




# SLAVONICE

## ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA



### A.1 PRŮVODNÍ ZPRÁVA

ZHOTOVITEL : URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, SPOL. S R.O.

AKCE	SLAVONICE – ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA
ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO	21 –15 - 775
POŘIZOVATEL	MĚSTSKÝ ÚŘAD SLAVONICE
ZHOTOVITEL	URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, SPOL. S R.O.
Jednatelé společnosti	Ing. arch. Vladimír Klajmon Ing. arch. Pavel Mackerle Ing. Jiří Růžička
Kolektiv zpracovatelů	
- urbanismus a architektura	Ing. arch. Vladimír Klajmon
- doprava, technická infrastruktura	Ing. arch. Nataša Zounková 
- vodní hospodářství	Ing. Blanka Ježková 
- zásobování plynem a teplem	Ing. Pavel Veselý 
- zásobování el. energií, spoje	Ing. Pavel Veselý 
- ekologie a životní prostředí	Mgr. Martin Novotný
- grafické a technické práce	Helena Brychtová

Brno, prosinec 2004

Tel. : 5 4517 5791 – 5799, 5 4517 5890 – 5896

e-mail: [klajmon@usbrno.cz](mailto:klajmon@usbrno.cz)

[zounkova@usbrno.cz](mailto:zounkova@usbrno.cz)

**URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO**  
spol. s r.o.  
**PŘÍKOP 8, 602 00 BRNO**

tel., fax : 5 4517 5892

tel. : 5 4517 5893



# SEZNAM PŘÍLOH

## A. - TEXTOVÁ ČÁST

- A.1. PRŮVODNÍ ZPRÁVA
- A.2. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

## B. - GRAFICKÁ ČÁST

1. NÁVRH VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ (HLAVNÍ VÝKRES)	1 : 5000
2. NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ SÍDEL (DETAIL HLAVNÍHO VÝKRESU)	1 : 2000
2.A SLAVONICE	1 : 2000
2.B KADOLEC	1 : 2000
2.C MAŘÍŽ	1 : 2000
2.D MUTIŠOV	1 : 2000
2.E STÁLKOV	1 : 2000
2.F VLASTKOVEC	1 : 2000
3. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	1 : 5000
4. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ - ZÁSOBOVÁNÍ VODOU	1 : 5000
5. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ - ODKANALIZOVÁNÍ	1 : 5000
6. ENERGETIKA, SPOJE	1 : 5000
7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, ASANAČNÍ ÚPRAVY	1 : 5000
8. ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA, ETAPIZACE VÝSTAVBY	1 : 5000
9. ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY	1 : 25000

### VÝKRESY ČÍSLO 1, 3 - 8 JSOU SLOŽENY ZE DVOU ČÁSTÍ:

část A - jižní polovina řešeného území (Slavonice, Kadolec, Maříž, Mutišov)

část B - severní polovina řešeného území (Stálkov, Vlastkovec, Rubašov)

# PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Motto : Slavonice – symbióza kulturního dědictví a malebné přírody, město historie a nadějí

## OBSAH PRŮVODNÍ ZPRÁVY :

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE.....	8
1.1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ.....	8
1.2. ZHODNOCENÍ PŘEDCHÁZEJÍCÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.....	8
1.3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ SOUBORNÉHO STANOVISKA.....	8
1.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	9
1.5. ZÁKLADNÍ POJMY, POUŽITÉ ZKRATKY :.....	9
2. NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	13
2.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	13
2.2. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE MĚSTA A OCHRANY KULTURNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A PŘÍRODNÍCH HODNOT ÚZEMÍ.....	13
2.2.1. VÝZNAM A FUNKCE MĚSTA VE STRUKTUŘE OSÍDLENÍ, STRATEGIE ROZVOJE :.....	13
2.2.2. KULTURNĚ - HISTORICKÝ POTENCIÁL MĚSTA.....	14
2.2.2.1. Historický a urbanistický vývoj města.....	14
2.2.2.2. Památkově chráněná území, nemovitě kulturní památky.....	15
2.2.2.3. Archeologické lokality.....	17
2.2.2.4. Ochrana ostatních historických a kulturních hodnot území.....	17
2.2.3. PŘÍRODNÍ POTENCIÁL, OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT.....	18
2.2.3.1. Přírodní podmínky.....	18
2.2.3.2. Ochrana přírody a krajiny.....	18
2.2.4. EKONOMICKÝ POTENCIÁL MĚSTA.....	19
2.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	20
2.3.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA URBANISTICKÉ KONCEPCE.....	20
2.3.2. PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A ZÁKLADNÍ ORGANIZAČNÍ ČLENĚNÍ MĚSTA.....	20
2.3.3. ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE.....	20
2.3.4. URBANISTICKÁ KONCEPCE JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ MĚSTA.....	24
2.4. NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ:.....	28
2.4.1. PLOCHY PRO SMÍŠENOU ZÓNU CENTRA MĚSTA ( C ).....	28
2.4.2. PLOCHY PRO BYDLENÍ ( B ).....	29
2.4.3. PLOCHY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ ( O ).....	30
2.4.4. PLOCHY PRO SPORT A REKREACI ( R ).....	30
2.4.5. PLOCHY VÝROBNÍCH AKTIVIT ( V ).....	31
2.4.6. PLOCHY PRO KOMERČNÍ A PODNIKATELSKÉ AKTIVITY ( K ).....	32
2.4.7. PLOCHY PRO VEŘEJNOU ZELEŇ ( Z ).....	33
2.4.8. PLOCHY PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ ( U ).....	34
2.4.9. PLOCHY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI, ZAHRADY ( I ).....	34
2.4.10. VODNÍ PLOCHY A TOKY ( N ).....	35
2.4.11. PLOCHY KRAJINNÉ ZÓNY PRODUKČNÍ.....	36
2.4.12. PLOCHY KRAJINNÉ ZÓNY PŘÍRODNÍ.....	37
2.4.13. PLOCHY PRO OBSLUHU ÚZEMÍ – DOPRAVU A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU.....	38
2.5. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ:.....	41
2.5.1. LIMITY STANOVENÉ SAMOSTATNÝMI PRÁVNÍMI PŘEDPISY:.....	41
2.5.2. VÝSTUPNÍ (NAVRŽENÉ) LIMITY.....	41
2.6. PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ:.....	42
2.7. KONCEPCE DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY.....	45
2.7.1. KONCEPCE NÁVRHU DOPRAVY.....	45
2.7.1.1. Železniční doprava.....	45
2.7.1.2. Silniční doprava.....	46
2.7.1.3. Nemotorová doprava.....	47
2.7.1.4. Hospodářská doprava.....	47
2.7.1.5. Veřejná doprava.....	48
2.7.1.6. Letecká doprava.....	48
2.7.1.7. Vodní doprava.....	48
2.7.1.8. Statická doprava.....	48
2.7.1.9. Dopravní zařízení.....	49
2.7.2. KONCEPCE NÁVRHU VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ.....	49
2.7.2.1. Zásobování vodou.....	49
2.7.2.2. Odkanalizování a čištění odpadních vod.....	50
2.7.2.3. Vodní toky a nádrže.....	50

2.7.3. KONCEPCE NÁVRHU ENERGETIKY .....	52
2.7.3.1. Zásobování elektrickou energií .....	52
2.7.3.2. Zásobování plynem .....	52
2.7.3.3. Zásobování teplem .....	53
2.7.4. KONCEPCE TELEKOMUNIKACÍ A SPOJOVÝCH ZAŘÍZENÍ .....	53
2.7.5. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ .....	53
2.7.6. KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY .....	54
2.8. VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ .....	54
2.9. NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY .....	54
2.9.1. Zásady řešení .....	54
2.9.1.1. Nadregionální systém .....	54
2.9.1.2. Regionální systém .....	54
2.9.1.3. Lokální systém .....	58
2.9.1.4. Interakční prvky .....	65
2.9.2. Závěr .....	65
2.10. VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV .....	66
2.10.1. PLOCHY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB .....	66
2.10.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ - PLOCHY PRO ASANAČNÍ ÚPRAVY .....	67
2.11. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY: .....	68
2.11.1. OPATŘENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z OCHRANY ÚZEMÍ PŘED PRŮCHODEM PRŮLOMOVÉ VLNY, VZNIKLÉ ZVLÁŠTNÍ POVODNÍ .....	68
2.11.2. ZÓNY HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....	68
2.11.3. UKRYTÍ A OCHRANA OBYVATEL V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI .....	68
2.11.4. EVAKUACE OBYVATELSTVA .....	68
2.11.5. SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CIVILNÍ OCHRANY A HUMANITÁRNÍ POMOCI .....	69
2.11.6. OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH LÁTEK SKLADOVANÝCH V ÚZEMÍ .....	69
2.11.7. PLOCHY PRO ZÁCHRANNÉ, LIKVIDAČNÍ A OBNOVOVACÍ PRÁCE K ODSTRANĚNÍ NEBO SNÍŽENÍ ŠKODLIVÝCH ÚČINKŮ KONTAMINACÍ, VZNIKLÝCH PŘI MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI .....	69
2.11.8. NOUZOVÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU A ELEKTRICKOU ENERGIÍ .....	69
2.11.9. POŽÁRNÍ NÁDRŽE A MÍSTA ODBĚRU VODY K HAŠENÍ POŽÁRŮ .....	69
2.11.10. VAROVÁNÍ OBYVATELSTVA .....	69
2.12. VYHODNOCENÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....	70
2.12.1. OCHRANA PROTI HLUKU .....	70
2.12.2. OCHRANA OVZDUŠÍ .....	70
2.12.3. OCHRANA PŮDNÍHO FONDU .....	71
2.12.4. OCHRANA PODZEMNÍCH A POVRCHOVÝCH VOD .....	71
2.13. VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL .....	72
2.13.1. VYHODNOCENÍ OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU .....	72
2.13.2. VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA .....	84
2.14. NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE .....	84
3. ČÍSELNÉ ÚDAJE .....	85
3.1. DOPRAVA .....	85
3.2. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ .....	88
3.3. ENERGETIKA .....	91
3.4. TELEKOMUNIKACE .....	92
4. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ .....	92

Poznámka: Textová část byla upravena a zkrácena dle požadavků KÚ Jihočeského kraje - odboru územního plánování, stavebního řádu a investic.

## **1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

### **1.1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ**

Cíle, které mají být řešením dosaženy:

- stanovit urbanistickou koncepci rozvoje města a jeho jednotlivých funkčních složek tak, aby byl zabezpečen soulad všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, s ohledem na trvale udržitelné životní prostředí
- stanovit podmínky a limity využití území pro realizaci těchto záměrů
- řešit systém dopravní obsluhy a technické infrastruktury
- vymezit zastavitelné a nezastavitelné území
- vymezit plochy veřejného zájmu – veřejně prospěšné stavby, plochy pro asanační úpravy, prvky ÚSES
- hlavním cílem územního plánu je vytvořit zákonný podklad pro koordinovaný a koncepční rozvoj všech činností v území.

### **1.2. ZHODNOCENÍ PŘEDCHÁZEJÍCÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

**Zhodnocení vztahu schválené ÚPD a konceptu řešení územního plánu obce:**

ÚPSÚ Slavonice řešil pouze vlastní město a okolí, nyní je zpracováno celé správní území města (viz. vymezení řešeného území – kap. 2.1). Územní plán dále řeší odlišně zejména koncepci dopravy, ochranu území z hlediska kulturních a přírodních hodnot, rozvržení a specifikaci funkčních ploch i koncepci technické infrastruktury. Je vymezený ÚSES pro celé území města a rozšíření železniční dopravy do Rakouska včetně nového hraničního přechodu.

Nadřazenou územně plánovací dokumentací pro řešené území bude po schválení Územní plán velkého územního celku Javořícká vrchovina, dále jen ÚP VÚC (zpracovatel USB spol. s r.o. - návrh 2001). Hlavním dopadem pro územní plán obce z územního plánu velkého územního celku je vypuštění koridoru resp. plochy obchvatu Města Slavonice.

V současné době se zpracovává regulační plán městské památkové rezervace Slavonice, který plně respektuje a vychází z tohoto územního plánu obce. Další regulační plán není dosud v řešeném území schválen ani rozpracován.

### **1.3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ SOUBORNÉHO STANOVISKA**

Souborné stanovisko ke konceptu ÚPO Slavonice (zkráceně SS) bylo schváleno Zastupitelstvem města Slavonice 6.10. 2003, požadavky na řešení konceptu byly zapracovány.

Trasa Graselovy stezky byla v grafické části doplněna do výkresu č. 3 - Dopravní řešení (v hlavním výkrese byly turistické a cyklistické trasy z důvodů přehlednosti vypuštěny, byla zařazena pouze závazná část – koncepce řešení).

Ve výkrese č. 8 (zábor ZPF a PUPFL) byly ponechány všechny navržené lokality (kromě zalučnění ploch orné půdy), neboť orgány ochrany ZPF a PUPFL posuzují kromě absolutních hodnot záboru i využití ploch nezemědělské půdy, případně náhradní zalesnění (plochy se zábořem v lokalitě byly graficky odlišeny). Z téhož důvodu byly ponechány i stávající kultury zemědělské půdy, lesy a krajinná zeleň.

Na rozdíl od vyhodnocení bylo po dohodě s pořizovatelem částečně vyhověno námitce pana Jaroslava Michala a Jana Šplíchala (nesouhlas s navrženým využitím parc. č. 8643 a č. 8639/1 v k.ú. Slavonice pro zřízení autobusového nádraží). Plocha pro autobusové nádraží byla posunuta na plochu v konceptu navrženou pro izolační zeleň a zmenšena – uvedené parcely nyní zasahuje minimálně a umožňuje jejich využití pro bydlení nebo drobné podnikání (návrh lokality i.č. 11A).

Vzhledem k tomu, že nyní autobusové nádraží navazuje na manipulační plochu dráhy, může být zázemí tohoto hlavního dopravního uzlu města řešeno společně pro autobusové i vlakové nádraží. V souvislosti s reálnou možností prodloužení železnice do Rakouska v dohledné době vzroste význam této stanice a narostou i požadavky na její vybavení (zejména parkoviště) i na dobré napojení na autobusovou dopravu. Stávající plochu autobusového nádraží bylo zadáním požadováno vymístit z MPR - lokalita byla proto v návrhu opět zařazena do veřejně prospěšných staveb.

Připomínky KÚ Jihočeského kraje - odboru regionálního rozvoje, územního a stavebního řízení a investic (upřesnění vyjádření nadřízeného orgánu územního plánování ke konceptu) byly zapracovány podle dohody na jednání ve Slavonicích v dubnu 2004.

#### 1.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní plán koordinuje požadavky na rozvoj území a na ochranu hodnot území podle principů trvale udržitelného rozvoje. Návrh ÚPO obsahuje urbanistickou koncepci a rozvoj funkčních ploch v území.

Dále vynezuje ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území:

- a) stanovením podmínek a zásad pro výstavbu v navržených, transformačních i stabilizovaných plochách zastavěného území
- b) stanovením regulativů pro využívání krajinných zón a pro navržený ÚSES
- c) respektováním limitů využití území
- d) respektováním ochrany životního prostředí a využívání zdrojů

#### 1.5. ZÁKLADNÍ POJMY, POUŽITÉ ZKRATKY

Části zapracované do územního plánu a neuvedené v závazné části jsou směrné. Pojmy užití v dokumentaci územního plánu se vykládají ve smyslu obvyklém v praxi územního plánování.

**Urbanistická koncepce** je určena prostorovým a funkčním uspořádáním území a stanovením urbanistických zásad pro ochranu kulturních a přírodních hodnot (vč. podmínek výstavby na vymezených funkčních plochách). Tyto zásady jsou vymezeny obecně v závazné části A2 (dále REGULATIVY), graficky zobrazitelné zásady a limity vztahené k určitým vymezeným plochám v hlavních výkresech územního plánu (č.1 - NÁVRH VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ a č.2 – NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ SÍDEL).

Z hlediska koncepce rozvoje je území děleno na:

- stabilizované území – území s dosavadním charakterem daným stávajícím funkčním využitím ploch a prostorovými vazbami (výška zástavby, koeficient zastavění), které se nebudou zásadně měnit
- transformační území – území s předpokladem zásadních změn ve funkčním využití ploch, spojených se změnami v užívání staveb
- rozvojové území – území navržené pro založení nových funkčních ploch a prostorových struktur

Z hlediska základního prostorového uspořádání území je na správním území města vymezeno:

- současně zastavěné území – dle stavebního zákona
- zastavitelné území – dle stavebního zákona
- území nezastavitelné (krajina) – území, která nelze zastavovat, nebo na kterých lze stavět výjimečně za zvláštních podmínek, stanovených pro takové účely obecně závaznými právními předpisy

**Funkční plocha** je území, pro které je **závazně** stanovena charakteristika a přípustné funkční využití. **Směrně** jsou stanoveny **funkční typy**, kterými se upřesňuje využití území. Funkční plochy a funkční typy jsou vymezeny ve výkresech č. 1 a č. 2 územního plánu (hlavní výkres), stanovení podmínek jejich využití (funkční regulace) v kapitole 4. REGULATIVŮ. Tomuto vymezení musí odpovídat způsob využívání ploch a účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich využívání.

Dosavadní způsob využití ploch, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou mírou a nejsou dány důvody pro opatření dle § 87 a § 102 odst. 3 stavebního zákona.

**Funkční využití plochy** (závazné) je v grafické části dokumentace je vyjádřeno barvou a prvním případně druhým velkým písmenem kódu. **Funkční typ** (směrný) je v kódu označen na druhé případně další pozici malým písmenem, případně v rámci jedné funkční plochy je v grafice doplněno rozhraní funkčních typů.

**Funkční členění** je vztaženo k plochám (ne k jednotlivým parcelám) a odpovídá měřítku grafické části a podrobnosti mapových podkladů – územní plán vymezuje koncepci řešení. Hranice funkčních ploch, které jsou zakresleny v ÚPO, jsou proto dále přiměřeně zpřesňovány v navazující dokumentaci (při zachování druhové skladby funkcí) v územním řízení nebo při zpracování regulačního plánu. Za přiměřené zpřesnění hranice funkční plochy se považuje úprava, vycházející z vlastností a údajů, nepostižitelných v podrobnosti územního plánu (vlastnických hranic, terénních vlastností, zpřesnění hranic technickou dokumentací nových tras komunikací a sítí apod.), která podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporcii ploch.

**Z hlediska funkčního využití ploch jsou na území obce vymezeny:**

a) v současně zastavěném a zastavitelném území:

1. plochy smíšené zóny centra města ( C )
2. plochy bydlení ( B )
3. plochy občanského vybavení ( O )
4. plochy sportu a rekreace ( R )
5. plochy výrobních aktivit ( V )
6. plochy komerčních aktivit ( K )
7. plochy veřejné zeleně ( Z )
8. plochy veřejných prostranství ( U )
9. plochy individuální rekreace ( I )
10. vodní plochy ( N )

b) v nezastavěném území (v krajině):

1. krajinné zóny produkční - převažují plochy s funkcí produkční
2. krajinné zóny přírodní - převažují plochy s funkcí přírodní

c) plochy pro obsluhu území - technickou infrastrukturu (dopravu a inženýrské sítě)

Funkční typy v zastavěném a zastavitelném území může upravovat pořizovatel ÚPO při zachování základní funkce plochy (úprava směrné části ÚPO), pro funkční typ upřesněný pořizovatelem je třeba dodržet stanovené regulativy.

Funkční typy v nezastavěném území může upravovat pořizovatel ÚPO (úprava směrné části ÚPO). Pro upřesněný funkční typ je třeba dodržet stanovené regulativy. Úpravou funkčního typu nelze zmenšit rozsah ploch krajinné zóny přírodní.

**Limity stanovené samostatnými právními předpisy** - jsou 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, jejich rozsah může být upřesněn bez změny ÚPO).

**Výstupní (navržené) limity** jsou stanovené v územním plánu a schvalované obecně závaznou vyhláškou o závazné části územního plánu - z důvodů urbanistické koncepce, ochrany hodnot území a životního prostředí (pro splnění cílů a úkolů územního plánování).

**Regulativy** - nejsou uváděny podmínky a regulativy pro využívání jednotlivých ploch a jejich změn, které jsou uvedeny v obecně platných předpisech – především vyhl. č.137/1998 Sb.

### **Přípustnost funkcí (staveb, činností a zařízení):**

Přípustné funkční využití – jsou stavby, činnosti a zařízení základní a obvyklé.

Podmíněné funkční využití – nejsou součástí činností a zařízení v území obvyklých, ale je v jednotlivých případech možno je povolit při posouzení konkrétní situace v územním a stavebním řízení.

Nepřípustné funkční využití – jsou stavby, činnosti a zařízení, které nespĺňují podmínky stanovené obecně platnými předpisy nebo jsou v rozporu s funkcemi, v území navrženými jako obvyklé.

**Identifikace lokality** – zkratka i.č. – číselné označení, které je jednotné pro celý územní plán a které bylo přiřazeno lokalitě v I. fázi zpracování. Z tohoto důvodu nemusí být číselná řada souvislá, neboť některé lokality mohly být v rámci projednání zrušeny, příp. byly doplněny.

### **Vymezení pojmů - pro účely územního plánu obce se rozumí:**

- drobnou chovatelskou činností - chov hospodářských zvířat (hospodářství pro zásobování rodiny), jehož účinky neobtěžují životní prostředí a obytnou pohodu navazujících chráněných ploch a objektů nad míru přípustnou podle platných právních předpisů na ochranu veřejného zdraví a ochranu ovzduší - při zavedení chovu hospodářských zvířat typu „rodinná farma“ musí být tyto aktivity z hlediska emisí škodlivin projednány s příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví ještě před jejich zřízením
- drobnou pěstitelskou činností - nepodnikatelské pěstování zemědělských produktů (pro zásobování rodiny)
- drobnou výrobní činností – výrobní služby, sklady, řemeslné dílny a výrobní činnosti netovárního charakteru, jejichž účinky neobtěžují a neohrožují životní prostředí a obytnou pohodu navazujících chráněných ploch a objektů nad míru přípustnou podle platných právních předpisů na ochranu veřejného zdraví a ochranu ovzduší (zařízení mohou být podle druhu provozu případně umístěna i v návaznosti na obytné plochy - konkrétní situace budou posouzeny orgány ochrany veřejného zdraví v územním a stavebním řízení)
- nerušícími službami – nevýrobní služby, případně drobné řemeslné dílny a opravárenské služby pro zabezpečení potřeb obyvatel obce, jejichž účinky neobtěžují a neohrožují životní prostředí a obytnou pohodu sousedů nad míru přípustnou podle platných právních předpisů (zařízení mohou být podle druhu provozu případně umístěna i v obytném území a vybavenosti - konkrétní situace budou posouzeny orgány ochrany veřejného zdraví v územním a stavebním řízení)
- komerční aktivity – je souhrnný název pro smíšenou funkci území a je určené především k umístění činností a zařízení podnikatelských, poskytujících služby obyvatelstvu, většinou v otevřených areálech s vysokou frekvencí styku s veřejností
- maloobchodní zařízení jsou obchodní zařízení pro zabezpečení potřeb obyvatel obce, s prodejní plochou omezenou dle konkrétních podmínek - při respektování charakteru, parcelace a měřítka okolní zástavby, (max. 1200 m<sup>2</sup>, pokud není funkční regulací upřesněno), v MPR a v historické zástavbě při omezení kapacity dle podmínek památkové ochrany
- věkový index je poměr předproduktivního obyvatelstva k poproduktivnímu vynásobený 100
- výšková zonace zástavby – znamená odstupňování max. hladiny zástavby z hlediska základní urbanistické koncepce (stanovení rozmezí pro posouzení podlažnosti v podrobnější dokumentaci), u obytných území číslo vyjadřuje maximální počet plných nadzemních podlaží (mimo střešních prostor), u halových a atypických staveb znamená přibližně odpovídající výšku zástavby. Do plného nadzemního podlaží se započítává podkroví v případě, když více než 3/4 podkroví (vztaženo na plochu pod ním ležícího podlaží) má výšku požadovanou pro obytné místnosti, do plného podlaží se započítává podzemní podlaží v případě, když vystupuje více než 1,4 m nad úroveň průměrné výšky terénu

### Seznam použitých zkratk

ÚPO	územní plán	AT stanice	automatická tlaková stanice
ÚPSÚ	územní plán sídelního útvaru	ČOV	čistírna odpadních vod
RP	regulační plán	RK	radiokomunikační zařízení
VÚC	velký územní celek	TS	trafostanice (elektrická stanice)
US	urbanistická studie	VKP	významný krajinný prvek
ÚTP	územně technický podklad	PP	přírodní památka
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj	PR	přírodní rezervace
MŽP	Ministerstvo životního prostředí	CHKO	Chráněná krajinná oblast
ČR	Česká republika	PHO	pásmo hygienické ochrany
ÚSES	územní systém ekologické stability	GH	hromadné garáže
vvn	vedení el. energie s velmi vys. napětím	GP	podzemní hromadné garáže
vn	vedení el. energie s vys. napětím	GR	řadové garáže
nn	vedení el. energie nízkého napětí	L	ekvivalentní hladina zvuku
VTL	vysokotlaký plynovod	dB(a)	decibel (váhový filtr A zvukoměru)
VVTL	plynovod s velmi vysokým tlakem	ČSPH	čerpací stanice pohonných hmot
STL	středotlaký plynovod	ŽP	životní prostředí
NTL	nízkotlaký plynovod	RRS	radioreléový spoj
RS	regulační stanice	DK	dálkový kabel
VZP	vodní zdroj pitné vody	CHLÚ	chráněné ložiskové území
CZT	centrální zásobování teplem	DP	dobývací prostor
VDJ	vodojem	ZSJ	základní sídelní jednotka
ČSV	čerpací stanice	ZPF	zemědělský půdní fond
ÚV	úpravna vody	PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa – lesní půdní fond
KV	kotelna	CHOPAV	Chráněná oblast přirozené akumulace vod

## **2. NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **2.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešené území leží v Jihočeském kraji, na jihu sousedí s Rakouskou republikou. Řešené území územního plánu je vymezeno správním územím města Slavonic, které je složeno z následujících katastrálních území .

**Kadolec, Leštнице, Maříž, Mutišov, Rubašov, Slavonice, Stáلكov, Vlastkovec.**

Širší vztahy zahrnují území, na kterém je dokumentováno začlenění města do systému osídlení, jeho vazby a návaznosti na sousední území zejména na liniové prvky včetně ÚSES. V grafické části je zobrazeno v měřítku 1 : 25.000 (v. č. 9).

### **2.2. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE MĚSTA A OCHRANY KULTURNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A PŘÍRODNÍCH HODNOT ÚZEMÍ**

#### **2.2.1. VÝZNAM A FUNKCE MĚSTA VE STRUKTUŘE OSÍDLENÍ, STRATEGIE ROZVOJE :**

##### **Správní vztahy, návaznost města na strukturu osídlení:**

Město Slavonice je městem zcela výjimečných kvalit díky historickému jádru a jeho začlenění do jedinečné přírodní scenerie jihozápadního okraje přírodního parku Česká Kanada.

Kromě významných historických hodnot města a malebností malých sídel se vyznačuje i výjimečně půvabnou a hodnotnou krajinou

Vazby dopravní jsou nejvýznamnější severním směrem (na Dačice) a západním (na Jindřichův Hradec), vazby se sousedním Rakouskem jsou silné zejména v letní sezóně.

##### **Silné stránky:**

- atraktivnost polohy města (centrum mikroregionu, nástupní centrum do přírodního parku „Česká Kanada“, křižovatka silnic, vazba na pohraniční města a obce v Rakousku) – z toho vyplývající výhledový rozvoj cestovního ruchu a návštěvnosti vlastního města
- prostorový potenciál – zejména interiéry centra města lákající k návštěvě a symbióza zastavení s okolní krajinou
- kulturní potenciál významné památky – v MPR i okolí města a sídel (včetně drobných církevních staveb)
- výhodné místo pro trvalé bydlení – město má územní předpoklady k rozvoji obytného území v urbanisticky vhodných lokalitách, se snadnou dostupností centra, s kvalitním přírodním zázemím
- předpoklady pro zvyšování zaměstnanosti jsou dány zejména výhledovým rozvojem cestovního ruchu – v terciér. sféře (ve smíšené zóně centra – především rozvoj nevýrobních služeb, kulturních aktivit, distribuce apod.) a rozvojem výrobních a komerčních aktivit (revitalizace některých stávajících výrobních areálů, návrh ploch pro rozvoj těchto funkcí)
- kvality přírodní – harmonická krajina, příliš nepostižena urbanizačními tlaky a zásahy posledních desetiletí, vysoká kvalita krajinného rázu zejména v oblasti přírodního parku „Česká Kanada“, zachování přírodních hodnot v pohraniční oblasti

##### **Slabé stránky, negativní prvky v území tvoří především:**

- méně rozvinuté spektrum pracovních příležitostí
- nedostatečná nabídka obchodu a služeb, zařízení pro turistický ruch a sportovních zařízení.
- nezainvestované pozemky pro rozvoj bydlení
- nedostatek investic na nákladnou údržbu památkového potenciálu města a ploch veřejné zeleně

- nekoncepční rozvoj území, zejména ploch navazujících na historické jádro – nedostatečná údržba pozemků, šíření stavebních nešvarů (samostatně stojící garáže, kolny a provizorní přístavky v MPR, nevhodně řešené novodobé objekty), nerespektování ochrany hradeb
- nevhodné funkční plochy narušující strukturu historické zástavby a krajinný ráz - charakter výstavby a umístění monofunkčních výrobních areálů z minulých desetiletí, zahrádkářské a chatové lokality v krajině
- nedostatečná údržba sídel a památek v minulém období, likvidace celých osad nebo jejich částí (Leštnice, Maříž)

Územní plán města vychází ze zásad t.zv. **trvale udržitelné obnovy symbiózy člověka a přírody**:

- v **prostředí zastavitelných ploch** (urbanizované části) je třeba zajistit územně technické podmínky pro:
  - zachování harmonie městských interiérů vytvářených po staletí i pro příští generace, především v městském historickém jádru a v územích s historickou urbanistickou strukturou (vč. jednotlivých sídel), harmonii prostředí nové výstavby a historické zástavby
  - zachování a další rozvoj harmonie přírodního a umělého prostředí – zachování a rozvoj zeleně ve městě, návaznost zastavěného území na krajinu
  - rozvoj harmonie různých funkcí v městském prostředí
- v **prostředí volných ploch - krajiny** (neurbanizované části) je třeba zajistit podmínky pro
  - zachování zapojení města do krajiny v západní části, zlepšení návaznosti města na krajinu v severním a jižním sektoru včetně respektování panoramatických pohledů
  - zachování a zlepšení krajinných interiérů a krajinných dominant
  - obnovení ekologické stability území, která byla v minulém období narušena
  - ochranu přírodních zdrojů, hospodaření přizpůsobit přírodním podmínkám

Východím hlediskem koncepčního přístupu je zajištění optimálního životního a pracovního prostředí obyvatelstva a územních možností pro rozvoj města, aniž by byly narušeny historické hodnoty, zanechané předchozími generacemi. Urbanistická koncepce vychází ze širších regionálních vazeb významně ovlivňujících prosperitu města, dynamiky růstu města, jeho ekonomického a kulturního potenciálu, ze stávající organizace města dané historickým vývojem urbanistické struktury a z přírodních podmínek. V ÚPO jsou respektovány stávající návaznosti se sousedními obcemi v oblasti dopravní a technické infrastruktury a ochrany krajiny.

## **2.2.2. KULTURNĚ - HISTORICKÝ POTENCIÁL MĚSTA**

### **2.2.2.1. Historický a urbanistický vývoj města**

(zkráceno z publikace „Slavonice - městská památková rezervace“, p. Jaromír Dostál)

Město Slavonice se nachází na rozhraní tří historických území – Čech, Moravy a Rakouska. Městem protéká Slavonický potok, jenž je přírodní osou území.

Náměstí jsou tvořena středověkou zástavbou měšťanských domů postavených na dlouhých parcelách s úzkými dvory, jejichž zádň část zaplňovaly stodoly a hospodářská příslušenství. Po celé délce severního a části jižního okraje města pak vznikly boční ulice s řadou malých domků.

Důležitou hodnotou je i opevnění města hradebními zdmi s hlubokými příkopy. Vstupy do města chránily tři brány. Dvě z nich, „Dačická“ a „Jemnická,“ se dochovaly dodnes. Třetí „Bejdovská“ též „Rakouská“ byla zbořena v 19. stol. Souvislé úseky fortifikace se dochovaly až do současnosti. Od 13. stol. také zřejmě vznikl propracovaný podzemní systém, který sloužil nejen jako odvodňovací, ale zároveň i jako obranný systém města.

Město se proslavilo svými ojedinělými, diamantovými sklípkovými klenbami, které se dochovaly nejen v přízemí, ale i v patře domů. Místnosti byly tehdy zdobeny nástěnnými malbami s náměty biblickými i světskými. Průčelí domů pak pokrývaly výtvarně bohatá renesanční sgrafita, případně iluzivní malby.

Výraznou dominantou města je šestipatrová městská věž Mezi další významné slavnické památky patří zejména chrám Nanebevzetí Panny Marie, kostel Božího těla (Sv. Ducha) na návrší nad městem, kostel sv. Jana Křtitele a hřbitovní kaple sv. Kříže z r. 1702.

Historická zástavba se rozkládá i za hradbami (především severně a západně od historického jádra - ke kostelu sv. Jana Křtitele a u cesty na Dačice), nebo jako samostatné solitery při okraji města.

### **2.2.2.2. Památkově chráněná území, nemovitě kulturní památky**

#### **Památkově chráněná území:**

- **městská památková rezervace Slavonice**

Území MPR je vyznačeno v grafické části dokumentace. Konkrétní podmínky a limity využití, navržené pro ochranu území městské památkové rezervace v ÚPO, jsou vymezeny v kap. 2.3.4.

Předmětem státní památkové péče v rezervaci a samozřejmě i hodnotami území jsou:

- a) historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba, městské interiéry včetně povrchu komunikací, plochy zvýšené ochrany, ostatní chráněné plochy a podzemní prostory
- b) hlavní městské dominanty v dálkových a blízkých pohledech
- c) nemovitě kulturní památky uvedené v seznamu - viz. dále
- d) ostatní objekty dotvářející prostředí památkové rezervace, s nimiž z hlediska zájmů památkové péče lze nakládat pouze po dohodě s orgány státní památkové péče
- e) veřejná zeleň

- **ochranné pásmo městské památkové rezervace Slavonice**

zajišťuje ochranu vnějších panoramatických a kompozičních hodnot celému území historického jádra a dalších kulturně památkových hodnot v území.

Hranice ochranného pásma jsou vyznačeny v grafické části dokumentace, podmínky pro ochranné pásmo s diferencovaným režimem platí ve Slavonicích ve vymezené zóně, označené /h - ochrana území s historickou urbanistickou strukturou zástavby.

#### **SEZNAM NEMOVITÝCH KULTURNÍCH PAMÁTEK (dle ÚSKP k datu 03/2005):**

##### **HRADEBNÍ SYSTÉM:**

- Dačická brána č.r. 2132/1
- Jemnická brána č.r. 2132/2
- čp. 439 – barbakán č.r. 5683
- bašta při čp. 448 č.r. 2132/3
- bašta při čp. 226 č.r. 2132/4
- bašta při čp.203 č.r. 2136/6
- městské opevnění č.r. 2132/8
- veškeré zbytky valů a příkopů č.r. 2132/13

Grafické zobrazení dochovaných částí hradeb ve Slavonicích je orientační – je převzato ze situačního plánu „Projekt na záchranu architektonického dědictví – hradební systém města Slavonic“ z května r. 1995 (zpracovatel firma MURUS – MONUMETA RENOVAMUS, projekce spol. s r.o.).

V současnosti probíhá stavebně historický průzkum opevnění (SPÚ Střední Čechy, Praha, Dr. Razim) – rozsah opevnění, včetně zbytků valů a příkopů bude tímto upřesněn.

##### **PODZEMNÍ ODVODŇOVACÍ SYSTÉM:**

- podzemní odvodňovací systém, nám. Míru, ul. B. Němcové, č.r. 6073
- podzemní odvodňovací systém, střed města, č.r. 6123

Podzemní systém chodeb není vyznačen v grafické části, neboť není zmapován.

## DOMY A USEDLosti:

Jsou seřazeny podle popisných čísel, nominace vybraných stavebních objektů – soliterů MPR Slavonice na Seznam světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO jsou **silně vytištěné KP**.

• dům čp. 21, na Stálkovské cestě	č.r. 2143
• dům čp. 58 – bývalý zájezdní hostinec	č.r. 2157
• stará sladovna čp. 356	č.r. 2168
• měšťanský dům čp. 440	č.r. 2144
• <b>měšťanský dům čp. 449</b>	č.r. 6075
• <b>měšťanský dům čp. 450</b>	č.r. 5367
• <b>měšťanský dům čp. 451</b>	č.r. 2139
• měšťanský dům čp. 453	č.r. 2140
• měšťanský dům čp. 454	č.r. 5360
• <b>měšťanský dům čp. 459</b>	č.r. 2141
• <b>měšťanský dům čp. 460</b>	č.r. 2142
• <b>měšťanský dům čp. 461</b>	č.r. 2145
• <b>měšťanský dům čp. 462</b>	č.r. 2146
• <b>měšťanský dům čp. 463</b>	č.r. 5361
• <b>měšťanský dům čp. 464</b>	č.r. 2147
• <b>měšťanský dům čp. 465</b>	č.r. 2148
• měšťanský dům čp. 466	č.r. 2149
• měšťanský dům čp. 467	č.r. 2150
• měšťanský dům čp. 468	č.r. 5362
• měšťanský dům čp. 471	č.r. 2151
• měšťanský dům čp. 473	č.r. 5263
• <b>měšťanský dům čp. 476</b>	č.r. 2152
• měšťanský dům čp. 477	č.r. 5264
• měšťanský dům čp. 478	č.r. 2153
• <b>měšťanský dům čp. 479</b>	č.r. 2154
• <b>měšťanský dům čp. 480</b>	č.r. 2155
• měšťanský dům čp. 481	č.r. 5365
• měšťanský dům čp. 482	č.r. 2156
• měšťanský dům čp. 483	č.r. 100912
• městský dům čp. 494	č.r. 5681
• městský dům čp. 507	č.r. 5679
• dům čp. 508	č.r. 5680
• měšťanský dům čp. 511	č.r. 5369
• <b>měšťanský dům čp. 514</b>	č.r. 5357
• <b>měšťanský dům čp. 517</b>	č.r. 2158
• <b>měšťanský dům čp. 518</b>	č.r. 2159
• <b>měšťanský dům čp. 519</b>	č.r. 2160
• <b>měšťanský dům čp. 520</b>	č.r. 2161
• <b>měšťanský dům čp. 522</b>	č.r. 2162
• měšťanský dům čp. 526	č.r. 5358
• <b>dům čp. 528</b>	č.r. 6042
• <b>měšťanský dům čp. 533</b>	č.r. 5359
• měšťanský dům čp. 534	č.r. 2163
• <b>měšťanský dům čp. 536 a 537</b>	č.r. 2164
• <b>měšťanský dům čp. 538</b>	č.r. 2165
• měšťanský dům čp. 539	č.r. 5366
• soubor staveb domu čp. 543	č.r. 6239
• měšťanský dům čp. 560	č.r. 2166
• měšťanský dům čp. 562	č.r. 5368
• měšťanský dům čp. 563	č.r. 2167
• městský dům čp. 570	č.r. 5682

## KOSTELY, KAPLE, KAŠNY:

- areál kostela Nanebevzetí Panny Marie  
kostel č.r. 2169/1  
městská věž č.r. 2169/2  
kříž č.r. 2169/3
- špitální kostel sv. Jana Křtitele + kříž před kostelem č.r. 2170
- kostel Božího Těla (sv. Ducha) a kříž kamenný 3x (1 přemístěn na p.č. 141/3) č.r. 2171
- hřbitovní kaple sv. Kříže, do průčelí zabudován portál hřbitovní brány č.r. 2172
- kaple sv. Jana Nepomuckého (Nádražní ul.) č.r. 2190
- kašna se sochou Madony – Immaculaty č.r. 2174
- kašna s barokní sochou sv. Floriána č.r. 2175

## KŘÍŽE, KAPLIČKY, BOŽÍ MUKA:

- boží muka u čp. 377 č.r. 2167
- soubor 7 kaplí křížové cesty č.r. 2185/1-7
- boží muka (2 kusy) směrem na Vlastkovec č.r. 2177
- boží muka za Strážným vrchem při cestě ke koupališti č.r. 2178
- boží muka u dětského koupaliště č.r. 2179
- boží muka směrem na Staré Hobzí č.r. 2180
- boží muka u čp. 59 na křižovatce Dačické a Rudolecké ul. č.r. 2181
- boží muka vlevo od silnice směrem na Slavětín č.r. 2182
- boží muka směrem na Dačice u železniční trati č.r. 2183
- boží muka směrem na Staré Hobzí u odbočky na Mutnou č.r. 2184
- zděná Poklona u čp. 141 (Žižkova ul.) č.r. 2185
- nika na domě čp. 60 se sochou sv. Jana Evangelisty č.r. 2187
- zděná Poklona u čp. 206 (Dačická ul.) č.r. 2188
- kaplička u čp. 25 (Stálkovská cesta) č.r. 2189
- místní část **Vlastkovec**: kalvarie (při silnici do Slavonic) č.r. 2371
- místní část **Mutišov**: boží muka č.r. 2035
- místní část **Maříž**: boží muka (při cestě do Slavonic) č.r. 2026

Na území místních částí **Stálkov a Kadolec** se nenachází žádná nemovitá kulturní památka.

### 2.2.2.3. Archeologické lokality

Na řešeném území se nachází kulturní památka - **zaniklá ves Pfaffenschlag**, zapsána v seznamu nemovitých kulturních památek pod č.r. 2191 (v lese u silnice na Stálkov).

- Na území kulturní památky není dovoleno provádět jakoukoli stavební činnost ani měnit dochovanou konfiguraci terénu a kulturu pozemků.
- Celé správní území města je územím s archeologickými nálezy.

### 2.2.2.4. Ochrana ostatních historických a kulturních hodnot území

Město – ochrana historických hodnot a návrh prostorového uspořádání:

Slavonice patří k našim nejkrásnějším historickým městům s celkovým obrazem dosud málo narušeným. V panoramatu města se nejvýznamněji uplatňuje městská věž s kostelem Nanebevzetí Panny Marie. Podnož tvoří historické jádro se 2 – 3 podlažními a nižší prstence zástavby obytné, které jsou narušeny jen místy - areály bytových domů a výroby.

Důležitou roli hraje i panorama a zelené koridory města v pohledech z městské věže.

Hlavní kulturní dominanty města, které musejí být v panoramatu a průhledech respektovány, jsou městská věž s kostelem Nanebevzetí Panny Marie a kostel Božího Těla nad městem (nezastavitelné okolí). Doplnující dominanty městské zástavby jsou obě brány, kostel sv. Jana Křtitele na Špitálním předměstí a hřbitovní kaple. Dochované části hradebních zdí včetně nárožních bašt je nutno co nejvíce pohledově odkrýt a prezentovat, z tohoto důvodu je v návaznosti na dochované části hradeb navrženo maximum ploch zeleně (podrobněji viz. kap. 2.3.5). Nezastavitelné plochy jsou navrženy v části výrobních areálů, z důvodu pohledové exponovanosti těchto území.

Kostel sv. Jana Křtitele na Špitálním předměstí (ul. J. Žižky) leží zřejmě v historicky nejstarší části města. Vzhled okolí této památky však významu místa neodpovídá, neestetické a nevhodné dostavby území je nutno postupně odstranit a památku prezentovat i v pohledech z jižní strany (zde původně býval vstup do kostela). Tento záměr je vyjádřen návrhem veřejného prostranství s převážně peším provozem – vytvoření parkové úpravy s dlážděnou plochou u kostela.

Ze stejných důvodů je navržena i obnova zeleně u jižní strany farního kostela. Jedná se o historicky a kulturně nejdůležitější prostor Slavonic (spolu s oběma náměstími), neboť je centrem historického osídlení města.

#### Ochrana kulturních hodnot samostatných sídel:

Vzhledem k dochované urbanistické struktuře samostatných sídel je navržena ochrana těchto území – zařazení mezi území s historickým charakterem a strukturou zástavby, výšková zonace /1, rozdělení obytného území na část zastavitelnou a zahrady a revitalizace ploch veřejné zeleně – /r.

Kromě Maříže, kde návrh umožňuje obnovu sídla v původním rozsahu i příp. rekonstrukci zbořeného zámku, jsou navrženy lokality bydlení minimální a dotvářejí původní tvar a urbanistickou strukturu zástavby.

#### Ochrana kulturních hodnot celého řešeného území:

Na celém správním území jsou navrženy k ochraně objekty historicky a kulturně cenné (památky místního významu), tvořící významné orientační body v území a doplňující jeho kulturní ráz. Jsou to všechny kříže, smírčí kameny, boží muka, kapličky a zachovalé stavby lidové architektury (selské statky včetně hospodářských objektů). Ochrana těchto kulturních hodnot byla schválena zadáním ÚPO.

Ochrana krajinného rázu je popsána v kap. 2.2.3.2.3.

#### **Pro ochranu historických hodnot jsou v ÚPO navrženy tři základní zóny ochrany:**

- 1) Ochrana území zásadního významu pro obraz města** (jsou dány rozsahem MPR)
- 2) Ochrana území s historickou urbanistickou strukturou zástavby - /h** (zahrnuje plochy navržené do ochranného pásma s diferencovaným režimem i zástavbu samostatných sídel)
- 3) Ostatní prostory města**

Podrobněji regulativy viz. kapitola 2.3.3. Urbanistická koncepce.

### **2.2.3. PŘÍRODNÍ POTENCIÁL, OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT**

#### **2.2.3.1. Přírodní podmínky**

Krajina je s vysokým stupněm přírodního potenciálu.

#### **2.2.3.2. Ochrana přírody a krajiny**

V řešeném území se nacházejí lokality obecné ochrany přírody i plochy zvláště chráněných území. V rámci obecné ochrany přírody je to územní systém ekologické stability, významné krajinné prvky a ochrana krajinného rázu v rámci přírodních parků. V rámci zvláště chráněných území pak přírodní památky.

##### **2.2.3.2.1. Zvláště chráněná území přírody**

V řešeném území se nachází lokality zvláštní ochrany přírody, dle Zák. 114/1992 Sb.:

NÁZEV	VÝMĚRA	KATASTR	POPIS	OCHR. PASMO
PP Velký Troubný	8.16	Stálkov	Hydrologicky významná lokalita, zrašelinělé okraje.	50 m
PP Dědek u Slavonic	2.78	Slavonice	Mezotrofní vrchovinný rybník s botanicky cenným územím.	vyhl

Území přírody zvláště cenná – není dosud vyhlášeno žádným správním rozhodnutím

NÁZEV	VÝMĚRA	KATASTR	POPIS	OCHR. PASMO
PP Dolní Šatlava	17.42	Stálkov, Slavonice	Rybník s význačnými společenstvy	min. 50 m

### **2.2.3.2.1. Obecná ochrana přírody**

#### *Významný krajinný prvek U Ducha*

Lokalita na severozápadě zastavěného území Slavonic. Zahrnuje prostor kolem kostela Sv. Ducha a alej vzrostlých lip od kostela k městu.

#### *Významný krajinný prvek Pískovna u Stálkova*

Lokalita na severovýchod od zastavěného území Stálkova – pahorek s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

#### Přírodní park

Západní část území přísluší k přírodnímu parku Česká Kanada. Území zahrnuje celou řadu velmi cenných stanovišť, na kterých roste a žije mnoho vzácných rostlin a živočichů, je nástrojem ochrany krajinného rázu s významnými estetickými a přírodními hodnotami. Charakteristická harmonická krajina se zachovalou tradiční strukturou osídlení, lokálními architektonickými a urbanistickými prvky. Hranice přírodního parku prochází po silnici od Rubašova ke Slavonicím k hraničnímu přechodu.

#### Památné stromy:

Nejsou vyhlášeny.

### **2.2.3.2.3. Krajinný ráz**

#### 2.2.3.2.3.1. Hodnocení krajinného rázu

Charaktery prostorů jsou otevřené, uzavírají se směrem na západ se zařezávajícím se údolím Slavonického potoka a v kompaktních lesních porostech na západě území.

Mezi hlavní složky utvářející příznivý krajinný ráz patří:

- zvlněný reliéf, převážně otevřená krajina s masivem Javořické vrchoviny
- nízký podíl rozptýlené zeleně na sever od Slavonic
- vysoký podíl alejí podél cest
- pestré krajinné formace v okolí Vlastkovce, Kadolce a Stálkova

Vymezeno bylo celkem šest prostorů s vysokou hodnotou krajinného rázu přispívající k celkovému kladnému obrazu okolí města. Jedná se o části údolí Mařížského potoka, Slavonického potoka a okolí Stálkova. Vysokou estetickou hodnotu má také okolí Vlastkovce. Tyto prostory se vyznačují vysokou pestrostí zastoupených krajinných formací, členitými okraji ploch, mozaikovitostí a výškovou pestrostí. Z hlediska krajinného rázu je nutné zachovat a rozvíjet jejich stávající charakter.

Návrh:

- zachovat stávající strukturu produkčních zemědělských ploch - nerozšiřovat ornou půdu
- zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl křovin podél cest, mezí apod
- podporovat dosadbu dřevin podél cest - vhodné dřeviny jsou klen, lípa, jírovec, ovocné dřeviny
- podél vodních toků možno doplnit jasan, olši, dub letní aj.
- realizovat územní systém ekologické stability
- podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v záhumencích návaznosti na zastavěné území

### **2.2.4. EKONOMICKÝ POTENCIÁL MĚSTA**

Díky poloze v intenzivně využívané zemědělské krajině má město silné zastoupení primárního sektoru – lesnictví a zemědělství. Předpoklady pro zemědělskou výrobu jsou nadprůměrné, živočišná výroba je dnes v útlumu. Průmyslová výroba je zaměřena na zpracovatelský průmysl – především textilní a dřevozpracující, stavebnictví a výrobky pro strojírenství. V poslední době se začíná rozvíjet terciální sféra – oblast komerčních aktivit a služeb, především souvisejících s cestovním ruchem. V této oblasti je třeba především dobudovat oblast turistické infrastruktury. Progresivita zaměstnanosti je ve městě příznivá včetně současného trendu – rozvoj terciální sféry na úkor pracovních příležitostí především v primárním sektoru.