



ČESKÁ LÍPA

Program regenerace MPZ Česká Lípa

AKTUALIZACE 2019 – 2025

Bc. Ing. Martina SOMMEROVÁ

Zoubkova 2129/5, 150 00 Praha 5 – Smíchov

IČ: 74987534

☎ 739 037 352

martina@sommer-architekt.cz

©
2019

OBSAH DOKUMENTACE

TEXTOVÁ ČÁST

1. ZHODNOCENÍ PR MPZ 2012 - 2018

- 1.1. PŘÍNOSY PROGRAMU REGENERACE PRO MPZ ČESKÁ LÍPA
- 1.2. PRACOVNÍ SKUPINA PROGRAMU REGENERACE PRO MPZ ČESKÁ LÍPA
- 1.3. VZTAH MPZ A MĚSTA ČESKÁ LÍPA
- 1.4. POVRCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ V MPZ
- 1.5. STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA MPZ
- 1.6. TECHNICKÝ STAV OBJEKTŮ V MPZ
- 1.7. STAVEBNĚ – HISTORICKÉ A ARCHEOLOGICKÉ PRŮZKUMY V MPZ
- 1.8. PODZEMÍ V MPZ
- 1.9. PAMÁTKOVÁ OCHRANA A PÉČE V RÁMCI MPZ
 - 1.9.1. Seznam nemovitých kulturních památek na území MPZ zapsaných v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR, které se nacházejí na území MPZ Česká Lípa
 - 1.9.2. Přehled objektů na území MPZ vhodných k navržení na prohlášení za kulturní památku

2. NÁVRH PR MPZ ČESKÁ LÍPA 2019 – 2025

- 2.1. KONCEPČNÍ A PROJEKTOVÁ PŘÍPRAVA V MPZ
 - 2.1.1. Veřejná prostranství a komunikace
 - 2.1.2. Stavebně – historické průzkumy a archeologické průzkumy
 - 2.1.3. Regulační plán
 - 2.1.4. Plán ochrany a péče
- 2.2. EKONOMICKÁ HLEDISKA PROGRAMU REGENERACE MPZ
 - 2.2.1. Seznam navržených finančních potřeb PR MPZ Česká Lípa
- 2.3. CÍLE PROGRAMU REGENERACE MPZ ČESKÁ LÍPA
 - 2.3.1. Provádět neodkladné práce na záchranu těch ohrožených objektů a souborů, které se podílejí na památkové podstatě MPZ.
 - 2.3.2. Obnovovat a rekonstruovat systém technické infrastruktury (vodohospodářské, energetické, spojové a dopravní).
 - 2.3.3. Systematicky podněcovat a provádět opravu, modernizaci, rekonstrukci a pravidelnou údržbu domovního a bytového fondu jednotlivých objektů a jejich souborů.
 - 2.3.4. Provádět rekonstrukce a úpravy vnějších prostranství (ulic, náměstí a parků) včetně jejich vybavení malou architekturou a zelení. V souladu se záměry

rozvoje města řešit úpravu komunikací včetně dopravně zklidněné a pěší zóny.

- 2.3.5. Oživovat MPZ ekologicky nezávadnými podnikatelskými a veřejnými provozy. V souladu s tím stimulovat žádoucí změny vlastnictví a působit proti spekulativním postupům.
- 2.3.6. Pečovat o kvalitu přírodních složek životního prostředí a jeho ekologickou stabilitu.
- 2.3.7. Vyvolávat a podporovat kulturní a osvětové činnosti, které podněcují zájem a ochotu obyvatel města podílet se na regeneraci. Budovat informační systém o území a prohlubovat znalosti o MPZ.

2.4. PRIORITY A KRIZOVÁ MÍSTA PROGRAMU REGENERACE MPZ

2.4.1. Priority programu regenerace MPZ Česká Lípa

2.4.1.1. Konkrétní akce

2.4.1.2. Koncepční akce

2.4.2. Krizová místa programu regenerace MPZ Česká Lípa

2.5. ZACHOVÁNÍ GENIA LOCI MPZ ČESKÁ LÍPA

2.5.1. Zachování zbytku středověkých městských hradeb

2.5.2. Zachování městského panoramatu

2.5.3. Zachování souboru charakteristických drobných architektonických detailů

3. ZÁVĚREČNÁ DOPORUČENÍ PRO VÝSTAVBU A REKONSTRUKCE V MPZ

3.1. PŘEDPROJEKTOVÉ PRÁCE

3.1.1. Generel zádlažeb

3.1.2. Generel městského mobiliáře a drobné architektury

3.1.3. Generel půdních vestaveb

3.1.4. Generel zástavby ve dvorech a vnitroblocích

3.1.5. Stavebně historické výzkumy

3.1.1. Archeologické výzkumy

3.2. NOVÁ VÝSTAVBA A REKONSTRUKCE STÁVAJÍCÍCH OBJEKTŮ V MPZ

3.2.1. Funkční využití objektů

3.2.2. Nová výstavba a stavební úpravy obecně

3.2.3. Půdní vestavby

3.2.4. Dvory a vnitrobloky

3.2.5. Niveleta ploch veřejných prostranství a komunikací

3.2.6. Ochranné pásmo okolní zástavby

4. ZÁSADY PRO REGENERACI (ÚDRŽBU A OPRAVY) V MPZ

4.1. VŠEOBECNÉ

- 4.2. OBNOVA FASÁDY
- 4.3. OBNOVA STŘECHY
- 4.4. OBNOVA VÝKLADCŮ
- 4.5. REKLAMA A VÝVĚSNÍ ŠTÍTY
- 4.6. OBNOVA VSTUPŮ A VSTUPNÍCH DVEŘÍ
- 4.7. OBNOVA OKEN
- 4.8. OBNOVA VNITŘNÍ DISPOZICE OBJEKTU
- 4.9. OBNOVA KROVU
- 4.10. OBNOVA VNITŘNÍCH PROSTOR
- 4.11. OBNOVA OSTATNÍCH OBJEKTŮ – SOCHY, SOUSOŠÍ, KAŠNA
- 4.12. OBNOVA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

ÚVODNÍ SLOVO O PROGRAMU

Program regenerace (PR) městských památkových rezervací (MPR) a městských památkových zón (MPZ) byl ustaven vládním usnesením číslo 209 ze dne 25. března 1992 jako nástroj zachrany a rozvoje i pevně daných organizačních a ekonomických podmínek obnovy kulturních hodnot a ozdravení životního prostředí, ale také vytvoření center rozvoje podnikatelských aktivit historických jader měst a obcí. Jejich stav byl po roce 1989 po změně politických poměrů shledán tristním (nedostatečná a zanedbaná technická infrastruktura, špatný stavební stav objektů, špatná kvalita bydlení, chybějící síť obchodů a služeb i narušené vlastnické vztahy). Snaha Sdružení historických sídel Čech, Moravy a Slezska o systémové řešení regenerace historických sídel došla odezvy na Ministerstvu kultury ČR a tehdejší Ministerstvu pro hospodářskou politiku a rozvoj ČR - později pak aktivity převzalo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

Proces regenerace se týká takřka všech MPR a MPZ naší republiky. Obecně lze konstatovat, že právě díky Programu regenerace se viditelně zlepšil stav památkově chráněných území.

Dochází k obnově systémů technické infrastruktury, komunikací, domovního a bytového fondu s akcentem na zachování funkce bydlení a ozdravení sociální struktury obyvatel. Zlepšuje se stav životního prostředí. Města ožívají obchodním a společenským ruchem i kulturou. Regenerační procesy přináší mnoho nových pracovních míst a vytvářejí prostor pro podnikání. Stoupá potřeba zařízení a služeb cestovního ruchu, protože opravená historická jádra našich měst přitahují ve stále větší míře turisty. V myšlení občanů se zakotvuje vědomí o potřebě ochrany kulturního dědictví – v různých komisích, neziskových organizacích, na veřejných schůzích i jednotlivě se podílejí na přípravě koncepčních záměrů a posuzování realizačních projektů Programu regenerace – to samozřejmě jistou mírou přispívá k prohlubování demokratických postupů při správě města a rozšiřování možností samosprávy.

Z pohledu měst je největší přínos Programu regenerace spatřován v jeho nepřetržité soustavnosti. Legislativní ukotvení zaručuje kontinuální existenci a uživatelům je tak dána možnost plánovat procesy v delším časovém horizontu. Program regenerace zařadil péči o kulturní památky a regeneraci památkově chráněných území mezi priority místní politiky, aktivizoval a motivoval je ke koncepční a koordinované péči o kulturní hodnoty v rámci sociálního a ekonomického rozvoje území. Stimulační finanční politika programu, která předpokládá spoluúčast majitelů, je momentem, kdy se obce i soukromí vlastníci snáze rozhodnou investovat "část" celkového finančního objemu. Nadto ulehčuje komunálním rozpočtům a dává možnost investovat prostředky např. do infrastruktur, komunikací. Celý proces regenerace sídla postupuje rychleji. Nehledě na to, že mnohá města by vzhledem k možnostem rozpočtů a celkovým potřebám památky jinak vůbec nerekonstruovala.

3. ZHODNOCENÍ PR MPZ ČESKÁ LÍPA 2012 – 2018

Městská památková zóna Česká Lípa byla zřízena na základě Vyhlášky ministerstva kultury České republiky č. 476/1992 Sb. ze dne 10. 9. 1992, o prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny. Průběh její hranice byl stanoven v příloze Vyhlášky MK ČR č. 476/ 1992 Sb. Dle usnesení vlády č. 209/1992 se město Česká Lípa rozhodlo připojit k Programu regenerace MPZ a objednalo si zpracování Programu regenerace MPZ. Vlastní Program regenerace MPZ Česká Lípa byl zpracován v roce 1996 Ing. arch. Liborem a Ing. Martinou Sommerovými. Materiál byl řádně projednán a schválen Pracovní skupinou programu regenerace MPZ a zastupitelstvem města Česká Lípa na veřejném zasedání Zastupitelstva města dne 19.12.1996 – usnesení č. 110/96A. V průběhu dalších let byla prováděna jeho aktualizace.

V roce 2004 byl aktualizován původním zpracovatelem Ing. arch. Liborem Sommerem, návrhový horizont se naplnil v roce 2010. Další aktualizace byla provedena v r. 2012, opět témtéž zpracovatelem, a to pro programovací období let 2012 – 2018.

V rámci aktualizovaného programu regenerace byly v letech 2012 – 2018 provedeny opravy a obnovy celé řady významných kulturních památek v České Lípě. V roce 2018 však bylo shledáno, že stávající obsah programu přestává být aktuální a hrozí, že začne rychle zastarávat. Proto město Česká Lípa v druhé polovině roku 2018 přistoupilo k zadání zpracování jeho další aktualizace. Nová aktualizace programu regenerace, od r. 1996 v pořadí již třetí, je v MPZ Česká Lípa zpracována pro návrhový horizont 2019 – 2025.

Tato aktualizace je zpracována v intencích předchozích, nepřináší nic převratného, opakuje hlavně doporučení, která byla uvedena již v minulých programovacích obdobích, a přitom poukazuje na skutečnost, že nebyla realizována žádná z již dříve navrhovaných koncepčních opatření. Proto kupříkladu z důvodu scházecího generelu základních veřejných prostranství musejí být pro přípravu akce revitalizace Škroupova náměstí správná východiska teprve hledána.

Základní přínos programu spočívá, vedle uvědomění si historických, architektonických a urbanistických hodnot města Česká Lípa, zejména v otevření možnosti čerpání finančních prostředků pro obnovu památek v centrální části města České Lípy. Díky finanční pomoci ze strany státu se také město podílí adekvátním částkou z městského rozpočtu nejen na obnově památek ve svém vlastnictví, ale také v majetku soukromých vlastníků.

Dalším nesporným přínosem programu by mělo být koncepční uchopení výkonu státní památkové péče v daném území a zároveň investičnímu odboru města by měl poskytovat náměty, jakým směrem se ubírat při plánování investičních akcí v území památkové zóny.

3.1. PŘÍNOSY PROGRAMU REGENERACE PRO MPZ ČESKÁ LÍPA

Od roku 1995 město Česká Lípa pravidelně požádalo Ministerstvo kultury o finanční příspěvek z dotačního fondu Program regenerace MPR a MPZ. Od té doby bylo započato s obnovou celé řady památek v České Lípě. Od roku 2004 bylo žádáno na základě prvně zaktualizovaného programu regenerace. Další aktualizace byla provedena v roce 2012.

Výsledné efekty realizace programu regenerace je možné rozdělit do dvou navzájem souvisejících oblastí.

– Nejvýraznějším přínosem programu je fyzická obnova a restaurování konkrétních významných památkových objektů, mezi kterými lze uvést zejména záchranu torza hradu Lipý nebo rekonstrukci šatlavy č. p. 189, dále pak restaurování empírové kašny s delfíny a barokního sloupu Nejsvětější Trojice, oboje na náměstí T.G.Masaryka.

Vedle výše zmíněných obnov, rekonstrukcí a restaurátorských zásahů je možné připomenout také celou řadu dalších staveb, jejichž obnova, oprava či rekonstrukce měla veskrze kladný přínos pro regeneraci centrální části města Česká Lípa s prohlášenou památkovou zónou.

Přehled podpořených akcí vč. výše příspěvku čerpaného prostřednictvím programu MK na regeneraci MPZ, které byly realizovány v letech 2012– 2018 je uveden v tabulce č.1.

– Nezanedbatelným a neméně významným přínosem naplňování programu regenerace by mělo být, kromě fyzické obnovy a restaurování výše uvedených objektů, především povzbuzení procesu občanského uvědomování si památkových, historických a architektonických hodnot prostředí přirozeného historického centra města Česká Lípa.

Akt přistoupení města k programu regenerace MPZ předznamenal pozitivní změnu přístupu vedení města, ale potažmo i jeho občanů, k péči o památkový a ostatní stavební fond v centrální části města Česká Lípa. To vyústilo také do požadavku na lepší řešení a koncepční pojetí celkové revitalizace prostředí centrální části města, alespoň v hranicích MPZ.

Časová posloupnost Programu regenerace MPZ Česká Lípa:

1995 – zpracování a schválení pilotního Programu regenerace MPZ Česká Lípa pro obd. 1996 až 2004

2004 – 1. aktualizace Programu regenerace MPZ Česká Lípa pro obd. 2004 až 2010

2012 – 2. aktualizace Programu regenerace MPZ Česká Lípa pro obd. 2012 až 2018

2018 – zadáno zpracování 3. aktualizace Programu regenerace MPZ Česká Lípa pro obd. 2019 až 2025

Tabulka č. 1: Přehled získané finanční podpory od Ministerstva kultury v rámci PR MPZ Česká Lípa v letech 2012– 2018

Rok	Kulturní památka	Akce obnovy	Druh vlastníka	Částka (Kč)
2012	Vodní hrad Lipý	obnova střechy a východní brány	obec	360 000,-
	Kašna na nám. TGM	restaurování	obec	130000,-
	Sloup Nejsvětější Trojice na nám. TGM	restaurování	obec	440000,-
2013	Dům č. p. 3na nám. TGM	obnova uliční fasády – oprava omítek, fasádní nátěr a další související práce	FO	43 000,-
	Areál bývalého kláštera augustiniánů č.p. 297 s kostelem Všech Svatých	obnova střechy lodi kostela – tesařské konstrukce, pokrývačské práce, klempířské konstrukce a další související práce, obnova fasády věže kostela – sanace trhlín zdiva, oprava omítek, fasádní nátěr a další související práce	církev	157 000,-
2014	Areál bývalého kláštera augustiniánů č.p. 297 s kostelem Všech Svatých	obnova střechy lodi kostela – tesařské konstrukce, pokrývačské práce, klempířské konstrukce a další související práce (pokračování), obnova jižní a západní fasády lodi kostela – sanace trhlín zdiva, oprava omítek, fasádní nátěr, zámečnické konstrukce a další související práce	církev	100 000,-
	Dům č. p. 4na nám. TGM	obnova střechy – tesařské konstrukce a jejich chemické ošetření, klempířské konstrukce, pokrývačské práce a další související stavební práce	FO	100 000,-
2015	Kašna na nám. TGM	obnova (restaurování) kašny včetně provedení izolace kašny olovněným plechem a další související práce	obec	160 000,-
	Areál kostela sv. Kříže	obnova (restaurování) sousoší sv. Jana Nepomuckého na p. č. 639 v areálu kostela sv. Kříže a další související práce	církev	160 000,-
	Dům č. p. 595 na Mariánské ul.	obnova uliční fasády – oprava omítek, fasádní nátěr a další související práce, částečná výměna oken v celém objektu a související práce	FO	160 000,-
2016	Dům č. p. 171na nám. TGM	obnova střechy hlavního objektu směrem do dvora – tesařské konstrukce, pokrývačské práce, klempířské konstrukce a další související práce	FO	170 000,-

2016 pokračování	Dům č. p. 172 na nám. TGM	obnova uliční fasády a bočních štítů – oprava omítek, fasádní nátěr, klempířské konstrukce, restaurování zdobných prvků fasády, nátěr truhlářských konstrukcí a další související práce	obec	153 000,-
	Dům č. p. 4 na nám. TGM	výměna 4 kusů špaletových oken, oprava dřevěných podlah a další související práce	FO	100 000,-
2017	Areál bývalého kláštera augustiniánů č.p. 297 s kostelem Všech Svatých	obnova věže kostela – částečná obnova krovu, zvonové stolice a podlah ve věži kostela v souvislosti se zavěšením restaurovaného zvonu rejstř.č. ÚSKP 87245/32-4151 a další související práce	církev	50 000,-
	Dům č. p. 4 na nám. TGM	obnova střechy – tesařské konstrukce a jejich chemické ošetření, pokrývačské práce, klempířské práce a další související práce	FO	50 000,-
	Areál kostela sv. Kříže	obnova kaple na p. č. 642 a 638 – oprava omítek včetně fasádního nátěru, provedení drenáže, restaurování kamenných prvků a brány a další související práce	obec	95 524,-
	Zvon; rejstř.č. ÚSKP 87245/32-4151; umístěný v kostele Všech Svatých	obnova (restaurování) zvonu, včetně zavěšení zvonu a další související práce	církev	70 000,-
2018	Dům č. p. 204 na Mariánské ul.	obnova krovu a střechy – tesařské konstrukce a jejich chemické ošetření, klempířské konstrukce, pokrývačské práce, oprava komínů a další související práce	obec	275 000,-
	Dům č. p. 172 na nám. TGM	statické zajištění zadního traktu objektu a další související práce	obec	100 000,-
	Letohrádek Červený dům č. p. 57	obnova (restaurování) jižní a severní fasády a další související práce	kraj	886 378,-
2012 – 2018			Celkem: 3 759 902,-	

Od poslední aktualizace Programu regenerace MPZ došlo v České Lípě k zásadní obnově dvou významných památek:

- areálu bývalého kláštera augustiniánů č.p. 297 s kostelem Všech Svatých, tady byla realizována generální oprava střešního pláště komplexu budov dnešního muzea (nepůvodní dřevěný šindel nahrazen tradičními bobrovkami, bez využití programu regenerace) a také obnova fasád a opravy ve věži kostela

– domu č. p. 57 tzv. Červený dům, zde provedena restaurátorská obnova sgrafitové výzdoby fasád

S finanční účastí z programu MK na regeneraci MPZ také pokračovaly opravy a restaurování dalších památek, které nejsou tak významné jako areál kláštera a Červený dům, ale přesto představují vysoce hodnotnou dobovou architekturu, která se nenahraditelným způsobem podílí na vytváření kvality prostředí v Městské památkové zóně Česká Lípa.

Současně pochopitelně probíhala řada různých oprav, rekonstrukcí a úprav dalších staveb v památkové zóně, které nejsou kulturními památky, ale výrazně spoluutváří jejich prostředí a společně jako celek utváří dohromady charakteristickou podobu zástavby městského jádra. Město se proto rozhodlo také tyto akce podporovat přímo ze svého rozpočtu, vytvořením vlastního grantového titulu realizovaným od r. 2015 pod názvem „Dotační program pro oblast památkové péče na obnovu památkově hodnotných nemovitostí na území městské památkové zóny Česká Lípa“.

3.2. PRACOVNÍ SKUPINA PROGRAMU REGENERACE PRO MPZ ČESKÁ LÍPA

Zakládající Pracovní skupina Programu regenerace pro MPZ Česká Lípa byla ustanovena usnesením rady města Česká Lípa v roce 1995. Od svého založení se zabývá přípravou, projednáváním a schvalováním Programu regenerace MPZ Česká Lípa, jeho aktualizací a každoročně návrhem přerozdělení přidělené finanční kvóty od Ministerstva kultury na jednotlivé přihlášené akce obnovy.

Změny v personálním složení pracovní skupiny nastávají jednak zpravidla po komunálních volbách, ale také mají souvislost se zájmem představitelů města a jednotlivých občanů zabývat se touto problematikou. Stávající pracovní skupina měla na starost koordinaci přípravy a zpracování této aktualizace programu regenerace MPZ Česká Lípa na období 2019 – 2025.

Pracovní skupina se má na svých pravidelných schůzkách dále zabývat zpracováním anketních dotazníků, korespondence s MK ČR a vlastníky památek, navrhuje také rozdělování finančních příspěvků na jednotlivé investiční akce související s obnovou památkového fondu v České Lípě.

V současnosti má pracovní skupina pro program regenerace MPZ v České Lípě 5 členů a pracuje tedy obecně ve složení následující personální struktury:

- zástupce samosprávy města – zastupitel
- zástupce MěÚ na úseku rozvoje města a investic – vedoucí ORMl
- zástupce MěÚ na úseku památkové péče – vedoucí SÚ
- zástupce Krajského úřadu Libereckého kraje – pracovník odboru kultury, památkové péče a cestovního ruchu
- zástupce NPÚ, ÚOP v Liberci – pracovník odboru péče o památkový fond

Zapisovatelem na jednáních této pracovní skupiny bývá referentka úseku památkové péče, který má podle platného organizačního řádu MěÚ Česká Lípa

agendu programu regenerace MPZ od ledna 2018 zařazenu do náplně své pracovní činnosti.

Návrh zpracovatele – výhledově lze vzít eventuálně do úvahy také možnost přesunutí samostatné činnosti současné pracovní skupiny pro program regenerace pod působnost stávajícího Výboru pro rozvoj města a památky, neboť zaměření činnosti obou si je oborově velmi blízké a částečně se navzájem překrývá. (Přílohou č. 2 k usnesení vlády č. 209/1992 jsou Zásady přípravy, zpracování a realizace městských programů regenerace, které předpokládají následující postup vzniku pracovní skupiny programu – Město si zřídí pro přípravu, zpracování a realizaci programu stálou pracovní skupinu, např. jako svoji komisi ve smyslu zákona o obcích. Dále je v těchto zásadách uvedeno, z jakých členů by mohla být v ideálním případě pracovní skupina sestavena.)

3.3. VZTAH MPZ A MĚSTA ČESKÁ LÍPA

MPZ v České Lípě se nalézá na pravém břehu řeky Ploučnice, v centrální části města. Území MPZ je protáhlého tvaru v orientaci sever – jih. Průběh hranice MPZ zůstává od jejího prohlášení v r. 1992 nezměněn.

Poznámky k současnému popisu hranice:

Popis průběhu hranice uvedený v následujícím odstavci je směrově pootočený vůči světovým stranám o 90°. Je uveden, jako by řeka Ploučnice byla na západě, nikoli na jihu, a městský park na východní, nikoli na severní straně, území MPZ Česká Lípa. Tato chyba mohla vzniknout zřejmě z důvodu, že mapový plán MPZ je publikován s orientací k západu, nikoli standardně k severu. To znamená, že je-li v následujícím popisu uveden sever, je to ve skutečnosti západ, východ značí sever, jih představuje východ a uvedený západ zastupuje reálný jih.

Obdobný problém je ovšem u stejně špatně vymezených území MPZ i v dalších městech ČR, z okolí např. v Kamenickém Šenově. Pro srovnání lze uvést příklad z Jablonného v Podještědí, kde byla na žádost města Ministerstvem kultury upravena hranice území prohlášené MPZ vyhláškou č. 251/1995 Sb., kterou se mění vyhláška MK ČR č. 476/1992 Sb.

Přesný popis hranice památkové zóny ve městě Česká Lípa podle přílohy vyhlášky MK ČR č. 476/1992 Sb.:

Hranice památkové zóny začíná v ulici Besední (dnes ul. Roháče z Dubé) p. č. 2696 a je vedena po jejím severním okraji. Na východní straně pokračuje po hranici p. č. 5780 a 2698. Dále přetne p. č. 5785, zalomí se vpravo a pak směřuje k jihu při p. č. 2734. Třidu Vítězství (dnes ul. Mariánská) p. č. 2811 protne a obíhá p. č. 2769, překročí průtah p. č. 2788/1 a vede při jeho jižní hraně. Dále se lomí při p. č. 5879, 5856, 5878/2, 5878/1 - při východní straně obíhá objekt č. p. 616 a směřuje k jihu podél p. č. 647 - 653. V jižní části vede při p. č. 5877, 5875, 5874. Dále se zalamuje k severu, pak k západu při p. č. 654, 642, 638, 639 až přetne ul. Moskevskou p. č. 174/1 k n. p. Náradí (dnes Festool s.r.o.) p. č. 783 a sleduje západní hranu ul. Moskevské směrem k centru až k silničnímu průtahu I / 9. Zde směřuje k Ploučnici při jeho jihozápadním okraji p. č. 2788/1 a přetíná ul. U Ploučnice p. č. 788 a při její západní straně směřuje k severu. Prochází křižovatkou p. č. 893 v ústí ulice Hrnčířské do Děčínské p. č. 972, kterou sleduje při jejím západním okraji. V místě křižovatky ulic Pod Holým vrchem a Arbesovy přetíná ul. Děčínskou a láme se k jihu do ulice

Žukovovy (dnes ul. Paní Zdislavy), kde tečuje p. č. 1802/2 a dále pokračuje při severovýchodní straně ulice Žukovovy (dnes ul. Paní Zdislavy) p. č. 1823 až ke Komenského náměstí (dnes nám. Osvobození) p. č. 1822 a při p. č. 1820, p. č. 1819 sleduje severní hranu ulice Havlíčkovy p. č. 1824/1 až do výchozího bodu - ústí ulice Havlíčkovy do ulice Besední (dnes ul. Roháče z Dubé), kde se hranice uzavírá.

Přesné hranice MPZ jsou patrné z plánu MPZ – viz mapová příloha.

V době platnosti aktualizace programu regenerace nedošlo ke změně rozsahu Městské památkové zóny Česká Lípa provedením úpravy hranic.

Stejně tak platí, že území památkové zóny v České Lípě je i v současnosti nadále možné rozdělovat na čtyři základní typy ploch:

A) Plochy určující charakter památkové zóny

- nejcennější části MPZ

Jedná se o nejhodnotnější partie MPZ s nejstarší zástavbou, které byly podnětem k vyhlášení památkové zóny ve městě Česká Lípa. Tyto plochy obsahují dále uvedené památkově hodnotné objekty, soubory a veřejná prostranství:

Zástavba okolo náměstí T.G. Masaryka, Škroupova náměstí a přilehlých ulic, tj. prostor uvnitř někdejších městských hradeb, dále na západě náměstí Osvobození s dominantou Augustiniánského kláštera, na severu Palackého náměstí s dominantou kostela Panny Marie, na východě kostel Sv. Kříže a na jihu Vodní hrad, včetně všech veřejných prostranství a komunikací.

B) Plochy dotvářející charakter památkové zóny

- cenné části MPZ

Jedná se o ostatní části MPZ výrazně spoluutvářející její celkový charakter. Konkrétně do této skupiny patří:

Zejména zástavba podél Mariánské ulice a celá rozloha navazujícího městského parku, protože tyto partie hrají v celkovém vnímání centra České Lípy významnou roli.

C) Plochy doplňující charakter památkové zóny

- ostatní veřejně přístupné části MPZ

Jedná se o navazující části převážně mladší zástavby zahrnuté do území zóny z důvodu dosažení jeho kompaktnosti. Jedná se o převážně o bytovou zástavbu a občanskou vybavenost při okrajích území MPZ:

Bytové domy v Havlíčkově a Klášterní ulici, na konci Mariánské ul., v Mikovcově ul. a ul. Újezd, pás s průtahem silnice I/9 a asanované plochy v jižní části MPZ s parkovištěm U Synagogy, OD Andy a OD Banco, až po KD Crystal.

D) Plochy ostatní v památkové zóně

- veřejně nepřístupné části MPZ

Samostatně pro účely zpracovaného programu regenerace území MPZ jsou zpracovatelem vyčleněny prostory uvnitř uzavřených vnitrobloků a plochy

s vyhrazenou zelení, zvl. soukromé zahrady, u nichž lze důvodně předpokládat při omezeném pohledové uplatnění v rámci území MPZ méně striktní hodnocení záměrů z hlediska nároků státní památkové péče.

Demografický a sociologický aspekt vývoje území MPZ:

Městská památková zóna, tedy původní historické jádro města, se snaží stále plnit funkci přirozeného centra. Tato jeho role byla dříve potvrzena např. rekonstrukcí radnice č. p. 1 a také provedením oprav celé řady cenných objektů v širším okolí centrálního náměstí T. G. Masaryka. V současnosti však byl zaznamenán trend, kdy městské centrum s těžištěm na náměstí T. G. Masaryka, pozvolna přestává tuto svou úlohu hlavního shromaždiště ve městě naplňovat. Tato funkce se naopak začala přesouvat na prostranství mezi obchodním domem BANCO a nákupním centrem ANDY, které bylo nazváno náměstím Dr. E. Beneše. Zde občané města a obyvatelé spádového území nacházejí dnes vyhledávaný typ vyžití v podobě nakupování a zábavy v nedalekém KD Crystal, se snadnou možností parkování.

Jako pozitivní se naopak jeví zjištění, že byla pozastavena suburbanizace, která souvisí s vyklíčováním center měst, tzn. vystěhovávání obyvatel do okrajových částí města a na úkor volné krajiny se rozšiřujících příměstských oblastí, tj. suburbií. V České Lípě se také začal projevovat zvýšený zájem obyvatel bydlet či využívat nebytové prostory v centru města, v památkové zóně. Obyvatelé z místních sídlišť či z jiných lokalit se ve zvýšené míře oproti předchozím obdobím stěhují do nově upravovaných bytů, které se hojně nacházejících v památkové zóně. Souvisí s tím naděje, že centrum města se více zalidní dalšími stálými obyvateli, zvýší se tak i kupní síla, vrátí se malí obchodníci a centrum města spolu s památkovou zónou znovu ožije.

K datu 31.12.2011 bylo v České Lípě trvale hlášeno 37.168 obyvatel. V letech 2012 a 2013 ještě stále docházelo k mírnému poklesu počtu obyvatel, jednalo se o doznívající trend, který bylo možné sledovat po celé předchozí programovací období 2004 – 2012. Obrat však nastal už v roce 2014, kdy počet obyvatel začal pozvolna mírně stoupat, a tento vývoj pokračoval i v následujících letech. Z demografického hlediska je tento nastoupený trend velmi pozitivní, neboť svědčí o tendenci stabilizace obyvatel, trvale žijících ve městě Česká Lípa. Vývoj počtu obyvatelstva České Lípy v uplynulém období je zachycen v tabulce č. 2.

Tabulka č. 2: Počet obyvatel na území města Česká Lípa.

Datum	Změna	Celkem
31. 12. 2012	- 211	36 957
31. 12. 2013	-152	36 805
31. 12. 2014	+ 138	36 943
31. 12. 2015	+215	37 158
31. 12. 2016	+43	37 201
31. 12. 2017	+204	37 405
31. 12. 2018	+39	37444

3.4. POVRCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ V MPZ

V uplynulých letech došlo k několika úpravám povrchů místních komunikací, které svým vzhledem ovlivňují charakter městské památkové zóny. V současné době je již provedena obnova povrchů ve větší části rozsahu MPZ. Provedené zádlažby však z památkového hlediska mnohdy nenavazují na podobu historických dlažeb ve městě, protože ty by měly být realizovány především z kvalitní kamenné mozaiky. Charakteristickým znakem České Lípy byly plochy komunikací zádlažděné tzv. vějířovou dlažbou provedenou z velkých čedičových kostek. Plochy chodníků byly provedeny buď z čedičové, nebo žulové štípané mozaiky formátu cca 50 x 50 x 50 mm. Obrubníky byly provedeny ze žuly. Stávající povrchy komunikací a chodníků jsou z různých materiálů a podle stáří mají i rozdílnou kvalitu.

Úprava povrchů komunikací a veřejných prostranství by měla vzejít z koncepčního řešení, které bude vycházet z rešerší historických pramenů, zajištění dobové fotodokumentace, nálezů historických dlažeb pomocí destruktivního stavebně – historického průzkumu a požadavku orgánů památkové péče.

Na území MPZ Česká Lípa je možné vysledovat 3 základní typy historických dlažeb:

Čedičová zlomková dlažba

Jedná se patrně o nejstarší dochovanou dlažbu, kterou je možné datovat do období po posledním velkém požáru v roce 1820 až do počátku 20. století. Dlažba je charakteristická skladbou z nepravidelných zlomků čediče. Vždy ve středu komunikace byl založen výrazný podélný odvodňovací žlab z kamenů obdélného tvaru. Do této skupiny patří např. dochované fragmenty dlažby okolo kašny na náměstí T.G. Masaryka. Z dochované archivní fotodokumentace je patrné, že tato dlažba v 19. století kryla celou plochu náměstí.

Žulová dlažba

Jedná se o žulovou dlažbu formátu cca 120x120 mm loženou do vějířů. Dlažbou byly zádlažděny zejména hlavní ulice. Dlažby byly provedeny v období tzv. první republiky v první třetině 20. století. Dlažba je dodnes většinou skryta pod současným asfaltovým povrchem komunikace.

Zádlažba chodníků

Do této skupiny patří zejména vápencovo čedičová mozaika s rostlinnými ornamenty, která byla standardně pokládána v období secese až do počátku 1. světové války v roce 1914. Jedná se o kombinaci čedičové a vápencové štípané mozaiky formátu cca 50 x 50 mm, v obrubnících z barevných vápenců.

Ve sledovaném období došlo k určitým negativním zásahům do ploch komunikační sítě a veřejných prostranství, které vedly ke zhoršení památkových, historických, architektonických a urbanistických hodnot prostředí v rámci městské památkové zóny Česká Lípa (chodníky Mariánská, Jiráskova ulice). Naopak jako příklad úspěšné realizace je možné uvést rekonstrukci chodníků v Sokolské ulici.

Dále by proto bylo vhodné zpracovat pro potřeby koncepčního plánování jednotlivých oprav a rekonstrukcí místních komunikací „Generel povrchů komunikací a veřejných prostranství v památkové zóně“, který by měl konkrétně umět odpovědět na otázku, jaký materiál je kde vhodné použít v kontextu historického prostředí. Generel zádražeb by měl být zpracován v dostatečně podrobném měřítku včetně odpovídajícího stupně architektonického detailu (spárořezy dlažeb, zakončení dlažeb u obrubníků a objektů, všechny ostatní potřebné podrobnosti). Obecně by vždy mělo být pravidlem, že když se pod asfaltovým povrchem nachází původní dlažba, bude rehabilitována.

Tento podklad musí zároveň zohlednit nutné úpravy veřejných prostranství v závislosti na potřebách jejich funkce v rámci systému využití volných ploch. Zpracovaný materiál tak může vhodným způsobem nasměrovat budoucí rozvoj veřejných prostranství na základě zmapování současného využití území, včetně systému zeleně a dopravy, zjištění přirozených center lokalit a jejich atraktivity. Na základě tohoto dokumentu by pak měly být teprve koncipovány konkrétní projektové dokumentace pro realizaci jednotlivých akcí.

3.5. STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA V MPZ

Zástavba v MPZ Česká Lípa je tvořena ucelenými architektonickými soubory a ostatní zástavbou, která je realizována převážně v řadové formě podél komunikací (platí pro zástavbu v centrální části MPZ v širším okruhu náměstí T. G. Masaryka). Zástavba odpovídá převážně původnímu půdorysu města a jeho historické parcelaci. Z hlediska hmotového uspořádání zástavby nedošlo v rozsahu území MPZ během uplynulého období předchozí aktualizace programu regenerace k poškození ani zásadnímu narušení stávajícího hmotového uspořádání zástavby, vyjma několika nepovolených přestaveb dvorních křídel objektů nebo přístaveb ve dvorních částech parcel. V zásadě pozitivně lze hodnotit v uplynulém období provedenou dostavbu proluky v Sokolské ul., doplnění torza domu č. p. 257.

Stávající zástavba je stabilizovaná a nevyžaduje významný urbanistický zásah, s výjimkou dokončování několika proluk v ulici Sokolské, nároží ulic Tržní a Prokopa Holého s torzem památkově chráněného domu č. p. 159 a nároží ulic Berkovy a Zámecké s torzem památkově chráněného domu č. p. 100, který od předchozí aktualizace PR prošel výraznou degradací po požáru a v současnosti je jeho stav havarijní.

Ucelené soubory zástavby jsou charakteristické pro centrální část MPZ soustředěnou okolo náměstí T.G. Masaryka, Škroupova náměstí a okolních ulic Jindřicha z Lipé, Sokolské, Klášterní, Žižkovy, spodní části Mariánské po Palackého nám., Jiráskovy, Moskevské a Zámecké, tedy de facto oblast vymezenou obvodem někdejších městských hradeb. Forma zástavby se ustálila po posledním velkém požáru v roce 1820. V první polovině století vyrostla na místě shořelých barokních a renesančních objektů nová zástavba provedená ve vrcholně klasicistním slohu. V mnoha případech se ve většině objektů dochovaly starší, zejména barokní a renesanční konstrukce, včetně klenutých sklepních prostor, jejichž původ sahá až do období gotiky.

Mezi nejvýznamnější architektonické soubory v MPZ patří dosud ještě dochované fragmenty komplexu městského opevnění (zbytky hradeb a hradebního příkopu jsou patrné v Sokolské, Klášterní, Věžeňské a Panské ulici; část hradební zdi je přístupná v proluce vedle kavárny Union), také kostel Všechn svatých s areálem kláštera, dále zřícenina hradu Lipý a zástavba náměstí T. G. Masaryka a Škroupova náměstí.

Další dochované soubory historické zástavby v České Lípě, nejen v rámci území MPZ, lze rozdělit z hlediska architektonického do těchto základních kategorií:

- gotická a renesanční architektura – nejstarší historická zástavba města (fragmenty městského opevnění, torzo hradu Lipý, kostel sv. Máří Magdalény – za hranicí MPZ, Červený dům, kostel Povýšení svatého Kříže + řada sklepů a přízemků domů v historickém jádru – např. radnice č.p. 1, č.p. 130 dnešní restaurace U Hrabala, aj.),
- barokní architektura – z původních barokních objektů se po požáru v roce 1820 mnoho nezachovalo (významnou architektonickou památkou tohoto období je klášter Augustiniánů s bazilikou Všechn Svatých, kostel Narození Panny Marie nebo např. č.p. 132 dnes Hotel Morris na náměstí T.G.M., morový sloup Nejsvětější Trojice + velké množství objektů v historickém jádru si zachovalo ve svých konstrukcích barokní prvky),
- unikátní roubená architektura z 18. – 19. století pochází z období před posledním velkým požárem roku 1820 (dům č.p. 300 v ul. Paní Zdislavy se zděným přízemím, celodřevěný dům č.p. 508 v Mikovcově ul. a převážně roubený dům č.p. 492 v ul. Roháče z Dubé – za hranicí MPZ),
- klasicistní a neoslohová architektura má v České Lípě svůj původ v době rozsáhlé přestavby města po velkém požáru v roce 1820 (převážná část zástavby okolo náměstí T.G. Masaryka, Škroupova náměstí, a hlavně ulic Jindřicha z Lipé, Zámecké, Prokopa Holého, Moskevské, Jiráskovy, Žižkovy a spodní části Mariánské je z velké části klasicistní; výjimku tvoří pouze několik secesních a novodobých přestaveb, empírová kašna na náměstí T.G. Masaryka),
- historizující zástavba (neorenesanční budova hlavní pošty č.p. 194, objekt bývalého Krajského soudu a věznice – dnes Okresní soud, budova Obchodní akademie na nám. Osvobození, budova Střední odborné školy v Mariánské ul., Městská tělocvična z roku 1877 v Havlíčkově ul. nebo Městská nemocnice z roku 1893 v ul. Pod Holým vrchem, aj.),
- secesní zástavba (kavárna Union postavená v roce 1907 a secesně přestavěné starší domy – např. na náměstí T.G. Masaryka kavárna Split č.p. 198, restaurace Morris č.p. 133, sídlo VZP č.p. 167 a cestovní agentura č.p. 172, vilová zástavba okolo Mariánské ulice, mimo hranice MPZ – bývalý hotel Bahnhof, dnes Olympia č.p. 854 a 855, restaurace Střelnice, apod.)

Obecně lze konstatovat, že v návrhovém horizontu předchází aktualizace programu regenerace celkově nedošlo k zásadnímu poškození hmotných ani památkových hodnot dochované historické zástavby Městské památkové zóny Česká Lípa, vyjma fatální destrukce na domě č. p. 100 po požáru v r. 2015. Ve sledovaném období nedošlo k žádným výrazně negativním zásahům do panoramatu města a do vnímání jeho charakteristické střešní krajiny, které by vedly k významnému zhoršení památkových, historických, architektonických a urbanistických hodnot prostředí Městské památkové zóny Česká Lípa.

3.6. TECHNICKÝ STAV OBJEKTŮ V MPZ

Technický stav objektů nacházejících se v MPZ je velmi různorodý. Nachází se zde objekty, které jsou po zdařilé rekonstrukci, ale i objekty, na nichž jsou provedené opravy spíše ke škodě památkové podstaty, neboť dožilé stavební materiály jsou nahrazeny nevhodnými novodobými materiály, které se od originálů neopodstatněně odlišují např. jiným zpracováním detailů, jinou proporcí, atd. Mimo to došlo ke zhoršení stavu některých objektů, což je převážně způsobeno špatnou finanční situací jejich vlastníků. Obecně však lze konstatovat, že plošná památková ochrana není kontraproduktivní.

I v roce 2019 stále platí, že společným jmenovatelem stavebních poruch na řadě historických objektů v České Lípě jsou:

- dožívající nebo dožilá střešní krytina a s tím související zatékání atmosférických srážek do objektu (důsledkem poškození střešního pláště a souvisejícího zatékání je napadení krovu)
- dožívající nebo dožilá komínová tělesa,
- dožívající nebo dožilé fasádní pláště,
- dožívající nebo dožilé truhlářské, tesařské, kovářské a zámečnické prvky (historická okna, dveře, konstrukce krovů a stropů, závěsy oken a dveří, kliky, madla, vjezdová vrata a vstupní branky, ...)

Na základě fyzických a vizuálních průzkumů celé řady objektů v MPZ prováděných na konci roku 2018 je zpracovatelem konstatováno, že převážná část objektů a památek v MPZ Česká Lípa je v přibližně stejném, nebo o něco lepším, stavebně – technickém stavu, než byl zaznamenán při průzkumech v roce 2012. Zlepšení je zřejmě zejména u mnoha objektů, při jejichž opravách byly využity také prostředky z Programu regenerace Ministerstva kultury ČR či jiných dotačních titulů zaměřených na obnovu či restaurování kulturních památek nebo objektů tvořících tzv. památkový potenciál památkově chráněných území.

3.7. STAVEBNĚ – HISTORICKÉ A ARCHEOLOGICKÉ PRŮZKUMY V MPZ

V České Lípě nebyly v minulosti zpracovávány plošné stavebně – historické průzkumy (pasporty) centra města dle platné metodiky. V roce 1984 byla SÚRPMEM Praha zpracována stavebně – historická revize historického jádra s příhradebními bloky, která umožňuje učinit pouze orientační stavebně – historické hodnocení celé řady objektů.

Stavebně – historické průzkumy byly v letech 1992 – 2018 zpracovávány spíše jen nahodile v důsledku jednotlivých stavebních aktivit.

V době platnosti předchozí aktualizace programu regenerace nebylo na území MPZ Česká Lípa přikročeno k provedení žádných plošných předstihových nebo záchranných archeologických průzkumů.

3.8. PODZEMÍ V MPZ

Pod mnoha objekty v historickém jádru města se nacházejí středověké sklepní prostory. Jedná se o jedno nebo dvoupatrové gotické či renesanční sklepy. V České Lípě nebyl, v době platnosti programu regenerace území MPZ ani nikdy předtím, proveden komplexní průzkum podzemních prostor v historickém jádru města.

V ideálním případě by mělo být provedeno odborné geodetické zaměření 3D metodou a fotodokumentace všech podzemních prostor alespoň okolo náměstí T.G. Masaryka a Škroupova náměstí. Dále by v těchto sklepech měl být proveden stavebně – historický průzkum. Následně je pak možné zpracovat koncepční materiál, který by se zaměřil na zachování mimořádných historických a památkových hodnot českolipského podzemí a budoucí možné využití alespoň části nejstarších podzemních prostor v České Lípě.

3.9. PAMÁTKOVÁ OCHRANA A PÉČE V RÁMCI MPZ

Městská památková zóna v České Lípě byla vyhlášena v roce 1992, aby bylo zajištěno zachování kulturně – historických a urbanisticko – architektonických hodnot městského jádra.

Předmětem ochrany a péče v památkové zóně jsou:

- a) historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba, městské interiéry, včetně povrchů komunikací a historické podzemní prostory,
- b) panorama památkové zóny a hlavní dominanty v blízkých i dálkových pohledech,
- c) nemovité kulturní památky uvedené v Ústředním seznamu kulturních památek ČR
- d) ostatní objekty v památkové zóně
- e) veřejná zeleň v památkové zóně

Na území Městské památkové zóny Česká Lípa se nachází **36 zapsaných kulturních památek**. Z toho **32 jednotlivých objektů** a **4 rozsáhlejší areály** (kostel Narození Panny Marie s areálem, kostel Povýšení svatého Kříže s areálem, areál Augustiniánského kláštera s kostelem Všech Svatých, areál Vodního hradu Lipý), a navíc **sochy zapsané kulturními památkami**, které jsou umístěny v lapidáriu Vlastivědného muzea a galerie.

3.9.1. Seznam nemovitých kulturních památek zapsaných v Ústředním seznamu kulturních památek ČR, které se nacházejí na území MPZ Česká Lípa

V tabulce č. 3 je uveden aktuální seznam nemovitých kulturních památek nacházejících se v České Lípě. Tento seznam byl převzat z online Památkového katalogu NPÚ a byl podle skutečných údajů prověřen na generálním ředitelství NPÚ v Praze.

Tabulka č. 3 - hlavní: Seznam zapsaných nemovitých kulturních památek v České Lípě – území MPZ

Číslo rejstříku	Č.p.	Památk	Ulice, nám./umístění
29320 / 5-2774	-	areál kostela Povýšení sv. Kříže	ul. Moskevská
18743 / 5-2776	-	areál kostela Narození Panny Marie	ul. Mariánská
22311 / 5-2779	-	sloup Nejsvětější Trojice	nám. T.G. Masaryka
46587 / 5-2780	-	kašna	nám. T.G. Masaryka
50709 / 5-5883	1	radnice	nám. T.G. Masaryka
50789 / 5-5884	2	měšťanský dům	nám. T.G. Masaryka
19837 / 5-2786	3	měšťanský dům	nám. T.G. Masaryka
14121 / 5-2787	4	měšťanský dům	nám. T.G. Masaryka
18207 / 5-2810	29	měšťanský dům	ul. Erbenova
38858 / 5-2814	54	měšťanský dům	ul. Zámecká
46637 / 5-2773	57	letohrádek Červený dům	ul. U Vodního hradu
33047 / 5-2772	63	areál zříceniny hradu Lipý	ul. U Vodního hradu
21196 / 5-2804	82	měšťanský dům	ul. Moskevská
23403 / 5-2808	100	správní budova, Kounicův dům	ul. Berkova
33401 / 5-5007	113	měšťanský dům, kavárna Union	ul. Jindřicha z Lipé
28014 / 5-2788	132	měšťanský dům	nám. T.G. Masaryka
27927 / 5-2792	137	měšťanský dům	nám. Škroupovo
27746 / 5-2793	138	škola	nám. Škroupovo
41400 / 5-2794	139	měšťanský dům	nám. Škroupovo
10686 / 5-5626	159	měšťanský dům	ul. Tržní
44039 / 5-5345	171	měšťanský dům	nám. T.G. Masaryka
36532 / 5-2789	172	měšťanský dům	nám. T.G. Masaryka
27882 / 5-2795	189	šatlava	ul. Věžeňská
47280 / 5-2791	195	měšťanský dům	nám. T.G. Masaryka
23028 / 5-2790	198	měšťanský dům	nám. T.G. Masaryka
19033 / 5-2796	204	měšťanský dům	ul. Mariánská
14206 / 5-2802	258	měšťanský dům	ul. Sokolská
23304 / 5-2777	297	areál Augustiniánského kláštera vč. klášterní baziliky Všechn svatých	nám. Osvozen
23200 / 5-2816	300	měšťanský dům	ul. Paní Zdislavy
19861 / 5-2797	532	měšťanský dům	ul. Mariánská
19825 / 5-2798	539	měšťanský dům	ul. Mariánská

18817 / 5-2801	576	hospoda	nám. Palackého
16306 / 5-2799	595	měšťanský dům	ul. Mariánská
15695 / 5-2800	601	měšťanský dům	ul. Mariánská
13994 / 5-2811	707	měšťanský dům	ul. Jiráskova
10261 / 5-5562	713	měšťanský dům	ul. Jiráskova

Tabulka č. 3 – část: Sochy z území České Lípy umístěné v lapidáriu (klášterní zahrada)

Číslo rejstříku	Kulturní památka	Původní umístění
54575/5-2871	smírčí kříž, kamenná stěla s reliéfem kříže	osada Častolovice
52395/5-2892	sloup se sousoším Nejsvětější Trojice	osada Dolní Libchava
54570/5-2819	smírčí kříž 1	osada Lada
54602/5-3122	sloup Nejsvětější Trojice, boží muka (pouze torzo)	osada Manušice
47678/5-3125	soubor soch Panny Marie Bolestné a Bičovaného Krista	Mařenice
52735/5-3056	socha Archanděla Michaela	Kravaře
54609/5-3212	socha sv. Antonína	Pihel
54621/5-3315	sousoší Piety	Stvolínky
54630/5-3435	sousoší Piety	Zákupy

Tabulka č. 3 – část: Nemovité kulturní památky v k. ú. Česká Lípa, ovšem mimo území MPZ

Číslo rejstříku	Č.p.	Památka	Ulice, nám./umístění
33485/5-2775	721	kostel sv. Maří Magdalény s proboštvím	Smetanovo nábřeží, Hrnčířská ul.
24769/5-2803	651	bývalý městský pivovar	ul. Moskevská
28334/5-2807	658	dům, hostinec Arbes	ul. Moskevská
19786/5-2815	670	bývalá textilní továrna	ul. U Kartounky
24003/5-2778	-	židovský hřbitov	ul. U Střelnice
54564/5-2782	-	obelisk, pilíř s monstrancí	ul. Železničářská
31720/5-2784	-	boží muka	ul. Partyzánská
27926/5-2785	-	hrob Viléma Horna, náhrobek	městský hřbitov

Zvláštní pozornost byla věnována 5 areálům kulturních památek.

- areál kostela **Povýšení sv. Kříže**
- areál kostela **Narození Panny Marie**
- areál zříceniny **hradu Lipý**
- areál **Augustiniánského kláštera vč. klášterní baziliky Všetech svatých**
- **Sochy umístěné v lapidáriu Vlastivědného muzea**

K těmto areálům byly zaslány z Národního památkového ústavu, generálního ředitelství podrobné výpisy z Ústředního seznamu kulturních památek, které jsou přiloženy. Provedení revize rozsahu, ke kulturní památce Berkův zámek, původní vodní hrad Lipý, si vyžádalo jednání pracovní skupiny pro projednávání problematických otázek vedení Ústředního seznamu kulturních památek České republiky, složené ze zástupců Ministerstva kultury – odboru památkové inspekce a odboru památkové péče a NPÚ.

Výpisy areálů z Ústředního seznamu kulturních památek jsou uvedeny v následujících tabulkách.

Některé nemovité kulturní památky se v rámci k. ú. Česká Lípa nacházejí také mimo území MPZ (viz výše uvedená tabulka). Další památky jsou ještě evidovány na území přidružených částí města Česká Lípa, tj. v Častolovicích, Dobranově, Dolní Libchavě, Dubici, Ladech, Manušicích, Okřešicích a Písečné.

V případě těchto památek, které leží mimo MPZ, lze na jejich obnovu žádat příspěvek z jiných fondů Ministerstva kultury ČR, kromě Programu na regeneraci MPR a MPZ. Je to předně program Podpora obnovy kulturních památek prostřednictvím obcí s rozšířenou působností, dále Havarijní program a Program záchrany architektonického dědictví.

3.9.2. Přehled objektů na území MPZ vhodných k navržení na prohlášení za kulturní památku

V Městské památkové zóně Česká Lípa se nenachází žádný objekt, který by byl aktuálně v současné době řešen návrhem na prohlášení za kulturní památku dle zákona č. 20 / 1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zpracovatel v minulosti uváděl doporučení pro pracovní skupinu k podání návrhů na prohlášení věci kulturní památkou Ministerstvu kultury ČR, s těmito však nebylo nijak dále pracováno. Přesto tato doporučení mají i nadále své opodstatnění. Mezi další architektonicky a urbanisticky hodnotné objekty nacházející se v České Lípě na území MPZ patří a její „památkový potenciál“ by mohlo do budoucna zhodnotit prohlášení následujících objektů nemovitými kulturními památkami.

- Původně evangelický kostel s č. p. 1250 dnes sloužící Církvi československé husitské, spolu s farou č. p. 496, se nacházejí na ul. Jana Roháče, při západním okraji městského parku.
- Jeden z několika málo zbývajících převážně dřevěných domů v České Lípě se nachází na Mikovcově ul. č.p. 508, při východním okraji městského parku.
- Výrazným objektem v rámci MPZ je budova Střední odborné školy a Středního odborného učiliště s č. p. 545 na Mariánské ul., stejně tak doporučuje zpracovatel zvážit památkovou ochranu neoslohového schodiště z ul. Jindřicha z Lipé na Škroupovo náměstí (postaveno r. 1870 po rozebrání zbytků kostela sv. Petra a Pavla zničeného požárem) příp. včetně celého prostoru náměstí s dochovanými základy gotického kostela (archeologická památka).
- Z výrazně mladšího období jsou dnes již architektonické kvality spatřovány v budově tzv. bývalých telekomunikací s č. p. 2675, příznačně v ul. U Spojů, budově kulturního domu Crystal s č. p. 2942, nebo obchodního domu dnes známého jako Banco, dříve Uran, s č. p. 2662 (vše realizace z 80. let 20. stol.).

V České Lípě se tak nachází celá řada objektů, které představují stavební památky z jednotlivých etap architektonicko – historického vývoje města. Protože se jedná ve všech uvedených případech z architektonicko – historického hlediska o typologicky zajímavé objekty, dává zpracovatel pracovní skupině opět ke zvážení, zda neiniciovat návrh těchto objektů k individuální památkové ochraně.

Další hodnotné a stylově čisté objekty, které by bylo možné doporučit k prohlášení za kulturní památku, se nacházejí také za hranicí území MPZ (např. sloup se sochou Krista v Moskevské ul. před pivovarem, průmyslová škola a městská tělocvična v Havlíčkově ul. nebo budova dnešního Okresního soudu na Děčínské ul.). Zdařilé ukázky moderní architektury představují nově identifikované hodnoty zástavby města, které by Česká Lípa mohla prezentovat jako svoji výraznou přednost (např. smuteční síň u hřbitova, nemocniční komplex, základní škola sídliště Sever nebo budova dnešní ZUŠ).

4. NÁVRH PR MPZ ČESKÁ LÍPA 2019 – 2025

Návrh na pokračování Programu regenerace MPZ Česká Lípa, zpracovaný pro programovací období v horizontu let 2019 – 2025, navazuje na dosavadní program z let 2012 – 2018. V předchozí kapitole bylo provedeno zhodnocení stávajícího průběhu programu a doposud připravených koncepčních a konkrétně realizovaných akcí v České Lípě v rámci probíhající regenerace území její MPZ.

Nový návrh Programu regenerace MPZ Česká Lípa specifikuje ve formě rozvahy další náměty na opravy, rekonstrukce či sanace níže uvedených historických objektů v rámci území MPZ Česká Lípa, v převážné většině chráněných jako nemovité kulturní památky. Zároveň je přitom nutné si uvědomit, že se jedná vždy o objekty s vysokou památkovou hodnotou, přestože přímo v majetku města Česká Lípa je pouze část těchto nemovitostí.

Návrhová část dále obsahuje doporučení na prohlášení dalších objektů v MPZ za kulturní památky a návrh na zajištění dalších koncepčních opatření, která mohou pomoci zjednodušit administrativní postup v procesu přípravy a projednání povolení stavebních úprav nebo památkové obnovy u některých nemovitostí v MPZ.

Textová část zpracovaného materiálu je doplněna mapou území MPZ a tabulkovou částí s fotodokumentací.

4.1. KONCEPČNÍ A PROJEKTOVÁ PŘÍPRAVA V MPZ

4.1.1. Veřejná prostranství a komunikace

V návrhovém horizontu by mělo být pokračováno v obnově původních povrchů komunikací, chodníků a veřejných prostranství, při nichž mají být použity převážně preferované historické materiály (čedič, vápenec, žula) namísto novodobé betonové dlažby nebo asfaltového povrchu.

Nejvýznamnější akcí v tomto ohledu bude revitalizace prostoru Škroupova náměstí s obnovou zádlažby včetně přilehlých komunikací, chodníků i schodiště do ul. Jindřicha z Lipé.

Jako koncepční podklad pro kvalitní a smysluplnou obnovu komunikací, chodníků a veřejných prostranství je důležité zpracovat „**Generel povrchů komunikací a veřejných prostranství**“ vhodný nejen v památkové zóně, který by předcházel přípravě řádné projektové dokumentace a mohl tak sloužit pro potřeby koncepčního plánování jednotlivých oprav a rekonstrukcí místních komunikací. Konkrétně by měl odpovědět hlavně na otázku, jaký materiál je kde vhodné použít v kontextu daného historického prostředí.

Je vhodné zpracovat generel veřejných prostranství, jež by měl představovat důležitou dohodu o východiscích pro budoucí směřování rozvoje veřejných prostranství. Snaží se jednak mapovat současné využití území, včetně systému zeleně či dopravy, určit přirozená centra lokalit a jejich atraktivitu pro obyvatele a návštěvníky města, a determinovat tak potřebu jeho vhodného využití. Na základě toho potom nabízí způsoby, jak s místy správně pracovat, aby ve výsledku přispěly k celkovému rozvoji města a zkvalitnění jeho prostředí.

Generel zádlažeb by měl potom podrobně specifikovat použití konkrétních

materiálů s ohledem na historický kontext, ale zároveň na aktuální potřeby využití dotčených veřejných prostranství. Generel proto musí být zpracován v dostatečně podrobném měřítku s odpovídajícím stupněm architektonického detailu, včetně vhodných sparožezů dlažeb, jejich zakončení u ohrubníků a objektů, příp. dalších podrobností, např. doporučená podoba výstražných pásů pro osoby se sníženou schopností orientace nebo uličních vpustí pro odvod srážkové vody, apod.

Obecně by se mělo stát základním pravidlem, že pokud je pod asfaltovým povrchem skrytá původní kamenná dlažba, je naprosto legitimním požadavkem, aby tato byla odpovídajícím způsobem rehabilitována.

Nejvýznamnější akcí města z tohoto okruhu investic, která se aktuálně již připravuje, bude obnova prostranství na Škroupově náměstí, včetně přilehlých chodníků a komunikací. Na základě výsledků provedené analýzy a soupisu požadavků města má být vyhlášena architektonická soutěž na celkové řešení. Dnešní Škroupovo, dříve Školní náměstí s gotickým farním kostelem sv. Petra a Pavla, se nachází ve významné poloze historického jádra České Lípy a zdejší památkové zóny, a proto by se k tomuto význačnému prostoru mělo přistupovat velice zodpovědně a s pokorou k jeho historickým odkazům.

Další podobně náročnou akci bude ve výhledu představovat revitalizace prostoru dnešního náměstí Osvobození před budovami bývalého augustiniánského kláštera, v současnosti Vlastivědného muzea a galerie, a kostela Všech Svatých, včetně navazujícího napojení do Sokolské ulice, a případně souvisejícího řešení proluky na nároží Sokolské a Tržní ulice, se zde uvažovanou výstavbou nové městské knihovny (na kterou v r. 2018 proběhla architektonická soutěž).

Dále by měl být zpracován souhrnný a podrobný materiál, který se bude koncepčně zabývat problematikou **městského mobiliáře** – regulace jeho použití a řešení vhodné podoby, v návaznosti na generel veřejných prostranství.

V takových regulativech by mělo být obsaženo:

- design, materiál, barva a umístění vč. výšky stožárů se svítidly veřejného osvětlení,
- design, materiál, barva a umístění laviček, odpadkových košů, hydrantů, apod.,
- design, materiál, barva a umístění vč. obsahu prvků informačního systému, např. označení názvů ulic aj.,
- požadovaná forma, tvar, výraz a umístění vývěsních štítů a reklam v historickém jádru města by měla být dle názoru zpracovatele podle možností sjednocena.

4.1.2. Stavebně – historické a archeologické průzkumy

Při všech stavebních aktivitách v MPZ mají být respektovány následující obecné zásady:

- Při jakýchkoli úpravách objektů zapsaných kulturních památek je potřebné zpracovat SHP, jehož základním úkolem je zjištění, shromáždění a utřídění maxima informací o konkrétní stavební památce. Získané výsledky potom slouží předně pro účely památkové péče, ale rovněž k rozšiřování a doplňování poznání veřejnosti, tedy obecné popularizaci památkových hodnot a potřeby jejich ochrany, která se pak projevuje jako pozitivní efekt při regeneraci území formou

uvědomění si jeho historického charakteru a jedinečnosti.

- Při všech zásazích do terénu je zákonnou povinností stavebníka záměr předem oznámit Archeologickému ústavu AV ČR, v.v.i., a umožnit na budoucím staveništi provedení záchranného archeologického výzkumu. Získané výsledky opět slouží nejen přímo pro potřeby památkové péče, ale rovněž obecně k rozšiřování povědomí o hodnotách zanechaných minulostí v prostředí našeho současného života, jejich prezentace může veřejnosti napomoci k docenění historického významu území.

4.1.3. Regulační plán

Městská památková zóna byla v České Lípě, stejně jako v řadě dalších měst ČR, vyhlášena proto, aby bylo legislativně zajištěno zachování kulturně – historických a urbanisticko – architektonických hodnot jejího historického centra – městského jádra. Konkrétním nástrojem, kterým se řídí usměrňování výstavby a provozu v MPZ, je kromě obecně platných právních předpisů a také vedle programu regenerace, platný územní plán města.

Pro lepší stanovení regulativ a limitů městského centra je výhodné mít k dispozici pro MPZ zpracovanou podrobnější územně plánovací dokumentaci v podobě regulačního plánu. Vzhledem ke značné finanční náročnosti jeho pořízení je dosažení tohoto požadavku vždy velmi komplikovanou záležitostí.

Přesto byl v roce 2006 v České Lípě pořízen **regulační plán centrální zóny města Česká Lípa**, který zpracovala S. P. A. D. spol. s r.o. (zodpovědný projektant Ing. arch. Filip Řepka, ČKA 01 180). RPCZ města Česká Lípa byl schválen usnesením Zastupitelstva města č. 36/06 ze dne 20. 12. 2006. Tento však je bohužel nyní již zastaralý a bylo by dobré vypracovat regulační plán nový, protože už původní materiál z r. 2006 počítal s jeho pravidelnou aktualizací jednou za 4 roky.

Tento dosud platný regulační plán uvádí např. zcela vážně míněný záměr regenerace Vodního hradu s obnovením části vodního příkopu a symbolickou obnovu části bývalého mlýnského náhonu v obloukové trase podél Erbenovy ulice se záměrem vrátit území Vodního hradu do historické ostrovní polohy. Takovou vizi lze dle názoru zpracovatele z dnešního pohledu vnímat jako značně nadnesenou až prakticky nereálnou, mimo jiné také proto se jeví aktualizace tohoto regulačního plánu jako potřebná.

Aktualizovaný regulační plán by měl opět přesně stanovit podrobné podmínky pro využití pozemků, pro ochranu hodnot a charakteru území, a v neposlední řadě sloužit pro lepší uchopení veškerých omezení vyplývajících z regulativ a limitů nastavených pro městské centrum.

Ovšem i přes současnou absenci aktuálního regulačního plánu je nutné při výstavbě v MPZ dodržovat stávající uliční čáry a blokové uspořádání, které určuje původní trasování komunikační sítě a historický vývoj zástavby města. Pro rekonstrukce všech stávajících objektů v rámci MPZ (tedy nejen zapsaných kulturních památek) jsou navržena následující regulativa:

- dodržet stávající uliční čáru,
- dodržet stávající blokové uspořádání,

- respektovat původní výšku rekonstruovaných objektů, v odůvodněných případech ji však lze přizpůsobit sousedním domům,
- zachovat konstrukci a tvar krovu,
- zachovat původní materiál střešní krytiny, který je charakteristický pro MPZ (klasická pálená taška, pouze v opodstatněných případech tzv. eternit, přitom vždy půjde o střešní krytinu červené barvy, jen ve výjimečných případech lze použít měděný plech),
- používání falcovaného plechu na pozdně klasicistních objektech není vyloučené, ovšem při splnění podmínek státní památkové péče v individuálně posouzených případech,
- zamezit používání borského šindele nebo podobných živičných střešních krytin,
- zamezit používání falcovaných aluminiových a poplastovaných střešních krytin,
- omezit instalaci technických zařízení (satelity, antény apod.) v pohledově významných částech střešní krajiny centrální části MPZ – naskýtá se možnost instalace těchto zařízení ve dvorních částech střešních ploch,
- používat dřevěné konstrukce¹⁾ oken a dveří, včetně odpovídajícího kování,
- respektovat původní niveletu ulic a prostranství, nezvyšovat ji,
- nezvyšovat užitnou plochu objektů nástavbami, ale maximálně využít stávajících prostor a ploch,
- omezit přístavby do dvorních traktů, v odůvodněných případech využívat vestavby ve dvorech k bytové a podnikatelské činnosti za podmínky, že objekty si zachovají charakter drobných, nízkých staveb,
- barevnost fasád by měla být řešena komplexně, s ohledem na charakter ostatní zástavby v bloku, doporučeno tuto problematiku řešit koncepční studií, která by vycházela ze stavebně-historických průzkumů fasád, stratigrafických průzkumů a současně hledala kompromis s barevností sousedních již nově rekonstruovaných fasád,
- u zapsaných kulturních památek a ostatních historicko – architektonicky významných objektů města dodržet původní historický sloh včetně interiéru objektu,
- respektovat charakteristické dochované drobné detaily stávajících objektů, i když nejsou prohlášeny za kulturní památku (např. dobové vikýře, zábradlí, mříže, aj.)
 - Dochované historické střešní vikýře tj. klasická volská oka nebo štěrbínové větrací vikýře, dále sedlové, valbové nebo pultové vikýře subtilní formy, příp. zdobně oplechované vikýře neoslohových objektů.
 - Zděné, kamenné, pískovcové opěrné a ohradní zdi či kamenné sloupky oplocení z druhé poloviny 19. století, charakteristické ručním kamenickým opracováním tzv. špičákem.
 - Kované mříže, zábradlí a oplocení z období baroka – poloviny 20. století.

¹⁾ V dále uvedeném Plánu ochrany a péče MPZ Česká Lípa by bylo možné specifikovat území, na kterých nebude nutné dodržovat tak přísná regulativa, jako např. dřevěné konstrukce oken a dveří, atd.

Podrobněji k požadavku na zachování historického charakteru střešní krajiny v MPZ Česká Lípa lze uvést, že nejvíce rozšířenou a typickou střešní krytinou v MPZ je pálená střešní taška – převážně typu bobrovka, později také taška drážková. Až do druhé poloviny 20. století se v historickém jádru města nevyskytovaly celoplošné falcované plechové střešní krytiny, které mají svůj počátek v období zanedbávání převážně komunálního domovního fondu po roce 1950. Plechy se používaly buď klasické pozinkované, opatřené ochrannou vrstvou syntetických nátěrů, nebo plechy aluminiové (v poslední třetině 20. století). V poslední době se rozšířilo použití mědi nebo titan-zinku a bohužel také zcela nevhodných asfaltových šindelů. Jako materiál pro střešní krytinu v MPZ je ze strany zpracovatele doporučeno:

- použít pálenou střešní tašku bobrovku kladenou jednoduše na husté laťování, v odůvodněných případech tašku drážkovou,
- zamezit používání betonových střešních tašek, živičných krytin evokujících tašky (tzv. bonský šindel) nebo eternitu a plechových krytin na hladké plochy střešních pláštěů, které byly dříve používány,
- v případě poddimenzovaných klasicistních krovů je jako alternativa možné použití čtvercových eternitových šablon položených na koso s okrajovými lemy.

4.1.4. Plán ochrany a péče

Technickou novelou zákona č. 20/1987Sb. – památkový zákon, ve znění zákona č. 307/2008 Sb. a prováděcí vyhlášky MK ČR ze dne 28. listopadu 2008, byla uzákoněna možnost na pořízení plánu ochrany a péče pro památkově chráněná území.

Když by se město Česká Lípa rozhodlo ke zpracování Plánu ochrany a péče městské památkové zóny Česká Lípa, znamenalo by to v budoucnu pro město jistý přínos, který spočívá v kvalitativně novém uchopení památkové péče, aniž by přitom došlo ke krácení památkových hodnot. Zásadní přínos je možné spatřovat v návrhu přípustného omezení platné reglementace ve smyslu § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. V praxi to znamená možnost eventuálního vyloučení povinnosti vlastníka / správce / uživatele objektu, nacházejícího se na území městské památkové zóny, který však není kulturní památkou, vyžádat si závazné stanovisko ve smyslu § 14 odst. 2 památkového zákona.

Z praktického hlediska by tento plán mohl dělit území MPZ na několik částí, ve kterých by platila různá úroveň regulace zásahů na objektech z hlediska památkového zákona. Např. by takto bylo možné vyspecifikovat okrajové úseky MPZ se sídlišti bytových domů, kde by mohla být povolena plastová okna, nebo takové úseky MPZ, kde by bylo možné povolit dřevěná okna tzv. typu „euro“. Jednalo by se o takové části území nebo typy objektů, ke kterým by se orgány památkové péče nemusely v určitých konkrétních případech záměrů vůbec vyjadřovat.

Plán ochrany tak může dílčím způsobem snížit administrativní zátěž vlastníků nemovitostí, které jsou na území památkové zóny, ale nejsou kulturní památkou. Jde tedy o snížení administrativní zátěže vztahující se k povinnosti dané § 14 odst. 2 památkového zákona. Povinnosti dané § 14 odst. 1, tj. povinnost vlastníků kulturních památek, tak nadále zůstávají nezměněny.

Pro snadnější postupy při obnově např. okrajových částí území MPZ se jeví jako ideální transformovat výše uvedená doporučená regulativa do Plánu ochrany památkové zóny.

4.2. EKONOMICKÁ HLEDISKA PROGRAMU REGENERACE MPZ

Realizace Programu regenerace MPZ Česká Lípa samozřejmě nebude z časového ani finančního hlediska jednoduchou záležitostí. Garantem programu bude, stejně jako v minulém návrhovém období, samo Město. Právě Město musí zajišťovat část finančního zabezpečení všech realizovaných akcí obnovy. Je velmi obtížné stanovit, jaké množství finančních prostředků bude Město moci na regeneraci památkové zóny ze svého rozpočtu uvolňovat a jakým podílem se tak bude na konkrétních akcích spolupodílet.

4.2.1. Seznam navržených finančních potřeb PR MPZ Česká Lípa

V tabulce č. 4 je uveden základní přehled konkrétních akcí navržených do Programu regenerace MPZ Česká Lípa s předpokladem pro období 2019 – 2025, včetně souvisejících finančních potřeb na obnovu kulturních památek, které se nacházejí na území památkové zóny.

Podrobnější rozpis předpokládaných nákladů nutných na provedení oprav a zajištění nezbytné a pravidelné údržby jednotlivých objektů, které jsou kulturními památkami, je obsahem tabulkové části zpracované Aktualizace Programu regenerace MPZ Česká Lípa.

V dále uvedené tabulce č. 5 jsou orientačně uvedeny další finanční potřeby vztažené na všechny ostatní objekty a celé území MPZ, mimo kulturních památek nacházejících se v MPZ (viz tabulka č. 4). Jedná se o finanční potřeby na veřejná prostranství a zeleň, mobiliář, veřejné osvětlení vč. slavnostní nasvícení, které se na památkové podstatě a charakteru Městské památkové zóny Česká Lípa skutečně podílejí. Z komplexního hlediska není logicky možné od sebe navzájem striktně oddělovat kulturní památky a jejich okolní prostředí, které tvoří ostatní objekty, veřejná prostranství a zeleň, osvětlení a další mobiliář, které hodnoty Městské památkové zóny spoluutvářejí a město musí vynakládat také nemalé částky na jejich obnovu a údržbu.

Přesné kalkulace nároků na rekonstrukce či generální opravy ostatních objektů v MPZ nelze bez konkrétních rozpočtů na jednotlivé akce určit. Uvedené finanční částky představují kvalifikovaný odhad zpracovatele vycházející ze zkušeností s rekonstrukcemi obdobných objektů z hlediska jejich různého stáří, památkové hodnoty, stupně poškození, velikosti, atd.

Tabulka č. 4: Přehled finančních potřeb na objekty kulturních památek v MPZ Česká Lípa

Památka v území MPZ	Částka v mil. Kč
<u>Radnice č.p. 1</u>	0,5
<u>Měšťanský dům č. p. 2</u>	0,3
Měšťanský dům č. p. 3	3,4

Měšťanský dům č. p. 4	2,5
Měšťanský dům č. p. 29	2,5
Měšťanský dům č. p. 54	1,5
Měšťanský dům č. p. 57, Červený dům	0,5
Měšťanský dům č. p. 82	4,5
<u>Měšťanský dům č. p. 100, Kounicův dům</u>	40
<u>Měšťanský dům č. p. 113, Union</u>	2,5
Měšťanský dům č. p. 132	0,2
Měšťanský dům č. p. 137	1,7
Škola č.p. 138	0,3
Měšťanský dům č. p. 139	0,1
<u>Měšťanský dům č. p. 159</u>	40
Měšťanský dům č. p. 171	0,85
<u>Měšťanský dům č. p. 172</u>	0,2
Věznice č. p. 189	0,2
<u>Měšťanský dům č. p. 195</u>	0,2
Měšťanský dům č. p. 198, Split	0,2
<u>Měšťanský dům č. p. 204</u>	0,8
Měšťanský dům č. p. 258	3,7
Měšťanský dům č. p. 300	1,8
Měšťanský dům č. p. 532	2,5
Měšťanský dům č. p. 539	5
Hospoda č. p. 576	10
Měšťanský dům č. p. 595	0,4
Měšťanský dům č. p. 601	0,1
Měšťanský dům č. p. 707	2,5
Měšťanský dům č. p. 713	0,3
<u>Morový sloup se sousoším Nejsvětější Trojice</u>	0,3
<u>Kašna s delfíny</u>	0,2
<u>areál Vodního hradu Lipý, č. p. 63</u>	0,55
areál Augustiniánského kláštera, č. p. 297	0,5
bazilika Všetech svatých	1,1
kostel Narození P. Marie <u>přilehlým areálem</u>	18,5
kostel Povýšení sv. Kříže <u>s přilehlým areálem</u>	13
<u>Soubor soch v lapidáriu (klášterní zahrada)</u>	1,8

Náklady celkem	165,7
-----------------------	--------------

poznámka: památky v majetku města Česká Lípa jsou podrženy

Tabulka č. 5: Přehled ostatních finančních potřeb v MPZ Česká Lípa

Akce v území MPZ	Částka v mil. Kč
Obnova ostatních hodnotných nemovitostí (např. vilová zástavba, městské domy, evangelický kostel, ...)	48
Obnova prvků drobné architektury (sochy, pomníky, zábradlí, oplocení, další detaily interiéru města)	12
Obnova historických dlažeb chodníků, komunikací a prostranství	28
Výměna městského mobiliáře vč. veřejného osvětlení	23
Údržba parků a veškeré zeleně	2
Slavnostní nasvícení historických objektů	2,3
Náklady celkem	115,3

Z výše uvedených tabulkových přehledů vyplývá, že pro celkovou regeneraci Městské památkové zóny Česká Lípa, bude zapotřebí částka cca **200.000.000,- Kč** bez DPH.

4.3. CÍLE PROGRAMU REGENERACE MPZ ČESKÁ LÍPA

Cíle PR MPZ jsou v souladu s ostatními cíli rozvoje města Česká Lípa. Pro MPZ Česká Lípa bylo zpracovatelem navrženo v souladu s Pracovní skupinou Programu regenerace několik základních cílů, viz níže.

2.3.8. Provádět neodkladné práce na záchranu těch ohrožených objektů a souborů, které se podílejí na památkové podstatě MPZ.

Většina objektů v MPZ se postupně rekonstruuje. Mezi budoucí investice města a ostatních vlastníků v MPZ patří tyto následující rekonstrukce a stavby.

Tabulka č. 6: Přehled konkrétních navržených akcí Programu regenerace MPZ Česká Lípa

AKCE REGENERACE (nejen objekty KP):
Pravidelná údržba - radnice č. p. 1
Pravidelná údržba - měšťanský dům č. p. 2
Pravidelná údržba a oprava - měšťanský dům č. p. 3
Oprava - měšťanský dům č. p. 4
Oprava - měšťanský dům č. p. 29
Pravidelná údržba a oprava - měšťanský dům č. p. 54
Pravidelná údržba - měšťanský dům č. p. 57, Červený dům
Pravidelná údržba a oprava - měšťanský dům č. p. 82

Rekonstrukce - měšťanský dům č. p. 100, Kounicův dům
Pravidelná údržba a oprava - měšťanský dům č. p. 113, Union
Pravidelná údržba - měšťanský dům č. p. 132
Pravidelná údržba a oprava - měšťanský dům č. p. 137
Pravidelná údržba - škola č.p. 138
Pravidelná údržba - měšťanský dům č. p. 139
Rekonstrukce - měšťanský dům č. p. 159
Pravidelná údržba - měšťanský dům č. p. 171
Pravidelná údržba - měšťanský dům č. p. 172
Pravidelná údržba - věznice č. p. 189
Pravidelná údržba - měšťanský dům č. p. 195
Pravidelná údržba - měšťanský dům č. p. 198, Split
Pravidelná údržba a oprava - měšťanský dům č. p. 204
Oprava - měšťanský dům č. p. 258
Pravidelná údržba a oprava - měšťanský dům č. p. 300
Oprava - měšťanský dům č. p. 532
Pravidelná údržba a oprava - měšťanský dům č. p. 539
Oprava - hospoda č. p. 576
Pravidelná údržba - měšťanský dům č. p. 595
Pravidelná údržba - měšťanský dům č. p. 601
Rehabilitace - Měšťanský dům č. p. 707
Pravidelná údržba - měšťanský dům č. p. 713
Preventivní ošetření - Morový sloup se sousoším Nejsvětější Trojice
Preventivní ošetření - Kašna s delfíny
Pravidelná údržba - areál Vodního hradu Lipý, č. p. 63
Pravidelná údržba - areál Augustiniánského kláštera, č. p. 297
Pravidelná údržba - bazilika Všech svatých
Oprava - kostel Narození P. Marie
Oprava - kostel Povýšení sv. Kříže
Restaurátorský zásah - soubor soch v lapidáriu (klášterní zahrada)
Konzervace drobné architektury a ostatní sochařské výzdoby
Obnova historických základeb chodníků a komunikací
Výměna městského mobiliáře a veřejného osvětlení
Pravidelná údržba parků a zeleně v MPZ
Pravidelná údržba a oprava ostatních hodnotných objektů v MPZ Česká Lípa

Dále je nutné se v MPZ zaměřit na tato opatření:

- Zachování všech architektonických souborů, objektů a detailů, které se podílejí na genu loci MPZ Česká Lípa (do této skupiny patří zejména jedinečné městské panorama a střešní krajina uplatňující se v dálkových pohledech, komplex torza opevnění středověkého města a celá řada drobných architektonických detailů dochované historické zástavby,
- zabezpečení všech historických objektů před důsledky vztlínající vlhkosti z podzákladí,
- rehabilitace fasád a uličního parteru,
- rehabilitace zádlah na veřejných prostranstvích a pěších komunikacích,
- rehabilitace veřejného osvětlení,
- ochrana fasád a prostranství proti graffiti,
- rehabilitace uličního mobiliáře a drobné architektury,
- vybudování kvalitního informačního systému.

2.3.9. Obnovovat a rekonstruovat systém technické infrastruktury (vodohospodářské, energetické, spojové a dopravní).

Technická infrastruktura je v současné době dle možností správců jednotlivých sítí i vlastního města ve vzájemné součinnosti postupně rekonstruována. Jsou vytvořeny podmínky pro ekologické využívání objektů (plynifikace, kanalizace). V postupně navazujících etapách je v MPZ obnovováno kabelové vedení elektrické energie, pokládány optické kabely, rekonstruován veřejný vodovod aj.

2.3.10. Systematicky podněcovat a provádět opravu, modernizaci, rekonstrukci a pravidelnou údržbu domovního a bytového fondu jednotlivých objektů i jejich souborů.

Doporučeno průběžné provádění oprav všech objektů a jejich souborů, které se nacházejí v MPZ (přehled konkrétních akcí Programu regenerace MPZ Česká Lípa 2019 – 2025 viz tabulka č. 6), přitom zajistit zachování památkových hodnot a využití objektů a souborů ke vhodným účelům v souladu se zásadami státní památkové péče. Zároveň pečovat o urbanistickou a architektonickou úroveň prostředí, včetně vzhledu města a jeho charakteru.

2.3.11. Provádět rekonstrukce a úpravy vnějších prostranství (ulic, náměstí a parků) včetně jejich vybavení malou architekturou a zelení. V souladu se záměry rozvoje města řešit úpravu komunikací vč. dopravně zklidněné a pěší zóny.

- Regenerace městských parků a zeleně,
- Postupná rehabilitace povrchů v MPZ, vč. zajištění dostatečných parkovacích ploch i mimo MPZ,

- Zpracování projektové dokumentace pro regeneraci MPZ:
 - *Generel veřejných prostranství a komunikací MPZ Česká Lípa,*
 - *Regulační plán centrální zóny MPZ Česká Lípa – potřeba aktualizace,*
 - *Plán ochrany a péče MPZ Česká Lípa,*
- Vytvoření a osazení nového informačního systému v MPZ, který by citlivě reagoval na okolní zástavbu v MPZ,
- Sjedení rázu výkladců, vývěsních štítů a reklam v památkové zóně.

2.3.12. Oživovat MPZ ekologicky nezávadnými podnikatelskými a veřejnými provozy. V souladu s tím stimulovat žádoucí změny vlastnictví a působit proti spekulativním postupům.

Pro oživení MPZ je důležité vytvářet zde pracovní příležitosti pro obyvatele města a jeho okolí, uspokojující potřeby obyvatel i návštěvníků a zároveň přiměřeně využívající vhodné objekty obnovovaných památek.

V MPZ se nachází zvýšená koncentrace provozoven služeb. Je nutné zajistit, aby tyto provozovny používaly pokud možno ekologické technologie. V MPZ se nenachází žádný výrazný znečišťovatel životního prostředí.

2.3.13. Pečovat o kvalitu přírodních složek životního prostředí a jeho ekologickou stabilitu.

O kvalitu přírodních složek životního prostředí a o jeho ekologickou stabilitu je pečováno dostatečným způsobem (např. kvalitní údržba městských parků a zeleně).

V centru města je velmi kvalitní plocha městského parku, jejíž údržbou bude postupně zkvalitňováno životní a estetické prostředí městské památkové zóny a centra města Česká Lípa.

2.3.14. Vyvolávat a podporovat kulturní a osvětové činnosti, které podněcují zájem a ochotu obyvatel města podílet se na regeneraci. Budovat informační systém o území a prohlubovat znalosti o MPZ.

Město Česká Lípa v současnosti žije již poměrně bohatým kulturním životem. K tomu přispívají především periodické kulturní akce v MPZ jako např.:

- Českolipský divadelní podzim
- Městské slavnosti
- Dny kulturního dědictví
- Vánoce na vodním hradě Lipý
- Mezinárodní festival duchovní hudby Lípa Musica

Pro město Česká Lípa jsou důležité i další akce pořádané v kulturním domě Crystal vč. venkovního amfiteátru a kina, v Jiráskově divadle, v muzeu, CTT, knihovně aj.

4.4. PRIORITY A KRIZOVÁ MÍSTA PROGRAMU REGENERACE MPZ

2.4.3. PRIORITY PROGRAMU REGENERACE MPZ

Na tomto místě zpracovatel považuje za důležité zmínit znovu přehled konkrétních navržených akcí Programu regenerace MPZ Česká Lípa a dále shrnout v něm uvedená doporučení na zpracování koncepčních podkladů s mezioborovým přesahem, které mají sloužit pro koordinované plánování a kvalitní přípravu dílčích projektů v MPZ.

2.4.3.1. Konkrétní akce

Tyto jsou uvedeny předně v tabulce č. 6 výše. Jedná se hlavně o pravidelnou údržbu, opravu, příp. rozsáhlejší rekonstrukci jednotlivých kulturních památek v rámci MPZ, nebo provedení restaurátorských prací na nich.

Rovněž sem lze zařadit akce nějakým způsobem související se zachováním všech architektonických souborů, objektů a detailů, které se podílejí na genu loci MPZ Česká Lípa (zejména na zachování jedinečného městského panoramatu a střešní krajiny uplatňujících se v dálkových pohledech, torza komplexu středověkého opevnění, historického podzemí, kvalitních venkovních dlažeb, fasád nebo řady dalších cenných architektonických detailů).

2.4.3.2. Koncepční akce

Naprostou prioritou je nastavení kvalitního systému ochrany památkového fondu MPZ Česká Lípa, předně zajištěním podmínek pro dlouhodobě stabilní výkon státní památkové péče v potřebném rozsahu a na odpovídající úrovni.

Dalšími koncepčními akcemi vhodnými pro přípravu regenerace území je zpracování následujících podkladů:

- pořízení aktualizace Regulačního plánu centrální zóny Česká Lípa,
- nebo / a pořízení Plánu ochrany MPZ Česká Lípa,
- dále generelu komunikací a veřejných prostranství, řešení městského mobiliáře, studie barevnosti fasád, půdních vestaveb, využití dvorů a vnitrobloků, ...
- zpracování návrhů na prohlášení dalších objektů za kulturní památku ve smyslu památkového zákona č. 20 / 1987 Sb.

2.4.4. KRIZOVÁ MÍSTA PROGRAMU REGENERACE MPZ

Program regenerace MPZ Česká Lípa má potencionálně tři krizová místa:

- nedostatek finančních prostředků,
- nedostatek koncepčních materiálů a plánovací dokumentace,
- problém vandalismu a graffiti.

Výše uvedeným rizikům lze částečně předcházet souborem koncepčních i konkrétních opatření v tomto navrženém rozsahu:

- pořízením Plánu ochrany a péče MPZ Česká Lípa, který sníží administrativní a časovou náročnost přípravy u částí akcí obnovy a udržovacích pracích některých objektů v MPZ, které nejsou kulturními památkami,
- instalací bezpečnostních technických zařízení (kamer), které budou monitorovat prostředí kulturních památek v MPZ Česká Lípa.

4.5. ZACHOVÁNÍ GENIA LOCI MPZ ČESKÁ LÍPA

Stejně jako v jiných českých historických městech, tak i v České Lípě se uplatňuje celá řada architektonických souborů, objektů a detailů, které se podílejí na nezaměnitelném Geniu Loci. Do této skupiny patří zejména mimořádný soubor torz středověkých hradeb, jedinečná městská panoramata uplatňující se z dálkových pohledů, soubor tradičních střešních krytin, dochované zádlažby chodníků, ulic a náměstí, celá řada charakteristických drobných architektonických detailů. S výjimkou případů, kdy jsou detaily součástí kulturních památek, se nejedná o zapsané kulturní památky, byť je jejich ochrana plošně zajištěna prohlášenou městskou památkovou zónou. I přesto však dochází k postupnému úbytku mnoha těchto detailů.

Z hlediska naplnění programu regenerace se jeví nanejvýš žádoucí, aby všechny tyto charakteristické prvky zůstaly zachovány pro budoucí generace. Je zapotřebí najít takovou míru kompromisu mezi navrženými stavebními zásahy a hodnotou výše uvedených architektonických detailů, která umožní zajištění řádného stavebně technického stavu objektů a přitom zachová autentičnost a charakter dochovaných prvků.

Dále jsou navrženy koncepční postupy, jakou formou přistoupit k záchraně mimořádně hodnotných architektonických souborů, utvářejících charakter MPZ Česká Lípa.

4.5.1. ZACHOVÁNÍ ZBYTKU STŘEDOVĚKÝCH MĚSTSKÝCH HRADEB

Problematika zakonzervování a citlivé památkové úpravy hradeb představuje, jeden ze zásadních problémů regenerace centrální částí městské památkové zóny v České Lípě. Hradby představují fragment unikátního středověkého (gotického) fortifikačního systému z přelomu 14. a 15. století, jakých se na území České republiky lépe zachovalo jen málo. V 19. století už bylo možné pozorovat naprostou ztrátu funkce městského opevnění a počátek jeho postupné likvidace. Ve druhé polovině 19. století a především ve 20. století sloužila hradební zeď již pouze jako meziparcelní zdivo.

Záměrné odbourání horních partií hradby za účelem získání stavebního materiálu a zanedbávaná údržba vedla k destrukci celého fortifikačního systému. Z konstrukčního hlediska se jednalo o standardní fortifikační gotickou konstrukci. Obvodové části hradby byly vyzděny na chudou vápennou maltu z místního kamene. V tomto případě se jednalo o částečně opracované, měkké druhohorní pískovce s velkým podílem jílu ve tmelu. Vnitřní výplň byla tvořena kamennými zlomky přechovanými do jílu. Hradby nebyly omítnuty, pouze byla rozetřena malta vytlačená ze spár. Způsob konstrukce parapetu není známa, stejně tak hloubka založení. Jak

bylo výše uvedeno, destrukce hradeb započala odbouráním parapetní části zdí, což umožnilo rozsáhlé zatékání atmosférických srážek. Následné periodické opakování zmrazovacích cyklů způsobilo rozsáhlou destrukci zdiva jako celku. Své vykonalo také negativní působení kořenových systémů náletové zeleně.

Vedle havarijního stavebně – technického stavu zdiva se zde vyskytuje další, v tomto případě zásadní problém, který ovlivňuje provedení koncepční obnovy fragmentů fortifikačního zdiva jako celku. Jedná se o nevyjasněné majetkoprávní vztahy, kdy není zcela jasné, komu konkrétní fragmenty zdiva patří. Ideálním případem by bylo vlastnictví hradeb městem, v tomto případě by bylo možné připravit komplexní konzervaci fragmentů někdejšího městského opevnění. K dořešení by i nadále zůstal přístup k hradební zdi přes pozemky soukromých majitelů. Tyto majetkoprávní záležitosti je zapotřebí vyřešit co nejdříve, neboť stavebně – technický stav fragmentů hradeb se neustále zhoršuje a jejich zřícení, které hrozí na většině dochovaných partií, by mohlo způsobit ohrožení zdraví, života a majetku osob.

Město by v tomto případě mohlo zaujmout roli iniciátora řešení tohoto problému, např. zadat zpracování celkového průzkumu všech dochovaných partií, dohodnout s jednotlivými vlastníky nemovitostí za tímto účelem přístup, a dále se případně spolupodílet na provedení nutných zajišťovacích prací, výběru zhotovitele apod.

4.5.2. ZACHOVÁNÍ MĚSTSKÉHO PANORAMATU

Zachovalé městské panorama historické části města Česká Lípa se svými dominantami představuje jednu ze základních hodnot města. Hlavními dominantami, které se uplatňují prakticky ve všech pohledech a průhledech, stejně tak na pohledech z volné krajiny, jsou věže radnice, kostela Narození P. Marie a baziliky Všetech Svatých. Stejně tak je výraznou dominantou monumentální komplex staveb bývalého Augustiniánského kláštera, včetně loretánského ambitu a kaple svatých schodů. Toto panorama bylo již od 18. století zobrazováno na vedutách a až doposud se uplatňuje zejména při pohledu přes Ploučnici od jihu. V jednotlivých průhledech v historickém jádru města se uplatňují také kostel Povýšení svatého Kříže, kostel sv. Máří Magdaleny (za hranicí památkové zóny) a secesní budova kavárny Union.

Vedle těchto významných dominant prostoru MPZ je zde nutné uvést i neopomenutelný pohledový prvek území, který tvoří dosud zachovalé panorama střech převážně klasicistních objektů na původní středověké parcelaci, tzv. střešní krajina. Toto panorama je částečně znehodnoceno nevhodnými půdními nástavbami, v mnoha případech nevhodnou střešní krytinou a střešními okny. Střešní panorama se uplatňuje např. od kulturního domu Crystal, z nám. Osvobození, z lávky pro pěší přes Ploučnici, z nadjezdu silnice I/9.

Charakter zástavby uplatňující se na městském panoramatu je zapotřebí chránit. V rámci regulačního plánu by bylo vhodné stanovit takové zásady, které zabrání nástavbám objektů tvořících panorama nebo výstavbě nových objektů, které by mohly stávající panorama znehodnotit. Dále by měla být řešena skladba střešní krytiny, v níž by měly být upřednostněny tradiční materiály (pálená střešní taška, eventuálně eternitové šablony). Jakékoliv jiné, novodobé krytiny (např. alukryt,

falcovaný plech, asphaltové šindele, plastové náhražky historických krytin, ...) pohledové panorama poškozují.

4.5.3. ZACHOVÁNÍ SOUBORU CHARAKTERISTICKÝCH DROBNÝCH ARCHITEKTONICKÝCH DETAILŮ

Vedle zapsaných kulturních památek, charakteristických panoramat, architektonických souborů nebo dalších zásadních, přes jejich výrazný rozsah dosud plně nedoceněných, hodnot (hradby, podzemí, atd.) se v MPZ Česká Lípa uplatňuje celá řada drobných architektonických detailů, které je možné nalézt jako součást budov nebo nacházející se samostatně. Do tohoto souboru je možné zařadit řemeslná a umělecko-řemeslná díla ze dřeva, kovu, kamene či výsledky kvalitní štukatérské práce.

Dřevěné prvky

Do této skupiny patří zejména dřevěné kazetové dveře a vrata, špaletová okna, parapety a ostění oken, pavlače, mansardové římsy, drobná architektura – altánky, dřevěné arkýře, dřevěné sloupky, rázovité ploty, Mezi kvalitní dřevěné detaily přelomu 19. a 20. století patří zdobené dřevěné výkladce zpravidla opatřené plechovou roletou.

Při obnově nebo přestavbách starších objektů na území MPZ by, při návrhu dřevěných prvků, měly být prioritně respektovány tvary a detaily prvků, které se v MPZ dochovaly. Stejně tak jejich barevnost. U nově navržených novostaveb by bylo vhodné původní tvary výtvarně abstrahovat a následně použít zjednodušené tvarosloví inspirované tvarem původních historických prvků.

Kovové prvky

Do této skupiny patří drobné řemeslné architektonické detaily z oceli, kovaného železa a z barevných kovů. K charakteristickým detailům patří barokní, klasicistní a secesní kliky se štítky. Jedná se o mimořádně hodnotné odlitky, které byly provedeny buď z mosazi, nebo z litiny. Mimořádně hodnotným příkladem jsou mosazné kliky na vstupních dřevěných, kazetových dveřích do mnoha klasicistních domů.

Další skupinou zasluhující ochranu je soubor dochovaných železných závěsů oken, dveří a vrat. Jedná se buď o starší pásové závěsy nacházející se zejména na vratech nebo starších dveřích, včetně nosných čepů. Dále se jedná o tzv. žaludové a kuželkové závěsy oken nebo interiérových dveří z 2. poloviny 19. století. S okny jsou spojeny i další ovládací prvky jako např. olivy, obrtlíky nebo pojistná táhla s oky.

Ojedinele se v MPZ nacházejí kované mříže, převážně z 19. století. Také se zde nacházejí příklady kovaných nebo litinových plotů osazených zpravidla na zděné, kamenné podezdívce.

Do této skupiny kvalitních řemeslných prací z kovu lze řadit i umělecky zpracované klempířské prvky, předně zdobně oplechované vikýře na střeších klasicistních a neoslohových domů nebo další detaily střešního pláště jako hromosvody, plůtky, okapové kotlíky nebo chrliče,

Při obnově nebo přestavbách starších objektů na území MPZ by, při návrhu kovových prvků, měly být prioritně respektovány tvary a detaily prvků, které se v MPZ dochovaly. Stejně tak jejich barevnost. U nově navržených novostaveb by bylo vhodné původní tvary výtvarně abstrahovat a následně použít zjednodušené tvarosloví inspirované tvarem původních historických prvků.

Kamenné prvky

Mezi kamenné prvky patří detaily drobné architektury jako např. sloupky plotů, vstupní portály, kamenné zídky nebo schodiště, Dále historická dlažba, poněkud zlomková a čedičová. Tato dlažba se ve fragmentech zachovala na několika místech. Patrně nejstarší dlažba v MPZ Česká Lípa je dochována na prostranství před Vodním hradem a Centrem textilního tisku.

Při obnově nebo přestavbách starších objektů na území MPZ by, při návrhu kamenných prvků, měly být prioritně respektovány tvary a detaily prvků, které se v MPZ dochovaly. Stejně tak jejich barevnost. U nově navržených novostaveb by bylo vhodné původní tvary výtvarně abstrahovat a následně použít zjednodušené tvarosloví inspirované tvarem původních historických prvků.

Při návrhu ztvárnění dlažeb zejména na veřejných prostranstvích by měly být respektovány původní kamenné materiály a jejich historické spárořezy. Na veřejných komunikacích je navíc nutné respektovat platné právní předpisy, které upravují provoz na těchto plochách zejména s ohledem na dopravu, zatížení hlukem a emisemi a odvedení srážkových vod.

Jednou z největších stavebních akcí v MPZ bude v tomto návrhovém horizontu jistě realizace Regenerace a revitalizace Škroupova náměstí v České Lípě. Při této rozsáhlé investici nejvíce záleží na pečlivosti přípravy, předprojektové a projektové přípravě. Pouze precizní a odpovědnou přípravou prací lze dosáhnout zachování kvality historického prostředí a úspěšné obnovy jeho původního architektonického výrazu.

Štukatérské prvky

Mezi kvalitní štukatérské prvky patří detaily klasicistní architektury (pilastry ostění oken a dveří, šambrány, supraporty s domovními znameními nebo s domovními čísly, suprafenestry, hlavní a kordónové římsy, voluty, lizénové rámy, bosáže a další prvky).

U mladší neoslohové, eklekticistní a secesní architektury se dochovaly, vedle výše uvedených detailů, také strukturované plochy omítek. Z tohoto období se dochovaly např. bohatě zdobené plastické prvky kartuší s rostlinnými motivy.

Při obnově starších objektů na území MPZ by měly být prioritně respektovány tvary, profilace a detaily štukátérských prvků, které se v MPZ dochovaly. Stejně tak jejich barevnost. Stávající prvky je zapotřebí vhodným způsobem konsolidovat, aby při stavebních zásazích došlo k jejich minimálnímu poškození.

3. Závěrečná doporučení pro výstavbu a rekonstrukce v MPZ

Tato kapitola uvádí základní přehled limitů vycházejících z Programu regenerace MPZ Česká Lípa pro projektové práce a také shrnuje v MPZ uplatňované požadavky památkové péče formou přehledných regulativů, usměrňujících novou výstavbu, rekonstrukce a údržbu stávající zástavby.

Předpokladem je, že schválením zpracované aktualizace dlouhodobého programu regenerace budou zde takto uvedená doporučení plnit funkci metodického návodu pro výkon státní památkové péče na území MPZ Česká Lípa.

3.1. PŘEDPROJEKTOVÉ PRÁCE

3.1.1. Generel zádlažeb

Před zahájením prací, které povedou k obnově dlažeb v dalších částech MPZ, je nutné v první řadě provést inventarizaci povrchů chodníků a komunikací v MPZ. Následně je nutné zpracovat generel zádlažeb v historickém jádru města. Tento generel by měl řešit způsob zadláždění jednotlivých, zatím nově nepředlážděných ulic a prostranství v MPZ. Měl by zasvěceně zodpovědět otázku, jaký materiál použít v kontextu historického prostředí (např. přírodní kámen, žulová kostka, vápencovo – čedičová mozaika, eventuálně a pouze na odůvodněných plochách zámková dlažba nebo asfaltový povrch).

Generel by měl být zpracován v dostatečném měřítku s odpovídajícím stupněm architektonického detailu, včetně spárořezů dlažeb, zakončení dlažeb u obrubníků a objektů. Obecně by se však mělo stát pravidlem, že pokud se pod asfaltovým povrchem ukrývá původní zádlažba, je vhodné, aby byla rehabilitována (samozřejmě s výjimkou silnice I. třídy č. 9 a ul. Děčínské).

Vhodným podkladem pro zpracování generelu zádlažeb může být předem zpracovaný stavebně – historický průzkum zádlažeb na území MPZ.

3.1.2. Generel městského mobiliáře a drobné architektury

Město nemá v současnosti zpracovaný podrobný a souhrnný materiál, který by řešil problematiku mobiliáře, veřejného osvětlení a drobné architektury a současně jej také reguloval. Ten by měl především obsahovat průzkumnou rešerši o současném stavu drobné architektury ve městě, rešerši z archivních pramenů a celkový návrh, který by obsahoval a reguloval, co vše je možné v centru České Lípy použít a naopak čeho se vyvarovat. Dále je vhodné, aby obsahoval hrubé návrhy – skici možných řešení v různých konfiguracích.

V tomto dokumentu by pak mělo být zejména uvedeno:

- design, materiál, barva a umístění vč. výšky stožárů a svítidel veřejného osvětlení
- design, materiál, barva a umístění laviček, odpadkových košů, hydrantů, apod. (včetně možností ponechání stávajících, již použitých prvků)
- design, materiál, barva a umístění vč. obsahu prvků informačního systému, např. označení názvů ulic aj. (příp. potvrzení stávajících již použitých prvků)
- sjednocení formy, tvaru, výrazu a umístění vývěsních štítů a reklam v historickém jádru města

3.1.3. Generel půdních vestaveb

Nově realizované půdní vestavby by neměly být nově osvětlovány primárně z těch částí střech, které se významně uplatňují v dálkových panoramatech, průhledech a

významných pohledech na uliční frontu či frontu náměstí. V návaznosti na tento požadavek je nutné řešit i dispozice budovaných půdních vestaveb. V ostatních případech je možné osvětlit půdní vestavby do dvorů a vnitrobloků, či do ulic a prostranství, která nejsou pohledově exponována. Použití střešních oken není vhodné, stejně jako nevzhledné, jednoduché dřevěné mansardy se sedlovou stříškou. Tyto konstrukce často postrádají výtvarný soulad s architekturou objektu a připomínají bezduché „psí boudy“ posazené ještě na nevhodnou šindelovo živičnou nebo plechovou střechu.

Je doporučeno zpracovat ve spolupráci se zástupci státní památkové péče generel půdních vestaveb jako souhrnný materiál, který by měl obsahovat všechna architektonicko památková hlediska výše uvedené problematiky s přihlédnutím ke konstrukčním a technickým možnostem jednotlivých krovů z 19. a první poloviny 20. století. Tento dokument by měl být vypracován v nejbližší možné době, neboť lze předpokládat, že zájem na využívání půdních prostor bude i nadále přetrvávat.

3.1.4. Generel zástavby ve dvorech a vnitroblocích

Aby v budoucnu nedocházelo k dalším konfliktním situacím a nenávratným škodám na prostorové a hmotové skladbě zástavby v památkové zóně, bylo by vhodné mít k dispozici zpracovaný generel dalšího využití vnitrobloků a dvorů, který by řešil:

- maximální zastavěnou plochou ve dvoře (vnitrobloku)
- maximální výšku provozovny ve dvoře
- druh a umístění zeleně
- funkční náplň
- zásobování a odvoz hotových výrobků
- požární a bezpečnostní předpisy
- architektonické řešení dvorní fronty fasád

Každý generel musí být vždy v souladu s ostatními stupni územně – plánovací dokumentace, na které by měl hlouběji navázat. V něm obsažená řešení nesmí narušit samotnou podstatu MPZ, musí být proto vypracován v součinnosti se zástupci státní památkové péče, příp. městským architektem.

3.1.5. Stavebně historické průzkumy

Je více než doporučeno pokračovat ve zpracovávání stavebně – historických průzkumů objektů v MPZ. Z toho vyplývá povinnost, při přestavbách a rekonstrukcích všech objektů v MPZ (nejen zapsaných kulturních památek) závazně provádět jejich SHP.

3.1.6. Archeologické výzkumy

Při zásazích do terénu v MPZ a v přilehlých předměstích je závazně nutné vždy začít s archeologickým výzkumem.

3.2. NOVÁ VÝSTAVBA A REKONSTRUKCE STÁVAJÍCÍCH OBJEKTŮ V MPZ

3.2.1. Funkční využití objektů

U srovnatelných měst v Česku i v Evropě je možné pozorovat vlivy jednotlivých funkcí a jejich zastoupení v rámci objektů v městských centrech. Základními funkcemi jsou bydlení a služby, které by měly být udržovány v historicky, vývojem daném ideálním poměru. Ten se může do budoucna mírně měnit, dle aktuálních

požadavků jednotlivých generací, ale jakékoliv větší vychýlení rovnováhy těchto funkcí vede k postupnému úpadku takových center.

Právě promíšenost jednotlivých funkčních složek a to jak základních tak jejich podsložek (bydlení - vlastnické, nájemní, sociální... služby - prodej, stravování, občanské vybavení...) je jednou ze základních podmínek udržitelného života nejen center měst. Monofunkčnost centra měst jednoznačně umrtvuje, ať se jedná o funkci bydlení nebo služby.

Je tedy nutné zachovávat rozmanitost funkcí a dále ji rozvíjet a podporovat. Jedná se o využití parteru jednotlivých objektů pro podnikatelské činnosti, jejichž negativní vlivy nebudou přesahovat hranice těchto objektů (prodej zboží, provozy restaurací, kaváren a občerstvení, další služby). Ostatní podlaží a podkroví by měla být využívána pouze k bydlení. Výjimku tvoří objekty občanského vybavení - městský úřad, pošta, školy, apod. kde nejsou podlaží nad parterem využita k bydlení. Dále je možno využívat v oprávněných případech vyšší podlaží pro ubytování.

V rámci opatření pro udržitelnost rozvoje městského centra je doporučeno stanovit a dodržovat pevné procento nepřekročitelné a nepodkročitelné hranice plochy bytů v rámci objektů se smíšeným funkčním využitím. V žádném případě by nemělo být připuštěno využívání přirozeného centra města převážně ke komerčním účelům nebo na druhou stranu pouze k bydlení.

3.2.2. Nová výstavba a stavební úpravy obecně

Městská památková zóna v České Lípě byla vyhlášena zejména proto, aby byly zachovány kulturně – historické a urbanisticko – architektonické hodnoty městského jádra. Řídicím nástrojem pro výstavbu a provoz v MPZ je, vedle programu regenerace, platný územní plán. Pro lepší a především závazné stanovení regulativ a limitů městského centra by bylo vhodné aktuálně zpracovat podrobnější územně – plánovací dokument – regulační plán MPZ Česká Lípa, který by byl právně závazný a stal by se tak jedním z nejdůležitějších dokumentů v rámci ochrany hodnot území MPZ.

I přes současnou absenci výše uvedeného materiálu je při nové výstavbě nutné dodržet hlavně stávající uliční čáry a blokové uspořádání, vyplývající z původní komunikační sítě a z historického vývoje města, a dále vycházet z kontextu okolní zástavby (členění průčelí, tvar střechy atd.)

3.2.3. Půdní vestavby

Jednou z možností jak zvýšit kapacitu bytového fondu v MPZ je realizace půdních vestaveb na objektech v historickém jádru města. Zástavba v centru je realizována převážně pozdně barokními, klasicistními a v období první republiky přestavěnými objekty. To znamená, že hřebeny střech jsou orientovány z větší části rovnoběžně s komunikacemi, podél ulic a náměstí. Objekty jsou od sebe odděleny protipožárními štítovými zdmi. Střechy byly v minulosti osvětleny a odvětrány převážně tzv. volskými oky a v ojedinělých případech vikýři (půdy totiž neměly, až na výjimky, obytnou funkci). Některé domy byly při přestavbách v první polovině 20. století zdviženy o patro, někde jsou tak podkrovní místnosti osvětleny přímo ze štítu.

Na základě zdůvodnění v kapitole 3.1.3. je navrženo, aby nově realizované půdní vestavby nebyly osvětleny z těch částí střech, které se významně uplatňují při dálkových panoramatech, průhledech a významných pohledem na uliční frontu či frontu náměstí. V návaznosti na toto řešení je nutné dořešit i dispozice budovaných půdních vestaveb. V ostatních případech je doporučeno osvětlit půdní vestavby do dvorů a vnitrobloků, či do ulic a prostranství, která nejsou tolik pohledově

exponována. Použití střešních oken není vhodné, stejně jako nevzhledné, jednoduché dřevěné mansardy se sedlovou stříškou.

3.2.4. Dvory a vnitrobloky

Pokud podnikatelé hledají možnosti jak rozšířit prostory pro své podnikatelské aktivity v rámci celého pozemku náležícího objektu, tedy do prostoru dvorů a vnitrobloků je poměrně velké nebezpečí, že jejich využívání bude probíhat živelně pouze s ohledem na maximální výnos a okamžitý zisk. Právě vedení města se musí zasadit o promyšlené využívání těchto prostor, neboť ono je garantem všeobecného veřejného blaha a trvale udržitelného rozvoje. Město by mělo podporovat drobné řemeslnické výroby a služby atraktivní pro obyvatele i návštěvníky města.

Územní plán neumožňuje v centru města vykonávat takové činnosti, jejichž negativní vliv překročí hranice pozemku či objektu, proto by měly být takové činnosti vykonávány mimo území MPZ v plochách územním plánem k tomu určených a vymezených.

3.2.5. Niveleta ploch veřejných prostranství a komunikací

Niveleta ploch veřejných prostranství a komunikací byla v průběhu času neustále zvyšována, což je patrné zejména na přilehlých objektech a jejich napojení na tyto plochy. Je proto více než doporučeno při provádění rekonstrukcí těchto ploch snižovat niveletu co nejbližší původní. Zároveň je nutné zachovat, případně obnovit původní výškové profily těchto ploch a to ve všech směrech. Nepřípustné je narovnávání profilu do přímky.

3.2.6. Ochranné pásmo okolní zástavby

Okolní městská zástavba by měla být jakýmsi ochranným, nárazníkovým pásmem kolem MPZ, které by zajišťovalo zachování stávajícího panoramatu města a dominant MPZ. To znamená, že v tomto území by měla být vyloučena jakákoliv výšková bytová, komerční či jiná zástavba narušující panorama města.

4. Zásady pro regeneraci (údržbu a opravy) zástavby v MPZ

V této kapitole je uveden souhrn obecných zásad obnovy podle jednotlivých částí objektů, a to formou uvedení vhodných a doporučovaných řešení a na druhou stranu i řešení považovaných za nevhodná.

Tato kapitola by měla sloužit jako základní vodítko pro předprojektovou a projektovou přípravu jednotlivých akcí regenerace. V každém případě je nutné dodržovat obecně závazné předpisy vyšší právní síly. V případě rozporu některé z uvedených zásad s takovým předpisem, má silnější předpis vždy přednost.

4.1. VŠEOBECNÉ

- za doložitelnou či původní podobu je považována taková podoba, ve které byl objekt či jeho část před opravami, úpravami, přestavbou apod. degradující jeho vzhled (např. zjednodušující opravy fasád, kdy byly odstraněny či zakryty ozdobné prvky, výměny oken či dveří nerespektující jejich původní vzhled, materiál, členění a barevnost apod.)

- u každého objektu je nutno dohledat co možná nejvíce podkladů pro určení původního vzhledu (ideálně v rámci podrobného stavebně-historického průzkumu), zejména starých fotografií, plánů a náčrtů
- při obnově objektů musí být respektována a zachována historická parcelace a objem objektu
- při obnově objektů dodržet stávající uliční čáru a stávající blokové uspořádání
- u památkově chráněných a charakter MPZ utvářejících a doplňujících objektů dodržovat původní historický sloh
- přiměřenost aplikace původního, doložitelného vzhledu je nutno řešit u každého objektu individuálně a případné odchylky od tohoto vzhledu je nutno dostatečně zdůvodnit
- každý objekt posuzovat individuálně, a to i objekty, které nejsou zapsány v seznamu nemovitých kulturních památek
- nenavyšovat užitnou plochu objektů nástavbami, ale maximálně využít stávajících prostor a ploch
- omezit přístavby do dvorních traktů, v odůvodněných případech využívat vestavby ve dvorech k bytové a podnikatelské činnosti za podmínky, že si objekty zachovají charakter drobných, nízkých staveb
- před započítím projekčních prací, v rámci přípravných prací je bezpodmínečně nutné zpracovat stavebně-historický a stavebně-technický průzkum oprávněnou, odborně způsobilou osobou
- z objektů odstranit nekvalitní plastové nebo textilní markýzy,
- preferovat dálkové vytápění objektů, individuální plynovými kotly, event. elektrickými kotly nebo přímotopy
- případné oplocení bude provedeno jako zděné plné, omítnuté, ocelové kované nebo s omítnutými zděnými pilíři a podezdívkou a kovanými event. dřevěnými poli
- před započítím provádění rozsáhlejších zemních prací je nutné provést archeologický průzkum

4.2. OBNOVA FASÁDY

- fasády v žádném případě nezateplovat
- původně byl sokl u většiny objektů obložený kamenem - v rámci oprav obnovit původní kamenný, případně opravit stávající, min. však sokl rozlišit a odlišit materiálově (např. mírně předsazený betonový) a barevně
- obnovit římsy na původních místech, v původním rozsahu a profilu
- bezpodmínečně provést průzkum barevnosti a dle výsledků navrhnout barevné řešení (i s ohledem na barevné řešení sousedních objektů)
- úplně odstranit nevhodné (zejména akrylátové) nátěry/nástřiky fasád
- jednoznačně preferovat vápenný nátěr, bez výjimky nelze používat olejové, silikonové apod. barvy
- při obnově používat pouze pastelové odstíny barev, pokud nebyl provedeným průzkumem zjištěn jiný původní odstín
- obnova ozdobných prvků fasády v doložitelné podobě, příp. v podobě typické pro srovnatelné objekty (místně, dobově, stylově...)
- odstranění vyústění odtahů nevyužívaných plynových podokenních topidel, v případě že jsou topidla užívána, nahradit stávající vzhledově rušící vyústění za esteticky vhodnější, nerušící
- ve vnitroblocích byla z velké části zjednodušená fasáda, která je v současnosti povětšinou velmi zanedbaná - fasády ve vnitroblocích opravit

- odstranění kabelů vedoucích po fasádách, či kabelů zavěšených mezi jednotlivými objekty
- v nejvyšší možné míře odstranit instalační nebo elektrické skříně či je přemístit mimo pohledově exponovaná či méně pohledově exponovaná místa
- vhodné reklamy - odstranit rušící (především unifikovaná světelná reklamní zařízení a velkoplošné reklamy)
- přiznat zazděná okna a otvory, jednak šambránami, vytvořením mělké niky a také barevně (plocha „okna“ barevně totožná s převažující barvou fasády, šambrány apod. barevně totožné s ozdobnými prvky u zachovaných oken)
- další komíny na fasádě (zděné s vložkou pro odvod spalin, či větrací) povolovat jen v pohledově neexponovaných místech a pouze v krajních případech, kdy není možné jiné řešení
- na fasádu neumisťovat satelity a jiná anténní zařízení (např. antény mikrovlnných zařízení) ani jiná technologická zařízení (tepelná čerpadla, klimatizační zařízení apod.)

4.3. OBNOVA STŘECHY

- zachovat případně obnovit původní tvar, sklon a výšku střechy
- jako střešní krytinu preferovat v místě původní červené střešní tašky
- omezit použití falcovaných plechů jako střešní krytiny (žárově zinkovaných, titan-zinkových, hliníkových nebo měděných)
- nepoužívat v místě netradiční asfaltové šablony, asfaltovou šindel, plechové šablony imitující střešní tašky, vlnitý nebo trapézový plech, poplastované krytiny
- pro klempířské prvky - okapový systém, okapnice, lemování střešních ploch, zastřešení příp. oplechování požárních zídek, parapety,... - preferovat pozinkovanou ocel, titan-zinek, případně měď, v žádném případě nelze použít plast
- instalovat kovové lopatkové (sněhové háky), tyčové, event. deskové sněhové zábrany nebo historické s kulatinou, neinstalovat sněhové zábrany celoplošné ani žebříkové
- preferovat využívání světlovodů před střešními okny
- střešní okna jen na pohledově neexponovaných místech, vikýře dle původních příp. respektujících architektonický ráz objektu (posuzovat individuálně) a především hmotově na něj navazující (přiměřené dimenze)
- obnovovat komíny s tradičně tvarovanou hlavou
- komíny se zachovaným původním vzhledem neodstraňovat ani nepřestavovat (zachovat jejich vzhled)
- na střechu neinstalovat fotovoltaické panely, větrné turbíny, větrníky a jiná technologická zařízení výroby elektrické energie
- antény a satelity společné pro celý objekt na pohledově neexponovaných místech

4.4. OBNOVA VÝKLADCŮ

- pokud je možné doložit, zachovat původní členění, materiál (preferováno dřevo / sklo) a barevnost výkladce (určená na základě průzkumu barevnosti), v případě budování výkladce nového v co nejvyšší možné míře původní členění, materiál a barevnost respektovat
- zvážit vhodnost obnovení výkladců předsazených před fasádu, pokud jsou doložitelné (např. staré fotografie, případně stopy v dlažbě, event. ve stropu)
- zachovat, obnovit původní prvky výkladců (doložené např. původními fotografiemi)
- navrátit označení obchodů do nadsvětlíků výkladů

- v místech výkladců, kde lze identifikovat nebo doložit dřívější použití obloukového skla, toto sklo obnovit a nenahrazovat sklem přímým nebo plnou výplní - dřevem, plechem apod.
- při nutnosti výměny historického výkladce (v případě havarijního stavu bez možnosti jeho obnovy) musí být původní výkladec podrobně zaměřen a musí být provedeny stavebně-technické, stavebně-historické průzkumy, které budou využity při návrhu výkladce nového
- tvar výkladce bez oblouků pokud není historicky doložitelný, v krajním, odůvodněném případě oblouky navazující na tvar klenby apod. – jedná se o historizující prvek (původní výkladce měly zpravidla pravoúhlé tvary).

4.5. REKLAMA A VÝVĚSNÍ ŠTÍTY

- na chráněné objekty neumísťovat reklamní zařízení, případné reklamy, firemní štítky, označení provozovny apod. posuzovat individuálně zejména pak jejich vzhled a umístění v rámci objektu
- z objektů odstranit plastové desky s fóliovými plastovými reklamními nápisy apod.
- doporučuje se použití písmomalířské práce na sklo nebo na fasádu
- vývěsní štíty by měly být stylově sjednoceny a neměly by tvořit nesourodou směs log a označení výrobců
- případné reklamní plochy realizovat z přírodních materiálů - dřeva, kovu,...

4.6. OBNOVA VSTUPŮ A VSTUPNÍCH DVEŘÍ

- jednoznačně preferovaným materiálem pro výrobu nových dveří a ráků je dřevo s ocelovými příp. mosaznými apod. funkčními prvky a doplňky (ozdobné mříže, kliky, kování...) / v žádném případě nelze použít plast ani hliník
- v případě výměny dveří za nová musí dveře zachovávat původní rozměry, členění a celkový vzhled (alespoň rámcově)
- v případě, že se nedochovaly dveře původní, využít pro návrh nových dveří staré fotografie, plány apod., pokud nejsou k dispozici ani ty, pak vytvořit dveře nové, dle dochovaných v obdobných objektech (porovnatelných dobou výstavby a převládajícím stavebním stylem)
- obnovit prosklené nadsvětlíky, které jsou v současnosti z velké míry zazděné
- v případě, že jsou součástí vstupů schody, je doporučeno používat plnoprofilové kamenné stupně, betonové s obkladem či jiná řešení jen v odůvodněných případech
- dveře do obchodů, u kterých je to možné doložit fotem, z plánů nebo dodnes patrnými stopami v místě vstupu, obnovit s ven otevíranými „okenicemi“
- kování, kliky a další funkční prvky v co nejvyšší možné míře ladící s dveřmi (moderní kliky, dodatečné bezpečnostní zámky, moderní závěsy a panty...)
- poštovní schránky umísťovat mimo pohledově exponované části, ve výjimečných případech je možné umístit schránky na pohledově exponovaných místech, pak bezpodmínečně nesmí svým vzhledem tvarem, velikostí, barvou apod. rušit
- pokud jsou osazeny původní vstupní dveře, pak jednoznačně preferovat jejich obnovení před výměnou
- obnovit a ošetřit původní kamenné portály včetně oprav ozdobných prvků na nich
- na základě průzkumu obnovit původní nátěry kamenných prvků, v případě jejich zachování tyto ošetřit

4.7. OBNOVA OKEN

- jako materiál rámu jednoznačně preferovat dřevo, s ocelovými, mosaznými apod. funkčními a ozdobnými prvky / v žádném případě neosazovat okna plastová, ocelová nebo hliníková
- v co nejvyšší možné míře respektovat původní historické rozměry okenních otvorů, okenních profilů a původní členění oken (rámy oken co možná nejsubtilnější, klasická, u v současnosti masově vyráběných standardních eurooken jsou rámy oproti oknům původním v mnoha případech i dvakrát silnější, což výrazně mění celkový architektonický ráz celé fasády)
- okenní křídla otvírává, ve výjimečných případech pevné zasklení (zejména pokud je historicky doložitelné), v žádném případě křídla vyklápěcí
- preferovat špaletová okna před okny jednoduchými, dvojitými či zdvojenými
- vnější okno předsazené před fasádu, otvíravé ven, v případě použití oken jednoduchých plocha okna co nejblíže vnější fasádě
- u valné většiny oken byl kamenný parapet, pro jeho obnovu je možné použít vedle kamene přírodního, který je jednoznačně preferován, ale i jeho imitaci (v žádném případě však ne umělohmotnou nebo keramickou!)
- zachovat, příp. obnovit ozdobné prvky okolo oken - šambrány (v některých případech chybí pouze část těchto prvků)
- na fasádě přiznat zazděná okna a otvory, jednak šambránami, vytvořením mělké niky a také barevně (plocha „okna“ barevně totožná s převažující barvou fasády, šambrány apod. barevně totožné s ozdobnými prvky u zachovaných oken)

4.8. OBNOVA VNITŘNÍ DISPOZICE OBJEKTU

- půdorysná dispozice objektu musí být v nejvyšší možné míře zachována původní

4.9. OBNOVA KROVU

- zachovat v nejvyšší možné míře původní prvky krovu
- v případě celkové přestavby krovu, vynucené např. celkovým havarijním stavem, musí být v nejvyšší možné míře zachován původní konstrukční systém, rozměry jednotlivých prvků, vzhled a materiál
- nahrazování a opravy jednotlivých částí prvků bez použití příložkování (např. protézování)
- používání vložených ocelových prvků omezit na nezbytně nutnou mez, v ideálním případě se použití takových prvků úplně vyhnout
- půdní vestavby nesmí v žádném případě zasahovat do konstrukčních prvků krovu - tyto musí být zachovány zcela původní a mohou se stát součástí interiéru

4.10. OBNOVA VNITŘNÍCH PROSTOR

- zachovat v nejvyšší možné míře původní prvky (zábradlí, schodiště, dlažba, dveře, mříže, poštovní schránky apod.)
- v případě výměny původního prvku za nový z důvodu havarijního, neopravitelného stavu je nutné v co nejvyšší možné míře zachovat jeho charakter a vlastnosti (rozměry, členění, materiál, barevnost, způsob ukotvení apod.)
- nové, vkládané prvky musí respektovat a navazovat na celkové řešení společných prostor
- preferovat původní materiály - kamenná dlažba, litinová zábradlí, teraco, dřevěné dveře atd. (zejména se vyhýbat plastům)

4.11. OBNOVA OSTATNÍCH OBJEKTŮ - SOCHY, SOUSOŠÍ, KAŠNA

- restaurátorské zásahy může provádět pouze oprávněná osoba

- pravidelně provádět ošetření kamenných prvků / jejich odsolení a hydrofobizace
- musí být prováděna pravidelná kontrola statiky objektů

4.12. OBNOVA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- při obnově, opravách a rekonstrukcích využívat původní materiály a zachovat příp. obnovit původní strukturu a členění povrchů
- použití betonové dlažby je možné pouze ve výjimečných dostatečně odůvodněných případech