef Ing., Škorpil Jiří Ing., Škorpil Milan*	orná půda	6177	6177	6177
5100/3 *Krejčí Josef Ing., Škorpil Jiří Ing., Škorpil Milan*	ostatní plocha/silnice	239	239	239
5113/1 *Město Vysoké Mýto*	ostatní plocha/silnice	20759	105	105

Plocha řešeného území celkem	**29 823**

I.1 (b) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Vymezení a uspořádání zastavitelné plochy a její navržené funkční využití je v souladu s platným ÚP Vysoké Mýto (vč. jeho Změny č.2).
Dopravní napojení lokality je řešeno z místní komunikace, která vede podél jihozápadní hranice řešeného území.
Území je členěno tak, aby bylo možné propojení s uvažovanou navazující zástavbou východním směrem.
Návrh RP respektuje:

- vymezení rozvojové plochy s funkčním zařazením
- limity využití území
- stávající trasy dopravní infrastruktury
- stávající trasy inženýrských sítí s napojovacími body pro předmětnou lokalitu

Limity využití území

Návrh regulačního plánu respektuje ochranná a bezpečnostní pásma stávající dopravní a technické infrastruktury, ochranná a bezpečnostní pásma navrhované technické infrastruktury a ostatní limity a omezující vlivy (např. OP vodního zdroje, OP letišť, OP radiolokačních zařízení, meliorace apod.)

Funkční využití území

Navrhované členění plochy je řešeno v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dané platným ÚP Vysoké Mýto vč. Změny č.2, které je v platné ÚPD stanoveno takto:

- plochy bydlení v rodinných domech - městské a předměstské (BI)
- plochy dopravy - silniční - místní obslužné a účelové komunikace (DSú)
- zeleň - ochranná a izolační (ZO)

RP člení řešené území do těchto pozemků:

- pozemky pro bydlení v rodinných a řadových domech (pozemky ozn. **dle Změny č.1 RP 1-51)**
- pozemky pro veřejná prostranství (pozemky ozn. **dle Změny č.1 RP Z1-Z7)**
- komunikace pro dopravní obsluhu
- chodník
- veřejná zeleň - pobytová
- veřejná zeleň - doprovodná a izolační

Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro bydlení v rodinných domech

a) Pozemky pro bydlení v RD jsou vymezeny v graf. příloze I.B1 Hlavní výkres
b) Budou respektovány vymezené hranice pozemků pro jednotlivé rodinné domy.
c) Pokud bude upravena společná hranice dvou sousedních pozemků pro bydlení v RD (po dohodě vlastníků pozemků), nová rozloha pozemku bude **dle Změny č.1 RP min.250 m^2.** Veškeré podmínky pro zástavbu dané RP (např. stavební čáry, stavební hranice apod.) budou respektovány i na upravených pozemcích.
d) Na jenom pozemku pro bydlení v RD bude umístěn 1 rodinný dům (možné umístit doplňkové stavby v souladu s podmínkami využití daných platnou ÚPD), který bude respektovat podmínky pro umístění dané RP.
e) Hlavní využití pozemků pro bydlení v RD je bydlení
f) Přípustné využití pozemků pro bydlení v rodinných domech:
   - rodinné domy se zahradami a stavbami plnícími funkci doplňkovou

- stavby, zařízení a provozovny nevýrobních služeb nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v kontaktním území např.: sauny, posilovny, stavby pro maloobchod plnící doplňkovou funkci k bydlení, stavby a zařízení pro ubytování v soukromí, agroturistika, stavby a zařízení pro zdravotnictví a veterinární péči
- zahrady s užitkovou nebo okrasnou či rekreační funkcí
- garáže ev. dvougaráže, parkovací přístřešky, plochy pro odstavování vozidel, pro krátkodobé parkování zákazníků zařízení a provozoven
- stavby s doplňkovou funkcí k bydlení např.: venkovní bazény bez zastřešení nebo kryté, zahradní domky, altány, zimní zahrady
- zpevněné příjezdové a přístupové plochy k RD
- ostatní doplňkové stavby (oplocení, přístřešky na nádoby TKO), drobné stavby a zařízení technické infrastruktury (např. připojovací skříně jako součást oplocení, apod.)
- technická infrastruktura
- všechny podmínky pro umístění staveb dané RP na pozemcích pro bydlení budou respektovány pro jakékoliv jiné přípustné využití

g) Nepřípustné využití:
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením a nesouvisí s přípustným využitím těchto pozemků např.:
  stavby a zařízení pro výrobu a zemědělskou výrobu
  stavby a zařízení pro průmyslovou a lehkou výrobu
  stavby a zařízení pro výrobní služby, podnikatelské aktivity, řemeslnou a zemědělskou výrobu s negativními vlivy na životní prostředí
  stavby a zařízení pro velkoobchod a komerční občanskou vybavenost typu hyper a supermarketů
  stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů
  hromadné garáže
  veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

h) část zastavěného stavebního pozemku, která není stavební parcelou, bude převedena na druh pozemku zahrada

Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro obslužné funkce

a) Pozemky pro obslužné funkce jsou vymezeny v graf. příloze I.B1 Hlavní výkres.
b) Budou respektovány vymezené hranice pozemků pro obslužné funkce v regulačním plánu.
c) Hlavní využití pozemku pro obslužné funkce jsou služby nevýrobního charakteru.
d) Přípustné využití pozemků pro obslužné funkce:
   stavby a zařízení občanského vybavení a nevýrobních služeb, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v lokalitě a např.:
   stavby a zařízení pro služby a maloobchod do 300m^2
   stavby a zařízení pro veřejné stravování
   stavby a zařízení pro ubytování (např. pension)
   stavby a zařízení pro zdravotnictví a veterinární péči
   stavby pro správu a administrativu
   stavby pro kulturu a společenské aktivity
   stavby a zařízení pro technickou vybavenost
   stavby pro bydlení jako součást areálu – byt správce

parkovací a odstavné plochy v rozsahu nezbytném pro zajištění obsluhy a provozu staveb a zařízení na pozemku

důsledky provozovaných činností (služeb) vč. dopravní obsluhy umisťovaného zařízení nesmí zatěžovat okolní obytné prostředí nad přípustnou mez hygienických norem

Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro veřejná prostranství

a) Pozemky veřejných prostranství jsou vymezeny v graf. příl. č. I.B1 Hlavní výkres
b) Budou respektovány pozemky vymezené pro veřejná prostranství.
c) Na pozemcích veřejných prostranství mohou být umisťovány trasy a zařízení technické infrastruktury, dopravní infrastruktury
d) Na pozemcích veřejných prostranství jsou dle návrhu RP umístěny:

komunikace pro dopravní obsluhu – v souladu s podmínkami pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

slouží dopravní obsluze pozemků v řešeném území

chodník - v souladu s podmínkami pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné Infrastruktury

slouží pro pohyb chodců s vyloučením automobilové dopravy, kromě dopravní obsluhy přístupu a vjezdu – na jednotlivé pozemky pro rodinné domy

veřejná zeleň - pobytová - pozemek vymezen v graf. příl. č. I.B1 Hlavní výkres

slouží jako plochy zeleně pro denní rekreaci obyvatel, pobytové plochy

na pozemku je přípustné umístit: např. dětské hřiště, městský mobiliář, parkově upravenou zeleň, stromy, stromořadí, plošnou a liniovou keřovou zeleň, drobnou sadovou architekturu (např. altán, zídka s lavičkou, apod.), komunikace pro pěší a cyklisty, zatravněné plochy, stavby a zařízení technické infrastruktury

veřejná zeleň - doprovodná a izolační – pozemky vymezeny v graf. příl. č. I.B1 Hlavní výkres

slouží pro plochy volné a liniové zeleně s hygienickou, estetickou a ochrannou funkcí, oddělující rozdílné funkce v území a tvořící izolační zábranu pro zařízení veřejné infrastruktury

na pozemcích je přípustné umístit: stromy mimo ochranná pásma technické infrastruktury, zpevněné plochy pro pěší a cyklisty, vjezdy a vstupy na jednotlivé pozemky pro rodinné domy a obslužné funkce ve vymezeném rozmezí, plochy pro odstavení a parkování vozidel, plochy a přístřešky pro nádoby na odpad, stavby a zařízení technické infrastruktury

umístění zpevněných ploch na těchto pozemcích nesmí zhoršovat odtokové poměry v území

I.1 (c) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Definice pojmů použitých v tomto regulačním plánu:

uliční čára - vymezuje hranici pozemků pro bydlení a veřejného prostranství. Vzdálenost protilehlých uličních čar vymezuje šíři uličního prostoru (tj. komunikace pro dopravní obsluhu, chodník, plochy zeleně – doprovodná a izolační, vč. ploch pro odstavování a parkování vozidel, vjezdů a vstupů na pozemky)

zastavitelná část pozemku – vymezuje plochu pro umístění stavby hlavní (rodinný dům) a staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní – viz. kap. A.2.2 Funkční využití území. Tato část pozemku je vymezena odstupy dle graf. přílohy

Zastavitelnost pozemku je stanovena intenzitou využití pozemku v % (koeficient zastavění pozemku).

koeficient zastavění pozemku (KZ) - v %, je dán podílem součtu zastavěných ploch stavbou hlavní a doplňkovými k celkové ploše pozemku

koeficient zeleně (KZe) - v %, je dán podílem zelených ploch na rostlém terénu k celkové ploše pozemku, plocha tvořená zatravněnou dlažbou se započítává z 50% takové plochy

stavební čára – hranice, která určuje polohu průniku obvodových konstrukcí stavby hlavní s terénem, určuje odstup hlavního objektu od uliční čáry

nesmí být překročena směrem do uličního prostoru (s výjimkou výrazových architekton. prvků např. balkonu, arkýře, rizalitu, závětří), může být nedokročena směrem dovnitř do hloubky max. 3,0 m (např. ustoupení garáže)

nemusí být dokročena směrem dovnitř do hloubky max. 3,0 m (např. ustoupení garáže, krytého přístřešku, zádveří) a max. do 1 celkové délky uličního průčelí stavby hlavní

obvodová konstrukce bude rovnoběžná s uliční čárou

- **stavební čára a stavební hranice** - určují polohu stavby hlavní v pozemku, stanovují max. plochu vymezenou pro stavbu hlavní, zároveň však musí být dodržen předepsaný koeficient zastavění
- **podkroví -** viz.ČSN 734301 (umístěny pobytové místnosti)
- **podzemní podlaží, půda** - viz.ČSN 734301
- **doplňkové stavby** - v tomto regulačním plánu v plochách pro bydlení – garáže, ev. dvougaráže, parkovací přístřešky, venkovní bazény bez zastřešení nebo kryté, zahradní domky, altány, apod.
- **doplňkové stavby** - v tomto regulačním plánu v plochách pro obslužné funkce – garáže, přístřešky, pergoly, altány, zimní zahrady, vrátnice apod.
- **zpevněné plochy** - v tomto regulačním plánu jsou to zpevněné plochy na pozemku jako např. přístupové cesty k objektu hlavnímu, plochy pro odstavení vozidel, terasy, apod.
- Pozn.: označení pozemků - totožné s označením RD (tj. pozemek 1= RD 1)

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro bydlení

Základní urbanistické a architektonické podmínky:

a) urbanistické řešení navazuje na rastrové uspořádání stávající zástavby (podél JZ a S strany řešeného území) v mírně natočeném směru
b) dopravní napojení je řešeno doplněním stávajících křižovatek na průsečné - pokračování uličních prostorů
c) bude dodržena uliční čára, která vymezuje veřejné prostranství a pozemky pro bydlení
d) objekty RD budou umístěny ve vzdálenosti 6,0 m od uliční čáry ze strany vstupu a vjezdu na pozemek, aby bylo možné ve volné ploše umístit odstavné stání (viz graf. č. I B1 - Hlavní výkres)
e) v rámci Z1 RP se požadavek ruší
f) v rámci Z1 RP se požadavek ruší
g) na pozemcích pro bydlení je možné umístit objekty RD s 1 NP + podkroví, RD s 1 NP bez podkroví (v souladu s podrobnými prostorovými regulativy pro jednotlivé pozemky)
h) objekty staveb doplňkových budou architektonickým výrazem respektovat znaky hlavního objektu (tj. objemové a půdorysné poměry, tvarosloví střech, materiálové provedení, barevnost apod.)
i) objekty RD budou navrhovány s ohledem na charakter lokality, příp. s ohledem na již zrealizovanou zástavbu v ulici

2. Regulační podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Budou dodrženy tyto podmínky :

a) veškeré stavby lze umisťovat pouze v zastavitelné části pozemku, která je vyznačena v graf. příl. č. I.B1 Hlavní výkres. Je dána odstupy od hranice pozemku.
b) bude dodržena stanovená intenzita využití pozemku - KZ max. 30%
c) v rámci Z1 RP se požadavek ruší
d) na pozemcích pro bydlení budou umístěny RD s podlažností :
max 2NP, případně 1NP a podkroví

- výška hřebene hlavního objemu objektu (tj. nejvyšší bod střechy): max. 8,5 m (pro RD přízemní max. 6,5 m)

e) v rámci Z1 RP se požadavek ruší
f) objekty rodinných domů budou umístěny v souladu s vymezenými stavebními čárami a hranicemi, při dodržení intenzity zastavění (KZ) a plochy pro objekt hlavní (min. a max.)
g) v rámci Z1 RP se požadavek ruší
h) v rámci Z1 RP se požadavek ruší
i) uliční oplocení – bude umístěno na hranicích pozemku (na uliční čáře), bude do max. výšky 1,6 m nad úrovní upraveného terénu (resp. přilehlého chodníku), výška podezdívky – max. 0,4 m. Materiálové a barevné provedení bude vycházet ze stejných prvků jako pro příslušnou stranu v ulici. Nepřípustné jsou celoplošné neprůhledné ploty včetně severní hranice lokality. Nepřípustné budou betonové stěny, plné zděné ploty, gabionové stěny a oplocení z plných panelů či neprůhledných výplní.
j) budou dodrženy obecné technické požadavky na výstavbu

3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro obslužné funkce

Základní urbanistické a architektonické podmínky:

a) objekt pro obslužné funkce bude svým charakterem a měřítkem blízký hmotovému řešení rodinných domů (případně bude tvořen seskupením vhodně volených objemů do většího celku), bude vycházet z charakteru lokality (nebude nevhodně narušovat dálkové pohledy na území)
b) v rámci Z1 RP se požadavek ruší
c) v rámci Z1 RP se požadavek ruší
d) přípustné je architektonické zvýraznění nárožní polohy objektu odpovídající jeho významu a funkci

Regulační podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Budou dodrženy tyto podmínky:

a) veškeré stavby lze umisťovat pouze v zastavitelné části pozemku, která je vyznačena v graf. příl. č. I.B1 Hlavní výkres. Je dána odstupy od hranice pozemku.
b) objekt stavby hlavní bude umístěn v ploše vymezené stavebními hranicemi
c) půdorysný tvar hlavního objektu – např. pravoúhlé řešení: obdélník nebo „L“, „U“, „T“, nebo rovnoběžně s hranicemi pozemku
d) v rámci Z1 RP se požadavek ruší
e) počet odstavných stání bude odpovídat potřebnému počtu vycházejícího z výpočtu dle normy ČSN 736110 v závislosti na konkrétním záměru
f) v rámci Z1 RP se požadavek ruší
g) budou dodrženy obecné technické požadavky na výstavbu

Další podmínky pro umístění a doporučení pro danou lokalitu

Další podmínky pro umístění staveb

- dodržení obecných technických požadavků na výstavbu
- přírodní a klimatické podmínky v území (spádové podmínky, orientace ke světovým stranám apod.)
- výsledky případného hydrogeologického průzkumu
- výsledky radonového průzkumu
- koordinovat záměry a veškerou stavební činnost v kontaktním území s řešením regulačního plánu
- v rámci dalšího stupně projektové přípravy bude provedeno prověření odtokových poměrů v řešeném území.

I.1 (d) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

a) V řešeném území jsou vymezeny pozemky určené k umístění staveb a zařízení, které slouží pro dopravní a technickou infrastrukturu (jako součást ploch veřejných prostranství)
b) Stavby veřejného občanského vybavení tento regulační plán nenavrhuje.
c) Řešení veřejné infrastruktury je v graf. příl. č. I.B3 Návrh dopravní infrastruktury a I.B4 Návrh řešení technické infrastruktury
d) Pozemky veřejných prostranství umožňují umístění veřejné infrastruktury (dopravní a technické)
e) Respektováno bude dopravní napojení uvažované zástavby východním směrem
f) Veřejné prostranství v návaznosti na plochy pro bydlení (uspořádání ulic) je vymezeno jako plochy komunikací pro obsluhu, chodníky a veřejné zeleně (včetně přidružených prostorů pro technickou infrastrukturu pod nimi). V této části řešeného území je vymezeno uličními čárami. Ve zbývající části lokality jsou vymezeny plochy veřejného prostranství – zeleň doprovodná a izolační, které umožňují trasování veřejné infrastruktury (inženýrské sítě, stezka pro pěší a cyklisty, komunikace pro pěší apod.)
g) Veřejné prostranství (prostor místní komunikace - uliční prostor) je řešeno v části pro RD v šíři: min. 10,0 m a v šíři min. 8,0 m

Návrh řešení dopravní infrastruktury

a) Řešené území bude dopravně napojeno od jihozápadu z místní obslužné komunikace vedoucí směrem na Hrušovou.
b) Napojení na stávající křižovatky bude řešeno jako průsečné.
c) Lokalita bude do doby výhledové zástavby rodinného bydlení (východně) neprůjezdná = slepá ulice
d) Odstavování vozidel bude řešeno na jednotlivých stavebních pozemcích a na parkovacích a zastavovacích pruzích na pozemcích veřejných prostranství

Komunikace pro motorovou dopravu

Pro vedení obslužných komunikací budou dodrženy vymezené prostory místních komunikací šíře 10 m a 8 m. Lokalita rodinných domů je navržena ve zklidněném režimu (uvažováno TEMPO 30). Návrhové parametry umožňují řešit obsluhu lokality v režimu OBYTNÁ ZÓNA. Chodníkové úseky budou pak nahrazeny zelení (ponechané úseky chodníků - ul. Tisovská, vjezd do lokality a před RD).

Komunikace - řešení navrhované RP:
V každé nově vznikající ulici budou navrženy parkovací a zastavovací pruhy, chodníky a zeleň.

Komunikace pro cyklistickou dopravu

V lokalitě rodinných domů bude provoz cyklistů veden společně s dopravou motorovou. Po západním a severním okraji řešeného území je pro provoz cyklistů vymezen koridor pro umístění stezky pro chodce a cyklisty v šíři 3,0 m.
Podél západní hranice území je ponechaný koridor v redukované šíři 6m, která umožňuje v souladu s ČSN 73 6110 a čl. 4.9.6 TP MD 179 (Navrhování komunikací pro cyklisty) vedení společné stezky pro chodce a cyklisty, obousměrné, nedělené (DZ C9a) v šíři 3m a zároveň zůstává 3m volná šířka pro výsadbu oboustranného zeleného pásu. Vlastní řešení cyklostezky není předmětem řešení této Z1 RP. V rámci Z1

RP je zároveň navržený koridor pro budoucí možné napojení cyklostezky (resp. společné stezky pro chodce a cyklisty) v ose nově navržené komunikace (obytné zóny) ve východní části řešeného území. Toto řešení by umožnilo zkrátit trasu budoucí cyklostezky o cca 80 m duplicitní zpevněné plochy při zachování předpokládaného uživatelského komfortu i bezpečnosti provozu.

Komunikace pro pěší dopravu

Chodníky budou součástí pozemků veřejných prostranství. Pro pěší dopravu je RP navrženo několik samostatných úseků jednostranného chodníku minimálně v šíři 2 m. Dále mohou chodci využívat navrhovanou stezku pro chodce a cyklisty v š. 3 m, trasovanou po západním a severním okraji řešeného území. V případě začlenění lokality RD do OBYTNÉ ZÓNY budou ponechány tyto úseky chodníků: ul. Tisovská, při vjezdu do lokality RD.

Návrh řešení technické infrastruktury

a) Navržené inženýrské sítě se napojují na stávající rozvodné řady v napojovacích bodech dle pokynů správců sítí a dle podkladů poskytnutých objednatelem.
b) Trasy technické infrastruktury v řešeném území jsou navrženy v plochách veřejných prostranství – v obslužných komunikacích, přidružených prostorech inženýrských sítí, v plochách veřejné zeleně.
c) Domovní přípojky inženýrských sítí budou realizovány převážně ze stejné strany vjezdů (vstupů) na pozemky a budou ukončeny v připojovacích objektech definovaných správci sítí. Stavební pozemky pro RD budou napojovány z navrhované ZTV.

Zásobování pitnou vodou

Je zajištěno napojením na vodárenskou soustavu v řešeném a kontaktním území. Napojení na vodovod v ulici Tisovská (LTH 100) a na přeložku vodovodu k cihelně.

Odkanalizování a odvodnění území

Navrhovaná splašková kanalizace bude napojena na stávající spl. kanalizační stoky vedené středem řešeného území ve směru J – S. Splašková kanalizace města je zakončena centrální ČOV.
Srážkové vody z veřejných prostranství budou odvedeny do stávající dešťové kanalizace, která prochází řešeným územím (v souběhu s kanalizací splaškovou) a ústící do náhonu Loučné.
Při porušení stávajícího systému drenáží bude dle možnosti nutné jejich přepojení

Zásobování zemním plynem

Bude provedeno výstavbou nové STL plynovodní sítě napojené na stávající STL rozvody v řešeném území. Stávající rozvody v řešeném území budou z větší části zrušeny (přeloženy).

Zásobování elektrickou energií

Je navrženo novým kabelovým vývodem ze stávající TS 1568 ležící SZ mimo řešené území.

Síť elektronických komunikací (Cetin)

Řešené území bude napojeno v ulici Tisovská ze stávající kabelové trasy.

Veřejné osvětlení

Bude propojeno se stávajícím systémem v ulicích Kpt. Poplera a Tisovská. Na pozemku veřejné zeleně - pobytové - bude trasa upřesněna dle vnitřního členění pozemku.

I.1 (e) Podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu

- Platný Územní plán Vysoké Mýto vč. jeho změn prověřil charakteristiku území a stanovil základní podmínky ochrany hodnot území, které regulační plán řešeného území respektuje.
- Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území jsou zahrnuty do kapitol:
  A.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků
  A.3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
  A.11. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)
- Předmětná lokalita nezasahuje do skladebných prvků ÚSES ani do pozemků určených k plnění funkce lesa.
- Lokalita se nachází na zemědělské půdě I. třídy ochrany, možnost zastavění byla prověřena v platné ÚPD.
- Řešené území leží v CHOPAV Východočeská křída, budou respektovány podmínky CHOPAV dané nařízením vlády
- Celá řešená lokalita se nachází v území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č.20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- Řešení regulačního plánu je v souladu s ochranou zejména urbanistických hodnot a stanovuje tyto zásady:
    - návrh vychází z charakteru navazující zástavby – izolované rodinné domy
    - uspořádání zástavby – regulační plán bude navazovat na stávající rastrové uspořádání, navrhováno bude oboustranné ulicové zastavění
    - parametry uličních prostorů budou umožňovat umístění pásů veřejné zeleně
    - pozemky pro bydlení budou obklopeny plochami veřejného prostranství – veřejnou – pobytovou zelení a zelení doprovodnou a izolační
    - budou respektovány podmínky pro plošné a prostorové uspořádání staveb, které stanovil RP s ohledem na charakter území, krajinný ráz a k terénní konfiguraci území
    - ~~pozemky při jihovýchodní hranici řešeného území budou mít zahrady orientované směrem do krajiny~~ v rámci Z1 RP se požadavek ruší
    - ~~v navazujících plochách zemědělsky obhospodařované půdy bude v souladu s podmínkami využití daných platnou ÚPD ponechán zatravněný pás - bez intenzivního zemědělského využívání (pro ochranu obytného prostředí)~~ v rámci Z1 RP se požadavek ruší

I.2 (a) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Řešení regulačního plánu nevykazuje negativní důsledky na životní prostředí. Budou respektovány tyto zásady:

- odkanalizování lokality je řešeno jako oddílné
- srážkové vody z veřejných zpevněných ploch budou odváděny dešťovou kanalizací napojenou na stávající dešťovou kanalizaci ~~a částečně do zpevněných ploch~~. Pokud to umožní výsledky průzkumu vsakovacích podmínek, bude likvidace dešťových vod řešena alespoň v částečném rozsahu formou retence a vsakování.
- srážkové vody na pozemcích pro rodinné domy budou na těchto plochách přednostně druhotně využívány, vsakovány do zatravněných ploch, jímány do vsakovacích jímek
- umožněn je ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody

- nakládání s tuhými komunálními odpady, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, sběru a odstraňování nebezpečného odpadu musí být řešeno stejným způsobem jako ve městě
- pro ukládání separovaného odpadu budou respektována stanoviště vymezená v RP
- šíře uličního prostoru není navrhována v min. šířce pro větší možnost uplatnění ploch veřejné zeleně, která přispěje k vytváření příznivého mikroklimatu v lokalitě
- pro zkvalitnění prostředí v lokalitě regulační plán vymezuje plochy veřejných prostranství s plochami zeleně

  veřejná zeleň - pobytová umožňuje umístění odpočinkových ploch a herních prvků

  veřejná zeleň - doprovodná a izolační snižuje dopad negativních vlivů z procházejících komunikací, umožňuje umístění stezky pro pěší a cyklisty a tím nahradí chybějící propojení podél severní hranice řešeného území východním směrem
- podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí jsou zahrnuty i do podmínek pro využití a prostorové a plošné uspořádání staveb

  v souladu s funkčními regulativy není umožněno umístění staveb a zařízení s negativními vlivy na obytné prostředí (např. nad přípustnou mez hygienických norem)

I.2 (b) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V souladu s grafickou přílohou (I.B2 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací) jsou specifikovány pozemky z mapového podkladu dle KN, které nejsou ve vlastnictví Města Vysoké Mýto. Uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Vysoké Mýto.

Navržené inženýrské sítě budou vedeny v přidruženém koridoru inženýrských sítí a v navrhovaných komunikacích (pro dopravní obsluhu a pro pěší) v řešeném území. Součástí VPS budou trasy inž. sítí až po napojovací body, které leží mimo řešené území.

Vymezení asanací a asanačních úprav, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Asanace nejsou regulačním plánem navrhovány.

Stavby a opatření k zajišťování ochrany a bezpečnosti státu

Stavby a opatření k zajišťování ochrany a bezpečnosti státu nejsou regulačním plánem navrhovány.

I.2 (c) Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Časový postup výstavby bude dán zájmem o výstavbu objektů RD v řešené lokalitě a možnostmi financování veřejné infrastruktury (dopravní a technické). Pro realizaci bude nutné uzavřít dohodu o parcelaci mezi vlastníky dotčených pozemků a plánovací smlouvu.

I.2 (d) Podmínky pro požární ochranu

Z hlediska požární ochrany navrhuje RP obslužné komunikace v šířkách, které umožňují příjezd IZS. Navrhovaný vodovod bude osazen požárními hydranty (upřednostňovány budou nadzemní hydranty).

I.2 (e) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Budou respektovány podmínky ochrany veřejného zdraví, které jsou stanoveny v platných právních předpisech o ochraně veřejného zdraví (vč. souvisejících právních předpisů – např. vyhl. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby ...).

Regulační plán respektuje podmínky ochrany veřejného zdraví stanovené v ÚP Vysoké Mýto. Veškeré případné záměry, které by mohly negativně ovlivnit životní prostředí (např. čistotu ovzduší...) musí být předem projednány s příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

Pozemky pro umístění zástavby bude nutné prověřit podrobným hydrogeologickým a radonovým průzkumem (území s převažující přechodnou kategorií radonového indexu – mezi nízkou a střední)

Bude respektován návrh odděleného provozu motorové a nemotorové dopravy pro zajištění bezpečného provozu.