

# ŽELECHOVICE NAD DŘEVNICÍ



Studie sídla v krajině

# ŽELECHOVICE

## Základní údaje

Velká obec ležící na levobřeží Dřevnice v ústí bočního údolí jejího přítoku Obůrku (Vidovky) ve střední části Vizovické vrchoviny v nadmořské výšce cca 240 – 320 m. Celé správní území obce o rozloze cca 1603 ha se skládá z jednoho katastrálního území (k. ú. Želechovice nad Dřevnicí) a táhne se údolím Obůrku a jeho přítoků až k masivu Zlínského lesa (hřbet Klenčov-Paseky). Zhruba polovinu katastru v jeho jižní a střední části zaujímá PŘP Želechovické paseky, do další necelé třetiny území zasahuje od východu PŘP Vizovické vrchy.

## Historie a vývoj osídlení

První písemná zmínka o sídle pochází z roku 1261.

Severní část území byla pravděpodobně osídlena ve vrcholném středověku, čemuž by odpovídala i první písemná zmínka, možné je však i starší založení. Rozptýlené osídlení vzniklo až v pozdním novověku.

Původně se jednalo o soustředěné osídlení a volnou nezastavěnou plužinu. Volně v plužině stávaly pouze funkčně výjimečné objekty - mlýny, hájovny, později továrny (papírny atp.). Zástavba měla nepravidelný, výrazně soustředěný charakter. Těsně vedle sebe (ale samostatně stojící) usedlosti vymezovaly centrální veřejný prostor - náves. Až později převládlo okapové uspořádání s vzájemně se (štíty) dotýkajícími domy. Na sídlo navazovala úseková plužina (jeden blok na východním okraji měl pásové uspořádání). Až na výjimky jednotlivé úseky vlastnicky nenavazovaly na sídlo. Druhotně docházelo k dělení gruntů i pozemků, a tak postupně začal převládat charakter dělených úseků.

Stejně jako i v řadě dalších obcí v okolí, osazovaly jednotlivé usedlosti, příp. jejich malé skupinky v posledních několika staletích okrajové části katastru a někdy vznikaly i na již existující plužině. Z velké části se tedy jedná o velmi mladou sídelní vrstvu. Pouze část plužiny navazující na sídlo si dodnes zachovala volný charakter. Pro většinu katastru je dnes typické rozptýlené osídlení. Ze starých map není patrné, jak velký byl rozsah plužiny před novověkou kolonizací, ani zda usedlosti vznikaly na dominikální, obecní či poddanské (soukromé) půdě.

V posledních dvou staletích došlo k významnému prostorovému růstu sídla. Nejprve vznikla domkářská kolonie s hromadnou strukturou jihozápadně od návsi. Poté začaly být zastavovány cesty vedoucí ze sídla a ve 20. století, zejména v jeho druhé polovině, vznikají i ulice zcela nové. Zástavba tak postupně získala plošný, kobercový charakter, ovlivněný průběžnými dopravními trasami (železnice, silnice). Kvůli intenzivnímu prostorovému růstu sídel v údolí Dřevnice již téměř došlo ke stavebnímu propojení se sousedními Lužkovickými a Lípou. Zástavba vstoupila do údolní nivy Dřevnice, vyplňuje údolí Obůrku i stoupá na přilehlé svahy. Intenzivní výstavba objektů v blízkosti rozptýlených usedlostí již zcela změnila charakter dvou lokalit (Paseky a Obůrky). Rozptýlené osídlení zde bylo nahrazeno dvěma soustředěnými sídelními útvary (silniční a plošný - hromadný). Nová zástavba místy ohrožuje rozptýlený charakter osídlení i na dalších lokalitách (kritické je to zejména v trati Oslné a v části Pasek jižně od Obůrek). Do území vstoupily také zcela nové typy zástavby - zemědělsko-výrobní areály a chatové osady. Chatová kolonie v Zeleném údolí je v podstatě specifickým samostatným sídelním útvarem.

Významnou proměnu prodělala i plužina. Před cca 180 lety v ní jasně dominovala maloplošně obhospodařovaná orná půda ostrůvkovitě doplněná o travní porosty (zejména o obecní pastviny). Významnou roli hrálo i ovocnářství. Ovocné stromy se hojně pěstovaly nejen v zahradách, ale i volně v krajině. Ta byla doslova plná rozptýlené zeleně (ovocné i neovocné). V rámci socializace zemědělství došlo k plošnému scelování zemědělské půdy do rozsáhlých půdních bloků, během něhož byla většina dřevin zlikvidována. Díky členitému reliéfu a množství rozptýlených usedlostí však alespoň část historického členění zůstala zachována. V posledních 20 letech významně stoupl podíl travních porostů (dnes již zhruba polovina zemědělské půdy), pole zůstávají na největších půdních blocích.

Významnou část katastru pokrývají lesy. Celou jeho jižní část tvořil souvislý vrchnostenský les (dnes státní a částečně i obecní). Menší porosty (zejména obecní) ostrůvkovitě prostupují plužinu. V posledních cca 200 letech mírně vzrostl rozsah zalesnění.

Veškerá zemědělská půda dnes zaujímá přibližně třetinu katastru, lesní porosty pak více než polovinu. Rozloha zastavěných ploch je poměrně velká, blíží se již k 35 ha.

Počet obyvatel od poloviny 19. století do konce 20. významně vzrostl (z cca 800 na více jak 2000), od té doby spíše mírně klesá (kolem 1900). Oproti tomu se počet domů za stejné období dokonce zčtyřnásobil na cca 600 (z dnešních zhruba 900 budov slouží odhadem 2/3 k bydlení).

## Krajinná charakteristika

Typologie české krajiny (typologické členění krajiny):

Samotné sídlo se nachází v údolí Dřevnice v krajinném typu **4M3 – vrcholně středověká lesozemědělská krajina členitých pahorkatin a vrchovin Karpatika**, většina katastru však již náleží ke krajinnému typu **7M3 – novověká lesozemědělská krajina členitých pahorkatin a vrchovin Karpatika**.

Vizuální souvislosti (individuální členění krajiny):

Sídlo samotné se nachází v hlavním údolí na jižním okraji SvC **15. Želechovické údolí Dřevnice**. Ovšem většina správního území je se rozprostírá v soustavě vedlejších údolí v SvC **10. Jaroslavické a Želechovické paseky**.

Obdobně to platí i na úrovni lokálního členění, kdy se naprostá většina soustředěné zástavby nachází v jednom KvC v hlavním údolí Dřevnice, její jižní výběžek a navazující areály rozptýleného osídlení pak v souboru KvC, vějířovitě rozprostřeném v soustavě bočních údolí. Většina soustředěné zástavby se stále nachází v údolních polohách, a proto je vizuální uplatnění sídla v krajině pouze středně významné, a to zejm. kvůli pohledové otevřenosti širokého údolí Dřevnice. Ovšem novodobá zástavba postupně obsazující svahy nad původní vsí v pohledově exponovaných lokalitách (dokonce i na krajinné vedutě Lysé) se v dálkových pohledech uplatňuje poměrně významně. Rovněž velká část usedlostí rozptýleného osídlení se v soustavě bočních údolí významně pohledově uplatňuje.

## Urbanistická charakteristika

Historická půdorysná forma: *návesní ves / rozptýlené osídlení*

Stávající půdorysná struktura: *návesní ves, hromadná, uliční a plošná / rozptýlené osídlení*

Dochovanost urbanistického formy: *4 částečná / 3 dobrá*

Typ plužiny: *úseková / úseková*

Dochovanost plužiny: *4 částečná / 3 dobrá*

Vazba plužiny na sídlo: - původní návesní ves obklopuje scelená a z velké části zastavěná plužina  
- rozptýlené usedlosti jsou součástí úsekové plužiny

## Architektonická charakteristika

Historický architektonický typ: *roubený dům karpatský a hliněný dům podunajské provenience*

Míra zachovalosti hist. architektonického typu: *4 částečná / 3 dobrá*

Celková architektonická hodnota sídla / osídlení: *4 nízká / 3 průměrná*

## Celkové hodnocení

Původní návesní ves usazená na hraně nivy Dřevnice s postupně se rozrůstající zástavbou byla od druhé poloviny 20. století plošně urbanizovaná. Novodobá plošná zástavba pohltila a částečně i překryla původní urbanistickou strukturu a začala osazovat okolní svahy. Zástavba postupovala i podél toku Obůrku do bočního údolí, kde navazovalo území s rozptýleným osídlením. Přestože i zde postupně vznikly dvě enklávy soustředěné zástavby (Paseky, Obůrky), na většině území stále převažují rozptýlené usedlosti, i když se jejich struktura částečně zahustila, místy až do shluků. V dolní části bočního údolí postupně vznikal poměrně rozsáhlý agroindustriální areál.

Většina novodobé soustředěné zástavby původní venkovský charakter sídla nijak nereflektuje a vychází spíše z trendů příměstské urbanizace - její ztvárnění vždy odpovídá době svého vzniku. Torzo zástavby s patrnými rysy původních staveb se zachovalo především v okolí kostela, který si i díky tomu částečně zachoval svoje postavení v obraze sídla (kontrast se střediskovým objektem jednoty). Celková hodnota kompaktní zástavby je poměrně nízká. Oproti tomu se usedlosti rozptýleného osídlení dochovaly jednoznačně lépe, přestože i velká část z nich byla významně přestavována či rozšiřována o nové objekty.

Přestože tradiční dominantou centrální části zůstává kostel, v dálkových pohledech je jeho uplatnění značně potlačováno rozměrnými industriálními objekty v navazujících sídlech (silo s překladištěm, Tescoma). Přijatelnou dominantu tvoří rozsáhlý, novodobý areál školy.





Mapa Stablního katastru z roku 1829 (zdroj: <https://archivnimapy.cuzk.cz>)



Historický (1950) a současný letecký snímek (zdroj: <https://kontaminace.cenia.cz>)





*Pohled od JV z Terasové vyhlídky na pohledově spojitou zástavbu Želechovic-Lužkovic: vlevo za hřbetem Lysé vystupuje měřítkově značně naddimenzovaný areál Tescoma, vpravo zase okraj kontejnerového překladiště v Lípě*



*Rozptýlené osídlení v bočním údolí Obůrku (Vidovky) - pohled z části Oslné na Jaroslavické paseky*



*Vlevo pohled z úpatí Lysé na J v ose toku Obůrku (soustředěná liniová zástavba jižního výběžku vsi je pohledově skryta v údolí), vpravo rozptýlené usedlosti před Zeleným údolím*



*Příklady staveb rozptýleného osídlení východně nad Obůrkou - vlevo pohled do dvora velmi dobře dochované původní usedlosti, vpravo ještě rámcově přijatelný rozvoj v prostoru historické usedlosti (původní stodola, kompletní přestavba a novostavba)*





*Pohled od Z ze svahů Lysé do údolí Dřevnice na zástavbu Želechovic a navazující Lípy - tradiční krajinný pól kostela je pohledově zcela potlačen novodobou dominantou sila, navíc obklopeného rozsáhlým překladištěm*



*Zcela nevhodný rozvoj zástavby do stále vyšších poloh na svahu Lysé - vlevo pohled z lokality pod vrcholem Lysé na JV ve směru na Drdol, vpravo pohled na čelní svah Lysé ze svahu nad výrobním areálem*



*Rozvojové plochy na V sídla - vlevo pohled od Z na rozsáhlou plochu určenou k plošnému rozvoji zástavby na mírných svazích východně od hřbitova, vpravo příklad stávající plošné zástavby městského typu*



*Vlevo pohled přes západní okraj plošné zástavby na obdobnou zástavbu Lužkovic (zřejmá pohledová spojitost sídel), vpravo pohled na zástavbu v centrální části kolem původní hlavní komunikace*

## Podmínky pro zachování krajinného rázu

- Zvýšenou ochranu je třeba uplatňovat u všech krajinných pólů, říčních os, uzavřených ohraničení SvC a veduty svahů Lysé. Krajinné póly vrchů je nutno chránit včetně jejich svahů.
- K rozvojovým záměrům výroby přednostně využívat stávající průmyslové areály, příp. plochy na ně navazující, nikoli zbývající volnou krajinu. Stále rostoucí areál kontejnerového překladiště v okolí sila v Lípě (těžko obhajitelná lokalizace v bočním údolí na slepé koleji) po obvodu alespoň částečně odclonit dřevinnou zelení. Udržovat a posilovat dřevinnou izolační zeleň kolem poměrně rozsáhlého agroindustriálního areálu na J okraji Želechovic.
- Alespoň formálně udržet stavebně nepropojenou zástavbu průmyslové zóny Cecilka a Lužkovic-Želechovic. V případě zástavby Lípy je propojení sídel de facto rozhodnuté, a proto je zásadnější nepřipouštět další zastavování nivy (omezit jen na pás podél železnice Z od překladiště).
- Mimo zástavbu zachovat, příp. revitalizovat drobné vodní toky, nedopustit další zastavování jejich údolních niv a regulace zbývajících přirozených koryt.
- V prostoru Želechovic dodržovat soustředěný charakter zástavby v kompaktním sídle a volnou, nezastavěnou krajinu. Nepokračovat v urbanizaci pohledově exponovaných svahů a nepřipouštět novostavby ve volné krajině ani v odtržené poloze od zástavby. Zvláštní pozornost věnovat pohledově exponovanému svahu Lysé. Rozhodně nepřipouštět jeho zastavování, naopak podporovat zemědělské obhospodařování - louky či vysokokmenné sady.
- Zachovat a chránit rozptýlený charakter osídlení pasekářské kolonizace. Nepřipustit zahušťování rozptýleného osídlení novostavbami, zejména na území PŘP Želechovické paseky a v jeho přílehlém okolí. Případné novostavby je možné situovat jen v historických půdorysech zaniklé zástavby. Doplnění soustředěné zástavby je možné pouze v části Obůrky (nevystupovat však dále do svahu na V) a podél komunikace na J od zemědělského areálu na okraji Želechovic v části Paseky (nepropojovat však se zástavbou Obůrek).
- Vzhledem ke zvýšené ochraně krajinného rázu na území PŘP (Želechovické paseky, Vizovické vrchy) je nutné respektovat nejen urbanismus rozptýleného osídlení, ale také vzhled samotných staveb, které se díky rozestupům mezi jednotlivými objekty a často i své poloze na svazích výrazně uplatňují v obrazu krajiny. Proto by měly být zachovány půdorys i základní objemové řešení stavby a její zasazení do terénu. Půdorys je obvykle obdélníkový, do „L“, příp. do „U“. Stavby jsou převážně jednopatrové, s jednoduchou sedlovou střechou z pálených tašek, obytné většinou zděné a omítané, hospodářské dřevěné, často roubené. Omítané fasády mají pastelové barvy většinou v rozmezí od bílé po okrovou, dřevo je zpravidla tmavě hnědé či ve svém přírodním odstínu. Nejzákladnějšími kritérii pro novostavby i rekonstrukce, které alespoň rámcově zajistí respektování charakteru vesnické zástavby, jsou vedle výšky zástavby obdélný tvar objektů, sedlová střecha a štítů. Objekty, které nesplňují tyto základní kritéria, by měly být individuálně posouzeny z hlediska jejich vlivu na krajinný ráz.
- Chránit dochované objekty původní lidové architektury.
- Na okrajích soustředěné zástavby i kolem domů rozptýleného osídlení zachovat tradiční zahrady s ovocnými, příp. místně původními listnatými stromy, které vytvářejí tradiční ohraničení od volné krajiny. V rozptýlené pasekářské zástavbě není vhodné okolní pozemky oplocovat, výjimkou jsou menší zahrádky s plaňkovým plotem u stavení a pastevní areály.
- Ideálně zcela ukončit rozšiřování chatových osad. Rovněž je nutné nepřipouštět přestavby chat na objekty k trvalému bydlení s nároky na běžnou technickou infrastrukturu.
- Podporovat obnovu sadů, zejm. vysokokmenných. Při zemědělském obhospodařování respektovat zbylé členění plužin, zvláště pak pozemky původních polí členěných řadami ovocných stromů.
- Obnovovat a udržovat zpravidla ovocné aleje podél silnic a cest.
- Účinně chránit zbývající ZPF, zejm. I-II. třídy ochrany, a obhospodařovat zemědělské bezlesí s respektováním zbylého členění plužin. Erozně ohroženou ornou půdu vhodně rozčlenit, nejohroženější příp. i zatravnit.
- Lesy obhospodařovat šetrným způsobem a v jejich druhové skladbě postupně zvyšovat podíl původních listnatých dřevin. Zejména je nutné věnovat pozornost pozůstatkům původních lesních porostů.

## Krajinářské regulativy ve vztahu k územnímu plánu (z r. 2012)

Základní princip: Odděleně přistupovat k zástavbě sídla v hlavním údolí Dřevnice, kde již zcela převažuje plošná, kobercová struktura městského typu (udržet alespoň kompaktnost sídla), a k zástavbě v bočních údolích Obůrku a jeho přítoků, kde přechází převážně liniová struktura soustředěné vsi v údolí (nepřipouštět plošný rozvoj) do rozptýleného osídlení (nedopustit jeho zahuštění). Rámcově je nutné vycházet z vizuálního členění krajiny (SvC a KvC), tj. údolí Obůrku brát od zúžení u soutoku s Milenovem (odbočující ul. Paseky). Obecně platí, že by se z matrice zástavby běžné funkce (obytná, příp. rekreační) měly vymykat pouze obecní, funkčně výjimečné stavby (kostel, škola), podmíněčně i funkčně specifické areály (výrobní), a to vždy dle převažujícího charakteru zástavby v dané lokalitě (odlišnost regulace).

- Vzhledem k víceméně stabilizovanému počtu obyvatel se jeví množství rozvojových ploch zástavby neadekvátní. O nepřiměřeném počtu rozvojových ploch svědčí nevyužití velké části z nich od schválení ÚPD z r. 2012 (využitá jen necelá pětina). Při zpracování nového ÚP či jeho změně by bylo žádoucí několik nejproblematictějších návrhových ploch zcela vyjmout či redukovat (využít možnosti vypuštění ploch z důvodu jejich nevyužití po uplynutí 5 let a bez náhrady). Zásadní je však nenavrhovat žádné další plochy k zástavbě, zvláště pak na pohledově exponovaných lokalitách a především v území s rozptýlenou osídlením. Dle zprávy o uplatňování ÚP (2012-18) již dnes zastavitelné plochy více jak dvojnásobně převyšují odhadovanou potřebnou rozlohu do r. 2028.
- U soustředěné zástavby v hlavním údolí Dřevnice s převažujícím plošným charakterem, která postupně pohltila a částečně i překryla původní návesní strukturu, zůstává smysluplné trvat pouze na kompaktním vzhledu zástavby u vyústění bočního údolí oddělené od nezastavěné krajiny:
  - Hlavní rozvoj zástavby plošného charakteru je nutné směřovat do prostoru mezi hřbitovem na Z a školou a komerčním areálem na V. Rozsáhlé plochy zde poskytují dostatečný prostor pro další rozvoj zástavby (odhadem 5-6 ha), který se vzhledem ke spíše stabilizovanému vývoji počtu obyvatel jeví jako více než přiměřený. Pro celé území je nutné zpracovat územní studii (ulicové uspořádání - obdélné pozemky s kratší stranou a stavbou u komunikace, stanovit etapovitost). Umístění samotných staveb by nemělo vystupovat nad polohu evangelického hřbitova (cca nad 275 m n. m.). Proto dnes zastavitelnou plochu v západní polovině lokality (od hřbitova po mělké údolí) je žádoucí zmenšit (či alespoň převést do rezerv), naopak východní polovinu v trati Díly je možné rozšířit, a to i o jižní část plochy určené ke komerčnímu využití (to ponechat jen u hlavní komunikace). Mělké údolí směřující k J určitě ponechat nezastavitelné.
  - Rozhodně zcela ukončit jakýkoli další rozvoj směrem na pohledově exponovaných svazích Lysé. Exemplárním případem je dnes zastavovaná plocha pod vrcholovou částí Lysé, která nejen rozšiřuje zástavbu ve zcela nežádoucí lokalitě, ale navíc nesmyslně neguje ulicovou strukturu enklávou plošné zástavby - zásadně již dále nerozšiřovat. Obdobně nevhodné, ovšem v menší míře je i případné plošné zastavění zbylého bezlesí mezi ulicemi Klínek a Lysá a zvláště pak Lysá a Výpusta (součást krajinného ohraničení). V obou případech se jeví jako přijatelné pouze jednotlivé záměry (několik domů) v zakončení stávajících komunikací (příp. samostatné, generační dostavby za domy), které tyto lokality definitivně stavebně uzavřou. Vzhledem ke značné pohledové exponovanosti všech tří výše zmíněných lokalit nesmí případné záměry vytvářet dominantní stavby či dále zhoršovat roztržštěný vzhled zástavby (měly by být pouze přízemní, zasazené do terénu, menšího jednoduchého objemu, šikmá ideálně sedlová střecha).
  - Doplnění zástavby podél ul. Výpusta a odbočující ul. Paseky severně od soutoku Obůrku a Milenova je přijatelné. Vedení biokoridoru v lokalitě se však nejeví reálné, a proto je nutné vyřešit napojení podél toku Milenova a zachovat jeho prostupnost i v navazujícím území.
  - Jako relativně přijatelná k případnému rozvoji se jeví lokalita na západním okraji sídla. Jednoznačné je to u případného obestavění ul. Příkrá z druhé, západní strany. V případě vytvoření paralelní ulice či pokračování zástavby podél ul. Batalická je však nutné pro lokalitu zpracovat územní studii (ulicové uspořádání, prostorové regulativy). Rozhodně je však žádoucí lokalitu stavebně uzavřít v dostatečném prostorovém odstupu od ploch rekreace a odděleně stojící usedlosti zastavitelnými plochami nepropojovat.



- Přijatelné je doplnění ulicové zástavby podél východní části ul. Nádražní. Hlavní dopravní napojení železniční zastávky se jeví smysluplnější od hlavní komunikace, zvláště když zde existují dosud nezastavěné pozemky.
- Rozhodně ponechat jako nezastavitelné území nivu Dřevnice, a to ve stávajícím rozsahu a ideálně umožnit pro pěší přístup k řece a podél ní.
- V lokalitě na SV okraji katastru, kde již fakticky došlo k propojení zástavby s Lípou je možné k výrobě či komerci využít pás podél železnice, avšak pouze v dostatečném odstupu od řeky (min. polovinu ponechat nezastavitelnou). Zároveň je možné doplnit zástavbou ul. Lipskou z druhé, severní strany.
- Zástavbu v bočních údolích Obůrku a jeho přítoků (od výrobních areálů na ul. Výpusta dále na J) je nutné považovat za stabilizovanou a její další rozvoj mimo dílčí záměry není žádoucí. Tato část správního území je součástí PřP Želechovické paseky či PřP Vizovické vrchy, čemuž by měla odpovídat i regulace zástavby. Na území PřP by rozhodně neměly vznikat stavby, které zbytečně celkový vzhled zástavby dále tříští novými stavebními prvky (např. novostavby městského typu při mostu u rozdvojení ul. Paseky - bungalov na navážce a vila-dům se soustavou pultových střech):
  - Jakýkoli rozvoj zástavby je jednoznačně nežádoucí v plošně stále převažujícím území s rozptýleným osídlením, kde jakékoli další zahušťování změní jeho strukturu. Rozptýlené osídlení je typické právě prostorovým oddělením jednotlivých usedlostí, a proto jeho zahušťování vede k jeho zániku. Již v současnosti jsou místa, kde jsou stavby nahuštěny více, než odpovídá struktuře tohoto typu osídlení. Z tohoto důvodu by měla být území s rozptýlenou strukturou osídlení považována za stavebně uzavřená a zástavbu v nich nijak dále nerozvíjet (vypustit i nevyužitá zastavitelná plocha). Podmínečně přijatelné by měly být pouze novostavby na místech zaniklých usedlostí a dílčí rozšiřování usedlostí stávajících.
  - Strukturou odlišné jsou lokality novodobě zahuštěné do lineární zástavby (část Pasek) či až do ulicové plošné zástavby (Obůrky). V případě části Pasek podél ul. Výpusta a kolem rozdvojení ul. Paseky (od výrobních areálů až k čp 639), kde se již dnes jedná o ulicovou zástavbu, je možné doplnit proluky u komunikací a stavebně ji uzavřít (pozemky s kratší stranou vždy u komunikace a stavbami s bezprostřední návazností na ni). Rozhodně však neumisťovat stavby v druhé řadě za liniovou zástavbou podél cesty a co neméně stavebně vstupovat do nivy - pouze v dostatečném odstupu od toku (zmenšit zastavitelné plochy pouze na pásy podél komunikace). V případě části Obůrky, která zcela nevhodně vytváří v podstatě samostatný sídelní celek plošné ulicové zástavby, doplnit pouze proluky podél stávajících zpevněných komunikací a definitivně stavebně uzavřít. Vymezené zastavitelné plochy ideálně pro nevyužití bez náhrady vypustit (zejm. plochu na SV protahující zástavbu k lesu, v ploše na JV je pod novostavbou hraničně přijatelná ještě jedna obdobně řešená stavba).
  - Poměrně rozsáhlé plochy stávajících výrobních areálů podél ul. Výpusta (J od soutoku Obůrku s Milenovem), příp. i jinde, již rozhodně významněji dále nerozšiřovat. Přijatelné jsou jen dílčí rozšíření v zastavěném území a v prostorovém odstupu od toku. Z hlediska územního plánování je bezprecedentní, aby realizace záměrů předcházela jejich řádnému schválení v ÚPD (rozšíření výroby kontejnerů v plochách vesnické zástavby a dokonce i krajinné zeleně a nový dřevozpracující provoz v lesních plochách). Zároveň se za současného stavu jeví zcela nekonceptní v lokalitě nově rozvíjet jakoukoli obytnou zástavbu (zastavitelnou plochu vypustit a dosud nedotčenou část zastavěné plochy jako kompenzaci převést na krajinnou zeleň).
  - V případě areálu chovu koní v trati Nad kouty je vhodné jednoznačně vymežit pro objekty zastavitelné plochy a jeho zbývající část ponechat v nezastavitelných zemědělských plochách (nevyužitou zastavitelnou plochu bydlení specifických forem vypustit).
- Využití možností ÚPD k podrobnější prostorové regulaci zástavby dle jednotlivých funkčních ploch. Především pro zástavbu v bočním údolí Obůrku, v území PřP stanovit alespoň základní podmínky pro běžné obytné novostavby, příp. přestavby (umístění na parcele u komunikace, zasazení do terénu, přízemní jednoduché objekty obdélného půdorysu, sedlová střecha se štíty), které by měly zajistit rámcové respektování charakteru venkovské zástavby. Žádoucí by rovněž bylo zvýšeně regulovat zástavbu i na okrajích zástavby na pohledově exponovaných svazích Lysé. Zvláštní

pozornost věnovat regulativům ploch rozptýleného osídlení, které je z podstaty pohledově exponovanější. V rámci jeho podmínek využití je nutné řešit i možnosti oplocení - pozemky ideálně vůbec neoplocovat, pouze vlastní dvory usedlostí, a to tradičním způsobem (plaňkový plot, méně vhodné drátěné pletivo - zásadně nevytvářet pohledové bariéry městských způsobů oplocení).

- V území je poměrně velký počet stabilizovaných ploch k rekreaci (zejm. rekreační chaty) rozestých v území s rozptýleným osídlením a několik větších areálů (zejm. pak rozsáhlá osada v Zeleném údolí). Jejich další rozvoj není na území PŘP přijatelný, neboť by dále narušoval charakter území.
- Z hlediska krajinného rázu širšího okolí se uvažovaný záměr vedení VVN (propojení Slavičín-Slušovice) zanesený do ÚP v prostoru Zeleného údolí s bezesporu zvýšenými krajinnými hodnotami jeví jako značně nevhodný. Zvláště pak existují-li pro krajinu méně destruktivní alternativy.