

BŘEZNICE



Studie sídla v krajině

BŘEZNICE

Základní údaje

Větší obec s rostoucí zástavbou ležící v údolí horního povodí Březnice v SZ části Vizovické vrchoviny v nadmořské výšce cca 270 – 360 m. Celé správní území obce o rozloze cca 915 ha se skládá z jednoho katastrálního území (k. ú. Březnice u Zlína), zaujímá prakticky celé údolí horního povodí Březnice a nachází se západně od PřP Želechovické paseky.

Historie a vývoj osídlení

První písemná zmínka o sídle pochází z roku 1397.

Území bylo osídleno v období pozdní středověké kolonizace, kdy vznikaly mj. lesní lánové vsi se záhumenicovou plužinou. Jedná se o lineární formu osídlení. Osu takových sídel tvořil vodní tok, v tomto případě Březnice, podél něž byly po obou stranách rozmístěny usedlosti. Každý dvůr ležel v navazujícím pásu záhumenicové plužiny, jehož šířka určovala vzdálenost jednotlivých domů. Ta byla původně poměrně různorodá a v porovnání s dneškem mnohem řidší. Druhotná zástavba původní strukturu značně zahustila. Až na výjimky si však zachovala nepravidelný charakter se samostatně stojícími domy a proměnlivými rozestupy mezi nimi. Jednalo se o typickou formu lánové vsi, kdy liniová zástavba v údolích vodních toků prochází skoro celou délkou katastru. Navazující záhumenicová plužina pak vyplňuje většinu území. Pouze okrajové části tvoří úseková plužina.

Tento typ osídlení je charakteristický liniovou zástavbou v údolích a volnou nezastavěnou plužinou. Ojedinelé samoty tvořily prakticky pouze vodní mlýny v těch užších částech údolí, kterými neprocházelo sídlo (mlýn západně od obce). Na rozdíl od většiny lánových vsí v okolí nebyl druhotný vývoj sídla významně ovlivněn specifickými „valašskými zvyklostmi“ - vytváření rodových shluků při dělení gruntů. Velmi členitý reliéf však způsobil, že i tam kde neproběhlo vlastnické dělení původních širokých pásů záhumenicové plužiny, došlo k jejich četnému podélnému i příčnému dělení na mnoho malých pozemků s častými mezemi. Vizuálně tak měla plužina charakter úseků až dělených úseků, ačkoliv vlastnicky si dlouho zachovávala charakter záhumenicových pásů. Na řadě pozemků rostly jak ovocné, tak i lesní dřeviny.

Pro velkou část území v okolí je charakteristické rozptýlené osídlení s úsekovou plužinou. Tento typ osídlení je typický pro novověkou kolonizaci. Jednotlivé usedlosti, příp. jejich malé skupinky osazovaly v posledních několika staletích okrajové části katastrů, částečně vznikaly i na okrajích již existující záhumenicové plužiny. Rozptýlené zemědělské usedlosti zde vznikaly prakticky až do poloviny 20. století a z velké části se tedy jedná o velmi mladou sídelní vrstvu. Pravděpodobně vznikaly na dominikální půdě, která byla rozparcelována novými kolonisty.

Základ hospodaření tvořilo pěstování polních plodin, částečně doplněné individuálním chovem dobytka (obecní pozemky tvořily jen malou část plochy pastvin). Minimálně v posledních dvou stoletích hrálo významnou roli pěstování ovocných stromů. Pěstovaly se nejen v zahradách, ale hojně i ve volné krajině. Lesy byly v malých segmentech součástí plužiny a tedy soukromé. Jediný souvislejší lesní celek na východním okraji katastru náležel vrchnosti. Rozsah lesů se za posledních cca 200 let změnil jen minimálně.

K významné proměně historické sídelní struktury dochází v druhé polovině 20. století a stále pokračuje. Dochází ke značnému rozvoji zástavby, vedle zahušťování jde také o její plošný rozvoj. Ve střední části obce již můžeme hovořit o plošném, kobercovém zastavování. Na řadě míst zástavba vystupuje z údolí na pohledově exponované svahy. Do řešeného území také vstoupily zcela nové typy zástavby: sevřená uliční zástavba s pravidelně a hustě seřazenými domy, výrobní areály, chatové osady a kobercová městská zástavba.

Historické členění plužiny se dochovalo jen místy (např. hranice záhumenicových pásů jižně od obce a dále především v malých segmentech zejm. v bezprostřední návaznosti na původní rozptýlená selská stavení. I když se řada mezí dochovala, většina zemědělské půdy byla scelena do neúměrně velkých půdních bloků. V posledních 20 letech byla většina zemědělské půdy zatravněna.

Veškerá zemědělská půda dnes zaujímá zhruba dvě třetiny katastru, lesní porosty pak necelou čtvrtinu. Rozloha zastavěných ploch je poměrně velká, jedná se již o cca 24 ha.

Počet obyvatel od poloviny 19. století do 60. let minulého století stabilně narůstal (z cca 800 na 1500), pak téměř o třetinu poklesl (90. léta), aby v posledních 20 letech opět narostl (cca 1300). Oproti tomu

se počet domů za stejné období zhruba ztrojnásobil na cca 470 (z dnešních zhruba 700 budov slouží odhadem 2/3 k bydlení).

Krajinná charakteristika

Typologie české krajiny (typologické členění krajiny):

Vlastní soustředěné sídlo i většina katastru se nachází v krajinném typu **5M3 – pozdně středověká lesozemědělská krajina členitých pahorkatin a vrchovin Karpatika**, JV část katastru však již náleží ke krajinnému typu **7M3 – novověká lesozemědělská krajina členitých pahorkatin a vrchovin Karpatika**.

Vizuální souvislosti (individuální členění krajiny):

Sídlo samotné i naprostá většina jeho správního území se nachází v SvC **11. Březnické údolí Březnice**. Pouze jižní okraj katastru již spadá do navazujících SvC (12. Bohuslavické údolí Březnice a 5. Provodov-Březůvecká kotlina).

Většina soustředěné zástavby se nachází v jednom KvC v hlavním údolí Březnice, který se pohledově otevírá v ose toku do navazujících celků, zejm. k východu do zakončení údolí s areálem rozptýleného osídlení. Přestože většina soustředěné zástavby se stále nachází v údolních polohách podél toku, je vizuální uplatnění sídla v krajině významné, a to zejm. kvůli průmyslovému areálu a části novodobé obytné zástavby vystupujících na svahy nad původní vsí do pohledově exponovaných poloh, které významně ovlivňují celkový obraz sídla. Rovněž část usedlostí rozptýleného osídlení se zejm. na hřbetu a svazích Kříbů poměrně významně pohledově uplatňuje.

Urbanistická charakteristika

Historická půdorysná forma: *lesní lánová ves / rozptýlené osídlení*

Stávající půdorysná struktura: *zahuštěná lánová ves, uliční, plošná / rozptýlené osídlení*

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

Typ plužiny: *záhumenicová / úseková*

Dochovanost plužiny: *4 částečná / 3 dobrá*

Vazba plužiny na sídlo: - původní lánovou ves obklopuje scelená a z části zastavěná plužina
- rozptýlené osídlení je typicky 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

Původně lesní lánová ves situovaná v údolí podél toku Březnice s postupně se rozrůstající zástavbou byla od poslední třetiny 20. století, zejm. pak v posledních letech silně urbanizovaná. Především novodobá plošná, obytná zástavba příměstského typu značně narušila původní, lineární urbanistickou strukturu, a to především v posledních desetiletích. Urbanistická struktura současného soustředěného sídla je proto poměrně nesourodá, kdy původní lineární uspořádání v centrální části obklopují enklávy cizorodé plošné zástavby příměstského typu. Naopak v J-JV části katastru se nachází poměrně dobře dochované území s rozptýlenými usedlostmi.

Rovněž charakter a vzhled obytné soustředěné zástavby je značně nesourodý. Na části původních stavení jsou dosud zřejmé typické znaky venkovské architektury, ovšem novodobé objekty zpravidla na tyto znaky zcela rezignují a vycházejí spíše z trendů příměstské urbanizace (ztvárněním vždy odpovídají době svého vzniku). Část nejmladších novostaveb pak na venkovské prostředí nereflektuje vůbec a je spíše jeho negací v neopodstatněném, kontrastním působení s okolní zástavbou. Celková hodnota kompaktní zástavby je proto nízká. Oproti tomu se usedlosti rozptýleného osídlení dochovaly lépe, přestože i velká část z nich byla přestavována či rozšiřována o nové objekty.

Tradiční, venkovská stavební singularita kostela byla okolní zástavbou významně potlačena a své postavení si stěžď udržela pouze v bezprostředním okolí. Naopak dominantní uplatnění v obraze sídla postupně získával zemědělsko-průmyslový areál zcela nevhodně situovaný na pohledově exponovaný svah Kříbů.



Dálkový výhled ze hřbetu Křibů přes údolí Březnice na Hostýnské vrchy - vlevo v údolí je zřetelná východní část Březnice, ve svazích nad ní pak od leva zástavba U Majáku, kolem filmových ateliérů a Kudlova, v dále je zřejmé i sídliště ve Zlíně



Dva pohledy do údolí Březnice na soustředěnou zástavbu ve střední části sídla - vlevo od JV na exponovanou, novodobou zástavbu postupující stále více do svahu, vpravo od S na hřbet Křibů přes zmíněnou zástavbu pohledově potlačující kostel



Dva pohledy na soustředěnou zástavbu sídla, která víceméně stále respektuje umístění v údolních polohách - vlevo od Z na západní část z lokality Marušky, vpravo od SV na východní část u odbočky ke sportovnímu areálu



Vlevo liniiová zástavba v prostoru původní vsi, uprostřed mladší, poválečné usedlosti na Horních Pasekách, vpravo dochovaná historická usedlost v části Žleby



Pohled od jihu ze svahu Křibů na pohledově exponovanou, novodobou zástavbu obsazující protilehlé svahy nad linií původní vsi ukryté v údolí - napravo stávající, ještě převážně řadově uspořádaný shluk domů, nalevo od něj již jednoznačně plošná struktura zastavované lokality na místě zaniklého višňového sadu



Vlevo pohled od JV přes exponovaný zemědělsko-výrobní areál na protilehlou novodobou zástavbu na svahu, uprostřed opačný pohled ze zastavované lokality na místě višňového sadu přes níže položenou obytnou zástavbu a zmíněný exponovaný areál, vpravo pak pohled na tentýž areál přes správní budovu u fotbalového hřiště



Vlevo zcela nevhodné propojování zástavby Březnice se zástavbou v okolí filmových ateliérů v lokalitě Fabiánka, uprostřed pohled na stejnou lokalitu přes novostavby typu přízemních bungalovů pod zemědělským areálem, vpravo nesourodá směs novodobých domů v centrální části S nad kostelem, za nimi pak pavilónové vily městského typu na protilehlém svahu



Příklady zcela různorodých typů novostaveb: vlevo nahoře zřejmě zatím nejbizarnější objekt nad centrální částí, vedle pak celkový pohled i s okolní zástavbou, vlevo nahoře typická stavba charakteru přízemních bungalovů, vpravo a uprostřed dole pavilónové vily městského typu, vpravo dole pak jedna z mála novostaveb respektující typické znaky vesnické zástavby

Podmínky pro zachování krajinného rázu

- Zvýšenou ochranu je třeba uplatňovat u krajinného pólu hřbetu Kříby (včetně jeho svahů), říční osy Březnice a uzavřených ohraničení.
- Dodržovat rozdílný charakter soustředěné kompaktní vsi (nerozvolňovat zástavbu) a areálu rozptýleného osídlení (nezahušťovat). Nepřipouštět novostavby v okolní volné, nezastavěné krajině, ani v odtržené poloze od zástavby.
- Při územním rozvoji soustředěné, stále převážně lineární vsi Březnice respektovat její urbanistickou strukturu, i když byla novodobým rozvojem nemálo narušena. Dodržovat především soustředěný charakter zástavby v kompaktním sídle a volnou, nezastavěnou krajinu a nepokračovat v urbanizaci pohledově exponovaných svahů. Rozhodně již sídlo nerozvíjet formou kobercové zástavby městského typu, která byla bezprecedentně realizována a i dále probíhá S od centrální části sídla.
- Nepřipustit další zastavování okrajových částí na severu katastru v návaznosti na zástavbu na okolních správních územích, kdy reálně hrozí úplné propojení sídel (Dolní Paseky a zejm. Kudlov-Fabiánka), což je principiálně nepřijatelné.
- Dále neúměrně neprodlužovat výstavbu podél cest, zejm. do rozptýleného osídlení na V-JV a nepřipustit jeho další zahušťování.
- Na pohledově exponovaném hřbetu Kříby, jeho severních svazích a Horních Pasekách s rozptýleným pasekářským osídlením ideálně již nepřipustit žádné další stavby. Rozhodně je zcela nutné zamezit případnému zahušťování zástavby, které by znamenalo zánik této dochované urbanistické struktury. Případné novostavby je možné situovat jen v historických půdorysech zaniklé zástavby. Nutné je 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. Nejzákladnějšími kritérii pro novostavby i rekonstrukce, které alespoň rámcově zajistí respektování charakteru vesnické zástavby, jsou vedle výšky zástavby obdélný tvar objektů, sedlová střecha a štíty.
- Chránit zbylé objekty původní lidové architektury v areálu rozptýleného osídlení.
- Kolem usedlostí rozptýleného osídlení a alespoň na okrajích soustředěné zástavby 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.
- Obnovou stávajících i výsadbou nových dřevin místních druhů alespoň částečně snižovat pohledové uplatnění agroindustriálního areálu na okraji Březnice, který by bylo vhodné vzrostlou zelení i rozčlenit. Izolační zeleň oddělující areál na Dolních Pasekách zachovat a podporovat.
- Ideálně dále nerozšiřovat chatové osady (zejm. SZ pod Pindulou). Rovněž je nutné nepřipouštět přestavby chat na objekty k trvalému bydlení s nároky na běžnou technickou infrastrukturu.
- Mimo zástavbu zachovat, příp. revitalizovat drobné vodní toky a nedopustit další zastavování jejich niv a regulace zbývajících přirozených koryt.
- Chránit zemědělskou půdu, jak před přímými zábory tak její degradací (špatné obhospodařování). Erozně ohroženou ornou půdu vhodně rozčlenit, příp. zatravnit.
- Podporovat obnovu sadů, zejm. vysokokmenných a při zemědělském obhospodařování respektovat zbylé členění plužin.
- Obnovovat a udržovat ovocné aleje podél silnic a cest.
- Lesní porosty obhospodařovat šetrným způsobem a v jejich druhové skladbě postupně zvyšovat podíl původních listnatých dřevin.

Krajinářské regulativy ve vztahu k územnímu plánu (z r. 2005 + změny č. 1, 2, 3, 5, 6)

Základní princip: Vzhledem k bezprecedentnímu a zcela neadekvátnímu rozvoji sídla kobercovou formou, který zásadně narušil urbanistickou strukturu, zbývá u soustředěné zástavby smysluplné pouze, co nejvíce posilovat její narušenou kompaktnost. Znamená to nepokračovat s rozvojem zástavby alespoň na dosud nedotčené svahy (zejm. hřbetu Křibů na J-JV) a nedovolit úplné stavební propojení se zástavbou na okolních katastrech (Dolní paseky - U Majáku, Kudlov - Fabiánka). Charakter soustředěné zástavby je značně nesourodý, neboť část nejmladších objektů již zcela rezignovala i na nejobecnější znaky venkovských staveb i princip, že z matrice zástavby běžné funkce (obytná, příp. rekreační) se mají vymykat pouze obecní, funkčně výjimečné stavby. Při regulaci vzhledu staveb zbývá hájit jen nejzákladnější stavební znaky a soustředit se zejm. na pohledově exponované lokality na okrajích sídla. Naopak v případě zbylého areálu rozptýleného osídlení na hřbetu Křibů (Horní Paseky), který si jako jediný uchoval zvýšenou hodnotu, uhájit jeho strukturu i charakter staveb (nedopustit jeho zahuštění, zachovávat vzhled usedlostí).

- Přestože počet obyvatel v posledních dvou desetiletích relativně významně narostl, jeví se množství rozvojových ploch obytné, soustředěné zástavby značně nepřiměřené vzhledem k jejich využití od schválení ÚPD z r. 2005 (z těžko uvěřitelných necelých 40 ha dnes zastavěna max. pětina, i bez zasíťované části lokality na místě višňového sadu zůstává hrubým odhadem nevyužito neúměrných 20-25 ha). Téměř polovinu z těchto návrhových ploch je možno z hlediska urbanistické struktury původní vsi označit za zcela nežádoucí (bohužel často již zastavěné či zastavované). Jen zhruba třetinu z dosud nevyužitých ploch lze považovat za přijatelnou, zbývající část za spíše nevhodnou kvůli problematické lokalizaci. Přes současný stav zástavby by bylo stále smysluplné při zpracování nového ÚP nejproblematičtější nevyužité plochy vyjmout (využít možnosti vypuštění ploch z důvodu jejich nevyužití po uplynutí 5 let a bez náhrady) či alespoň převést do rezerv a stanovit etapovitost. I přes níže navrhovanou redukci zůstane hrubým odhadem minimálně 15-20 ha k zastavění, což se jeví více než dostatečné. Přestože došlo k významnému narušení charakteru sídla, zůstává důležité ho stavebně neprojit s okolními enklávami zástavby a nesměrovat žádný další rozvoj na J-JV do pohledově exponovaných svahů Křibů, na jehož hřbetě je pak nezbytné nenavrhovat žádné další zastavitelné plochy v území s rozptýlenou osídlením.
- U soustředěné zástavby je alespoň nutné posilovat její narušenou kompaktnost a ohraničení od volné krajiny. Její urbanistická struktura byla a je zejm. ve střední části zásadně narušována zcela nevhodnou, novodobou plošnou, kobercovou zástavbou typu příměstských satelitů. Ukázkovým příkladem uspořádání nové zástavby bez jakéhokoli respektu vůči struktuře sídla je urbanistické řešení v zastavované lokalitě na místě bývalého višňového sadu (plošná, kobercová zástavba na čtvercových pozemcích obklopující slepé ulice), která se navíc nachází na pohledově exponovaném svahu nad jádrem původní vsi a stane se pro obraz sídla v krajině určujícím prvkem. Celá novodobá zástavba nad linií původní vsi severně od kostela může sloužit i jako příklad stupňujícího se rozvoje, jehož každá další vlna je více plošná, méně navázaná na historickou strukturu a vůči ní hůře situovaná. Nejdříve krátká řada domů vystoupala nad prudký svah (70. léta), pak ji podél historické cesty obkroužila druhá řada domů a pokračovala rovnou ulicí dále do svahu, dokud se nezastavila o remíz v údolnici (80-90. léta). S odstupem dvou desetiletí následovalo obsazení údolní louky a protilehlého svahu Z od ní, a to již soudobou, stále však spíše řadovou zástavbou. V současné době pak dochází k plošné, kobercové zástavbě na svahu ještě výše položeného bočního hřbetu, která se v dalším kroku zřejmě zastaví až u zástavby enklávy Záhutí. Jako další příklad může sloužit i lokalita na protějším svahu údolí na úpatí Křibů, které dlouho odolávalo urbanizaci. Nejprve došlo s postupným obestavením historické cesty V od hřbitova k samostatně stojící usedlosti (od 90. let do současnosti) - nejdříve vesměs jednoduchými domy se sedlovou střechou, později i bungalovy se stále složitějším půdorysem. Následně byla východně prosazena další paralelní ulice již mimo historickou cestní síť (změnou ÚP přestože byl k dispozici přebytek návrhových ploch), kde navíc vzniká soubor městských pavilónových vil s plochou střechou (vyplňující téměř celé pozemky) bez jakéhokoli ohledu na venkovské prostředí (spíše jemu navzdory). Třetí z nejproblematičtějších zastavěných lokalit je enkláva v pohledově exponované poloze zcela nevhodně propojující Březnici se zástavbou v okolí filmových ateliérů (Kudlov - Fabiánka), kde nejdříve vznikla oboustranná řada domů v uliční struktuře a následně trojice pavilónových městských vil bezprostředně nad

sportovním areálem. Vzhledem k uvedeným skutečnostem a za současného problematického stavu se jeví žádoucí při usměrnění dalšího rozvoje respektovat následující doporučení:

- Lineární struktura postupně zahušťované zástavby v prostoru původní vsi podél toku Březnice je přes následný, intenzivní rozvoj stále čitelná. Návrhové plochy zahušťující a doplňující dílčím způsobem toto lineární uspořádání jsou přijatelné bez výhrad. Podmínečně přijatelné jsou i plochy podél bočních přítoků navazující na určující osu zástavby, stavby by měly však být situovány pouze v údolních polohách, tedy mimo exponované svahy. Z tohoto pohledu jsou plochy v západní části podél hlavní silnice přijatelné, rovněž doplnění zástavby z druhé strany bezprostředně u cesty vybíhající k trati Marušky (dále k S nad úroveň poslední novostavby již však nepokračovat a dále nestavět ani v nivě). Enklávu Březnická již na katastru Bohuslavic je nutno brát jako východní okraj sídla (alespoň nejvyšší polohy bezlesí nechat nezastavěné). Na východním okraji sídla jsou plochy protahující soustředěnou zástavbu k historickým usedlostem rozptýleného osídlení daleko méně vhodné, vzhledem k jejich částečnému zastavění je však již přijatelné doplnit v nich zástavbu i z druhé strany cest, ovšem nivu mezi nimi rozhodně nechat nezastavěnou. Severnější plochu na levém břehu Březnice je možné doplnit řadou domů bezprostředně podél cesty a soustředěnou zástavbu tak protáhnout až k usedlosti a dvěma novodobým domům. V problematičtější, jižnější ploše u cesty směřující k Horním Pasekám již bohužel vznikly dva vilové domy městského typu, které výrazně poznamenaly charakter a obraz zástavby v této části (rozměrné kubické objekty s plochými střechami a příjezdovými cestami v odstupu od komunikace, z nichž jeden je dokonce z části oplocen betonovými prefabrikáty) a navíc značně zhoršily prostorový potenciál lokality. Přes toto výrazné narušení má ještě smysl u dalších staveb dbát na jejich umístění u komunikace (zbývající nezastavěnou plochu zúžit jen na pás podél cesty) a smysluplně propojit se skupinou staveb na JV, kde zástavbu definitivně uzavřít (rozhodně nepokračovat dále podél cesty za čp 281).
- Již z části zastavěné plochy V od odbočující cesty ke sportovnímu areálu lze považovat za přijatelné, další případné novostavby by však neměly vystupovat nad výškovou úroveň nejvýše položených, stávajících staveb v okolí a zároveň by jejich zastavěním měl být další rozvoj v této části uzavřen (rozhodně nepokračovat po stoupajícím svahu dále k V).
- Rovněž již z části zastavěné a zastavované plochy jižně od cesty podél toku Březnice směrem k zemědělsko-výrobnímu areálu nejsou kvůli svému plošnému charakteru příliš vhodné, zvláště pak ty výrazněji vystupující do svahu nad údolím. Nicméně vzhledem k dnes již realizovaným novostavbám právě v nejvyšších částech, je přijatelné plochy plně využít (domy vždy v návaznosti na komunikaci, vytváření slepých odboček není kvůli umožnění plošné struktury žádoucí). Dále do svahu na úpatí Kříbů však již rozhodně nepokračovat a obytnou zástavbu zde nijak nerozvíjet.
- Nejproblematičtější, novodobě zastavované a zastavěné plochy v centrální části, které zásadně narušují urbanismus sídla, jsou popsány v úvodním odstavci. Vzhledem k jejich rozloze a celkové míře narušení sídla by bylo žádoucí nepokračovat s výstavbou alespoň na ploše stoupající do dosud zásadněji nedotčeného svahu bočního hřbetu směřujícího k lesnímu hřbitovu SV od stávající zástavby (doplnit jen proluky v současné uliční řadě) a zachovat zde typický přechod se zahradami a sady mezi zástavbou a lesním porostem. Smysl by zřejmě stále mělo i převedení dosud nezastavěné a nezasíťované severní části plochy na místě višňového sadu do rezerv či ji určit jako další etapu (až po zastavění jižní části) a nepřipustit v ní kobercovou strukturu. Jako daleko vhodnější než zmíněné dvě lokality se za současného stavu jeví louky ve svahu v údolí mezi průjezdní silnicí a zastavovanou jižní částí višňového sadu.
- Rovněž v úvodním odstavci zmiňovaná značně problematická lokalita v pohledově exponované poloze zcela nevhodně propojující Březnici se zástavbou v okolí filmových ateliérů (Kudlov - Fabiánka) je z větší části již zastavěná. Mezery v řadě domů podél cesty je žádoucí využít, ovšem parcely svažující se do údolí k ČOV je vhodné nechat nezastavěné. Za současného stavu (trojice funkcionalistických, městských vil) je přijatelné zastavit i plochu Z podél cesty nad původní usedlostí (lépe několika domy běžných rozměrů). Rozhodně však nepřipustit další rozvoj zástavby v této lokalitě, zvláště pak ne plošnou formou, a nepokračovat s ní ani podél cesty dále na J za lesní remíz.

- Žádoucí je zde zmínit i skutečnost, že některé přístupové komunikace v některých nových plochách zástavby jsou označeny jako soukromé. Cesty by vždy měly zůstat ve veřejném vlastnictví a být průchozí. To by mělo být jasně deklarováno i v ÚPD, které vymezuje návrhové plochy k zástavbě, včetně přístupových komunikací.
- Přestože některé z nejmladších objektů vůbec nerespektují stále ještě převládající venkovský charakter zástavby, bylo by žádoucí využít možností ÚPD k podrobnější prostorové regulaci staveb. Především pro zástavbu na okrajích soustředěného sídla v pohledově exponovaných polohách stanovit alespoň nejzákladnější podmínky pro běžné obytné novostavby, příp. přestavby (umístění na parcele u komunikace, zasazení do terénu, přízemní jednoduché objekty obdélného půdorysu, symetrická, šikmá střecha, ideálně se štítý), které by posilovaly kompaktní obraz sídla, který některé z nejmladších novostaveb zásadním způsobem narušily.
- Obraz sídla v krajině je značně narušován zemědělsko-průmyslovým areálem, který sice nepatří mezi nejrozsáhlejší, ale je situován do značně pohledově exponované polohy na svahu Křibů pod Horními Pasekami. Bohužel i soudobá dostavba dominantní uplatnění areálu v krajině dále zvýšila. Rozhodně je proto nevhodné areál dále rozšiřovat, především pak do vyšších poloh (návrhovou plochu ideálně vypustit). Žádoucí by bylo po jeho obvodu vymezit pásy krajinné zeleně pro vzrostlé dřeviny, které by alespoň výhledově jeho dominantní působení potlačily. Ideální by bylo zelení rozčlenit i samotnou stávající plochu výroby.
- Území s rozptýleným osídlením na hřbetu Křibů a v navazující J-JV části katastru je nutné považovat za stabilizované, kde není další rozvoj zástavby v principu žádoucí. Tato krajinářsky nevhodnější část správního území obce Březnice by měla mít i odpovídající regulaci zástavby:
 - Jakýkoli rozvoj zástavby v území s rozptýleným osídlením způsobuje nežádoucí zahušťování jeho struktury, příp. i jeho úplnou změnu. Rozptýlené osídlení je typické právě prostorovým oddělením jednotlivých usedlostí, a proto jeho zahušťování vede k jeho zániku, k čemuž již v několika lokalitách došlo. Z tohoto důvodu by měla být území s rozptýlenou strukturou osídlení považována za stavebně uzavřená a zástavbu v nich nijak dále nerozvíjet (ideálně vypustit i stávající nevyužitá zastavitelná plocha). 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 podrobnější 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 štítý, 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).
 - Nenavrhopvat žádné nové plochy typu rozptýlených usedlostí ani ve volné krajině mimo zbylý areál rozptýleného osídlení a i jednu stávající, dosud nevyužitou návrhovou plochu na hřbetu J od Dolních Pasek vypustit (precedent ke vzniku novostaveb mimo soustředěné sídlo). Rovněž je nutno v území zabránit postupné legalizaci nepovolených, zastavěných ploch, a to i menších rozměrů a včetně oplocení.
- Na správním území se nacházejí čtyři větší areály rekreačních chat a několik jejich menších skupin či jednotlivých objektů. Jejich celková rozloha je poměrně velká a jejich další rozvoj není žádoucí. Funkční podmínky využití těchto ploch by měly jednoznačně zamezit možnosti výstavby obytných staveb.