

2.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

2.3.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA URBANISTICKÉ KONCEPCE

Nejdůležitějším hlediskem koncepčního přístupu k řešení územního plánu města je zajištění optimálního životního prostředí pro obyvatele města a zajištění územních možností rozvoje městského organismu, při současném zachování kulturních hodnot a přírodního prostředí. Základní urbanistická koncepce vychází především ze stávající funkční a prostorové struktury města a jeho místních částí, včetně jeho dopravních vazeb, je také ovlivněna respektováním omezení, které si stanovila společnost. Rozhodující vliv na koncepci řešení má jednoznačně ochrana kulturně historických hodnot, která je popsána v kap. 2.2.2.4. a 2.3.3.

Koncepci řešení rozvoje města z velké části ovlivňuje řešení základního komunikačního skeletu města a jeho napojení na nadřazenou silniční síť ČR. Trasa obchvatu města není pro nereálnost výstavby v nejbližších desetiletích navržena. Pro odlehčení dopravní zátěže v centru a sjednocení městského organismu je navržen hlavní městský okruh. Neméně důležité jsou úpravy na hlavní silniční síti, zejména pak na silnici II/406 a propojení silnic II. třídy.

2.3.2. PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A ZÁKLADNÍ ORGANIZAČNÍ ČLENĚNÍ MĚSTA

Základní prostorové uspořádání města je výrazně ovlivněno zejména historickým vývojem (viz. kap. 2.2) a členitým terénem řešeného území. Historicky je také dáno základní prostorové členění území na vlastní město Slavonice a jednotlivé městské části – samostatná sídla.

2.3.3. ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE

Koncepce funkčního uspořádání včetně koncepce obsluhy území je vymezena především návrhem základních funkčních ploch a koridorů pro obsluhu území v grafické části dokumentace ve výkrese č. 1 a 2 územního plánu - (hlavní výkres) a podmínkami pro využití ploch v kap. 4 REGULATIVŮ.

CÍL - PŘÍTAŽLIVÉ A PROSPERUJÍCÍ MĚSTO

Závazné zásady urbanistické koncepce z hlediska navrženého rozvoje a funkčních ploch:

- Město rozvíjet jako kompaktní urbanistický celek, respektovat charakter rozvolněné zástavby u Stálkovské cesty
- Samostatně jako kompaktní sídla rozvíjet jednotlivé části Kadolec, Maříž, Mutišov, Rubašov, Stálkov a Vlastkovec, plochy pro bydlení realizovat pouze jako doplnění stávající urbanistické struktury.
- Pro zlepšení dopravního systému hlavní rozvoj směřovat do jihovýchodní části města – k navrženému městskému okruhu.
- Zachovat zelenou osu města podél Slavonického potoka - s doplněním vodních ploch a revitalizací toku.
- Plochy pro rekreaci a sport rozvíjet zejména v návaznosti na tuto osu – pod ulicí Žižkovou a v jihovýchodní části města.
- Rozvoj výrobních aktivit realizovat především v prostoru u nádraží a ve stávajících areálech, části výrobních areálů v pohledově exponované poloze nedostavovat (směřovat k postupné redukci).
- Rozvíjet smíšenou zónu komerčních aktivit s nezávadnými výrobními službami jako přechod od obytného území k zóně výroby – před nádražím, na severním okraji města a v nevyužitém areálu u silnice do Rakouska.
- Pro doplnění kompaktnosti městského organismu (ve tvaru srdce) je navržené obytné území hlavně v jihovýchodní části, s hlavním městským okruhem a doplněním radiálních komunikací včetně zeleně, s výhledem na městskou věž. Vzhledem k historické struktuře a původnímu obrazu města je podpořena nezastavitelnost území pod ulicí J. Žižky návrhem rekreačních ploch a velké vodní nádrže s revitalizací Slavonického potoka.

CÍL - FUNGUJÍCÍ A ZDRAVÉ MĚSTO

Zásady dopravního řešení:

- Silniční obchvat města není navržen vzhledem k malé dopravní zátěži.
- Realizovat hlavní obslužnou komunikaci – městský okruh, tím umožnit úpravy prostorů a křižovatek na hranici MPR.
- Realizovat přesměrování silnice II/409 a II/406 severně od města.
- Respektovat prodloužení železnice do Rakouska, včetně hraničního přechodu.
- Zabezpečit železniční přejezdy a omezit jejich počet.
- Parkování vozidel realizovat zejména ve vymezených plochách u historického jádra a u nádraží.
- Autobusové nádraží vymístit z MPR, přesunout k vlakovému nádraží.
- Upřednostnit prostory centra pro pěší obyvatele, omezovat motorovou dopravu.
- Realizovat navržená pěší propojení.
- Pro odvedení těžké kamionové dopravy mimo město realizovat propojovací účelové komunikace.

Z hlediska technické infrastruktury jsou zásady řešení uvedeny v kap. 2. 7.

CÍL - KRÁSNÉ MĚSTO

Zásadním limitem pro řešené území je ochrana genia loci města a krajiny. Ochrana kulturního dědictví je jeden z hlavních zájmů společnosti.

Pro urbanistickou koncepci prostorového uspořádání území a ochranu kulturních hodnot včetně obrazu sídla platí na celém území tyto závazné zásady:

- respektovat navržené prostorové uspořádání, které je určeno zejména vymezenou hranicí současně zastavěného a zastavitelného území obce
- ve volné krajině nepovolovat nové stavby mimo plochy navržené územním plánem - nepovolit výstavbu nových zahrádkářských nebo chatových lokalit, nepovolit dostavby doplňkových nebo rekreačních objektů na plochách individuální rekreace a sadů v krajinné zóně, respektovat navržené plochy asanačních úprav a nezastavitelných území
- zachovat panoramatický obraz a urbanistickou strukturu města a městské památkové rezervace včetně dálkových pohledů a průhledů na historické dominanty a nemovité kulturní památky města
- respektovat panorama i urbanistickou strukturu samostatných sídel
- zachovat objekty zapsané v Ústředním seznamu nemovitých památek, jejich stavební a architektonickou strukturu, respektovat ochranu podle požadavků památkové péče
- respektovat měřítko prostoru, žádné řešení nesmí působit rušivě v pohledech z vyhlídkových bodů a v průhledech v interiéru města, v maximální míře zachovat autentické historické prvky
- využití jednotlivých území, prostorů i jejich částí musí odpovídat jejich charakteru, významu, kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou daného území
- v území nebudou vytvářeny nové dominanty, ať již hmotností souborů nebo jeho částí
- chránit historické a kulturně cenné objekty – kříže, boží muka a kapličky (nepřipustit výstavbu a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich prostředí a estetické působení, výjimečně je možné jejich přemístění)

Pro ochranu obrazu sídla a krajiny platí dále tyto zásady:

- chránit význačné stávající solitérní stromy a stromořadí (v případě nezbytných zásahů nahradit ve vhodnějším místě)
- posilovat podíl stromové zeleně v sídlech, zejména v uličních prostorech
- *Ir* – revitalizovat veřejnou zeleň s nevhodnými úpravami - nepoužívat nepůvodní dřeviny
- posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině, realizovat zalučnění v plochách orné půdy podél toků a v plochách pro navržený ÚSES
- zlepšit estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch
- neumísťovat žádné stavby na přírodní dominanty – výrazné vrcholy zalesněných hřbetů, obnova rozhleden (příp. sakrálních staveb) nebo podmíněná výstavba nových je možná

- respektovat charakter přírodních horizontů sídla (nesmí se trvale odlesnit, vykácet vzrostlá zeleň na pohledově exponovaných horizontech)
- neumísťovat viditelné části konstrukcí vysílačů a velkoplošná reklamní zařízení v ochranném pásmu panoramatu města

Prostorové zásady uspořádání, navržené urbanistickou koncepcí pro vymezené plochy:

- **/2 – zonace výškové hladiny zástavby** znamená stanovení rozmezí pro určení podlažnosti v podrobnější dokumentaci, číslo (odstupňování max. hladiny zástavby) vyjadřuje u obytných území počet plných nadzemních podlaží (mimo střešních prostor), u halových a typických staveb znamená přibližně odpovídající maximální výškovou hladinu zástavby. Vzhledem k historickým hodnotám Slavonic je navržená zástavba výškově omezena na max. 2 podlaží. Výšku zástavby při výstavbě na transformačních plochách, dostavbách proluk a při rekonstrukcích ve stabilizovaném území přizpůsobit okolní zástavbě, v MPR dle zásad památkové ochrany
 - Výšková zóna /1 přípustná pouze zástavba jednopodlažní
 - Výšková zóna /2 přípustná – jednopodlažní zástavba
podmíněná - dvoupodlažní zástavba (posoudit dle jednotlivých případů ve vztahu ke struktuře okolní zástavby, včetně posouzení začlenění z míst exponovaných pohledů a zapracování izolační zeleně)
nepřípustná – zástavba vyšší než /2 a zástavba nepřípustná měřítkem (objemy narušující strukturu tradiční zástavby)
 - Výšková zóna /3, 4 respektování pouze stávajících vyšších objektů, příp. dostavby území snížit na hladinu zóny /2
- **/n – část území bez výstavby a dostavby nadzemních objektů – nezastavitelné území**
 - nepovolit dostavby rekreačních ani doplňkových objektů apod. na takto vymezených plochách individuální rekreace a sadů v krajinné zóně
 - respektovat nezastavitelné území v části ploch výrobních areálů - z důvodu pohledové exponovanosti území nebudou dostavovány nové objekty, stávající nebudou zhodnocovány, nevyužívané stavby jsou navrženy k odstranění
- **/z - omezení intenzity zastavění ploch, začlenění zástavby do krajiny**
 - začlenit návrh zeleně v rámci areálů u takto vymezených ploch (rozsah bude řešen v podrobnější dokumentaci - v souvislosti s polohou staveb a inženýrských sítí)
 - zástavbu bydlení, situovanou na vnějších a pohledově exponovaných okrajích zastavěného území řešit jako extenzivní (tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku, nelze realizovat obytnou zástavbu bez pozemku, např. atriové domy)
- **/t – obnova tradičních prostorových struktur v územích narušených novodobou výstavbou, revitalizace areálů včetně izolační zeleně**
 - v takto vyznačených plochách s výrazným narušením charakteru zástavby města a urbanistické struktury (krajinného rázu) bude řešena revitalizace
 - výsadby ploch a pásů izolační zeleně řešit jako 1. fázi revitalizace

PRO OCHRANU HISTORICKÝCH HODNOT JSOU V ÚPO NAVRŽENY TŘI ZÓNY OCHRANY:

- 1) ochrana území zásadního významu pro obraz města (plochy jsou dány rozsahem MPR)
- 2) ochrana území s historickou urbanistickou strukturou - /h (zahrnuje plochy navržené do ochranného pásma s diferencovaným režimem i zástavbu samostatných sídel)
- 3) ostatní prostory města – bez většího vlivu na hlavní interiéry města - možnost vytvoření nové vlastní identity

1) Ochrana území zásadního významu pro obraz města – území MPR

Území Městské památkové rezervace je prostorově jasně vymezeno, hranice MPR je vyznačena v grafické části (severní hranice je tvořena ulicí Svatopluka Čecha a Jana Žižky, západní a jižní ulicí Na potoku, východní ulicí Úvoz).

Platí obecné zásady, stanovené pro celé území (viz výše).

Zásady navržené v ÚPO pro ochranu obrazu města, parcelace a skladby zástavby celé MPR:

- zachovat stabilní prostorovou urbanistickou strukturu městské památkové rezervace
- zachovat půdorys a panoramatický obraz městské památkové rezervace včetně dálkových pohledů a průhledů na historické dominanty a nemovité kulturní památky města
- zachovat výškovou hladinu a prostorovou strukturu jednotlivých částí zástavby vč. střešní krajiny podle požadavků památkové péče (s možnostmi změn na novostavbách rušivě působících v tradiční skladbě)
- zachovat veškeré části opevnění včetně nezastavitelnosti ploch bývalého hradebního příkopu, rehabilitovat pás zeleně kolem bývalých hradeb a pozůstatků opevnění
- zachovat historickou parcelaci; respektovat stavební čáru zachovávající historickou stopu pro kompaktní zástavbu
- respektovat stávající podíl zastavěných ploch
- u případných dostaveb území soudobý výraz zásadně přizpůsobit historickému prostředí, respektovat případné sousedství s chráněnými kulturními památkami
- zachovat síť pěších a dopravních cest v historickém jádru ve vazbách na dálkové cesty

Zásady navržené v ÚPO pro některé vymezené plochy v MPR:

- **/o – ochrana a prezentace hradebního systému včetně obnovy jeho historické stopy a přilehlých území**
 - je nutná záchrana a obnova dochovaných částí opevnění, umožnění přístupu k hradbám pro stavební činnost (rekonstrukce, konzervace) a maximální zpřístupnění hradeb a hradebního příkopu (prezentace kulturní památky)
 - bude realizována obnova ploch zeleně v prostoru hradebního příkopu a parkánu včetně odstranění současných provizorních staveb a garáží, nebudou povolovány žádné stavby v návaznosti na hradby
 - v plochách veřejné zeleně bude prezentována připomínka historické stopy opevnění

Zásady funkční regulace pro MPR – viz. kap. 2.4.1. a 2.3.4.

2) Ochrana území s historickou urbanistickou strukturou – vyznačena v kódu plochy /h.

Území zahrnuje prostory důležitého doprovodného významu pro obraz města – historické části zástavby města (pouze část plochy ochranného pásma MPR - plochy navržené do ochranného pásma s diferencovaným režimem) a zástavbu samostatných sídel.

Zásady navržené v ÚPO pro ochranu území s historickou urbanistickou strukturou:

- respektovat prostorovou strukturu, parcelaci, měřítko i objemovou a tvarovou skladbu zástavby dochovaných částí historické zástavby, v částech v současné době narušených nebo při dostavbách tohoto území návrh těmito strukturám a hodnotám přizpůsobit
- zachovat výškovou hladinu, prostorovou skladbu střech a linie historických částí zástavby - ve Slavonicích podle požadavků památkové péče, u zástavby všech samostatných sídel (zejména v prostoru návsi)
- žádné řešení nesmí působit rušivě v pohledech z vyhlídkových bodů a v průhledech v interiéru města, v maximální míře zachovat autentické historické prvky
- zachovat dominantní postavení kostela Sv. Jana Křtitele v rámci někdejšího Špitálského předměstí – nesmí dojít k znehodnocení této dominanty při pohledu z města. V opačném směru nutno respektovat pohledové zakončení Dačickou bránou.
- při terénních úpravách, budování technické infrastruktury, při nové výstavbě a výsadbě dřevin musí být brán zřetel na charakter, prostorové uspořádání a měřítko stávající zástavby
- v území nebudou vytvářeny nové dominanty, ať již hmotností souborů nebo jeho částí

3) Ostatní prostory města

jsou součástí celkové prostorové struktury Slavonic, nejsou však situovány v přímé návaznosti na území zásadního významu: Zahrnuje především prostory novodobé výstavby a ostatní plochy města (mimo MPR a nevyznačené v grafické části symbolem /h).

Ochrana celého tohoto území je dána zásadami ochrany dle podmínek ochranného pásma MPR.

Zásady navržené v ÚPO pro ochranu ostatních prostorů města:

- využití jednotlivých území, prostorů i jejich částí musí respektovat celkovou strukturu a obraz města a musí být v souladu s ochranou stanovenou v podmínkách ochranného pásma MPR
- při nové výstavbě, terénních úpravách a budování technické infrastruktury musí být brán zřetel na charakter, prostorové uspořádání a měřítko stávající zástavby
- na okrajích města je nutno realizovat volnější zástavbu s plynulým přechodem do krajiny
- nezahušťovat stávající plochy bytových domů, realizovat výsadby zeleně a revitalizaci areálů
- u nové výstavby soudobý výraz může převažovat a přispívat k vytvoření nové identity prostoru
- při vytváření nových nebo úpravě stávajících veřejných prostor respektovat morfologii terénu a vytvářet průhledy na dominanty města, především městskou věž, v rámci nové výstavby koncepčně vytvářet souvislé plochy nebo pásy veřejné zeleně

2.3.4. URBANISTICKÁ KONCEPCE JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ MĚSTA

Organizační členění města (na vlastní město Slavonice a jednotlivé místní části) je pro účely průvodní zprávy dále rozděleno ve Slavonicích na 4 vnější části – podle silnic vedoucích z města severním a jižním směrem a podél toku Slavonického potoka, samostatný celek tvoří historické centrum - městská památková rezervace.

Zásady urbanistického řešení:

- Historické jádro musí být řešeno jako kompaktní celek s dominantní městotvornou funkcí obou náměstí, historických vjezdů a bran města, s výškovou gradací zástavby od hlavní dominanty městské věže k postupně se snižující zástavbě směrem k hradbám.
- Respektovat kulturní dědictví – jedinečnost architektonických památek MPR i urbanistické struktury historického jádra města – bude zachována struktura zástavby včetně střešní krajiny, měřítko a výšková hladina náměstí a ulic a parcelace uvnitř hradeb viz. kap. 2.3.3.
- Zachovat stávající historické a urbanistické hodnoty území navazujících – mimo MPR i zástavbu historických částí ulic Úvoz, Na potoku, Svatopluka Čecha a Jana Žižky – viz. kap. 2.3.3. - /h.
- Vytvořit podmínky pro ochranu a konzervaci hradebního systému a obnovy jeho historické stopy (jsou navrženy plochy veřejné příp. kompoziční vyhrazené zeleně na větší části zahrad v bývalém hradebním příkopu, v plochách zastavěných obytnými objekty nebo provozovny smíšené zóny bude upřesněno v RP - viz. kap. 2.3.3. - /o
- Urbanistický parter využít pro atraktivní zařízení drobných provozoven obchodu, kultury a služeb při zachování památkové podstaty objektů, provozy bez zvýšených nároků na dopravu.
- Vhodná je revitalizace objektů (přednostně památkově chráněných) a jejich zapojení do života města, podpořit vhodné aktivity pro využití dnes nefunkčních objektů.
- Historické centrum uvnitř hradeb je prostorem s omezenou motorovou dopravou - obsluhu provádět pouze ve vyhrazené době; omezit tonáž zásobovacích vozidel.
- Parkování je řešeno na okraji historického jádra, uvnitř MPR pouze pro obsluhu území.
- Navrhují se rekonstrukce podzemí s dořešením odvodu dešťových vod a rekonstrukci inženýrských sítí s kabelizací nadzemních vedení a odstraněním nevhodných nadzemních objektů.
- Hlavní přístupy do historického jádra budou doplněny ze západní části (od školy), severovýchodní části (od sídliště) a propojení s parkovou úpravou u Slavonického potoka a „pod pekárnou“.
- Je navržena obnova zeleně z jižní strany kostela (viz kap. 2.2.2) a prostranství před bývalou školou (tato plocha by se mohla lépe uplatnit v prostoru náměstí bez oplocení)
- Veřejné prostranství včetně pěších tras a zeleně je navrženo na ploše dnešního autobusového nádraží s úpravou trasy komunikace (parkoviště před samoobsluhou).
- Je navrženo řešení vnějšího obvodu hradeb - v části území parková úprava se zpřístupněním hradeb včetně nových pěších propojení.

- Z technických důvodů je navržen zatravněný příkop podél hradeb - pro odvedení dešťových a přívalových vod (plochy bývají často zaplaveny).
- Ke zrušení jsou navrženy všechny garáže a kolny v prostoru bývalého příkopu a parkánu.

Hlavní navržené parkové plochy jsou na jižní a jihovýchodní straně historického jádra. Nejdůležitější je prostor u jihovýchodní bašty „Pod pekárnou“. Nutné je odstranění všech přístavků k hradbám a otevření jedinečného pohledu na historické panorama. Je navrženo i výhledové odstranění dvou obytných objektů a garáží u bašty – návrh veřejné nebo vyhrazené zeleně. Hradby v tomto úseku jsou nejcennější, nejvyšší a nejzachovalejší. Plochy zahrad a veřejné zeleně navazující na Slavonický potok v těchto místech jsou využity pro revitalizaci a úpravu potoka, s možností výstavby malé vodní nádrže.

Pro obnovu „Slavonického korza“ budou využity plochy stávající zeleně s maximálním rozšířením do ploch dnešních zahrad. Navržena je parková úprava s obnovou historické stopy vnější hradební zdi, odstranění stávající trafostanice (přemístění do přestavovaného objektu kina s veřejným pěším průchodem na náměstí). V případě nemožnosti realizace navržených změn zůstane území ve stejné funkční ploše, ale funkčním typu Zk (kompoziční zeleň, která může být veřejná nebo vyhrazená). Místo po jihozápadní baště zaslouží připomenutí alespoň v podobě dlažby nebo kamenné zídky.

Zachována musí být lipová alej u potoka, navrženy jsou úpravy břehů a koryta s umožněním přístupu k vodě. Při revitalizaci plochy zeleně před hasičskou zbrojnicí je počítáno s umístěním dětského hřiště. Objekt hasičské zbrojnice je navržen k přestavbě na vhodnější druh občanského vybavení, zejména jako doplnění rekreační zóny – restaurace, pořádání kulturních akcí apod.

Slavonice – severozápadní část (severně od Slavonického potoka, západně od silnice na Dačice)

Zásady urbanistického řešení:

- Je nezbytné dodržet charakter ulice J. Žižky s původní parcelací a úpravami objektů, respektujícími historický charakter zástavby – viz. regulativy - /h.
- Navržena je revitalizace prostoru u špitálního kostela sv. Jana Křtitele, s uvolněním od přístavků a nevhodných dostaveb, s navrženými plochami pro veřejnou zeleň (viz. kap. 2.2.2.4).
- Je nutné zachovat dominantní postavení kostela v rámci někdejšího Špitálského předměstí – nesmí dojít k znehodnocení této dominanty při pohledu z města. V opačném směru nutno respektovat pohledové zakončení Dačickou bránou.
- Areál základní školy je nutno dosadit zeleně a přestavbou objektů (doplnění šikmých střech) přizpůsobit a začlenit do historické struktury okolních ploch, navrženo je umožnění pěšího průchodu kolem zástavby v ulici J. Žižky a sportovního areálu do ulice Rudolecké.
- Rekreačně-sportovní areál u Slavonického potoka - vzhledem k historické struktuře a původnímu obrazu města je nezastavitelnost území pod ulicí J. Žižky podpořena návrhem rekreačních ploch a velké vodní nádrže, včetně revitalizace Slavonického potoka.
- Zástavba podél ulice Mařížské (naproti benzínové pumpě) neodpovídá svým charakterem navazující MPR, je nutné při rekonstrukcích zajistit úpravy objektů, které by více respektovaly historický charakter centra města (viz regulace /t).
- Rozptýlená zástavba podlé Stáلكovské cesty je doplněna pouze minimálně pro zachování krajinných hodnot a respektování přírodních horizontů s dominantou kostela sv. Ducha. Plochy s chátrajícími objekty zemědělských provozů u Stáلكovské cesty je navrženo využít pro rekreaci – sezónní ubytování, autokemp včetně sportovního zázemí a zeleně.
- Narušení struktury města výstavbou průmyslových areálů je nezbytné řešit v první fázi maximálním uplatněním pásů i ploch izolační zeleně, postupně komplexní revitalizací a přestavbou areálů (na základě podrobnější dokumentace). Je navržena přestavba níže položené části výrobního areálu (firma AGROS) na komerční zónu, horní část areálu jako nezastavitelné území (s objekty na dožití). Fungující provozovna firmy Lesy Č. R. může být respektována za předpokladu uplatnění max. podílu izolační zeleně.
- Je nezbytné zachovat nezastavitelné okolí kostela Božího Těla a lipovou alej s křížovou cestou ke kostelu včetně dálkových pohledů a průhledů na tuto dominantu - stávající chaty a zahrádkářská lokalita jsou navrženy jako nezastavitelné území.

Slavonice severovýchodní část (severně od Slavonického potoka, východně od Dačické ulice)

Zásady urbanistického řešení:

- Obytné území v severovýchodní části u navrženého městského okruhu řešit s dostatečným odstupem stavební čáry, s použitím izolačního pásu zeleně (příp. i s orientací obytných prostor pouze k jihu a jihozápadu).
- Přestavbu obytného území sídliště Sv. Čecha i území mezi ulicemi Jemnickou a Znojemskou (areál občanského vybavení s kulturním domem) je nutné řešit podrobnou urbanisticko-architektonickou studií komplexně, včetně možných dostaveb, úprav objektů a veřejné zeleně.
- Areály stávajících řadových garáží budou opticky odděleny od pohledů zvenčí, s uzavřením obvodovou zdí s vjezdy nebo pásem izolační zeleně, případné dostavby musí řešit uzavření prostoru – zejména od potoka s pěší trasou (návrh revitalizace s úpravou střech - /t).

Slavonice – jihovýchodní část (jižně od Slavonického potoka, východně od silnice ke státní hranici)

Zásady urbanistického řešení:

- Je navržen městský okruh pro odvedení části nákladní dopravy mimo centrum a plocha pro autobusové nádraží se záchytným parkovištěm, směrem k centru rozvoj obytných území a ploch rekreace a sportu při Slavonickém potoku, vně okruhu rozvoj zóny komerčních a výrobních aktivit.
- Je nutná úprava přejezdu u železniční stanice pro plynulost provozu na silnici k hranicím
- Je rozšířeno propojení (pěší i zklidněnou komunikací) od centra k nádraží s možností obsluhy nových obytných území a s doplněním stromořadí.
- Vzhledem k historické struktuře města realizovat v max. míře pásy izolační zeleně kolem stávajících i navržených ploch výroby a komerční zóny(i uvnitř areálů - viz. regulativy /z).
- Je stanoveno omezení výstavby u areálů výroby „Lesy Český Rudolec“ vzhledem k terénní vlně uplatňující se významně při dálkových pohledech - rozšíření ploch pouze východním směrem.

Slavonice – jihozápadní část (jižně od Slavonického potoka, západně od silnice k hraničnímu přechodu)

Zásady urbanistického řešení:

- Je navrženo rozšíření dnešní účelové cesty (při jižní hranici výrobního areálu) a přesměrování silnice II. třídy do této trasy, s napojením na silnici od hraničního přechodu.
- Je stanoveno omezení výstavby u areálu pily „Lesy Český Rudolec“ vzhledem k terénní vlně uplatňující se významně při dálkových pohledech – plochy označené /n musí zůstat pouze jako volné skladové plochy bez výstavby objektů), s max. doplněním stromové zeleně kolem areálu i uvnitř něho, část ploch navržených k zalučnění je možné využít pro skladování dřeva.

Kadolec

Zásady urbanistického řešení:

- Sídlo musí být udržováno v původním urbanistickém tvaru i objemu zástavby (viz. regulativy - /h), doplnění je možné na místě zbořené usedlosti.
- Je nutná obnova centrálních ploch zeleně s kapličkou (revitalizace zeleně s dosadbou místních dřevin viz. regulativy - /r).
- Sídlo je určeno výhradně pro bydlení a rekreaci v původních usedlostech, nebude rozvíjena zástavba individuální rekreace v krajině.

Maříž

Sídlo je charakteristické maximální devastací části bývalých obytných území, úbytkem obyvatel a zničením kulturních hodnot (zboření zámku) za minulého režimu.

Zásady urbanistického řešení:

- Obytná zástavba bude realizována zejména na místě původních usedlostí.
- Sídlo nesmí ztratit venkovský charakter s tradičním řešením novostaveb, s maximálním využitím zbytků kamenných zdí a respektováním historických stop a objemů zástavby (regulativy - /h).
- Stejně zásady budou uplatněny i při rekonstrukcích objektů v současné době nevhodně upravených (při vjezdu do obce).

- Je navržena plocha pro možnou obnovu zámku pro občanské vybavení na navržené cyklotrase, nutné je dodržení historické stopy i objemů původní zástavby.
- Je navržena obnova návesního rybníku a úprava centrálních prostor sídla.
- Stávající výrobní plochy oddělit pohledově od obytných území – výsadby izolační zeleně.
- Nebude rozvíjena zástavba individuální rekreace v krajině.

Mutišov

Je sídlem s dochovanou urbanistickou strukturou a velkou návsi. Tradiční půvab historické vsi je narušen pouze výrobními objekty s neudržovanými plochami na jižním okraji a nevhodnými úpravami objektů a parkovými úpravami návsi.

Zásady urbanistického řešení:

- Je nutné zachovat historickou urbanistickou strukturu včetně tradičního charakteru budov – viz. regulativy - /h.
- Je nutná obnova centrálních ploch zeleně s kapličkou (revitalizace zeleně s odstraněním nevhodných stříbrných smrků a s dosadbou místních dřevin viz. regulativy - /r) s možností dalšího doplnění vodních ploch – návesní rybník v přírodní formě.
- Nebudou zastavovány velké plochy zahrad při záhumenních cestách – obytné území je rozděleno na plochy zastavitelné a zahrady (viz. regulativy pro Is).
- Nebude povolena zástavba individuální rekreace v krajině.
- Výrobní areál oddělit izolační zelení, přestavbu realizovat tradičními objekty.

Stálkov

Je nejznámějším rekreačním centrem v řešeném území vzhledem k překrásné krajině a umístění několika skautských táborů v okolí, krajinný ráz je narušen pouze výstavbou chatových lokalit (rybník Šatlava).

Zásady urbanistického řešení:

- Bude respektován přírodní rámeček sídla a tradiční charakter zástavby, s maximálním respektováním historických stop a objemů zástavby (regulativy - /h). Stejně zásady budou uplatněny i při rekonstrukcích objektů v současné době nevhodně upravených (při vjezdu do obce, turistická ubytovna apod.) a při navržených dostavbách. Územní rozhodnutí pro rodinné domy ve volné krajině je respektováno pouze za podmínky max. doplnění stromové zeleně pro začlenění do krajiny.
- Zásady pro dotváření návsi: zástavba v rozvojových plochách bude respektovat linii a stávající strukturu historické zástavby návsi, návesní rybníčky budou upraveny v přírodní podobě (bez zábradlí), revitalizace zeleně bude prováděna s dosadbou místních dřevin.
- Hasičská zbrojnice je navržena k rozšíření - možnost přestavby (smíšená zóna bydlení s občanským vybavením, např. obchod, restaurace, občerstvení, služby, apod.).
- Nebudou rozšiřovány ani dostavovány stávající plochy chatových lokalit - regulace /n

Vlastkovec

Je jedním z nejmalebnějších sídel v řešeném území - vzhledem k úbytku obyvatel ve všech malých sídlech bude rozvoj směřován do obnovy příp. dostavby objektů stávajícího obytného území.

Zásady urbanistického řešení:

- Urbanistické zásady pro rozvoj jsou: tradiční charakter objektů, ochrana historické struktury zástavby (viz. regulativy - /h).
- Zásady pro dotváření návsi: návesní rybníčky budou upraveny v přírodní podobě (bez zábradlí), nevhodné úpravy objektů budou nahrazeny při rekonstrukci, revitalizace zeleně bude prováděna s dosadbou místních dřevin (viz. regulativy - /r).

Rubašov

Je malebnou osadou (dvě usedlosti) v severním okraji řešeného území. Rozvojové plochy nejsou navrženy, sídlo je dokumentováno pouze ve výkrese č. 1.

2.4. NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ:

Stávající funkční využití území, které je zobrazeno v grafické části, je členěno na funkční využití ploch v současně zastavěném a zastavitelném území a ploch volných (krajinu). Některé volné plochy však mohou být i součástí současně zastavěného území obce.

Jako závazná část územního plánu je vymezeno:

FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ PRO ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Regulativy a zásady pro využívání území jsou stanoveny na základě členění ploch podle hlavního (dominantního) funkčního využití – základní funkce plochy a jejího upřesnění – funkční typ.

Základní funkce je v grafické části dokumentace ve výkrese č. 1 a 2 vyznačena barvou a velkým počátečním písmenem.

Jako směrná část je vymezen funkční typ (je vyjádřen malým písmenem na druhém příp. třetím místě v kódu plochy), který může upřesňovat pořizovatel. Každý funkční typ má závazné podmínky využití.

2.4.1. PLOCHY PRO SMÍŠENOU ZÓNU CENTRA MĚSTA (C)

Smíšené centrální území je zvláštní případ obytného území s rozmanitou skladbou činností a zařízení občanského vybavení místního, celoměstského a nadměstského dosahu.

Funkční regulace:

Pozn.: tučně vytištěné jsou výrazy, upřesněné v kap. 1.5. ZÁKLADNÍ POJMY, POUŽITÉ ZKRATKY.

Přípustné využití: bydlení, **maloobchodní zařízení**, veřejné stravování, ubytování, soukromé ordinace, sociální, kulturní, školská a církevní zařízení, administrativa, správa, bankovníctví (veškeré provozovny menšího rozsahu podle prostorových možností historických budov a zásad památkové péče), veřejná a soukromá zeleň a prostranství.

Podmíněné využití území zahrnuje **nerušící služby**, drobná řemesla uměleckého charakteru - podnikatelské aktivity nenarušující soužití funkcí, bez zvýšených nároků na dopravu, objekty nezbytného technického vybavení.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti a zařízení, které narušují obytné prostředí a charakter památkové rezervace nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (výroba včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských).

Funkční typy:

Cm plochy centra města smíšené - bydlení s občanským vybavením

Prostorové regulace: je nutné respektovat prostorové regulace, navržené urbanistickou koncepcí (viz. kap. 2.3.3.)

Územní rozsah: je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 1 a 2 (hlavní výkres).

Koncepce rozvoje:

Vzhledem k růstu velikosti města a s tím souvisejícími nároky na růst občanského vybavení porostou i nároky na rozvoj centra, prostorové možnosti rozšíření vybavenosti v parteru objektů jsou zejména v ulici Švermové a Boženy Němcové a v zástavbě přiléhající k hranici MPR a podél hlavních historických vstupů do města. Celé území MPR (mimo monofunkční plochy vybavení) je zařazeno do smíšené zóny centra města. Rozšíření je navrženo pouze v dostavbě území v návaznosti na sídliště – možnost zahrnutí jak bydlení tak vybavení.

Územní plán vytváří územně technické předpoklady pro rozvoj náplně městského centra a to při zachování zásad urbanistického řešení, stanovených v kap. 2.3.3 a 2.3.4.

2.4.2. PLOCHY PRO BYDLENÍ (B)

Území obytná zahrnují činnosti a zařízení souvisejícími s bydlením.

Funkční regulace:

Pozn.: tučně vyištěné jsou výrazy, upřesněné v kap. 1.5. ZÁKLADNÍ POJMY, POUŽITÉ ZKRATKY.

Přípustné využití: bydlení různých forem - individuální i hromadné bydlení se zázemím okrasných a užitkových zahrad, včetně odstavných stání (v rámci objektů nebo uzavřeného souboru staveb) a přidružených hospodářských staveb, plochy pro veřejnou i soukromou zeleň, rekreační a sportovní plochy pro obyvatele lokality, nezbytné parkovací plochy pro osobní automobily a technické vybavení, hasičská zbrojnice, integrované zařízení bydlení s občanským vybavením, sídla firem včetně provozoven občanského vybavení, které nepřesahují rámec a význam daného území – **malooobchodní zařízení**, nevýrobní služby, zařízení sociální péče, stravovací zařízení, ubytovací jednotky v rodinných a víceúčelových domech a penziony.

Podmíněné využití: zařízení **nerušících služeb**, občanské vybavení a sportovní zařízení nad rámec základního vybavení (převážně ve funkčním typu Bv, Bs případně Bz), stavby pro individuální rekreaci (pokud jsou realizována formou obytné zástavby).

V zóně funkčního typu Bz a Bv jsou podmíněné tyto další doplňkové funkce (při zachování priority bydlení) - konkrétní situace budou posouzeny v územním a stavebním řízení:

- zařízení pro zpracování a výkup zemědělské produkce, zahradnictví, **drobná chovatelská a pěstitelská činnost** - vypočtené ochranné pásmo drobných chovů v obytné zóně nesmí zasahovat okolní pozemky bydlení.

V zóně funkčního typu Bb je podmíněná výstavba objektů samostatných hromadných, řadových nebo podzemních garáží (při zachování priority bydlení, dostatečných ploch pro zeleň a za předpokladu optického oddělení od veřejných a odpočinkových ploch).

Nepřípustné je situování všech činností a zařízení, které svými negativními vlivy narušují obytnou pohodu funkce bydlení (nesplňují ustanovení platných zákonů o ochraně zdraví a ovzduší), nepřipustná je výstavba řadových a samostatně stojících garáží v uličním prostoru a v pohledově exponovaných územích.

Funkční typy :

Jako směrná část územního plánu jsou vymezeny funkční typy

- Br** - individuální bydlení městského charakteru s obytnými zahradami, v rodinných domech popř. v nájemních vilách (včetně přidružených objektů)
- Bs** - smíšená zóna individuálního bydlení s předpokladem rozvoje zařízení distribuce a služeb nevýrobního charakteru
- Bb** - kolektivní bydlení v bytových domech, zahrnující i okolní veřejnou zeleň a parkovací a odstavné plochy, dětská hřiště, pískoviště, menší víceúčelová hřiště.
- Bz** - individuální bydlení venkovského charakteru v rodinných domech a zemědělských usedlostech s většími užitkovými zahradami - smíšená zóna
- Bv** - smíšená zóna bydlení s předpokladem rozvoje zařízení řemesel, služeb a drobných podnikatelských aktivit výrobního charakteru (vzhledem k zátěži na obytné prostředí dopravou nebo umístěním v blízkosti výrobní zóny)

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 1 a 2 (hlavní výkres).

Podmínky pro výstavbu z hlediska urbanistické koncepce jsou uvedeny v kapitole 2.3.3.

Návrh ploch pro rozvoj bydlení

Hlavní rozvoj bydlení je navržen zejména na jihovýchodním a severovýchodním okraji města - dotváří prstenec zastavění kolem pomyslného středu (kostela s městskou věží) a peší osu k nádraží.

2.4.3. PLOCHY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ (O)

Území občanské vybavenosti zahrnuje zařízení a areály s převahou služeb obyvatelstvu.

Pozn.: tučně vytištěné jsou výrazy, upřesněné v kap. 1.5. ZÁKLADNÍ POJMY, POUŽITÉ ZKRATKY.

Funkční regulace:

Přípustné využití: zařízení pro veřejnou správu a administrativu, zdravotnické zařízení, školství, vzdělávací a kulturní zařízení, areály pro sociální péči, nevýrobní služby a **maloobchodní zařízení**, stravovací a ubytovací zařízení, integrované zařízení s bydlením, hasičská zbrojnice, technické vybavení, parkovací a odstavné plochy pro danou lokalitu, parková a doplňková zeleň včetně odpočinkových ploch.

V monofunkčních plochách je přípustná pouze vymezená funkce, případně vybavení s ní související.

Podmíněné využití: (mimo monofunkční plochy): **nerušící služby** a podnikatelské aktivity, samostatné zařízení bydlení (konkrétní situace budou posouzeny v územním řízení).

Nepřípustné je situování průmyslové a zemědělské výroby, chov hospodářských zvířat a veškeré činnosti a zařízení, které svými negativními vlivy narušují životní prostředí (nesplňují ustanovení platných zákonů o ochraně zdraví a ovzduší). Nepřípustná je výstavba řadových a samostatně stojících garáží.

Funkční typy:

Monofunkční plochy s vymezeným účelem využití

- Or** - radnice
- Oc** - církevní zařízení – kostel, kaple
- Om** - muzeum
- Os** - speciální vybavení – zařízení celnice
- Op** - speciální vybavení – zařízení požární a civilní ochrany

Polyfunkční plochy s možností doplňkových funkcí:

- Ov** - víceúčelová zařízení občanského vybavení – distribuce, nerušící služby, stravování, ubytování, kulturní zařízení a jiné vybavení
- Oz** - zařízení sociální péče a zdravotnictví
- Oš** - plochy pro školská zařízení

Podmínky pro výstavbu z hlediska urbanistické koncepce jsou uvedeny v kapitole 2.3.3.

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 1 a 2 (hlavní výkres).

V grafické části dokumentace jsou plochou vyznačena pouze větší stabilizovaná ubytovací zařízení a areály, soukromé penziony a ubytování s menšími kapacitami jsou zařazeny v obytných zónách (v historickém jádru veškeré ubytování a restaurace ve smíšené zóně centra).

Koncepce rozvoje občanského vybavení je zahrnuta v kap 2.7.5.

2.4.4. PLOCHY PRO SPORT A REKREACI (R)

Území zahrnuje plochy a zařízení, které slouží pro sportovní a rekreační činnosti občanů. a pro zařízení organizované a neorganizované tělovýchovy.

Funkční regulace:

Pozn.: tučně vytištěné jsou výrazy, upřesněné v kap. 1.5. ZÁKLADNÍ POJMY, POUŽITÉ ZKRATKY.

Přípustné: (mimo funkční typ Rt) zařízení pro tělovýchovu, sportovní a rekreační plochy, např. hřiště, areály zdraví, sauny, posilovny, kluziště a další zařízení sloužící pro sport a rekreaci, včetně ploch zeleně, nezbytného technického vybavení, parkovacích a odstavných stání pro lokalitu.

Podmíněné je u funkčního typu Rv umístění zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení - např. zařízení **maloobchodní**, stravovací a ubytovací, **nerušící služby**, menší kapacity trvalého bydlení (ubytování správce, majitele), dále sezónní ubytovací zařízení – autokempink, motorest, větší kapacity odstavných stání, vodní plochy a koupaliště (podle umístění lokality).

Nepřípustné je situování průmyslové a zemědělské výroby, chov hospodářských zvířat a veškeré činnosti a zařízení, které svými negativními vlivy narušují životní prostředí (nesplňují ustanovení platných zákonů o ochraně zdraví a ovzduší). Nepřípustná je výstavba garáží.

Funkční typy:

- Rh** - sportovní zařízení venkovního charakteru - plochy pro hřiště (pouze s nezbytným vybavením)
- Rv** - víceúčelová zařízení - hřiště, tělocvičny, areály zdraví – sauny, posilovny, plochy pro rekreační zařízení, sezónní ubytování, podle umístění příp. i koupaliště
- Rt** - jednoúčelové rekreační plochy - letní tábory (bez staveb k celoročnímu využití)

Podmínky pro výstavbu z hlediska urbanistické koncepce jsou uvedeny v kapitole 2.3.3.

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 1 a 2 (hlavní výkres)

Koncepce rozvoje:

- Budou i ve výhledu zachovány a udržovány stávající sportovní plochy a zařízení.
- Rozvoj rekreačních a sportovních ploch je řešen zejména v návaznosti na Slavonický potok - hlavní rozvoj navržen na jihovýchodním okraji města.
- Další plochy pro rekreaci (sezónní ubytování) jsou navrženy při Stálkovské cestě.
- Pro rekreaci obyvatel v severovýchodní části města je navrženo rozšíření hřiště u MŠ a plocha zeleně s rekreačním využitím u sídliště.
- V rámci ploch zeleně s rekreačním využitím při hranici MPR jsou uvažována dětská hřiště a odpočinkové plochy.
- Pro požadované tréninkové hřiště je navržena lokalita na severním okraji města u železnice (návaznost na stávající areál s vybavením).
- Další plochy pro víceúčelové a dětské hřiště mohou být doplněny v rámci stávajících i navržených obytných zón.

2.4.5. PLOCHY VÝROBNÍCH AKTIVIT (V)

Území je určeno především k situování výrobních činností průmyslových a zemědělských, výrobních a ostatních služeb s výrobní činností souvisejících, včetně administrativy provozoven.

Funkční regulace:

Přípustné využití: (mimo funkční typ Vt) provozovny drobné výroby, výrobních služeb a řemesel, zahradnictví a šlechtitelství, opravárenské služby a servisy, sklady a obchodní zařízení, technické služby a sběrné areály, zeleň, parkoviště a garáže – provozovny bez vazby na těžkou nákladní dopravu a při dodržení zákonných podmínek pro ochranu životního prostředí, obytné pohody a zdraví obyvatel. Dále je přípustné umísťovat nezbytné inženýrské sítě a zařízení.

V zóně funkčního typu Vz je navíc přípustná živočišná výroba, při dodržení limitního pásma ochrany prostředí a dalších podmínek stanovených orgány ochrany veřejného zdraví a životního prostředí.

V zóně funkčního typu Vp je navíc přípustná tovární průmyslová výroba a kapacitní sklady, které nejsou přípustné v jiných stavebních územích (při dodržení zákonných podmínek pro ochranu životního prostředí, obytné pohody a zdraví obyvatel).

Podmíněné využití území zahrnuje komerční aktivity, výzkumné ústavy, občanské vybavení (zejména služby pro zaměstnance a podnikové prodejny), sportovní zařízení pro zaměstnance, bydlení pro osoby zajišťující dohled nebo majitele provozovny. V zóně funkčního typu Vz je podmíněná soustředěná živočišná výroba při dodržení limitního pásma ochrany prostředí a dalších podmínek stanovených orgány ochrany veřejného zdraví a životního prostředí.

U stávajících malých výrobních areálů, situovaných a respektovaných **uprostřed území s převažující obytnou funkcí nebo v návaznosti na ně**, je přípustná a doporučena změna využití celé lokality ve prospěch jiných funkcí (především komerčních zařízení, občanského vybavení - nevýrobních služeb, příp. i v kombinaci s bydlením). Současné provozovny nesmějí narušovat obytnou pohodu a životní prostředí okolních obytných území.

Nepřípustné využití území: samostatné obytné lokality, občanské vybavení a rekreační zařízení, vyžadující nezávadné prostředí – např. školská zařízení, zdravotnická a sociální zařízení (kromě případu uvedeného ve výjimce).

Funkční typy:

- Vp** - plochy pro průmyslové provozovny a kapacitní sklady
- Vz** - zařízení zemědělské výroby a služeb včetně navazujících zpracovatelských provozoven
- Vs** - výrobní a technické služby, řemesla a sklady, zahradnictví
- Vo** - lokální sběrný dvůr pro tříděný odpad
- Vt** - jednoúčelové plochy - technické vybavení pro údržbu silnic

Podmínky pro výstavbu z hlediska urbanistické koncepce jsou uvedeny v kapitole 2.3.3.

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 1 a 2 (hlavní výkres).

Koncepce rozvoje:

- Z důvodů negativního dopadu výrobních areálů na strukturu historického města a na krajinný ráz jsou větší rozvojové výrobní aktivity orientovány pouze k nádraží - možné rozšíření dřevovýroby za nádražím a umístění výrobních služeb k hlavnímu městskému okruhu.
- Nezbytné je ekonomické využití a přestavba stávajících nedostatečně využívaných areálů v místech nenarušujících obraz města (např. areál u silnice na Písečné, a ve Vlastkovci). Na areály je nutno zpracovat podrobnější dokumentaci na revitalizaci se zpracováním zeleně.
- Je navržen postupný útlum výroby na severním okraji nad městem a omezení rozvoje ploch některých areálů – viz. urbanistická koncepce jednotlivých částí města, kap. 2.3.4.
- Nevyužívané areály bývalé živočišné výroby firmy AGROS v blízkosti obytných území (Kadolec, severní okraj města) jsou navrženy pro jiné funkční využití (bydlení, agroturistická farma).
- Rozvoj by měl být orientován především na doplnění drobných výrobních služeb (v rámci menších navržených výrobních ploch, ploch komerční zóny nebo i ploch smíšených s bydlením) a na revitalizaci stávajících areálů v místech, kde není navrženo nezastavitelné území.

2.4.6. PLOCHY PRO KOMERČNÍ A PODNIKATELSKÉ AKTIVITY (K)

Území smíšené funkce je určené především pro zařízení komerčních, poskytujících služby obyvatelstvu (možnost nákupu v obchodních zařízeních typu velkoobchodní), a dalších zařízení služeb - většinou v otevřených areálech s vysokou frekvencí styku s veřejností.

Funkční regulace:

Přípustné využití území zahrnuje provozovny fyzických a právnických osob - maloobchodní a velkoobchodní zařízení, administrativu, výzkumné ústavy bankovní, centra volného času, ubytovací zařízení, nákupní centra, zahradnictví a šlechtitelství, opravárenské služby a servisy (zaměřené na uspokojení potřeb zákazníků), sklady, technické služby a sběrné areály, logistické centrum, zeleň, komunikace, parkoviště a garáže - při dodržení zákonných podmínek pro ochranu životního prostředí, obytné pohody a zdraví obyvatel. Dále přípustné umísťovat nezbytné inženýrské sítě a zařízení.

Podmíněné jsou výrobní služby většího rozsahu, bydlení, kulturní, sportovní a ubytovací zařízení, čerpací stanice pohonných hmot.

Nepřípustné jsou činnosti a zařízení vyžadující zvláštní ochranu před zátěží prostředí, popřípadě činnosti a zařízení ohrožující prostředí hlukem, znečištěním ovzduší, vibracemi a organoleptickým zápachem (např. živočišná výroba).

Funkční typy:

Kv smíšená zóna komerčních a podnikatelských aktivit – velkoobchodní, nákupní centra, centrum pro stavebníky, zahrádkáře, služby, řemesla a nerušící drobná výroba, čerpací stanice apod.

Podmínky pro výstavbu z hlediska urbanistické koncepce jsou uvedeny v kapitole 2.3.3. – zejména je nutné respektovat prostorové regulace - výškovou zónaci a omezení zastavitelných ploch ve prospěch zeleně.

Doplňující ustanovení:

Umístění velkoobchodních (od 1200 m² prodejní plochy) je přípustné v plochách s přímým komunikačním napojením na dopravní koridory silnic III.třídy a vyšší, podmíněné jsou v plochách výrobních aktivit a

to s přímým komunikačním napojením na dopravní koridory silnic III.třídy a vyšší, nepřijatelné je jejich umístění v zastavitelných plochách bydlení, smíšené funkci centra, sportu a rekreace.

Koncepce rozvoje:

Řešení územního plánu navrhuje uspokojení požadavků na komerční zařízení do území se snadnou dopravní dostupností, s cílem vytvořit komplexní zóny s rozmanitým vybavením. U těchto zařízení je velmi důležitý dostatek parkovacích míst (v rámci plochy) a poloha u hlavních dopravních tras, plochy jsou proto navrženy v prostoru u hlavního městského okruhu. Je navržena i transformace vhodných areálů, především bývalých areálů živočišné výroby a ostrahy hranic.

2.4.7. PLOCHY PRO VEŘEJNOU ZELEŇ (Z)

Území zahrnují plochy zeleně v zastavěném území, které plní funkci rekreační, kompoziční a okrasnou, izolační, případně pietní (hřbitovy).

Funkční regulace:

Přípustné využití: veřejná zeleň parková (včetně dětských hřišť a pěších tras), doplňková zeleň uliční (včetně předzahrádek nezahrnutých do ploch bydlení, chodníků, vjezdů a uložení inženýrských sítí), izolační zeleň, vodní prvky. Plochy zeleně kompoziční nemusí být veřejně přístupné (nezastavitelné části areálů nebo obytných území a zahrad z důvodu urbanistické kompozice). V zeleni kolem systému opevnění je přípustná obnova hradeb s realizací pěších propojení.

V zóně funkčního typu Zh jsou navíc přípustná zařízení a objekty pro provoz hřbitova – je nutné respektovat základní charakter plochy včetně podílu vysoké zeleně a ochranného pásma veřejných pohřebišť 100 m od hranice.

V zóně funkčního typu Zr jsou navíc přípustné stavby víceúčelových hřišť nebo staveb pro letní zábavy.

Podmíněné využití: výstavba nezbytné technické vybavenosti a zpevněných ploch, drobných staveb pro rekreaci a odpočinek, oplocení, parkoviště, stánky a přístřešky pro zastávky.

Nepřípustné jsou ostatní funkce a zařízení.

Funkční typy:

- Zh** - zeleň hřbitovů a pietních míst – je nutné respektovat základní charakter plochy včetně podílu vysoké zeleně
- Zp** - parky a veřejná zeleň doplňková – upravená plocha zeleně s estetickou a kompoziční funkcí, splňující nároky na veřejný prostor a potřeby pro odpočinek
- Zr** - veřejná zeleň s rekreačním využitím, s možností umístění hřišť pro občany
- Zk** - veřejná nebo vyhrazená zeleň kompoziční navržena z důvodu urbanistické koncepce, bez výstavby objektů, v případě soukromého vlastnictví nebo uzavíratelných areálů maximální redukce oplocení
- Ze** - veřejná zeleň krajinného typu s ekologickou funkcí v rámci ÚSES, s rekreačním využitím a s možností umístění travnatých hřišť, přípustné je využití k úpravám vodních toků (revitalizace toku, protipovodňová opatření)

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 1 a 2 (hlavní výkres).

Koncepce rozvoje:

- Plochy veřejné zeleně v souhrnu tvoří významný krajinnotvorný prvek, zejména je to okolí Slavonického potoka, jež je součástí kostry územního systému ekologické stability.
- Hlavní koncepční záměr – symbióza osídlení a krajiny předpokládá zachování propojení zeleně města s okolní krajinnou zelení - zejména podél Slavonického potoka.
- Zelená osa města je v návrhu maximálně podpořena koncepcí rekreačního pásu podél celého toku, s velkou vodní hladinou v návaznosti na stávající park. Doplněny jsou plochy rekreační v jihovýchodní části města s omezením podílu zastavitelných ploch ve prospěch zeleně.
- Město vzhledem ke své orientaci na bydlení, cestovní ruch a kulturní akce potřebuje zvětšit parkové plochy, vhodně upravit bývalé Slavonické korzo a řešit další plochy v návaznosti na hradební systém. Problematika se týká zejména centra města – obalu historického jádra a je specifikována v souběžně zpracovávaném regulačním plánu MPR. Popis návrhu a řešení ploch v ÚPO – viz kap. 2.3.4.

- Potřebné je maximální možné doplnění stromové zeleně v uličních prostorech města na základě podrobné dokumentace, se znalostí průběhu inženýrských sítí. Zejména je třeba ze stávající zbytečně široké hlavní komunikace vytvořit městskou třídu doplněnou zelení, s podélným parkováním.
- Je navrženo doplnit stromořadím stávající i navržené radiální kompoziční trasy.
- Část zeleně vyznačené v grafické části ÚPO je navržena jako izolační zeleň - pásy a plochy zeleně stromové i keřové pro pohledové odclonění areálů výroby a panelových domů.
- Zvláštní kategorii veřejné zeleně tvoří hřbitovy - plocha pro hřbitov je dostatečná.
- Veřejná nebo vyhrazená zeleň kompoziční je navržena z důvodu urbanistické koncepce, bez výstavby jakýchkoliv objektů. V případě soukromého vlastnictví nebo u uzavíratelných areálů je nutná maximální redukce oplocení. U ploch navržených na zeleň parkovou budou navržené lokality v případě nedohody s vlastníky zařazeny do tohoto funkčního typu.
- Plochy označené **lr** – je navržena revitalizace ploch veřejné zeleně v prostoru návsi sídel a na obvodu MPR, při výsadbě je nutno z hlediska zachování hodnot preferovat domácí dřeviny.

2.4.8. PLOCHY PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (U)

Plní funkci kompoziční, shromažďovací, odpočinkovou a komunikační, z jejich užívání nelze nikoho vyloučit – musí být přístupny veřejnosti bez omezení.

Funkční regulace:

Přípustné využití území jsou zejména zpevněné plochy náměstí, veřejná prostranství a uliční koridory, včetně doplňkové veřejné zeleně, podélných parkovišť a nezbytných inženýrských sítí, pěších a odpočinkových ploch s prvky drobné architektury, vodní prvky.

Podmíněná je výstavba objektů nezbytných technických zařízení, drobné stavby pro odpočinek nebo kulturní účely, zpevněné plochy pro dopravu v klidu, stánky a přístřešky.

Nepřípustné jsou činnosti a zařízení s negativním dopadem na pohodu odpočinkových ploch a jakákoli výstavba, kromě výše uvedených případů.

Funkční typy:

Un – centrální prostory sídla, náměstí, návsi a hlavní uliční prostory s převahou ploch pro pěší, včetně doplňkové zeleně a menších parkovišť

Up – ostatní veřejná prostranství pro pěší a zklidněnou dopravu včetně zeleně případně parkovišť

Ut – monofunkční plocha - prostor pro veřejnou tržnici s možností umístění stánků

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 1 a 2 (hlavní výkres).

Koncepce rozvoje:

- Stávající veřejné prostory uliční v MPR a zejména plochy náměstí je třeba maximálně respektovat. Veškeré úpravy prostoru i objektů musí ctít genius loci historicky vzniklého prostředí, nelze připustit narušení sevřenosti historické zástavby. Území v MPR je zahrnuto do prostorů zásadního významu pro charakter města (podmínky ochrany městské památkové rezervace - viz. kapitola 2.3.3).
- Návrh veřejného prostranství s převážně pěším provozem – vytvoření parkové úpravy s dlážděnou plochou u kostela sv. Jana Křtitele na Špitálním předměstí – popis viz. kap. 2.2.2.4. (plocha je zahrnuta do území asanačních úprav).
- Další navržené plochy jsou převážně při hranici MPR (úpravy prostorů včetně umístění parkovišť, zeleně, pěších prostranství a chodníků budou upřesněny v regulačním plánu).

2.4.9. PLOCHY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI, ZAHRADY (I)

Území pro individuální rekreaci jsou určena pro umístování činností a zařízení rekreačních a doplňkové produkčních.

Funkční regulace:

Pozn.: tučně vytištěné jsou výrazy, upřesněné v kap. 1.5. ZÁKLADNÍ POJMY, POUŽITÉ ZKRATKY.

Přípustné jsou zařízení sloužící individuální rekreaci – sady, zahrady a záhumenky bez výstavby nadzemních objektů, **drobná pěstitelská činnost**.

Podmíněná je ve funkčním typu Is mimo město drobná chovatelská činnost, případně s dostavbou tradičního jednopodlažního hospodářského objektu (nebo přístavba stávajících obytných budov v návaznosti na plochy bydlení). Ve stávajících zahrádkářských (chatových) osadách je podmíněná výstavba objektu individuální rekreace s prostorovým omezením, pokud není plocha označena jako nezastavitelné území. Jednotlivé případy budou posouzeny v územním nebo stavebním řízení s ohledem na konkrétní situaci, vzhled objektu a krajinný ráz.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. Nepřípustná je výstavba objektů pro trvalé bydlení a veškeré dostavby v sadech a záhumencích v krajíně a v plochách s navrženou regulací /n.. Není povoleno rozšiřování lokalit funkčního typu Ir.

Plochy pro individuální rekreaci mohou být uvnitř i vně současně zastavěného území dle § 139a (2) stavebního zákona v platném znění.

Funkční typy:

- Ir** zahrádkářské osady a chatové lokality
- Ir/n** rekreační lokality dočasné – bez možnosti přístaveb a výstavby nových objektů (umístění v přírodním parku) stávající objekty na dožití (údržba je přípustná)
- Is** sady, zahrady a záhumenky v návaznosti na obytné území

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 1 a 2 (hlavní výkres).

Koncepce rozvoje:

V rámci územního plánu nejsou navrženy rozvojové plochy pro rozvoj individuální rekreace typu Ir, a to z důvodů ochrany krajinného rázu. Dočasné zahrádkářské kolonie budou využívány jako drobná parcelace, obhospodařovány dle podmínek daných režimem přírodního parku, stavební objekty jsou navrženy na dožití. Většina lokalit v návaznosti na město je navržena jako transformační území pro bydlení nebo jsou nezastavitelné - s navrženou regulací /n.

Navrženo je několik lokalit pro rozšíření zahrad funkčního typu Is u obytných lokalit – z důvodu začlenění zástavby do krajiny.

2.4.10. VODNÍ PLOCHY A TOKY (N)

Zahrnují plochy vod tekoucích a stojatých se zvláštním estetickým významem pro utváření krajinného rázu území.

Funkční regulace:

Přípustné jsou činnosti a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území a koloběhem vody v přírodě, výstavba malých extenzivních nádrží na tocích, revitalizace toků a protipovodňová opatření.

Podmíněné jsou činnosti a zařízení jsou zařízení související s rybářstvím nebo rekreací (chov ryb a vodní drůbeže s tím, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu - čistoty vod).

Nepřípustné jsou činnosti a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nepřípustná je výstavba objektů v těsné blízkosti břehů.

Vodní plochy a toky mohou být uvnitř i vně současně zastavěného území dle §139a (2) stavebního zákona v platném znění.

Funkční typy:

- Nv** - nádrž víceúčelová - dočist'ovací
- Np** - nádrž, rybník s chovem ryb
- Na** - nádrž akumuláční, návesní
- Ne** - nádrž ekologická, extenzivní

Je navrženo několik nových ploch pro výstavbu nádrží – podrobněji viz kap. 2.7.2.3.

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH VE VOLNÉM – NEZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ:

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 1. – Návrh využití řešeného území (hlavní výkres).

2.4.11. PLOCHY KRAJINNÉ ZÓNY PRODUKČNÍ

Plochy s přírodními a terénními podmínkami pro zemědělskou produkci s velkovýrobní technologií a lesní výrobu, u které není produkční funkce limitována jinými funkcemi.

Přípustné jsou činnosti a zařízení, které souvisí se zemědělskou velkovýrobou a lesní produkcí. U zemědělského půdního fondu je přípustná změna kultury, pokud nedojde k výrazně negativnímu narušení krajinného rázu. Přípustné jsou aktivity vymezené pro plochy krajinné zóny přírodní.

Podmíněné jsou výstavby objektů a zařízení zemědělské prvovýroby u zóny zemědělské, u lesní výroby objektů a zařízení pro lesní výrobu, ochranu přírody, technickou a dopravní infrastrukturu a těžbu lokálního významu s následnou rekultivací.

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení a výstavba nových objektů, popř. rozšiřování stávajících, pokud to není navrženo tímto územním plánem.

Zonace zemědělského půdního fondu

Je vymezena v rámci směrné části územního plánu:

I.zóna - bez regulací - zemědělské plochy do 3° sklonu, plošiny. Eroze se projevuje pouze při přívalových deštích, a to obvykle jen ve stopách zemědělských strojů. Výrazné splachy mimo zemědělské plochy nehrozí. Při velikosti bloku větším jak 30 ha navrhujeme přistoupit k rozčlenění,

II.zóna - potenciálního erozního ohrožení - plochy s různým stupněm erozního ohrožení (3-7°). Většinou divergentní (rozbíhavé) svahy, které oproti konvergentním neurychlují odnos částic. Podle sklonu je nutno přistoupit k protierozním opatřením. Převažují středně hluboké půdy, kde nehrozí průsak hnojiv a reziduí do spodních vod. Při nedostatečné ochraně výše uvedenými opatřeními je nutno přistoupit k technické protierozní ochraně (meze, průlehy, vsakovací pásy).

III. zóna erozního ohrožení

Plochy s různým stupněm erozního ohrožení (3-12°). Většinou konvergentní (sbíhavé) svahy, které urychlují odnos částic. Podle sklonu je nutno přistoupit k protierozním opatřením. Při nedostatečné ochraně výše uvedenými opatřeními je nutno přistoupit k technické protierozní ochraně (meze, průlehy, vsakovací pásy). V návaznosti na zastavěné území je vhodné zalučnit, využít na drobnou parcelaci apod.

IV.zóna - kombinovaného ohrožení

Plochy s různým stupněm erozního ohrožení. Převažují mělké půdy, kde hrozí při vyšších dávkách hnojiv průsak do spodních vod, případně splach nedostatečně absorbovaného hnojiva mimo zemědělské plochy na okraje lesa, do vodních toků ap. Dále se jedná o nívné polohy s rizikem znečištění vodního toku, kde nesmí být umístěno polní hnojiště a používání hnojiv je vázáno na přísnější podmínky - riziko znečištění povrchové a spodní vody. Na žádných těchto plochách nelze umístit polní hnojiště. Při vyšším sklonu přistoupit k protierozním opatřením -

Nebyly zjištěny lokality s nadlimitním obsahem cizorodých prvků v zemědělské půdě.

Funkční typy:

- Po** - orná půda (v rámci směrné části jsou navrženy zásady hospodaření dle zonace orné půdy)
- KI** - trvalé travní porosty - kulturní louky a pastviny
- Ks** - sady, zahrady, záhumenky -převažuje hospodářský význam, krajinnotvorná a estetická funkce je druhořadá
- HI** - hospodářský les – kategorie lesa podle § 9 zák. č. 285/95 Sb.
- HZ** - les zvláštního určení – kategorie lesa podle § 8 Zák. č. 289/95, Nepřípustné je snižování výměry těchto ploch, výstavba objektů nesouvisejících s funkcí území.

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 1. – Návrh využití řešeného území (hlavní výkres).

2.4.12. PLOCHY KRAJINNÉ ZÓNY PŘÍRODNÍ

Plochy tvořené ekologickou kostrou území s dominantní funkcí zachování druhové pestrosti, ekologické stability a ochrany přírody.

Přípustné v tomto území jsou činnosti, která slouží k zachování vysoké biodiverzity a ekologické stability v území (realizace ÚSES, vodních ploch a dalších opatření přispívajících k vyšší retenci krajiny a opatření zvyšujících ekologickou stabilitu území).

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení a výstavba, které zmenšují jejich plochu, nepřípustné je zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení a nová výstavba.

Regulativy pro plochy ÚSES:

Pro funkční využití ploch biocenter

je přípustné:

- současné využití
- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám,
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.

jsou podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra.

jsou nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich,
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

Pro funkční využití ploch biokoridorů

je přípustné:

- současné využití,
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru,
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných funkčních biokoridorů

jsou podmíněné:

- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenší rozsahu.

jsou nepřipustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru,
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů,
- rušivé činnosti, jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněných.

Funkční typy:

- Ek -** krajinná zeleň – včetně zeleně lesního charakteru na nelesní půdě (vysoká zeleň) zejména na nevyužívaných pozemcích
- Lt -** trvalé travní porosty – polokulturní až přírodní louky a pastviny. Nutno dodržet maximální rozsah a dále rozvíjet tyto plochy zejména v návaznosti na vodoteče. Nepřipustné je zmenšování výměry a výstavby objektů (s výjimkou těch ploch, u kterých nejsou přírodní funkce dominantní).
- Ls -** sady, zahrady, záhumenky mimo zastavěné území s vyšším přírodně krajinářským významem. Jedná se zejména o vysokokmenné sady s travinobylinným podrostem.

Zatravnění je navrhováno zejména v údolnicích s návazností na vodní toky, kde dochází k zamokření. V těchto lokalitách byly louky historicky rozšířeny. Další doplnění bude realizováno v rámci ploch ÚSES.

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 1. – Návrh využití řešeného území (hlavní výkres).

2.4.13. PLOCHY PRO OBSLUHU ÚZEMÍ – DOPRAVU A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Funkční plochy a návrh koncepce dopravy jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkresech č. 1 a 2 (hlavní výkres) a č.3 – Dopravní řešení.

Funkční plochy a návrh koncepce technické infrastruktury jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkresech č. 4 – Zásobování vodou, č. 5. – Odkanalizování, č. 6. – Energetika, spoje.

DOPRAVA - ZÁKLADNÍ REGULATIVY:

Funkční regulace:

Připustné jsou zařízení dopravní povahy – komunikace a parkoviště, inženýrské sítě, zeleň a pěší prostranství (dle konkrétního podrobného řešení parkovišť je přípustná úprava plochy podle rozmístění parkovacích stání), přípustné je využití navržené plochy parkoviště pro veřejnou zeleň, pokud není potřeba výstavby nezbytná. Přípustná je úprava hranic pozemků pro dopravu (zpřesnění podrobnější dokumentací) a doplnění tras místních a účelových komunikací a parkovišť v jednotlivých funkčních plochách v podrobnější dokumentaci.

Nepřipustné v území navrženém pro parkoviště je nepřipustné zřizování dopravních služeb.

V návrhu jsou vymezeny plochy pro úpravy komunikační sítě, pro pěší propojení a pro parkování – zásady koncepce a popis viz. kap. 2.7.1.

Vymezení dopravních koridorů – toto území je nezastavitelné, nesmí zde být realizovány ani dočasné stavby, pokud se zde nachází stávající objekty, není dovoleno jejich zhodnocení, běžnou údržbu je možno provádět. Zásah do území včetně regulativů je třeba upřesnit podrobnější dokumentací. Trasy zemědělských a lesních cest je možno upravit – jsou směrné.

Závazná je regulace určující druh dopravního zařízení:

- DP** parkoviště
DA plocha pro rozšíření hlavního dopravního uzlu města
DN železniční nádraží včetně skladových ploch
GR řadové garáže

DP, GR - pro umístování parkovacích a odstavných stání pro motorová vozidla platí :

- u navržených i stávajících ploch pro bydlení bude potřebný počet odstavných stání vždy součástí objektů nebo souboru staveb (v pohledově uzavřeném prostoru)
- nepřípustná je výstavba jednotlivých garáží, nespojených stavebně s jiným objektem
- výjimečně v odůvodněných případech, kdy nelze odstavné stání řešit v rámci stávajících nebo navržených objektů, souboru budov nebo jejich přístavbou, lze povolit odstavná stání v objektu tradičního charakteru – toto ustanovení však neplatí u historického jádra města a obcí, u zóny označené /h ve Slavonicích a u pohledově exponovaných lokalit, jako jsou hlavní uliční a veřejné prostory sídla
- nově navrhované garáže budou pouze v objektech s jednotným provedením jednotlivých garáží, v pohledově uzavřeném prostoru
- přípustné - parkovací stání, odstavná stání a garáže osobních vozidel ve všech stavebních plochách, pokud není podrobnější územně plánovací dokumentací stanoveno jinak
- přípustné - parkovací stání, odstavná stání a garáže osobních vozidel v obytných zónách, stejně tak i ve sportovních a rekreačních plochách pouze pro potřebu vyvolanou přípustným využitím území
- nepřípustné - parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a pro přívěsy těchto nákladních vozidel v obytných zónách, v plochách smíšené funkce centra, občanského vybavení a ve sportovních a rekreačních plochách
- přípustné - parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy v plochách výroby nebo výrobních služeb
- k zajištění parkování vozidel při nové výstavbě nebo transformaci se požaduje zajistit příslušný počet parkovacích stání dle tab.19 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací
- parkování vozidel odpovídající potřebám stavby nebo novému uživateli musí být zajištěno mimo veřejné komunikace a chráněná prostranství
- v případě architektonické, funkční nebo technické nemožnosti zajistit potřebný počet stání na staveništi, je žadatel oprávněn vybudovat parkoviště na jiné parcele s minimální docházkovou vzdáleností (z této povinnosti se může vyvázat tím, že se bude podílet na výstavbě veřejného parkoviště)
- při hromadné výstavbě nových bytů se vyžaduje vybudování min. jednoho odstavného stání na jeden byt, vyčlenění parkovací plochy se nepožaduje při rehabilitaci bytu, je žádáno pouze při výstavbě nového bytu dělením staré stavby nebo jejím rozšířením
- povinnost zajistit parkovací plochy se netýká obnovení nebo vytvoření obchodní plochy, řemeslné dílny a provozovny služeb ve stávajících objektech (v přízemí)
- v rámci plochy kulturního domu při přestavbě je doporučeno řešit parkování v podzemních garážích pro obyvatele MPR, pro sídliště budou doplněny podzemní garáže projektem revitalizace

DN a plocha železnice:

- nutno dodržet nezastavěný koridor pro navržené prodloužení trati

Pro případné umístění čerpacích stanic pohonných hmot platí:

- přípustné jsou v plochách dopravních, výrobních a komerčních aktivit a pro vlastní potřebu provozovatele uvnitř uzavřeného areálu
- podmíněné jsou v ostatních stavebních plochách za předpokladu přímého napojení na rychlostní, sběrné a dopravně obslužné komunikace a nebo jako integrované zařízení do hromadných garáží nebo provozoven obchodu, služeb a výroby
- nepřípustné jsou uvnitř obytných zón, sportovních a rekreačních zařízení, v městském centru a v návaznosti na ně, u zóny označené /h, v plochách zeleně a mimo zastavitelné území (ve volné krajině)

Řešení koncepce dopravy je popsáno v samostatné kapitole - 2.7.1.

INŽENÝRSKÉ SÍTĚ A ZAŘÍZENÍ TECHNICKÉ VYBAVENOSTI - ZÁKLADNÍ REGULATIVY:

Zařízení pro technickou vybavenost lze umístit kromě ploch pro technickou vybavenost ve všech ostatních plochách, ve kterých se stavby tohoto druhu přípouštějí a slouží pro bezprostřední obsluhu území, aniž by narušovaly jeho prostředí nad přípustnou míru.

V MPR - umístění zařízení pro technickou vybavenost přizpůsobit podmínkám městské památkové rezervace (neumísťovat samostatně stojící nadzemní objekty).

Přípustné jsou činnosti a zařízení technické povahy, zeleň.

Nepřípustné jsou kapacitní zařízení (nad potřebu vyvolanou základní funkcí plochy) v obytných zónách, v ostatních případech podmíněné, kdy je nutno posoudit vhodnost a nezbytnost umístění zařízení z hlediska dopadů na obytné prostředí.

Vymezení ploch pro liniové trasy – podzemní vedení: v trasách navržených ploch není dovoleno povolovat žádné ani dočasné stavby a pozemky, po kterých jsou vedeny, musí zůstat veřejné; jednotlivé sítě v maximální míře slučovat s komunikacemi do obslužných koridorů, jejich zásah do území je třeba upřesnit podrobnější dokumentací. Respektovat soustavu podzemních chodeb a prostor s odvodňovacím systémem.

Vymezení ploch pro liniové trasy – nadzemní vedení: v trasách navržených ploch není dovoleno povolovat žádné ani dočasné stavby, musí být zajištěn maximálně volný přístup k těmto vedením, jejich zásah do území je třeba upřesnit podrobnější dokumentací.

Navržené trasy inženýrských sítí jsou závazné. Vymezení ploch pro navržená technická zařízení je limitujícím faktorem pro funkční využití ploch,

Závazná je regulace určující druh technického vybavení:

ČOV	čistírna odpadních vod
ČSV	čerpací stanice vodárenská
VZP	vodní zdroj (pitné vody)
VDJ	vodojem
TS	elektrická stanice (trafostanice)
RS	regulační stanice plynu
TH	hráz poldru
RK	radiokomunikační zařízení

Řešení koncepce inženýrských sítí je popsáno v samostatné kapitole - 2.7 2 – 4.

2.5. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ:

2.5.1. LIMITY STANOVENÉ SAMOSTATNÝMI PRÁVNÍMI PŘEDPISY:

Jsou to ochranné režimy a omezení pro využití a činnosti v území (včetně podmínek ochrany přírody, historických a kulturních hodnot), které jsou vymezené zákonem nebo jiným obecně platným právním předpisem (nejsou schvalovány územním plánem). Dle těchto právních předpisů je nutno respektovat:

- městskou památkovou rezervaci Slavonice
- nemovitě kulturní památky zapsané v seznamu nemovitých kulturních památek
- ochranné pásmo městské památkové rezervace Slavonice
- archeologickou lokalitu - zaniklou ves Pfaffenschlag, která je zapsána v seznamu nemovitých kulturních památek - č.r. 2191.
- vyhlášená maloplošná zvláště chráněná území – přírodní památku Malý Troubný a přírodní památku Rybník Dědek, včetně ochranných pásem 50 m od hranice přírodních památek.
- přírodní park Česká Kanada.
- registrovaný významný krajinný prvek U sv. Ducha a Pískovna u Stálkova
- ochranná pásma vodních zdrojů, zasahujících do řešeného území.
- ochranná a bezpečnostní pásma technické a dopravní infrastruktury
- záplavové území stanovené
- ochranné pásmo 50m od státní hranice
- ochranné pásmo veřejných pohřebišť
- stavební uzávěra - v řešeném území je vyhlášena stavební uzávěra v prostoru u státní hranice
- ochranné pásmo lesa

2.5.2. VÝSTUPNÍ (NAVRŽENÉ) LIMITY

Ochrana proti záplavám a přívalovým vodám:

Skutečné záplavové území je zakresleno na základě podkladů samosprávy – navrhované funkční využití ploch dotčených zvýšenou hladinou vody dle doložené povodně v roce 2002, může být realizováno teprve po provedení takových opatření, která budou eliminovat zvýšenou hladinu vody.

Regulativy pro ochranu proti záplavám a přívalovým vodám

- podél toků ponechat manipulační pruh v šířce 6 m
- do záplavového území neumísťovat látky škodlivé vodám
- umístění stavby do záplavového území je možné pouze za předpokladu provedené komplexní ochrany před záplavami
- stavební i provozní činnosti nesmí být zmenšen stávající rozsah retenčního prostoru pro rozliv
- nesmí docházet ke zmenšování průtočného profilu
- respektovat zonaci hospodaření na zemědělské půdě a navržená zatravnění případně zalesnění, snižující vodní erozi
- navrženy jsou plochy pro systém záchytných příkopů a suchých poldrů

Ochrana životního prostředí, obytné pohody a zdraví obyvatel

- Navrhované funkční využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (např. hlukem, prachem, uvnitř hlukových isofon a navrhovaných ochranných pásem apod. může být realizováno teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy (podrobněji viz. kap. 2.12.).