

ZADNÍ VYDŘÍ

ÚZEMNÍ PLÁN



PŘÍLOHA A: OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Akce: **ZADNÍ VYDŘÍ – ÚZEMNÍ PLÁN**
PŘÍLOHA A: OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Evidenční číslo: 26 – 002 – 095

Pořizovatel: Městský úřad Telč – odbor rozvoje a územního plánování
Nám. Zachariáše z Hradce 10, 588 56 Telč

Jednatelé společnosti: Ing. arch. Vladimír Pacek
Ing. Jan Hršel

Projektanti:

urbanismus, architektura:	Ing. arch. Alena Palacká
dopravní řešení:	Ing. Blanka Ježková
vodní hospodářství:	Ing. Pavel Veselý
energetika, spoje:	Ing. Pavel Veselý
ekologie, životní prostředí:	Mgr. Martin Novotný
zemědělství, ochrana ZPF, PUPFL:	Mgr. Martin Novotný
digitalizace:	Vlasta Jelínková

Brno, září 2009

Tel.: 545 175 893

Fax: 545 175 892

e-mail: palacka@usbrno.cz

ÚZEMNÍ PLÁN ZADNÍ VYDŘÍ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který ÚP vydal:	Zastupitelstvo obce Zadní Vydří	Razítko:
Číslo jednací a datum vydání ÚP:	MÚ Telč 657/2008 ORÚP 30.7.2009	
Datum nabytí účinnosti ÚP:		
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Městský úřad Telč - odbor rozvoje a územního plánování	Razítko:
Podpis:		
Jméno a příjmení:	Vladimír Švec DIS.	
Funkce:	vedoucí odboru	

Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno spol. s r.o.	Razítko:
Podpis:		
Jméno a příjmení:	Ing.arch. Alena Palacká	
Funkce:	hlavní projektant	

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	6
2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	6
2.1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	6
2.2. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ	6
2.2.1. OCHRANA KULTURNÍCH, URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ, OCHRANA KRAJINÉHO RÁZU	6
2.2.2. OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT ÚZEMÍ	8
2.2.3. OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	8
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	9
3.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA URBANISTICKÉ KONCEPCE	9
3.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY, PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV	10
3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY	10
3.2.2. PLOCHY PŘESTAVBY	11
3.2.3. PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV	11
3.3. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	11
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ.	12
4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	12
4.1.1. SILNIČNÍ DOPRAVA	12
4.1.2. MÍSTNÍ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE	12
4.1.3. HOSPODÁŘSKÁ DOPRAVA.....	12
4.1.4. NEMOTOROVÁ DOPRAVA	12
4.1.5. VEŘEJNÁ DOPRAVA	12
4.1.6. STATICKÁ DOPRAVA	12
4.1.7. HLUK Z DOPRAVY	12
4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	13
4.2.1. KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	13
4.2.2. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	13
4.2.3. ENERGETIKA	14
4.2.4. TELEKOMUNIKACE, RADIOKOMUNIKACE	14
4.3. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	14
4.4. KONCEPCE ROZVOJE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ.....	14
4.5. KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	15
5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	15
5.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ	15
5.1.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ A OBNOVY KRAJINY, KRAJINNÝ RÁZ.....	15
5.1.2. VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ.....	16
5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	17
5.2.1. KONCEPCE ROZVOJE	17
5.2.2. PLOCHY BIOCENTER	17
5.2.3. PLOCHY BIODORŮ.....	17
5.2.4. ÚZEMNÍ VYMEZENÍ	18
5.3. PROSTUPNOST KRAJINY	18
5.4. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ	19
5.5. OCHRANA PŘED POVODNĚMI	19

5.6. REKREACE	20
5.7. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	20
6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY	21
6.1. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	21
6.1.1. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO).....	21
6.1.2. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (O).....	21
6.1.3. PLOCHY SPORTU (A).....	22
6.1.4. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (U)	22
6.1.5. PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ (Z).....	23
6.1.6. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (V)	23
6.1.7. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY (D)	24
6.1.8. PLOCHY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU (T).....	24
6.1.9. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (N).....	25
6.1.10. PLOCHY PŘÍRODNÍ (E).....	25
6.1.11. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (P)	25
6.1.12. PLOCHY LESNÍ (L).....	26
6.1.13. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÝ RÁMEC (SX)	26
6.1.14. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - ZEMĚDĚLSKÉ (SM)	27
6.2. NAVRŽENÉ ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	28
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	29
7.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	29
7.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ.....	30
8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	30
9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ	30
10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	30

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno na základě mapových podkladů a průzkumů v terénu k 30. 11. 2007, v grafické části je vyznačeno ve výkresech:

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres – návrh uspořádání území

Hranice zastavěného území v zásadě kopíruje hranici intravilánu (zastavěné území k 1.9.1966) zachycenou v mapách KN, rozšířenou o aktuální zastavěné nebo jinak využitě pozemky. Na území obce Zadní Vydří bylo vymezeno 1 zastavěné území:

kód obce	název	počet zastavěných území
587231	Zadní Vydří	1

2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2.1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Koncepce rozvoje území obce Zadní Vydří stanovuje podmínky pro rozvoj jednotlivých funkčních složek tak, aby byl zabezpečen soulad všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, a to s ohledem na udržitelný rozvoj území a zejména udržení kvality životního prostředí:

- návrhem ploch pro bydlení s možností napojení na technickou infrastrukturu, vytvořit podmínky pro rozvoj hlavní funkce obce – bydlení a zamezení odchodu mladšího obyvatelstva ze sídla
- vytvořením podmínek pro rekreaci ve stávajících objektech, agroturistiku, cykloturistiku, chalupaření a drobné služby, umožnit začlenění obce do širšího regionu cestovního ruchu
- dořešením systému dopravní obsluhy a technické infrastruktury (zejména odkanalizování a čištění odpadních vod), podporou využití netradičních zdrojů energie
- zapracováním navrženého a schváleného územního systému ekologické stability
- návrhem rozvoje území v souladu nejen se zájmy obyvatel obce, ale i v souladu se zájmy státu

2.2. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

2.2.1. OCHRANA KULTURNÍCH, URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ

Územní plán definuje podmínky pro ochranu hodnot území:

ÚZEMÍ ZÁSADNÍHO VÝZNAMU PRO CHARAKTER SÍDLA

Jedná se o prostory s geniem loci, které jsou upomínkou na historický vývoj obce a které jsou dokladem zachované urbanistické struktury. Jedná se o tyto prostory:

- urbanisticky exponovaný prostor centra obce – původní zástavba selských usedlostí kolem návsi, s původní parcelací a zachovanou půdorysnou strukturou uspořádání zástavby, prostředí vyžadující maximální ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

podmínky ochrany hodnot:

- ve vymezeném území nebudou prováděny činnosti, které by narušily kulturní hodnoty území. Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního charakteru prostředí.

- prostor je nezastavitelný novými objekty, v případě zástavby proluk po zaniklých objektech je žádoucí respektovat původní půdorys a zejména uliční čáru. U starší historické zástavby se nedoporučuje při rekonstrukcích použití architektonických prvků, které neodpovídají lokálnímu typu zástavby, bude respektován charakter a měřítko dochované zástavby a její prostorové uspořádání bude podporovat využití tradičních materiálů.
- úprava prostoru návsi bude prováděna v souladu s tradiční zástavbou a místně obvyklou vegetací

DOMINANTY URBANISTICKÉ STRUKTURY OBCE

Jedná se o architektonické dominanty, které umocňují a komponují prostor sídla a uplatňují se při dálkových pohledech, nebo pouze v pohledech uvnitř sídla. V Zadním Vydří se jedná o kříž na návsi, respektive vzrostlou zeleň kolem této památky místního významu.

podmínky ochrany hodnot:

- respektovat, nepřipustit výstavbu a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí a estetické působení v prostoru obce a narušit jejich funkci dominanty obce
- respektovat pásmo ochrany prostředí kolem dominanty

VÝZNAMNÁ DROBNÁ ARCHITEKTURA

Jedná se o drobné, převážně sakrální stavby (pomníky, kříže, sochy, boží muka, kapličky), které nejsou kulturními památkami, chráněnými státem, ale jsou významné a jsou dokladem kulturní vyspělosti obce. Jedná se o památky místního významu:

- kříž na návsi – v místě, kde původně stávala malá kaplička, stavba je skryta mezi dvěma vzrostlými stromy a vytváří v prostoru návsi důležitou a jedinou dominantu
- kříž v obci – v místě za stávající zástavbou u cesty do Prostředního Vydří

podmínky ochrany hodnot:

- respektovat drobné sakrální stavby
- podporovat aktivity přispívající k jejich zdůraznění (například výsadba soliterní zeleně)
- v okolí těchto staveb nepřipustit výstavbu a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí a estetické působení v prostoru sídla nebo krajiny. Úpravami daného území nesmí být narušeny nebo zničeny tyto drobné sakrální stavby ani přístupové komunikace k těmto stavbám.
- jejich přemístění je přípustné v případě, že novým umístěním nedojde k narušení hodnoty stavby, t.j. jejího působení v sídle nebo krajině

OBJEKTY CHARAKTERIZUJÍCÍ MÍSTNÍ PROSTŘEDÍ A TRADICI

Jedná se o stavby, které jsou dokladem stavitelského umění kraje a v obrazu sídla mají svou estetickou hodnotu. V Zadním Vydří se jedná o selské usedlosti na návsi.

podmínky ochrany hodnot:

- objekty zachovat, při rekonstrukcích respektovat hmoty a proporce objektů, výškovou hladinuzástavby (jednopodlažní), půdorysnou stopu, tvar a sklon střech, tvar štítů, proporce okenních a dveřních otvorů a vrat apod.
- při prováděných dosadbách zeleně upřednostňovat listnaté dřeviny, které svým charakterem do obce patří

Podmínky pro rozvoj ochrany hodnot území:

Kulturní hodnoty, urbanistická a architektonická struktura obce, vytvářená postupně předešlými generacemi zůstane i nadále zachována. Při uvažovaném rozvoji obce bude držena převažující přízemní zástavba domů se sedlovými střechami, návaznost na prostorovou a objemovou skladbu, měřítko, funkci a charakter místního prostředí.

2.2.2. OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

Územní plán definuje podmínky pro ochranu hodnot území.

Ekologicky cenná území, lokality s výskytem zvláště chráněných druhů

Jedná se o lokality vyšší ekologické hodnoty s vysokou diverzitou bioty, případně s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, nacházející se v řešeném území:

- 1 – louky západně od obce – mokré loky s několika vodními plochami, cenné druhovou pestrostí rostlin, mokřadní stanoviště
- 2 – podmáčená lokalita s vodním tokem a přirozenými břehy v rámci lesního komplexu na východní hranici katastru, přechází na k.ú. Myslůvka. Druhově pestrá lokalita.

podmínky ochrany hodnot:

- ve vymezeném území nebudou prováděny činnosti, které by narušily přírodní hodnoty území, např. nevratně poškozovat půdní povrch, provádět terénní úpravy, měnit způsob využívání území takovým způsobem, který by snížil druhovou diverzitu území.
- nepřipustit zalesňování
- obecně se vyvarovat zásahů, které by vedly k ohrožení nebo redukci zvláště chráněných druhů

2.2.3. OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Celkový stav životního prostředí je dobrý, není zde riziko ohrožení z žádného velkého zdroje znečištění. Jako dílčí problémy jsou v ÚP řešeny zejména:

- zásady ochrany proti hluku a znečištění ovzduší
- systém odkanalizování a čištění odpadních vod (viz. *kap. 4.2.2. Vodní hospodářství*)

2.2.3.1. Podmínky ochrany proti hluku a znečištění ovzduší

Řešené území není zasaženo významnými zdroji hluku, vliv provozu silnic III. tř. je minimální, proto zde nebyla stanovena hluková pásma (viz. *kap. 4.1.12. Hluk z dopravy*). Obec není plynofikována, proto je zde možnost znečištění ovzduší lokálním vytápěním. Rizikovým faktorem zůstává z hlediska organoleptického zápachu areál živočišné výroby.

Realizací návrhu územního plánu dojde ke zlepšení kvality životního prostředí při dodržení stanovených podmínek: v území negativních vlivů, vymezených limitní hranicí, nesmí být situovány stavby pro bydlení, občanskou vybavenost pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní a sociální účely a funkčně obdobné stavby včetně chráněného venkovního prostoru, tj. 2m okolo staveb

- **hranice negativního vlivu hluku z dopravy**
 - podél silnice III. třídy je obecně chápána v rozsahu ochranného pásma silnice – 15m od osy krajního pruhu, v tomto prostoru není nová výstavba navrhována
- **hranice negativního vlivu znečištění ovzduší**
 - navržené pásmo ochrany prostředí kolem ČOV

- o chov hospodářských zvířat v zemědělském areálu (na jižním a východním okraji Zadního Vydří) je možný pouze v takové koncentraci, aby nedošlo k obtěžování obyvatelstva vyššími koncentracemi páchnoucích látek, rozhodující je vzdálenost k nejbližší chráněné ploše; páchnoucí látky z chovu hospodářských zvířat nesmí být ve vystupující vzdušnině obsaženy v koncentraci obtěžující obyvatelstvo

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA URBANISTICKÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce rozvoje obce Zadní Vydří vychází z krajinné konfigurace a historicky založené sídelní struktury, v málo frekventovaném zemědělsky a rekreačně využívaném území. Obec bude rozvíjena jako sídlo s hlavní funkcí bydlení a rekreace. Preferována je dostavba proluk, regenerace a modernizace stávajícího stavebního fondu a nová výstavba na plochách, navazujících na zastavěné území. Koncepce umožní realizaci hlavních zásad :

- **přitažlivá obec**

navržená koncepce: obec Zadní Vydří nikdy svou velikostí a významem nebude výrazným centrem rekreace nebo cestovního ruchu. Na přitažlivosti může získat svou charakteristickou urbanistickou strukturou s maximálně zachovalými selskými usedlostmi, upravenou návsi a nenarušenými přírodními hodnotami. Takto si vždycky najde svoje návštěvníky, obdivující klid a harmonickou vyváženost přírodních a civilizačních hodnot. Může se stát příjemnou zastávkou na cyklistických trasách.

- **zdravá obec**

navržená koncepce: přiměřeným rozsahem rozvojových ploch, daných limity využití území a ochranou hodnot území, omezováním živočišné výroby v zemědělských zařízeních, snižováním exhalací zavedením plynu do obce, bude zajištěna podmínka zdravého vývoje obce

- **prosperující obec**

navržená koncepce: návrh smíšených obytných ploch, které umožní realizovat podnikatelské aktivity přímo v místě bydlení, zamezí odlivu obyvatelstva a přispěje k jeho stabilizaci

- **fungující obec**

navržená koncepce: v územním plánu jsou navrženy koncepční zásady obsluhy jednotlivých částí obce včetně odkanalizování a čištění odpadních vod. Ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla nebo samoty, nebudou zde povolovány nové stavby ani zásadní rozšíření kapacity stávajících areálů.

Hlavní zásady uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití:

- **Plochy smíšené obytné** – jsou navrženy dvě plochy na západním okraji obce v návaznosti na zastavěné území v lokalitách 1-SO a 11-SO
- **Plochy sportu** – jsou navrženy na východním okraji obce, v lokalitě 9-A
- **Plochy veřejných prostranství** – navrhuje se rozšíření ploch veřejných prostranství v lokalitě 3-U ve formě uličního prostoru pro obsluhu navržených ploch dopravní a technickou infrastrukturou. Stávající plocha veřejného prostranství – návsi, předpokládá široké využití, pro veřejnou zeleň, dopravu, pěší a odpočinkové plochy.
- **Plochy sídelní zeleně** – tvoří doplněk veřejných prostranství; územní plán navrhuje novou plochu sídelní zeleně, jako zeleň s funkcí izolační v lokalitě 5-Zo.
- **Plochy výroby a skladování** – jsou zastoupeny stávajícími zemědělskými zařízeními na jižním a východním okraji obce. V rámci koncepce se s dalším rozšiřováním nepočítá.
- **Plochy dopravní infrastruktury** – navržena je účelová komunikace jako příjezd k čistírně odpadních vod - lokalita 6-Du.
- **Plochy technické infrastruktury** – navržena je čistírna odpadních vod - lokalita 7-T
- **Plochy vodní a vodohospodářské** – navržena je plocha pro obnovu rybníka 8-N

3.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV

3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

ident. číslo	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	Podmínky pro využití území
SO – plochy smíšené obytné			
1	Zadní Vydří	–	podmínkou pro využití lokality je <ul style="list-style-type: none"> • vybudování obslužné komunikace (v rámci navrženého veřejného prostranství) • vybudování inženýrských sítí, ČOV
11	Zadní Vydří	–	podmínkou pro využití plochy je <ul style="list-style-type: none"> • vybudování inženýrských sítí, ČOV
A – plochy sportu			
9	Zadní Vydří	–	• v navazujícím řízení budou stavby pro sport a rekreaci posouzeny z hlediska zdravotních rizik z objektu vepřína
U – plochy veřejných prostranství			
3	Zadní Vydří	–	• plocha pro obsluhu lokality bydlení 1-SO • smíšený provoz – obytná ulice (bez chodníků)
Z – plochy sídelní zeleně			
5	Zadní vydří		• izolační zeleň podél obslužné komunikace
D – plochy dopravní infrastruktury			
6	Zadní Vydří	–	• lokalita je navržena jako účelová komunikace pro příjezd k čistírně odpadních vod
T – plochy technické infrastruktury			
7	Zadní Vydří	–	• lokalita je navržena pro výstavbu ČOV
N – plochy vodní a vodohospodářské			
8	Zadní Vydří	–	• lokalita je navržena pro obnovu rybníka

3.2.2. PLOCHY PŘESTAVBY

Plochy přestavby nejsou územním plánem navrženy.

3.2.3. PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV

Plochy územních rezerv nejsou územním plánem navrženy.

3.3. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Územním plánem je navržen v zastavěném území systém sídelní zeleně s cílem chránit plochy zeleně v sídle před zastavěním.

V případě obce Zadní Vydří byla sídelní zeleň zahrnuta do ploch veřejných prostranství – náves a ploch smíšeného bydlení – jako soukromé zahrady. Stávající lokality zahrádek v západní části obce byly využity pro návrh ploch smíšených obytných.

Jako samostatná plocha s rozdílným způsobem využití byla z ploch veřejných prostranství vyčleněna lokalita 5-Zo.

Podmínky pro rozvoj sídelní zeleně:

- respektovat stávající plochy a rozšiřovat v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Plochy a návrh koncepce dopravy jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres – návrh uspořádání území).

Koncepce dopravy je založena na respektování stávajícího dopravního systému a vytvoření bezkolizního průběhu silnice III. třídy obcí. Navrženo je doplnění komunikační sítě pro návrhové plochy zlepšení prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty.

Navrženy jsou plochy pro účelové komunikace: 6-Du – komunikace k čistírně odpadních vod

10-Du – zpevnění stávající účelové komunikace směrem na Prostřední Vydří

Podmínky pro umístování:

- ve vymezených plochách musí být umožněna realizace nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navržené ploše musí být umožněno:
 - napojení na stávající komunikace
 - propojení pěších a cyklistických tras
 - realizace zařízení technické infrastruktury vyvolaná výstavbou komunikace, protihluková opatření, protipovodňová opatření
 - plochy pro ochrannou a izolační zeleň, ÚSES

4.1.1 Silnice III. třídy:

Silnici III/406 13 v zastavěném území uvažovat ve funkční skupině C, jako komunikaci umožňující přímou obsluhu všech objektů v kategorii MO2 10/6,5/50. Mimo zastavěné území v kategorii S 7,5/50.

Silnice III/406 20 a III/406 21 nevedou zastavěným územím obce, pouze okraji řešeného území. Budou upravovány ve stávající trase v kategorii S 7,5/50.

4.1.2. Místní obslužné komunikace:

Komunikace uvažovat ve funkční skupině C jako obslužné komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů v kategorii MO2 10/6,5/30 nebo jako zklidněné komunikace – obytné ulice ve funkční skupině D1 s minimální šířkou uličního prostoru 8 m.

4.1.3. Hospodářská doprava:

- respektovat plochy dopravní infrastruktury – stávající a navržené účelové komunikace zajišťující prostupnost krajiny a přístup na pozemky
- obnovit původní polní cesty (dnes rozorané)

4.1.4. Nemotorová doprava:

- respektovat stávající pěší trasy v zastavěném území
- respektovat značené cyklotrasy

4.1.5. Veřejná doprava:

- zachovat stávající koncepci veřejné dopravy - zajištěnou autobusovými linkami

4.1.6. Statická doprava:

- v obci budou chybějící parkovací stání a řadové garáže navrhovány podle potřeby na stupeň automobilizace 1: 2,5
- v plochách bydlení je počítáno s jedním odstavným stáním na bytovou jednotku a krátkodobým parkováním na vlastním pozemku.
- u navržených rodinných domů se předpokládá 100% odstavení v rámci plochy pro bydlení.

- podél obslužných i zklidněných komunikací je možno místně zřídit v přidruženém dopravním prostoru podélné stání pro krátkodobé parkování.

Hluk ze silniční dopravy:

Negativní vliv provozu silnice III. tř. je minimální. Ve dne, kdy je stav nejméně příznivý, nebude povoleného limitu 55 dB dosaženo.

4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

4.2.1 KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Plochy, koridory a návrh koncepce technické infrastruktury jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres – návrh uspořádání území).

Koncepce technické infrastruktury je založena na odstranění hlavního nedostatku – odkanalizování a čištění odpadních vod, a zajištění nezbytné technické infrastruktury pro návrhové lokality. Řešení územního plánu umožní v maximální míře dešťové vody uvádět do vsaku.

Navržena je plocha pro technické zařízení: 7-T – čistírna odpadních vod

Podmínky pro využití území koridorů pro technickou infrastrukturu:

Přípustné využití

- činnosti, děje a zařízení technické infrastruktury, včetně dílčích úprav a napojení na stávající zařízení
- plochy pro ochrannou a izolační zeleň, ÚSES
- nutné asanační úpravy

Podmíněně přípustné využití

- budování inženýrských sítí, propojení pěších a cyklistických tras, účelových komunikací před realizací záměru za podmínky kolmého, příp. nejkratšího možného křížení s navrženou plochou

Nepřípustné využití

- v těchto plochách není dovoleno takové využití, které by znemožnilo realizaci navrženého záměru
- není dovoleno povolovat žádné stavby ani dočasné vyjma navrhovaných staveb tech. infrastruktury (a staveb přímo souvisejících), pro které je toto území chráněno

V rámci územního plánu jsou vymezeny tyto koridory pro technickou infrastrukturu:

KT 1 koridor pro splaškovou kanalizaci

KT 2 koridor pro STL plynovod

4.2.1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

4.2.1.1. Zásobování vodou

Obec Zadní Vydří bude i nadále zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu.

- rozvody v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu

4.2.1.2. Odkanalizování a čištění odpadních vod

Navrženo je odkanalizování jednotným kanalizačním systémem.

- v zastavěném území je navržena splašková kanalizace, rozvody v zastavěném území budou řešeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu
- mimo zastavěné území jsou navrženy koridory pro splaškovou kanalizaci – přívod na ČOV
- navržena je plocha pro ČOV na jihovýchodním okraji obce
- respektovat navržené pásmo ochrany prostředí kolem ČOV – 20 m

4.2.2. ENERGETIKA

4.2.3.1. Zásobování elektrickou energií

Obec Zadní Vydří bude i nadále zásobována elektrickou energií z rozvodny 110/22 kV Telč z nadzemního vedení s napětím 22 kV, které prochází východně od obce. Z tohoto vedení je nadzemní přípojkou napojena sloupová trafostanice 22/0,4 kV.

- pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávající trafostanice; v případě nutnosti je možno stávající trafo vyměnit za výkonnější
- u sítě nízkého napětí se předpokládá její rozšíření a zahuštění novými vývody

4.2.2.2. Zásobování plynem

Obec Zadní Vydří není zásobována zemním plynem.

- je navržena plynofikace – zemní plyn bude přiveden z místní části Dačic – Velkého Pěčína

4.2.2.3. Zásobování teplem

Obec je navržena k plynofikaci - pro vytápění bude využíván zemní plyn.

Lokálně lze využívat alternativních zdrojů.

4.2.3. TELEKOMUNIKACE, RADIOKOMUNIKACE

4.2.3.1. Pošta a telekomunikace

Území je stabilizováno, nejsou nároky na nové plochy.

4.2.3.2. Radiokomunikace

- telekomunikace a radiokomunikace jsou stabilizované
- v případě rozvoje mobilních operátorů navrhnout společný objekt

4.3. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Tuhý komunální odpad

Tuhý komunální odpad ze stávajícího zastavěného území i z rozvojových lokalit je a bude zneškodňován mimo řešené území. ASSA Dačice odváží TKO pravidelně 1x 14 dní, 1-2x ročně odváží firma Čech Dačice nebezpečný odpad. Sběrné místo na shromažďování velkorozměrového domovní odpadu je možné vytvořit v prostoru zemědělského areálu.

Zvláštní a nebezpečné odpady

Tento druh odpadu je a bude likvidován mimo řešené území.

4.4. KONCEPCE ROZVOJE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Koncepce rozvoje občanského vybavení souvisí s celkovým rozvojem obce. V současné době zde občanská vybavenost není zastoupena. Nedostatečná je zejména v oblasti stravování a ubytování, pro zajištění služeb cestovního ruchu.

Podmínky pro rozvoj občanského vybavení:

- nové samostatné plochy nejsou navrženy, občanské vybavení je možno rozvíjet v rámci stávajících nebo navržených ploch smíšených obytných

- vybavení charakteru ubytování, obchodu a služeb je možno rozvíjet také jako doplňkovou funkci v rámci ploch smíšených obytných

4.5. KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy a návrh koncepce veřejných prostranství jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres – návrh uspořádání území).

Koncepce rozvoje veřejných prostranství souvisí s celkovým rozvojem obce. Vzhledem k velikosti a charakteru obce jsou vymezena veřejná prostranství, která zahrnují místní komunikace, obslužné komunikace, plochy pro parkování a doprovodnou zeleň.

Podmínky pro rozvoj veřejných prostranství:

- stávající veřejná prostranství (náves, navazující uliční prostory a cesty pro pěší a cyklisty, tvořící základní síť veřejných prostranství) je třeba maximálně respektovat, nelze připustit nevhodné úpravy prostorů i objektů v územích zásadního významu
- pro obsluhu nových zastavitelných území dopravní a technickou infrastrukturou jsou navrženy plochy veřejných prostranství ve formě uličních prostorů (lokalita i.č. 8)
- ve stávajících a navržených plochách veřejných prostranství doplnit vzrostlou zeleň, na základě znalostí průběhu inženýrských sítí; při výsadbě preferovat, z hlediska zachování hodnot, domácí dřeviny
- koncepční záměr – vytvořit parkově upravený prostor na návsi, jako ústřední prostor obce, s širokou škálou možností využití (posezení, relaxace, dětská hřiště, zeleň) – doporučujeme prověřit řešení územní studií

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

5.1.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ A OBNOVY KRAJINY, KRAJINNÝ RÁZ

- ÚP vymezuje plochy pro zajištění podmínek pro ochranu přírodních hodnot území a stanoví podmínky k jejich ochraně.
- s ohledem na přírodní a zemědělský potenciál řešeného území nebude ve volné krajině povolována, vyjma ploch vymezených územním plánem, žádná výstavba, například stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby ubytovacích zařízení.
- změny využití ploch jsou přípustné v rámci navržených podmínek využití
- pro udržení a posílení ekologické stability území je navržen územní systém ekologické stability (ÚSES) včetně výsadby dřevin na některých plochách a regulativů pro využívání krajiny, jsou navrženy pásy a plochy krajinné zeleně s izolační funkcí.

Obecně platí v celém řešeném území tyto podmínky:

- chránit význačné stávající solitérní stromy a stromořadí (v případě nezbytných zásahů nahradit ve vhodnějším místě)
- 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
- v plochách nezastavěného území umožnit v souladu s jeho charakterem umístit taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. turistická rozhledna, cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra)

- respektovat charakter přírodních horizontů sídla (nesmí se trvale odlesnit, vykácet vzrostlá zeleň na pohledově exponovaných horizontech)

Ochrana krajinného rázu:

- nerozšiřovat ornou půdu, doplnit zalučnění nebo zatravněné svodné průlehy
- zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezi 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, včetně interakčních prvků.
- podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v záhumencích, v návaznosti na zastavěné území

5.1.2. VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres – návrh uspořádání území).

V krajině jsou vymezeny tyto plochy:

- **Plochy vodní a vodohospodářské (N)**

Koncepce rozvoje:

V řešeném území je harmonický vztah vodních ploch s krajinou, veškeré stávající vodní plochy, toky i svodnice jsou respektovány. Možné je vytváření nových vodních ploch, v rámci ostatních ploch v krajině.

Navržená je obnova rybníka na rozhraní k.ú. Mysletice a k.ú. Zadní Vydří – lokalita 8-N.

- **Plochy přírodní (E)**

Koncepce rozvoje:

Území je stabilizováno.

- **Plochy zemědělské (P)**

Koncepce rozvoje:

Rozsah ploch je dlouhodobě stabilizován. Plochy zemědělské výroby se snižují částečně v návaznosti na zastavěné území obce.

V plochách zemědělské zóny je nutno zvýšit podíl přírodních prvků, rozsáhlé plochy orné půdy rozdělit vzrostlou zelení. Územní plán navrhuje rozvoj zastavitelých ploch na úkor ploch produkčních v návaznosti na zastavěné území.

- **Plochy lesní (L)**

Koncepce rozvoje:

Plochy lesní jsou v území stabilizované.

- **Plochy smíšené nezastavěného území – krajinný rámeček (SX)**

Koncepce rozvoje:

Plochy extenzivně využívané již částečně zarostly náletovou vegetací, případně byly v nedávné minulosti hospodářsky obhospodařované, v současné době vykazují stav druhově pestrých remízů a dřevin rostoucích mimo les.

Plochy jsou v území stabilizované.

- **Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské (SM)**

Koncepce rozvoje:

Plochy využívané převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území

Plochy jsou v území stabilizované.

5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability je vyznačen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres – návrh uspořádání území).

5.2.1. KONCEPCE ROZVOJE

Z hlediska územního systému ekologické stability byly dodrženy zásady návaznosti na okolní území použitím územně technických a oborových podkladů. Nápojně body jednotlivých skladebných částí jsou jednoznačné. Jsou vázány na vodní toky nebo navazují na skladebné části vymezené na území sousední obce.

Extravilán obce Zadní Vydří byl v posledních padesáti letech účelově upraven pro intenzivní zemědělskou velkovýrobu, která neodpovídá produkčním schopnostem půd a klimatickým podmínkám. Obrovské lány byly sceleny a komunikace upraveny do podoby rovných linií. Komunikace na Prostřední Vydří byla ponechána jako polní cesta, později zcela (na katastru P.Vydří) zrušena. Náhradní polní cesta je vyježděna vedle původního úvozu. Pestřejší charakter si dochovala pouze západní část katastru.

5.2.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ V PLOCHÁCH BIOCENTER

Plochy biocenter viz kap. 6.1.15. *Plochy přírodní*

5.2.3. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ V BOKORIDORECH

Přípustné využití:

- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- 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

5.2.4. ÚZEMNÍ VYMEZENÍ**Biocentra**

označení	význam	Popis
LBC 1 Vojtovy vrchy	lokální	Lesní porost ve svahu a vrcholové partii lesního komplexu na jihovýchodní hranici katastru - funkční
LBC 2 V Lankusích	lokální	Lesní porost ve vrcholové partii lesního komplexu na západě lokality - funkční
LBC 3 V Kopaninách	lokální	Zarostlý rybník s doprovodnou vegetací na východě katastru - funkční

Biokoridory

Označení	význam	Popis
LBK1	lokální	Lesní porost ve vrcholové partii na západní hranici katastru – funkční
LBK2	lokální	Kompaktní lesní porosty na jihovýchodní hranici katastru – funkční
LBK 3	lokální	Část lesního porostu a extenzivně využívaný rybník na východní hranici katastru – funkční

V území jsou vymezeny interakční prvky:

- IP1 – liniový - doprovodná zeleň komunikace – travinobylinné prostory se vzrostlými starými jabloněmi – doplnit ovocné dřeviny v mezernatých úsecích
- IP2 – liniový - doprovodná zeleň komunikace – travinobylinné prostory se vzrostlými starými jabloněmi – doplnit ovocné dřeviny v mezernatých úsecích
- IP3 – liniový - doprovodná zeleň staré nevyužívané úvozové cesty – ovocné dřeviny a travinobylinný porost
- IP4 – plošný - podmáčená olšina se na okraji obce, původně louky. V západní části dva ruderalní rybníky bez doprovodné zeleně.
- IP5 – liniový - nutnost vybudovat protierozní opatření (mez průleh, s doprovodnou zelení).
- IP6 – plošný - výrazná údolnice s olšinami a porosty vrby křehké a bílé. Ruderalizovaný podrost, místy výskyt bledule jarní.
- IP7 – plošný - část VKP V kopcích – polní suk s náletem trnky a šípku, místy výskyt subxerothermní vegetace
- IP8 – plošný - část VKP V kopcích – polní suk s redukováným a postupně odstraňovaným náletem, významný výskyt subxerothermní vegetace.
- IP9 – liniový - doplnit doprovodnou zeleň podél komunikace, respektovat soliterní zeleň v návaznosti na křížek
- IP10 – plošný - silně regulované koryto a zaříznuté vodního toku s výsadbou olše, navazující mezofilní kulturní louky – důležitý prvek v kulturní poušti orné půdy
- IP11 – liniový - druhově pestré dosadby neovocných dřevin. Výhledově nahradit ovocnými dřevinami v jednotlivých úsecích
- IP12 – liniový - doprovodná zeleň komunikace – mezernaté – neovocné dřeviny, místy remízy se shluky balvanů a bory

5.3. PROSTUPNOST KRAJINY

V řešeném území jsou z hlediska prostupnosti krajiny problémy zejména na jihu a severovýchodě území, kde je nutno v součinnosti s protierozními úpravami vybudovat minimální cestní síť. Problematiku je nutno řešit výhledově při zpracování komplexních pozemkových úprav.

Navrženo je zpevnění účelové komunikace do Prostředního Vydří.

5.4. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Území obce se nenachází v krajíně s vyšším stupněm erozního ohrožení. Lokality s potenciálním rizikem zvýšené hodnoty vodní eroze jsou řešeny formou zalučnění nebo technických opatření snižujících erozi půdy.

Územní plán vymezuje plochy s prioritou realizace protierozních opatření.

Y- 1 jihozápadní část katastru obce

Y- 2 rozlehlé plochy orné půdy v jižní části katastru - nečleněné cestami nebo jinými protierozními prvky.

Y- 3 východní část řešeného území - nečleněné cestami nebo jinými protierozními prvky.

Podmínky pro využití vymezených ploch:

- maximální dodržování obhospodařování pozemků ve směru pozemků kolmém na spádnice (vrstevnicové obdělávání ploch), případně členit svah vrstevnicovými prvky (cesty, meze, zatravněný pás)
- dodržování protierozních osevních postupů
- pásově střídat plodiny, vrstevnicově obdělávat plochy a provádět hrázkování
- realizace mezí, průlehy, vsakovacích pásů v případě nefunkčnosti předešlých opatření

5.5. OCHRANA PŘED POVODŇEMI

V řešeném území není stanoveno záplavové území.

V řešeném území nejsou problémy s extravilánovými vodami – podmíněno údržbou stávajících příkopů.

Pro minimalizaci extravilánových vod je nutno provést změnu organizace povodí - navrhnout organizační (osevní postupy, velikost a tvar pozemků), agrotechnická (vrstevnicová orba) a stavebně-technická (průlehy, zelené pásy) opatření.

Koncepce rozvoje:

- dešťové vody budou odváděny stávajícím systémem
- pro minimalizaci extravilánových vod je nutno provést změnu organizace povodí - navrhnout organizační (osevní postupy, velikost a tvar pozemků), agrotechnická (vrstevnicová orba) a stavebně-technická (průlehy, zelené pásy) opatření
- ke zvyšování retenční schopnosti území slouží soustava rybníků v povodí Vyderského potoka, doplněná – návrhem vodních ploch – lokalita 8-N.

Podmínky pro ochranu proti záplavám a přívalovým vodám:

- správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku, a to:
 - u drobných vodních toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry
- nesmí docházet ke zmenšování průtočného profilu

5.6. REKREACE

Cestovní ruch a rekreační potenciál jsou důležitými faktory pro rozvoj obce. V souvislosti s atraktivitou regionu se předpokládá zvýšený zájem o danou lokalitu z hlediska turistického a rekreačního, zejména formou individuální turistiky a sní spojeným nabízeným ubytováním v soukromí (agroturistika), případně ekoagroturistika (tzn. ubytování na funkčních, rodinných farmách). V současné době nemá obec vybudovanou turistickou infrastrukturu, chybí zařízení pro ubytování a stravování. Pro masovější rozvoj však v obci chybí širší škála sportovních a rekreačních aktivit (jízda na koních, založená tradice kulturně společenských akcí apod.).

Koncepce rozvoje:

- nové plochy nejsou navrženy
- pro pohybovou rekreaci – pěší turistiky a cykloturistiky bude využita stávající síť účelových komunikací a cest

5.7. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Na území katastru obce se nevyskytuje.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

6.1. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Územní rozsah ploch s rozdílným způsobem využití je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres – Využití území sídla a krajiny).

6.1.1. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy jsou určeny převážně pro bydlení, občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla).

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- vinné sklepy

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby – maximálně 1 nadzemní podlaží

6.1.2. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (O)

Ov – VEŘEJNÁ VYBAVENOST

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy jsou určeny k uskutečňování činností, dějů a zařízení poskytující služby obyvatelstvu, zejména v oblasti veřejné správy, školství, zdravotnictví a sociální péče a zařízení komerční.

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení v případě, že se jedná o byt správce nebo majitele zařízení

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby – maximálně 1 nadzemní podlaží

6.1.3. PLOCHY SPORTU (A)

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů, a to na veřejných plochách.

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, obchodní prodej
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení v případě, že se jedná o byt správce nebo majitele zařízení

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby – maximálně 1 nadzemní podlaží

6.1.4. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (U)

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy, které jsou přístupné každému bez omezení. Zprostředkovávají bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách.

Přípustné využití:

- náměstí, návsi, chodníky, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších, zastávky a zálivy hromadné dopravy
- odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky
- veřejná zeleň, parky
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení a aktivity, např. altány, veřejná WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště, dětská hřiště apod., v případě, že svou funkcí a architektonickým výrazem nejsou v rozporu s posílením funkce centra obce a svým charakterem odpovídají významu území

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby – maximálně 1 nadzemní podlaží

6.1.5. PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ (Z)

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy zahrnují pozemky přírodní i uměle založené zeleně v urbanizovaném území. Plní funkci kompoziční, odpočinkovou, rekreační, izolační a ekologickou.

Přípustné využití:

- parkové úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy, pozemky pro pěší a cyklostezky, vodní prvky a plochy, pozemky pro sport a rekreaci venkovního charakteru (dětská hřiště, přírodní kluziště, chodníky, naučné stezky)
- objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, místa pro kontejnery
- plochy zeleně v zastavěném území, které plní funkci izolační a krajinnou

Podmíněně přípustné využití:

- veřejná prostranství v případě, že nedojde k potlačení funkce hlavní
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby – maximálně 1 nadzemní podlaží

6.1.6. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (V)

VZ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy slouží pro umístění zařízení zemědělské výroby.

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu
- pozemky související veřejné infrastruktury
- pozemky staveb pro řemeslnou a jinou výrobu, služby
- sběrná místa komunálního odpadu
- izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby – maximálně 1 nadzemní podlaží

6.1.7. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY (D)

DS – SILNIČNÍ DOPRAVA

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy zahrnují zpravidla pozemky staveb silniční dopravy.

Přípustné využití:

- silniční pozemky, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně
- čerpací stanice pohonných hmot včetně doprovodných funkcí
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

DU – ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy veřejně přístupných komunikací, sloužících pro obsluhu nemovitostí a pozemků v krajině a umožňující bezpečný průchod krajinou.

Přípustné využití:

- pozemky účelových komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například doprovodné a izolační zeleně, manipulační plochy
- cyklistické a pěší trasy

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

6.1.8. PLOCHY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU (T)

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy slouží pro umístování zařízení, činnosti a dějů související se zajištěním obsluhy území technickou vybaveností.

Přípustné využití:

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- pozemky související dopravní infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

6.1.9. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (N)

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Zahrnuje plochy vod tekoucích a stojatých s přístupnou vodní hladinou se zvláštním estetickým významem pro utváření krajinného rázu území.

Přípustné využití:

- činnosti a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území a koloběhem vody v přírodě
- výstavba vodních ploch
- revitalizace toků a protipovodňová opatření

Podmíněně přípustné využití:

- činnosti a zařízení související s rybářstvím nebo rekreací v případě, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu - čistoty vod

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu
- nepřipustná je výstavba objektů v těsné blízkosti břehů

6.1.10. PLOCHY PŘÍRODNÍ (E)

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Zahrnuje plochy s účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. V území se jedná o plochy biocenter.

Přípustné využití:

- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám,
- změnou využití území nesmí dojít k narušení nebo omezení přírodní funkce současných ploch ÚSES.

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- změny využití území, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability ploch
- jakékoli změny využití území, 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.

6.1.11. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (P)

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy sloužící k zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

Přípustné využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury. liniové stavby dopravní a technické infrastruktury
- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních
- opatření pro posilování ekologické rovnováhy území
- opatření pro přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření

Podmíněně přípustné využití:

- pouze stavby nezbytně nutné pro myslivost, ochranu přírody, dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku (nárůst plochy o max. 20% prvotně zkolaudované plochy)
- výstavba menších vodních nádrží, v případě, že jejich využití bude extenzivní
- zalesnění mimo zemědělské půdy v I. až III. třídě ochrany ZPF

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených (např. výstavba objektů rodinné rekreace, dále objektů, které by mohly sloužit k bydlení, rekreaci)

6.1.12. PLOCHY LESNÍ (L)**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Plochy slouží k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí.

Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území - realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenci krajiny
- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních

Podmíněně přípustné využití:

- stavby nezbytně nutné pro myslivost, ochranu přírody
- dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku (nárůst plochy o max. 20% prvotně zkolaudované plochy)
- výstavba menších vodních nádrží, v případě, že jejich využití bude extenzivní

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených (např. výstavba objektů bydlení, sportu a rekreace, individuální rekreace, dále objektů, které by mohly sloužit k bydlení a rekreaci...)

6.1.13. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÝ RÁMEC (SX)**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Plochy slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot, tvoří je plochy rozptýlené zeleně v krajině, liniová zeleň.

Přípustné využití:

- činnosti a zařízení, které souvisí s extenzivní zemědělskou výrobou, se zachováním ekologické rovnováhy území
- realizace ÚSES
- realizace vodních ploch, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenci krajiny
- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, výstavba objektů pro ochranu přírody, včelíny, seníky.

Podmíněně přípustné využití:

- výstavba vodních nádrží, pokud jejich využití bude extenzivní a nedojde ke změně krajinného rázu

Nepřípustné využití:

- činnosti, zařízení a výstavba zmenšují jejich plochu, nová výstavba, používání zemědělských technologií které mohou narušit strukturu a charakter ploch.

- zalesnění

6.1.14. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - ZEMĚDĚLSKÉ (SM)

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy využívané převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.

Přípustné využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, manipulační plochy
- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních
- opatření pro zachování ekologické rovnováhy území
- pozemky staveb pro ochranu přírody
- opatření pro přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytně nutné pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, myslivost (např. včelíny, seníky)
- dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku (nárůst plochy o max. 20% prvotně zkolaudované plochy)
- výstavba menších vodních nádrží, v případě, že jejich využití bude extenzivní

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených (např. výstavba objektů rodinné rekreace, dále objektů, které by mohly sloužit k bydlení, rekreaci)
- činnosti narušující ekologickou rovnováhu území
- zalesnění

6.2. NAVRŽENÉ ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Obecné podmínky pro řešené území:

- respektovat charakter, měřítko a urbanistickou skladbu okolní zástavby
- v zastavěném území obce při doplnění a přestavbě lokalit (dostavba území, nástavby, přístavby nebo stavební úpravy objektů) respektovat stabilizované linie a výšky zástavby uličního prostoru (odchyly jsou podmíněné na základě posouzení konkrétní situace), při úpravě staveb nerespektujících historickou zástavbu zohlednit původní strukturu a návrh přizpůsobit, nepřipustit chaotickou výstavbu rodinných domů za přední uliční frontou při hlubších parcelách
- v krajině nepovolovat nové stavby mimo plochy navržené územním plánem - nepovolit výstavbu zahrádkářských nebo chatových lokalit, nepovolit dostavby objektů na plochách zahrad a sadů v krajině zóně

Prostorové zásady uspořádání, navržené urbanistickou koncepcí pro vymezené plochy:

- zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území obce musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku; v případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním
- nová zástavba bude respektovat výškovou zonaci (pokud je navržena viz. grafická příloha – hlavní výkres) z důvodů ochrany obrazu obce, u stávající zástavby bude respektována výšková zonace okolí
- není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého přístupu z veřejného prostranství
- všechny navržené stavební plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být vybaveny zelení, rozsah bude upřesněn podrobnější dokumentací
- není dovoleno umísťovat stavby ve volné krajině, pokud nejsou umístěny na navržených a v územním plánu obce schválených zastavitelných plochách
- respektovat existenci nemovitých kulturních památek a jejich okolí minimalizací rušivých zásahů, zejména stavebních
- respektovat a chránit drobné sakrální a lidové objekty v obci a krajině, včetně jejich okolí
- zachovat průhledy na dominantu obce – kříž na návsi, pod vzrostlými stromy
- zamezit bezkonceptnímu rozvoji živelné rekreační výstavby v krajině a narušení krajinného rázu. Novou výstavbou objektů pro trvalé bydlení v rámci ploch pro bydlení, řešit požadavky na rekreaci a rekreační bydlení
- neměnit charakter přírodních horizontů (např. trvalým odlesněním) a přírodních dominant
- respektovat stávající liniovou a soliterní zeleň v krajině, doplnit ji o navržené (nefunkční) interakční prvky

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Územní rozsah veřejně prospěšných staveb, opatření je vymezen ve výkrese č. 3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření níže uvedených nevylučuje možnost vymezení další veřejně prospěšné stavby, opatření příp. asanace v navazující územní plánovací dokumentaci.

7.1. PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ A UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

(stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby)

SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Vybraná veřejná infrastruktura (dle §2, odst.1 písm. k, stavebního zákona)

označ VPS	číslo lokality	název veřejně prospěšné stavby	katastrální území	parcelní čísla	Předkupní právo
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA					
VD1		úcelová komunikace k ČOV	Zadní Vydří	942	-
VD2		úcelová komunikace do Prostředního Vydří	Zadní Vydří	11, 743, 1153	-
DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA					
VDT1		místní komunikace pro lokalitu 1	Zadní Vydří	341, 1164	-
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA					
VT1		čistírna odpadních vod	Zadní Vydří	941, 942	-
VT2		splašková kanalizace	Zadní Vydří	50, 56, 888/1, 888/2, 933/2, 934, 939, 940	-
VT3		STL plynovod	Zadní Vydří	1146, 1147/1, 1147/2, 1147/3, 1147/4, 1147/5, 1147/6, 1147/7, 1147/8, 1147/9, 1147/10, 1147/11, 1147/12, 1147/13, 1147/14, 1147/15, 1147/16, 1147/17, 1147/18, 1147/19, 1147/20, 1147/21, 1147/22, 1147/23, 1147/24, 1147/25, 1147/26, 1147/27, 1147/28, 1147/29, 1147/30, 1147/31, 1147/32, 1147/33, 1147/35, 1147/36, 1147/37, 1147/38, 1147/39, 1147/40, 1147/41, 1158	-

7.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

(opatření nestavební povahy sloužící ke snížování ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního nebo archeologického dědictví)

Vybraná veřejně prospěšná opatření (dle §2, odst.1 písm. m, stavebního zákona)

Nejsou územním plánem navrhována.

8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva (dle § 101 a §2 odst. 1 písm. l, stavebního zákona)

Nejsou územním plánem navrhována.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Nejsou navrženy.

10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

I. DOKUMENTACE ÚZEMNÍHO PLÁNU

A.	TEXTOVÁ ČÁST ÚP: (Příloha A)	str. 1 - 30
B.	GRAFICKÁ ČÁST ÚP: (Příloha B)	
1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000

II. DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

C.	TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚP: (Příloha C)	str. 1 - 20
D.	GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚP: (Příloha D)	
4	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
5	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000
6	ŠIRŠÍ VZTAHY	1 : 25 000
7	VÝŘEZ Z KOORDINAČNÍHO VÝKRESU	1 : 2 000