

BŘEZŮVKY



Studie sídla v krajině

BŘEZŮVKY

Základní údaje

Středně velká ves ležící na levostranném přítoku Březůveckého potoka ve střední části Vizovické vrchoviny v širokém údolí - kotlině mezi Rysovským hřbetem a Kamencem v nadmořské výšce cca 320 – 400 m. Celé správní území obce o rozloze cca 797 ha se nachází JZ od PŘP Želechovické paseky.

Historie a vývoj osídlení

První písemná zmínka o sídle pochází z roku 1406.

Půdorysný typ sídla a plužiny však nasvědčuje staršímu založení, pravděpodobně vrcholně středověkému. Rozptýlené osídlení vzniklo až v pozdním novověku.

Původně se jednalo o soustředěné liniové osídlení v údolí malého přítoku Březůveckého potoka a volnou nezastavěnou plužinu. Volně v plužině stávaly pouze funkčně výjimečné objekty - mlýny, hájovny. Zástavba měla nepravidelný, výrazně soustředěný, převážně jednostranný charakter. Na sídlo navazovala délková plužina. Jedná se o přechodný typ mezi traťovou a záhumenicovou plužinou (a tedy o přechod od společného k individuálnímu hospodaření). Délková plužina má shodné prostorové uspořádání jako plužina traťová (úzké a dlouhé pásy polností). Trať, která sousedí s obcí, již ale vlastnicky navazuje na usedlosti. Mezi trať délkové plužiny pak byly ještě vloženy tratě s úsekovým uspořádáním.

Tak jako i v řadě dalších obcí severně, osazovaly jednotlivé usedlosti, příp. jejich malé skupinky v posledních dvou staletích okrajové části katastru a omezeně vznikaly i na již existující plužině. Rozptýlené zemědělské usedlosti zde vznikaly prakticky až do poloviny 20. století. Z velké části se tedy jedná o velmi mladou sídelní vrstvu. Pouze menší část plužiny (zejména ta délková) si dodnes zachovala volný charakter. Pro většinu katastru je dnes typické rozptýlené osídlení. Podle segmentů dominikální půdy, se dá usuzovat, že se původně jednalo o souvislé vrchnostenské území, které bylo druhotně rozparcelováno novým osadníkům.

V posledních dvou staletích došlo k významnému prostorovému růstu sídla. Nejprve byla zastavěna původně převážně volná protilehlá strana ulice. Ve druhé polovině 20. století začaly vznikat i ulice zcela nové. Zástavba také začala stoupat výše do svahů a částečně již získala plošný charakter. Výstavba objektů v blízkosti stávajících již místy ohrožuje rozptýlený charakter osídlení. Do území vstoupily také zcela nové typy zástavby - chatová osada a zemědělsko-výrobní areál.

Ještě zásadnější proměnu však prodělala plužina. Před cca 180 lety v ní jasně dominovala maloplošně obhospodařovaná orná půda ostrůvkovitě doplněná o travní porosty. Významnou roli hrálo i ovocnářství. Ovocné stromy se hojně pěstovaly nejen v zahradách, ale i volně v krajině, jež byla doslova plná rozptýlené zeleně. V rámci socializace zemědělství došlo k rozsáhlému scelování zemědělské půdy, během níž byla velká většina dřevin zlikvidována. I když některé linie zůstaly zachovány a kolem části usedlostí se dochovaly segmenty s maloplošným historickým členěním, jako celek se krajina zásadně proměnila. V posledních 20 letech byla většina scelovaných bloků orné půdy zatravněna.

Lesní porosty pokrývaly menší část katastru a jednalo se převážně o lesy vrchnostenské a obecní. V posledních cca 200 letech mírně vzrostl rozsah zalesnění, kdy byly zalesněny zejména někdejší pastviny.

Veškerá zemědělská půda dnes zaujímá přibližně necelou polovinu katastru, lesní porosty pak cca 2/5. Rozloha zastavěných ploch je necelých 14 ha.

Počet obyvatel od poloviny 19. století do 60. let minulého století soustavně rostl (z cca 450 na 800), pak postupně klesal do přelomu století, aby v posledních 20 letech o pět vzrostl (na téměř 700). Oproti tomu počet domů za stejné období narostl více jak 2,5x na cca 250 (z dnešních zhruba 400 budov sloužící odhadem necelé 2/3 k bydlení).

Krajinná charakteristika

Typologie české krajiny (typologické členění krajiny):

Samotné sídlo se nachází v krajinném typu **4M3 – vrcholně středověká lesozemědělská krajina členitých pahorkatin a vrchovin Karpatika**, většina katastru však již náleží k novověkým krajinám: **7M3 – novověká, lesozemědělská krajina členitých pahorkatin a vrchovin Karpatika, 7L13 – novověká, lesní krajina výrazných svahů karpatského okruhu.**

Vizuální souvislosti (individuální členění krajiny):

Sídlo zaujímá centrální část SvC 5. **Provodov-Březůvecká kotlina.**

Většina soustředěné zástavby sídla i navazujícího rozptýleného osídlení se nachází v jednom KvC, který se rozprostírá ve sníženině odvodňované Březůveckým potokem a jeho přítoky. Ohraničení KvC je převážně uzavřené, pouze na J se omezeně otevírá v ose zařezávajícího se údolí do navazujícího celku.

Převážná část soustředěné vsi je sice situována v mělkém údolí, ovšem novodobá zástavba (obytná a výrobní) již obsadila navazující svahy, a proto je vizuální uplatnění sídla v krajině poměrně významné, a to i díky pohledové otevřenosti celé kotliny. Rovněž převážná část usedlostí rozptýleného osídlení se v krajině významně pohledově uplatňuje.

Urbanistická charakteristika

Historická půdorysná forma: **hromadná silniční ves /**

rozptýlené osídl.

Stávající půdorysná struktura: **hromadná silniční ves, plošná /**

rozptýlené osídl.

Dochovanost urbanistického formy: **3-4 dobrá až částečná /**

3 dobrá

Typ plužiny: **délková s úsekovou /**

úseková

Dochovanost plužiny: **4 částečná /**

3-4 dobrá až částečná

Vazba plužiny na sídlo: - na původní ves částečně navazuje délková plužina, tu obklopuje úseková
- rozptýlené usedlosti jsou typicky součástí úsekové plužiny

Architektonická charakteristika

Historický architektonický typ: **roubený dům karpatský**

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

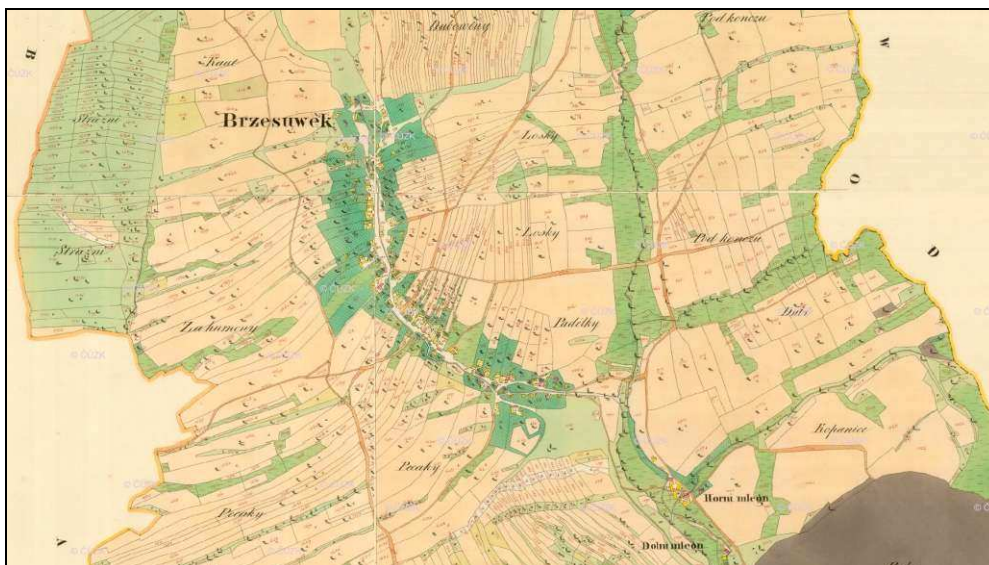
Celková architektonická hodnota sídla / osídlení: **3-4 průměrná až nízká / 3 průměrná**

Celkové hodnocení

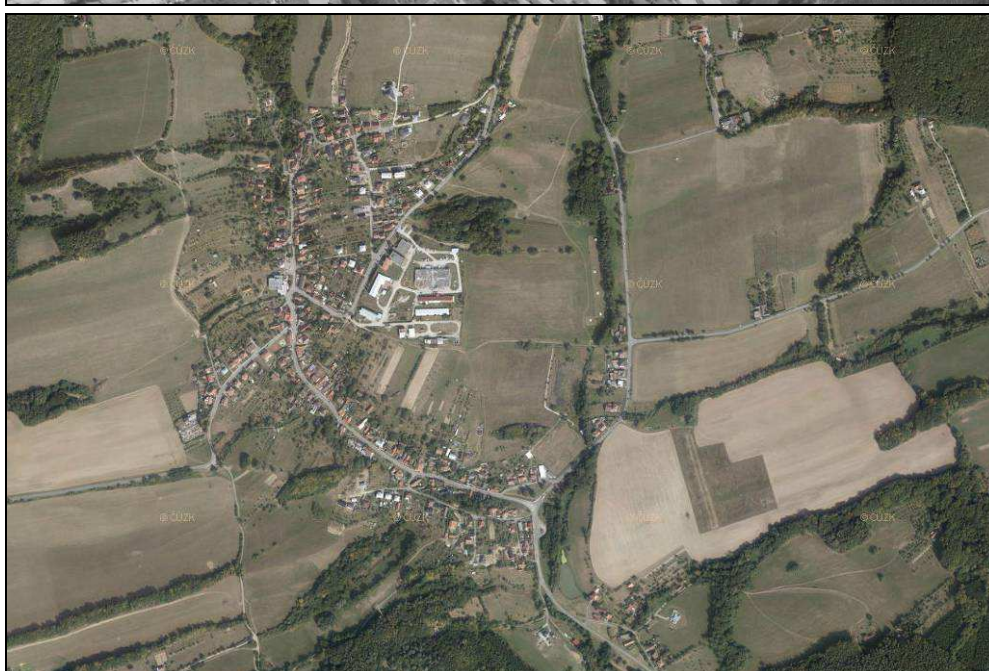
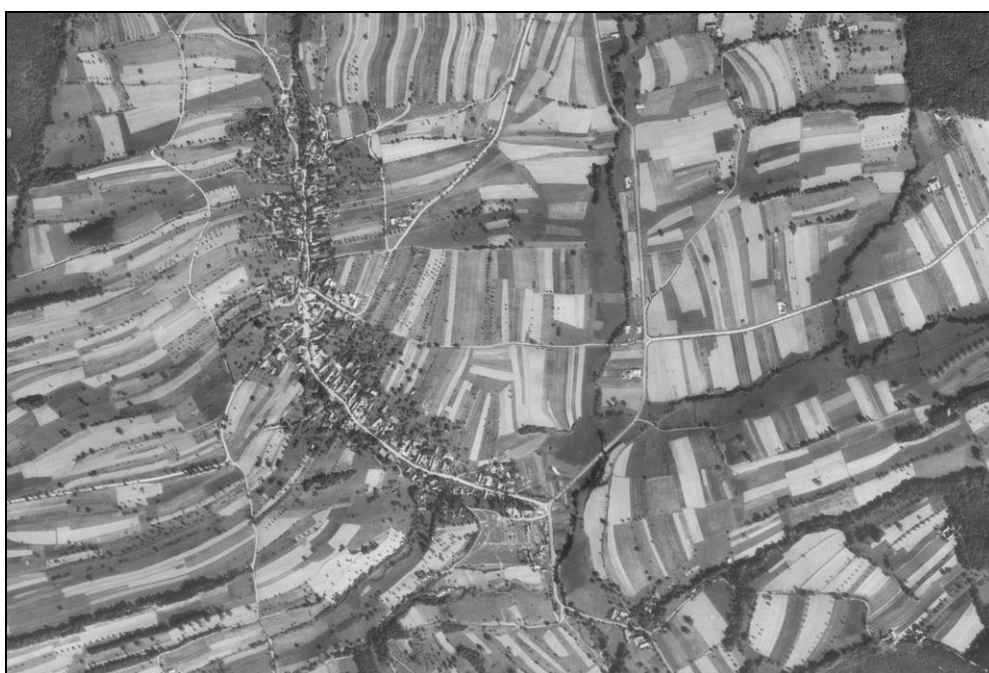
Původně hromadná silniční ves s postupně se rozrůstající zástavbou podél bezejmenného drobného toku, která si dlouho uchovávala svůj liniový charakter soustředěné venkovské zástavby v údolní poloze. Až ve druhé polovině 20. století novodobá zástavba postupně obsadila navazující pohledově exponované svahy nad vlastní vsí a došlo až k vytvoření nesourodé plošné zástavby.

V charakteru zástavby v prostoru původní silniční stále převládají typická venkovská, převážně přízemní stavení podélných půdorysů se sedlovou střechou, často přestavovaná či rozšiřovaná. Od pol. 20. st. se zvláště u některých novostaveb objevují i atypické půdorysy a střechy (zejm. valbové až stanové) a přibývá i dvoupodlažních řešení. U novodobější zástavby ve vyšších polohách nad údolím již převládají rozličné typy staveb, vždy odpovídající době svého vzniku (od patrových domů se stanovou střechou, přes bytové domy až po novostavby příměstského typu). Celková hodnota a kompaktnost soustředěné zástavby je průměrná až nízká, navazující území s rozptýlenými usedlostmi si uchovalo průměrné kvality.

Obraz sídla v krajině významně vytváří převážně novodobá zástavba a zemědělsko-výrobní areál v pohledově exponované poloze. Komplex budov výrobního areálu má rovněž v zástavbě dominantní postavení a potlačuje i působení několika patrových bytových domů. Několika patrová, rozsáhlá budova obecního úřadu střediskového typu zase dominuje v prostoru původní silniční vsi. Z tradičních vesnických dominant si své postavení v zástavbě omezeně udržela budova školy a částečně i novodobá kaple.



Mapa Stablního katastru z roku 1828 (zdroj: <https://archivnimapy.cuzk.cz>)



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



Pohled od V ze svahu Rysova na poměrně nesourodou zástavbu sídla, které dominuje zemědělsko-výrobní areál, bytové domy a novodobá zástavba na pohledově exponovaných svazích, zástavba v prostoru historické silniční vsi je pohledově skryta v mělkém údolí



Vlevo pohled ze Z okraje vsi na novodobou zástavbu na protilehlém svahu údolí, vpravo pohled přes severní okraj nejmladší zástavby na J na lesnatý hřbet Kamenné



Vlevo pohled na naddimenzovaný obecní úřad střediskového typu, uprostřed obytná, dvoupodlažní zástavba za školou na Z okraji vsi zakrývající kapli, vpravo novodobá manýristická kaple sv. Anežky české



Vlevo objekt ve tvaru „X“ na louce u části Mlýny - ukázka svévolné intervence do venkovského prostředí, uprostřed příměstský vila-dům na severním okraji vsi, vpravo novodobý hotelový areál ve volné krajině



Dva pohledy ze S okraje zástavby na pohledově exponovaných svazích bočního hřebtu Kamence - vlevo na V přes část Pod koňským na masiv Komonce, vpravo na JV na hřbet Rysova - Čertova kamene (v dálce Bílé Karpaty)



Vlevo pohled na JZ přes novostavby na S okraji vsi vzhledově respektující charakter venkovské zástavby, vpravo pohled od JZ od Doubrav na západní okraj zástavby s kaplí



Příklady historických staveb: vlevo původní zástavba na S okraji historické silniční vsi, uprostřed rekonstruovaná, roubená stodola za OÚ, vpravo roubená polní kovárna v části Mlýny



Příklady novostaveb respektujících venkovský charakter zástavby - vlevo tradiční řešení, uprostřed a vpravo se soudobými stavebními prvky

Podmínky pro zachování krajinného rázu

- Zvýšenou ochranu je třeba uplatňovat u všech krajinných pólů, uzavřených ohraničení a krajinné veduty Rysovského hřbetu. Krajinné póly vrchů je nutno chránit včetně jejich svahů.
- Dodržovat rozdílný charakter soustředěné kompaktní vsi (nerozvolňovat zástavbu) a areálů rozptýleného osídlení (nezahušťovat). Nepřipouštět novostavby v okolní volné, nezastavěné krajině, ani v odtržené poloze od zástavby.
- Při územním rozvoji poměrně nesourodé, soustředěné zástavby alespoň posilovat její kompaktnost a rámcově vycházet ze stále převažující lineární urbanistické struktury. Nepokračovat v rozvoji ve formě plošné zástavby a nevystupovat s novou zástavbou na pohledově exponované svahy a temena (zejm. na exponovaný hřbet dále na S).
- Nepřipustit zahušťování rozptýleného osídlení v okolí vsi. Nové objekty mohou vznikat pouze na místě původních usedlostí rozptýleného osídlení a měly by zhruba dodržovat jejich objemové řešení. Obdobně to platí i pro rekonstrukce usedlostí.
- Výsadbou místních druhů dřevin alespoň částečně snižovat významné pohledové uplatnění exponovaného zemědělsko-výrobního areálu.
- Sídlo rozvíjet úměrně jeho velikosti. Zachovat tradiční charakter venkovské krajiny, kdy je sídlo převážně obklopeno zemědělskými pozemky.
- I v nově zastavovaných plochách alespoň v základu respektovat tradiční půdorys a orientaci stavebních parcel (užší obdélník kratší stranou přiléhající ke komunikaci).
- Respektovat stále převažující vesnickou strukturu zástavby, tj. stavby umisťovat na pozemku vždy u obslužné komunikace a dodržovat rámcově obdobné odstupy, nezastavěné zahrady pak situovat za zástavbou.
- Bydlení, resp. rekreace a ubytování jsou běžné funkce a tomu musí odpovídat i běžný vzhled staveb. Nejzákladnějšími kritérii pro novostavby i rekonstrukce, které alespoň rámcově zajistí respektování charakteru vesnické zástavby, jsou přízemní stavby obdélného tvaru se šikmou, ideálně sedlovou střechou a štíty (alespoň na hlavním objektu).
- Chránit zbývající objekty původní lidové architektury.
- Na okrajích vsi i kolem rozptýlených staveb zachovat tradiční zahrady s ovocnými, příp. místně původními listnatými stromy, které vytváří tradiční ohraničení od volné krajiny.
- Ideálně zcela ukončit rozšiřování chatových osad (zejm. v lokalitě Brdek). Rovněž je nutné nepřipouštět přestavby chat na objekty k trvalému bydlení s nároky na běžnou technickou infrastrukturu.
- Chránit zemědělskou půdu, jak před přímými zábory tak její degradací (špatné obhospodařování). Erozně ohroženou ornou půdu vhodně rozčlenit.
- Podporovat obnovu sadů, zejm. vysokokmenných a při zemědělském obhospodařování respektovat zbylé členění plužin.
- Obnovovat a udržovat ovocné aleje podél silnic a cest.
- Především mimo zástavbu vsi zachovávat a obnovovat přirozený charakter vodních toků a jejich údolních niv. Nepřipustit zastavování nivy a regulace zbývajících přirozených koryt.
- Lesní porosty obhospodařovat šetrným způsobem a v jejich druhové skladbě postupně zvyšovat podíl původních listnatých dřevin, a to zejm. na Rysovském hřbetu, jenž vytváří významnou krajinnou vedutu.

Krajinářské regulativy ve vztahu k územnímu plánu (z r. 2011)

Základní princip: U soustředěné zástavby udržet kompaktní charakter a posilovat stále převažující liniovou strukturu vsi, kterou rozvíjet V od původní silniční vsi, kde již novodobá zástavba obsadila navazující svahy. Udržet jednoznačné oddělení vsi od volné krajiny, tvořenou zemědělským bezlesím a rámovanou převážně lesnatými hřbety. Alespoň rámcově respektovat charakter vesnické zástavby, kdy by se z matrice zástavby běžné funkce (obytná, příp. rekreační) měly vymykat pouze obecní, funkčně výjimečné stavby (kaple, obecní úřad, škola). V případě rozptýleného osídlení nepřipustit další zahušťování sídelní struktury, které by zcela měnilo jeho charakter, a tím pádem i krajiny.

- Přestože počet obyvatel v posledních dvou desetiletích vzrostl, jeví se množství rozvojových ploch obytné, soustředěné zástavby značně nepřiměřené vzhledem k jejich využití od schválení ÚPD z r. 2011 (zastavěno max. 15%, hrubým odhadem zůstává nevyužito neúměrných cca 10 ha). Navíc údajně většina ploch byla přebírána ze starší ÚPD, což značí ještě dlouhodobější nevyužití. Necelou třetinu z dosud nevyužitých ploch lze považovat za přijatelnou, zbývající část za spíše nevhodnou (problematická lokalizace či nerespektování postupného růstu sídla), z toho desetina je zcela nežádoucí. Při zpracování nového ÚP či jeho změně by bylo vhodné nejproblematictější návrhové plochy vyjmout (využít možnosti vypuštění ploch z důvodu jejich nevyužití po uplynutí 5 let a bez náhrady), méně nevhodné alespoň převést do rezerv a stanovit etapovitost. Důležité je stavebně neprojit sídlo s rekreačním areálem v okolí nádrže Kapřín a nesměrovat žádný další významnější rozvoj do pohledově exponovaných svahů na severním okraji sídla. Rovněž je nezbytné nenavrhopvat žádné další zastavitelné plochy v území s rozptýlenou osídlením. I přes níže navrhovanou redukcii zůstane hrubým odhadem minimálně více jak 3 ha k zastavění, po navrženém doplnění pak 6 ha.
- Přestože soustředěná zástavba od poloviny 20. století vystoupila mimo vlastní silniční strukturu původní vsi a postupně místy vytvořila až plošnou zástavbu nesourodého charakteru (vždy odpovídající době svého vzniku), je nutné při dalším rozvoji posilovat liniové uspořádání podél cest a rozvoj směřovat V od historické vsi. Ani v novodobě zastavěných a zastavovaných plochách by neměla převážít zástavba plošného charakteru příměstského typu, která neguje původní urbanistický typ i venkovské uspořádání sídla.
 - Zástavba v prostoru původní silniční vsi je stabilizovaná a poměrně velmi dobře si uchovala svoji lineární, osově protaženou strukturu. Lze ji doplňovat jednotlivými záměry respektujícími její liniové uspořádání (proluky, dílčí dostavby), nerozšiřovat ji však do svahů na Z až JZ (zejm. zachovat prostorové oddělení kaple), kde se dosud dochoval typický přechod venkovské zástavby přes zahrady a humna do volné krajiny. Nesourodější enklávu na jižním okraji sídla již nerozšiřovat a rozhodně nepropojovat s oddělenou částí Mlýny.
 - Zástavbu, která postupně vznikla v okolí historických samot mlýnů (část Mlýny), již dále nijak nerozšiřovat, považovat ji za stavebně uzavřenou a udržet prostorové oddělení od vlastní vsi (i nevyužitá zastavitelná plocha zrušit, zejm. plochu na S stoupající do svahu a plochu u silnice propojující ji s okrajem vsi). V této části se nachází novostavba, kterou lze použít za exemplární příklad objektu, který ve snaze po prvoplánovou originalitu neguje snad všechny typické znaky venkovské zástavby (umístění mimo shluk stavení, uprostřed pozemku s příjezdovou komunikací, půdorys ve tvaru „X“, ploché střechy, materiálové řešení). Bizarní působení objektu navíc zvyšuje kontrast s blízkostí dvou původních, menších roubených staveb.
- Návrhové plochy v severní, novodobé části zástavby jsou z hlediska přijatelnosti poměrně rozdílné. Vyplnění dosud nezastavěné plochy S od bytovek uvnitř stávající zástavby (lokality Drahy) je v podstatě dané, i když částečně posiluje její plošný charakter (stavby situovat u stávajících komunikací a nevytvářet novou, umožňující stavby v druhé řadě). Při respektování liniové struktury (parcelace kratší stranou ke komunikaci, stavby v návaznosti na ni a zahrady dolů po svahu) je přijatelná i plocha doplňující zástavbu z druhé strany komunikace od zemědělsko-výrobního areálu po SV konec vsi (lokality Losky). Od severu navazující plocha propojující ves s areálem u nádrže Kapřín (lokality Nad nádrží) je však zcela nevhodná (narušení kompaktnosti zástavby, navíc v pohledově exponované poloze, spojení urbanisticky odlišných celků, možnost plošné zástavby) a je žádoucí ji zcela vypustit (hraničně přijatelný je jeden menší RD mezi čp 167 a elektrickým vedením). Rovněž sousedící plocha určená pro čerpací stanici je

nevhodně situovaná a zcela zbytečně vstupuje do nezastavěných a navíc svažitéch luk (plochu nahradit částí rozsáhlého, málo využívaného parkoviště na druhé straně komunikace). Velmi problematické jsou i plochy na severním okraji zástavby stoupající do svahu bočního hřbetu Kamence (lokalita Zadní Kořeny), které dále urbanizují pohledově značně exponované polohy, navíc nežádoucí plošnou zástavbou (rozvoj vůbec neměl překročit za elektrické vedení). Některé z nejmladších staveb jsou typickými představiteli nesourodé zástavby novodobých příměstských suburbií (složitý půdorys i prostorové řešení, členitá střešní rovina snížených střech často valbových, masivní oplocení, okrasné zahrady). Vzhledem ke skutečnosti, že část ploch je dnes již zastavěna, včetně nejvyšší partie (satelitní vila-dům), lze hraničně akceptovat zastavění jižních částí střední a západní plochy (přízemní domy jednoduchého půdorysu i šikmé střechy se štíty, zahrady za domy směřující do krajiny). V případě východní značně exponované plochy, připustit jen zástavbu v dolní části u komunikace (doplnění řady domů) a zbytek ponechat jako zahrady směřující do krajiny. Navrženým řešením by se měl jakýkoli další rozvoj zástavby v této lokalitě definitivně uzavřít a ideálně ji pásem zahrad oddělit od volné krajiny (obdobě jako zahrada a sad čp 269, navíc vycházející z historického členění pozemků). Rozhodně zástavbou nepostupovat dále do vyšších poloh k severu.

- Přestože se i jen rozloha výše popsaných, částečně redukováných, rozvojových ploch jeví vzhledem k výstavbě v posledních letech přiměřená (více jak 3 ha), je kvůli nevhodnému přístupu k rozšiřování sídla (plošná zástavba na S) žádoucí určit přijatelnější řešení. Další, významnější rozvoj soustředěné zástavby se jeví zřejmě nejvhodnější směřovat do pásu podél cesty vedoucí mezi areálem JZD a záhumenky jižní poloviny silniční vsi (lokalita Šuránky - Padělky). Vzhledem ke značné velikosti je nutné lokalitu zastavovat postupně - nejdříve západní část (mezi JZD a zahradami) a až poté případně pokračovat na V (tedy přesně naopak, jak řeší ÚP - západní lokalitu Šuránky převést z rezerv do návrhové plochy, východní lokalitu Padělky naopak z návrhu do rezerv, příp. stanovit etapy). V lokalitě Šuránky je nutné respektovat dobře dochovanou strukturu členění pozemků a vytvořit jednostrannou, liniovou zástavbu venkovského charakteru podél cesty (přízemní objekty jednoduchého obdélného půdorysu, sedlová střecha se štíty) a zahrady orientovat k jihu. Územní studie pohledově exponované lokality Padělky pak musí vycházet z uspořádání lokality předchozí a dále v něm pokračovat (pásovité parcely s linií staveb podél cesty a zahrady za nimi). Navrhované řešení není nejjednodušší (projednávání s vlastníky, stanovení regulace, narušení historicky členěných zahrad), ale vyřešilo by další rozvoj sídla na řadu desetiletí dopředu (zhruba 4 + 3 ha) a to ještě přijatelnou formou (na rozdíl od plošné zástavby zcela negující strukturu sídla).
- Větší výrobní aktivity soustředit pouze do stávajícího zemědělsko-výrobního areálu a ten již nerozšiřovat. Už dnes se kvůli svému exponovanému umístění a velikosti objektů zásadně pohledově uplatňuje v obraze sídla, a proto je žádoucí ho alespoň částečně potlačit pásy stromové zeleně (nejen od V ale i od J od rozvojových ploch).
- Území s rozptýleným osídlením je nutné považovat za stabilizované, kde není další rozvoj zástavby v principu žádoucí. Rozptýlené osídlení je typické právě prostorovým oddělením jednotlivých usedlostí, a proto jeho zahušťování vede k jeho zániku (hraniční hustota zástavby je již např. v lokalitě Pod koňským). Z tohoto důvodů by měla být území s rozptýlenou strukturou osídlení považována za stavebně uzavřená a zástavbu v nich nijak dále nerozvíjet (vypustit i stávající nežádoucí plochu v lokalitě „Pod hotelem Party“). Podmínečně přijatelné by právě měly být pouze novostavby na místě zaniklých usedlostí a dílčí rozšiřování usedlostí stávajících.
- U zcela nepřestavěných usedlostí rozptýleného osídlení by měly být jednoznačně preferovány rekonstrukce, které co nejvíce zachovávají původní vzhled stavení, které jsou součástí charakteristického rázu krajiny. V rámci možností prostorové regulace jednoznačně stanovit podmínky pro usedlosti, které by měly všechny přestavby i případné novostavby splnit (zasazení do terénu, přízemní jednoduché objekty obdélného půdorysu, sedlová střecha se štíty, tradiční materiálové řešení). V rámci podmínek 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).

- Některé usedlosti rozptýleného osídlení jsou nevhodně vymezeny jako plochy rekreace (např. v částech Vrchy či Kopanice) nebo jako plochy bydlení (u silnice do Provodova). Z důvodů zvláštní prostorové regulace, která je pro zachování charakteru tohoto typ osídlení důležitá, je žádoucí je přiřadit do ploch bydlení specifických forem, přestože neslouží k vlastnímu bydlení.
- V území je poměrně velký počet stabilizovaných ploch k rekreaci - rekreační chaty rozesté zejm. v území s rozptýleným osídlením, rozsáhlá chatová osada Brdek, rekreační areály Tábor a kolem nádrže Kapřín i hotelový komplex. Jejich další rozvoj je nežádoucí, neboť by dále narušoval charakter území. Skutečná rozloha osady Brdek je ve skutečnosti ještě větší (vymezení plochy bez řady chat na Z), anebo se živelně rozrůstá, což je nepřijatelné (zřejmě nepovolená stavba na S okraji). Řešen by měl být příjezd k chatám (dnes neuspořádaný a z části po zemědělské půdě). Plochu určenou k vybudování lyžařského vleku na Kamenci je nutno považovat vzhledem k dlouhodobému vývoji klimatických podmínek za nereálnou.
- Využít možností ÚPD k podrobnější prostorové regulaci zástavby dle jednotlivých funkčních ploch a stanovit alespoň nejzákladnější podmínky pro běžné obytné novostavby, příp. přestavby (umístění na parcele u komunikace, zasazení do terénu, přízemní jednoduché objekty obdélného půdorysu, šikmá ideálně sedlová střecha se štíty). Dvoupodlažní objekty by měly být přípustné pouze u komunikace v centrální linii sídla, příp. v návaznosti na obdobné existující stavby. Více podlažní bytovou zástavbu je nežádoucí vůbec dále rozšiřovat. Regulativy by měly zajistit alespoň rámcové respektování charakteru venkovské zástavby (přestože je již dnes částečně narušen nesourodými, novodobými objekty příměstského typu) především v pohledově exponovaných částech soustředěné vsi a na jejích okrajích. Zvláštní pozornost věnovat regulativům ploch rozptýleného osídlení, které je z podstaty pohledově exponovanější než jednotlivé stavby soustředěné zástavby.