

LÍPA



Studie sídla v krajině

LÍPA

Základní údaje

Středně velká obec s rozlehlou průmyslovou zónou ležící na levobřeží Dřevnice u soutoku s Lutoninkou a v ústí bočního údolí Lipského potoka ve střední části Vizovické vrchoviny v nadmořské výšce cca 240 – 300 m. Celé správní území obce o rozloze cca 835 ha se skládá z jednoho katastrálního území (k. ú. Lípa nad Dřevnicí) a táhne se údolím Lipského potoka a jeho přítoků až po masiv Drdolu. Většina katastru (jižně od silnice I/49) zaujímá PřP Vizovické vrchy.

Historie a vývoj osídlení

První písemná zmínka o sídle pochází z roku 1261.

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

Původně se jednalo o soustředěné osídlení a volnou nezastavěnou plužinu. Volně v plužině (obecně v tomto typu osídlení, zde pravděpodobně žádný) stávaly pouze funkčně výjimečné objekty (mlýny, hájovny, později továrny). Zástavba byla nepříliš pravidelně soustředěna podél komunikace. Těsně vedle sebe (ale samostatně stojící) usedlosti vymezovaly centrální veřejný prostor, který byl velmi úzký a téměř celý jej vyplňovala komunikace. Na vlastní usedlosti navazovala humna, ta na severní části obce končila vodním tokem, který byl i hranicí katastru. Na jižní straně oddělovala sídlo od plužiny obecní, tzv. “záhumenicová” cesta. Vesnici obklopovala traťová plužina a několik bloků s úsekovým uspořádáním (zřejmě se původně jednalo o obecní pastviny nebo o dominikální půdu, které byly až druhotně rozparcelovány). Traťová plužina vznikla v souvislosti s provozováním trojpolního systému hospodaření a používáním těžkého pluhu a tvořilo ji několik (v ideálním uspořádání tři) velké tratě, které byly pravidelně dělené na úzká a dlouhá tzv. “řemenovitá” políčka. Naproti tomu úseková plužina byla tvořena tvarově i velikostně rozmanitými, zpravidla kompaktními pozemky. Jednotlivé pozemky (ať traťové či úsekové plužiny) vlastnický nenavazovaly na usedlosti. Druhotně docházelo k dělení gruntů i pozemků.

Stejně jako i v řadě dalších obcí v okolí, osazovaly jednotlivé usedlosti, příp. jejich malé skupinky v posledních několika staletích okrajové části katastru a někdy i již existující plužinu. Rozptýlené zemědělské usedlosti zde vznikaly až do poloviny 20. století. Z velké části se tedy jedná o velmi mladou sídelní vrstvu. Pouze část plužiny navazující na sídlo (zejména traťová plužina) si dodnes zachovala volný charakter. Pro většinu katastru je dnes typické rozptýlené osídlení. Ze starých map není patrné, jak velký byl rozsah plužiny před novověkou kolonizací, ani zda usedlosti vznikaly na dominikální, obecní (nejpravděpodobněji) či poddanské (soukromé) půdě.

V posledních dvou staletích došlo k významnému prostorovému růstu sídla. Nejprve vznikla menší domkářská kolonie na východním okraji sídla. Poté začaly být zastavovány cesty vedoucí ze sídla a navazující pruh obecní pastviny. Ve 20. století, zejm. v jeho druhé polovině, vznikají i ulice zcela nové. Částečně tak zástavba nabyla plošného charakter. Prakticky celá údolní niva Dřevnice, dříve využívaná jako zahrady a travní posty, byla zastavěna průmyslovými a logistickými areály. Kvůli intenzivnímu prostorovému růstu sídel v údolí Dřevnice již v podstatě došlo ke stavebnímu propojení se sousedními Želechovicemi. Intenzivní výstavba podél Lipského potoka už pohltila první skupinku původně rozptýlených usedlostí. Do území vstoupily zcela nové typy zástavby - zemědělské, výrobní a skladovací areály a chatové osady.

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

Nemalou část katastru vždy pokrývaly lesy. Vyjma jižního okraje katastru se jednalo o menší celky obklopené pluzinou, u nichž zcela dominovalo obecní vlastnictví. V posledních cca 200 letech rozsah lesních pozemků významně vzrostl - zalesněny byly zejména někdejší obecní pastviny.

Veškerá zemědělská půda dnes zaujímá zhruba polovinu katastru, lesní porosty pak necelou třetinu. Rozloha zastavěných ploch je v poměru k velikosti katastru poměrně značná, jedná se již o cca 25 ha.

Počet obyvatel od poloviny 19. století do 60. let minulého století s výkyvy rostl (z cca 600 na 900), pak významně poklesl na původní úroveň (kolem r. 2000), aby v posledních 20 letech opět skokově narostl (o téměř 250) a přiblížil se ke svému maximu. Oproti tomu počet domů za stejné období narostl více jak 2,5krát na cca 300 (z dnešních zhruba 450 budov slouží odhadem 2/3 k bydlení).

Krajinná charakteristika

Typologie české krajiny (typologické členění krajiny):

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

Vizuální souvislosti (individuální členění krajiny):

Sídlo samotné i většina jeho správního území se nachází na západním okraji SvC **16. Zádveřické údolí Lutoninky**. Ovšem část JZ okraje katastru již spadá do SvC **9. Zelené údolí obůrku**.

Obdobně to platí i na úrovni lokálního členění, kdy se naprostá většina soustředěné zástavby nachází v jednom KvC v hlavním údolí Dřevnice, její jižní okraj a navazující areál rozptýleného osídlení pak v KvC na severních svazích Drdolu. JZ okraj rozptýlené zástavby zasahuje i do horních partií dvojice KvC, rozprostírajících se v Zeleném údolí. Přestože většina soustředěné zástavby se stále nachází v údolních polohách, je vizuální uplatnění sídla v krajině poměrně významné, a to zejm. kvůli rozsáhlé průmyslové zóně s dominantním objektem (singularita síla s kontejnerovým překladištěm) v pohledově otevřeném širokém údolí. Navíc část novodobé obytné zástavby již obsadila svahy nad původní vsí v pohledově exponovanějších polohách a významně ovlivňuje celkový obraz sídla. Rovněž velká část usedlostí rozptýleného osídlení se na svazích Drdolu se velmi významně pohledově uplatňuje.

Urbanistická charakteristika

Historická půdorysná forma: **(hromadná) silniční ves / rozptýlené osídlení**

Stávající půdorysná struktura: **(hromadná) silniční ves, plošná / rozptýlené osídlení**

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

Typ pluziny: **traťová a úseková / úseková**

Dochovanost pluziny: **4 částečná / 3 dobrá**

Vazba pluziny na sídlo: - původní silniční ves obklopuje scelená a z části zastavěná pluzina
- rozptýlené osídlení je typicky součástí úsekové pluziny

Architektonická charakteristika

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

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

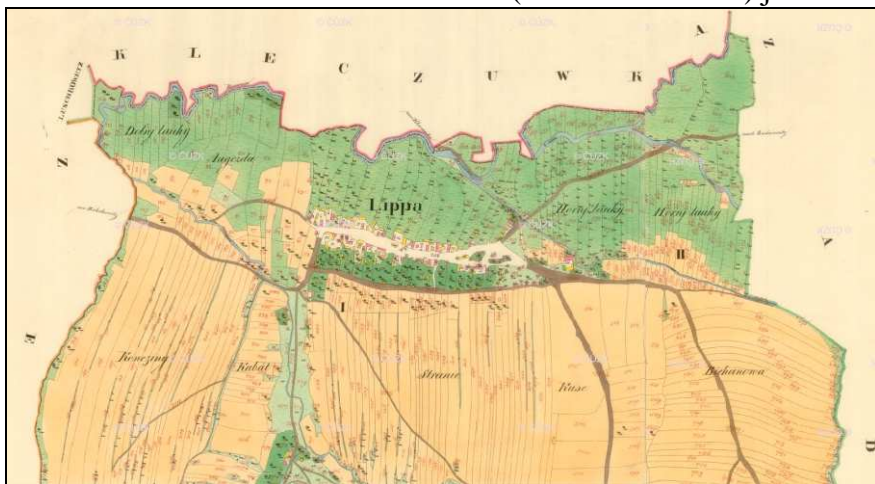
Celková architektonická hodnota sídla / osídlení: **3-4 průměrná až nízká / 3 průměrná**

Celkové hodnocení

Původní silniční ves usazená na hraně nivy Dřevnice s postupně se rozrůstající zástavbou byla od druhé poloviny 20. století silně urbanizovaná. Jednalo se zejména o výrobní a logistické areály, které postupně plošně pokryly celý pás nivy a od severu zcela oddělily obytnou zástavbu od řeky. Ovšem i novodobá plošná, obytná zástavba příměstského typu značně narušila původní, lineární urbanistickou strukturu, a to především v posledních desetiletích, kdy na dvou lokalitách na J a JV plošně pokryla stoupající svahy. Urbanismus současného soustředěného sídla tak v sobě nese zřetelnou dvojakost, kdy poměrně dobře dochované lineární uspořádání v prostoru silniční vsi obklopují cizorodé, novodobé struktury zástavby (příměstská plošná a výrobně-logistická). Od J pak navazuje poměrně dobře dochované území s rozptýlenými usedlostmi, i když se jejich uspořádání místy částečně zahustilo. Dvojí charakter sídla je zřejmý i ve vzhledu obytné zástavby - v prostoru silniční vsi jsou tradiční

znaky venkovské architekturu stále relativně dobře patrné, naopak objekty v novodobé plošné zástavbě zpravidla na tyto znaky zcela rezignují a vychází spíše z trendů příměstské urbanizace (ztvárněním vždy odpovídají době svého vzniku). Celková hodnota kompaktní zástavby je proto průměrná až nízká. Oproti tomu se usedlosti rozptýleného osídlení dochovaly o poznání lépe (některé až velmi dobře), přestože i velká část z nich byla přestavována či rozšiřována o nové objekty.

Sídlo postrádá tradiční, venkovský typ stavební singularity (zpravidla kostel), naopak zcela rozhodující dominantou sídla i celého širšího okolí (nadmístní úroveň) je novodobý, výškový objekt síla.



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



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



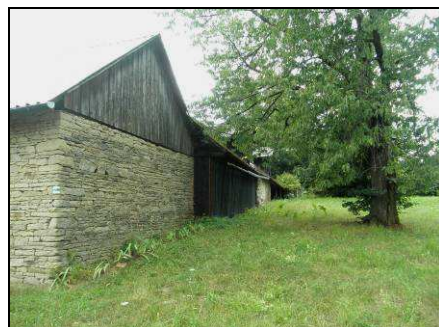
Dva pohledy do údolí Dřevnice z okolí Terasové vyhlídky - vlevo osově protažená zástavba Lípy s rozsáhlou průmyslovou zónou a dominantním objektem síla, vpravo zřetelná urbanizace údolí táhnoucí se od Zlína (od hřbetu Lysé po východní konec Lípy)



Dálkový výhled z vrcholu Drdolu na S údolím Dřevnice na Hostýnsko-vsetínskou hornatinu



Vlevo pohled na SV z luk pod Drdolem v části Nová dědina s ukrytou usedlostí v zeleni zahrady, vpravo pohled přes fungující zemědělskou usedlost - farmu v části Rybníčky a Zelené údolí na výrazný hřbet Komonce



Příklady historických usedlostí rozptýleného osídlení ve vrcholové části hřbetu Drdolu - vlevo čp 72 u cesty, uprostřed osamocené čp 102 na okraji lesa, vpravo hospodářská část čp 28 zasazená do terénu



Pohled na zástavbu Lípy od JZ, v níž se vedle dominanty sila významně uplatňuje i rozsáhlé kontejnerové překladiště a novodobá plošná zástavba Na potůčkách - historická zástavba v prostoru původní silniční vsi je pohledově skryta



Dva pohledy od J na dosud nedotčenou lokalitu Kráčíny nevhodně určenou ke komerční zástavbě - vlevo z nadhledu ze zpevněné plochy v lokalitě Kuse ve směru údolí Dřevnice, vpravo z luk zahrnutých do samotné zastavitelné plochy



Dva pohledy na novodobou plošnou zástavbu příměstského typu, navíc v pohledově exponovaných polohách, negující urbanistickou strukturu sídla i jeho obraz - vlevo od Z lokalita Na potůčkách, vpravo od SV lokalita Malé levé



Dva odlišné příklady zástavby (vlevo venkovská v prostoru původní silniční vsi, uprostřed plošná v lokalitě Malé levé) a vpravo pohled na netypické, industriální dominanty sídla - výšková dominanty sila a plošně dominující areál kontejnerového překladiště

Podmínky pro zachování krajinného rázu

- Zvýšenou ochranu je třeba uplatňovat u všech krajinných pólů (mimo silo Lukrom), říčních os, uzavřených ohraničení a veduty svahů ostrohu Drdola. Krajinné póly vrchů a krajinné veduty je nutno chránit v celé jejich ploše.
- K rozvojovým záměrům výroby přednostně využívat stávající průmyslové areály, příp. plochy na ně navazující, nikoli zbývající volnou krajinu. Nevhodně umístěný areál kontejnerového překladiště v okolí sila (niva v bočním údolí na slepé koleji) již dále nerozšiřovat. Areál je žádoucí po obvodu alespoň částečně odclonit dřevinnou zelení.
- Udržet stavebně nepropojené zástavby Lípy a Zádveřic, tj. nepřipustit plošné zastavování volné zemědělské krajiny mezi oběma sídly, zejm. zbývající nivy na levém břehu Lutoninky.
- V prostoru Lípy dodržovat soustředěný charakter zástavby v kompaktním sídle a volnou, nezastavěnou krajinu. Nepokračovat v urbanizaci pohledově exponovaných svahů a nepřipouštět novostavby ve volné krajině ani v odtržené poloze od zástavby.
- Nejlépe již dále významněji nerozvíjet zástavbu jižně od silnice I/49, zejm. pak zcela nevhodnou formou kobercové zástavby (viz novodobá enkláva Na Potůčkách na pohledově exponovaném svahu). Podmínečně přijatelný je pouze rozvoj v pásu podél I/49 v návaznosti na liniovou strukturu stávající zástavby. Na nejjižnějším okraji rozhodně nepokračovat s plošnou výstavbou dále do svahu kolem cesty k samotně stojící usedlosti.
- Na severních svazích a hřbetu masivu Drdola s rozptýleným pasekářským osídlením ideálně již nepřipustit žádné další stavby. Rozhodně je zcela nutné zamezit případnému zahušťování zástavby na celém území PŘP Vizovické vrchy. Případné novostavby je možné situovat jen v historických půdorysech zaniklé zástavby.
- Vzhledem ke zvýšené ochraně krajinného rázu na území PŘP Vizovické vrchy je nutné respektovat nejen urbanismus rozptýleného osídlení, ale také vzhled samotných staveb, které se díky rozestupům mezi jednotlivými objekty a často i své poloze na svazích výrazně uplatňují v obrazu krajiny. Proto by měly být zachovány půdorys i základní objemové řešení stavby a její zasazení do terénu. Půdorys je obvykle obdélníkový, do „L“, příp. do „U“. Stavby jsou převážně jednopatrové, s jednoduchou sedlovou střechou z pálených tašek, obytné většinou zděné a omítané, hospodářské dřevěné, často roubené. Omítané fasády mají pastelové barvy většinou v rozmezí od bílé po okrovou, dřevo je zpravidla tmavě hnědé či ve svém přírodním odstínu. Nejzákladnějšími kritérii pro novostavby i rekonstrukce, které alespoň rámcově zajistí respektování charakteru vesnické zástavby, jsou vedle výšky zástavby obdélný tvar objektů, sedlová střecha a štíty. Objekty, které nesplňují tyto základní kritéria, by měly být individuálně posouzeny z hlediska jejich vlivu na krajinný ráz.
- Chránit dochované objekty původní lidové architektury.
- 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.
- Ideálně zcela ukončit rozšiřování rekreačních ploch na území PŘP. 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 údolních niv a regulace zbývajících přirozených koryt.
- Účinně chránit zbývající ZPF, zejm. I-II. třídy ochrany, a obhospodařovat zemědělské bezlesí s respektováním zbylého členění plužin. Erozně ohroženou ornou půdu vhodně rozčlenit, nejohroženější příp. i zatravnit.
- Obnovovat a udržovat převážně ovocné aleje podél silnic a cest.
- Podporovat maloplošné způsoby obhospodařování luk, příp. vysokokmenných sadů.
- Lesní porosty obhospodařovat šetrným způsobem a v jejich druhové skladbě postupně zvyšovat podíl původních listnatých dřevin. Zejména je nutné věnovat pozornost pozůstatkům původních lesních porostů.
- Případná realizace nového vedení VVN Slušovice-Slavičín přes hřbet Drdolu (krajinný pól a veduta) a Zelené údolí by významně narušila krajinný ráz, a proto by měl být celý záměr lokalizován jinde.

Krajinářské regulativy ve vztahu k územnímu plánu (z r. 2015)

Základní princip: Udržet a rozvíjet kompaktní, osově orientovaný charakter soustředěné zástavby v návaznosti na strukturu původní silniční vsi a podél novodobé silnice. Sídlo dále nerozvíjet do svahů v jeho jižní části, zvláště pak ne plošnou, kobercovou zástavbou. Nepřipustit úplné obestavení sídla ze tří stran výrobními a komerčními areály a obnovit alespoň minimální návaznost na řeku. Specificky přistupovat k areálům rozptýleného osídlení (nedopustit jeho zahuštění, zachovat charakter staveb). Obecně platí, že by se z matrice zástavby běžné funkce (obytná, příp. rekreační) měly vymykat pouze obecní, funkčně výjimečné stavby, podmíněčně i funkčně specifické areály (výrobní), a to vždy dle převažujícího charakteru zástavby v dané lokalitě (odlišnost regulace).

- Přestože počet obyvatel v posledních dvou desetiletích poměrně významně vzrostl, jeví se množství rozvojových ploch obytné, soustředěné zástavby více než dostatečný vzhledem k jejich využití od schválení ÚPD z r. 2015 (hrubým odhadem nevyužito více jak 7 ha). Zhruba polovinu z nich lze považovat za přijatelnou, zbývající část za spíše nevhodnou (problematická lokalizace či nerespektování postupného růstu sídla). Při zpracování nového ÚP či jeho změně by bylo žádoucí nejproblematictější návrhové 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. Zásadní je však nesměrovat žádný další významnější rozvoj do jižní části sídla, zvláště pak na pohledově exponovaných lokalitách, a rovněž nenavrhouvat žádné další zastavitelné plochy v území s rozptýlenou osídlením (i stávající nevyužitě ideálně vypustit).
- U soustředěné zástavby je především nutné udržet její kompaktnost s oddělením od nezastavěné krajiny a posílit její liniový charakter v návaznosti na strukturu původní silniční vsi a silnici I. třídy. Její urbanistická struktura byla významně a zbytečně narušena zcela nevhodnou, novodobou plošnou zástavbou typu příměstských satelitů na J a JV okraji. Za ukázkový příklad uspořádání nové zástavby bez jakéhokoli respektu vůči struktuře sídla by mohlo sloužit urbanistické řešení v lokalitě Na Potůčkách (plošná zástavba obklopující slepé ulice, z nichž dvě jsou dokonce zakončeny kruhovou točnou ve stylu kruhového objezdu), která se navíc nachází v pohledově exponované poloze. V druhé lokalitě v trati Malé levé došlo sice k postupnému, stejně však nevhodnému vzniku plošné zástavby příměstského typu (překrytí lineárního uspořádání plošným zahuštěním s bočními, slepými ulicemi), zde navíc umocněné značnou nesourodostí staveb (vždy odpovídající době svého vzniku). Vzhledem k uvedeným skutečnostem a za současného problematického stavu se jeví žádoucí při usměrnění dalšího rozvoje respektovat následující doporučení:
 - Zástavba v prostoru původní silniční vsi je stabilizovaná a poměrně velmi dobře si uchovala svoji lineární, osově protaženou strukturu. Vhodné je její oboustranné dostavení i na západním okraji, na správním území Želechovic (z urbanistického hlediska se jednoznačně jedná o součást Lípy).
 - Z pohledu posílení lineárního uspořádání sídla je zcela žádoucí navržené doplnění linie zástavby ve východní části J podél silnice I. třídy (kvůli dopravní zátěži umožnit umístění obytných domů až v druhé řadě za technickými objekty u silnice, zahrady však stále směrem k J). Podmínečně přijatelné jsou i od JV navazující plochy bydlení v lokalitě Kuse, které připojují od zástavby dnes zcela odtrženou trojici domů, která zde vznikla v rozporu s principem postupného rozšiřováním soustředěného sídla v návaznosti na zastavěné území a navíc v kobercové parcelaci. Podmínkou je především vhodná parcelace pozemků respektující liniové uspořádání (výrazně obdélné až pásovité s kratší stranou u komunikace) a zachování možnosti napojení výhledových ploch rozvoje (viz dále).
 - Přestože je rozloha výše popsaných ploch pro rozvoj zástavby v nejbližších letech dostatečná (více jak 4 ha) a není jisté, zda výrazný nárůst obyvatel v posledních dvou desetiletích bude dále pokračovat, je vzhledem ke zcela nevhodnému přístupu k rozšiřování sídla (plošná zástavba na J a JV) žádoucí uvažovat i v delším časovém horizontu. Další, výhledový rozvoj soustředěné zástavby se jeví zřejmě nejvhodnější směřovat do pásu J za linií staveb podél silnice I. třídy (od S okraje satelitu Na potůčkách po zastavitelnou plochu v lokalitě Kuse). Uspořádání stavebních pozemků i staveb samotných však musí respektovat lineární strukturu dané pásovitým, historickým uspořádáním traťové pluziny a je nezbytné ho řešit komplexně pro celou lokalitu územní studií či regulačním plánem. Rozvojové území by mělo být řešeno jako lineární,

oboustranná zástavba podél nově vedené komunikace paralelní k průjezdní silnici, vedené zhruba jižním okrajem stávajících zahrad - sadů (severně podél linie pozemkové hranice křížící pásovité pozemky). Komunikace musí být průjezdní a s napojením na historickou cestní síť (na Z na cestu přes trať Na potůčkách, na V na cestu vedoucí k Drdolu). Vzhledem k pohledové exponovanosti by mělo být prostorové uspořádání staveb více regulováno (pouze přízemní, obdélného půdorysu, zasazené do terénu u komunikace, menšího jednoduchého objemu, šikmá ideálně sedlová střecha se štíty alespoň na hlavním objektu, zahrady v pásích za domy). Zároveň by měla být obnoven úsek historické cesty přes polní trať Na Potůčkách a Podstráňky (potlačen až přerušen bezprecedentním uspořádáním satelitní drúzy). Přestože navrhované řešení sebou nese řadu úskalí (projednávání s vlastníky, stanovení regulace, narušení zeleného, okrajového pásu historicky členěných zahrad), vyřešilo by další rozvoj sídla na řadu desetiletí dopředu a to ještě přijatelnou formou (na rozdíl od nekonceptních enkláv kobercové zástavby zcela negující strukturu sídla).

- Vzhledem k uvedenému je nutné žádné další plochy v jiných lokalitách k zástavbě nenavrhopvat a žádoucí by bylo i stávající nevyužité vypustit či převést alespoň do rezerv. Zastavitelnou plochu v lokalitě Podstráňky vypustit či zredukovat o jižní polovinu a zahrnout do výše popsaného řešení. Plochu v dosud zástavbou nedotčené lokalitě Nadjámí převést do rezerv a stavebně neotvírat dokud nebudou využity přijatelnější plochy (pak řešit jako lineární zástavbu podél stávající cesty). Dále rozhodně zcela ukončit jakýkoli další rozvoj plošné zástavby v lokalitách Na potůčkách a Malé levé, kde navíc obsadila poměrně pohledově exponované svahy nad vlastní vsí. Pouze v lokalitě Malé levé je podmíněčně přijatelné prodloužení linie zástavby z obou stran cesty k J o 1-2 domy, které by zde rozvoj definitivně ukončily a zároveň částečně potlačily plošný charakter zástavby a pohledově zklidnily okraj zástavby. Podmínkou musí být umístění staveb těsně u komunikace a jednoznačně stanovené prostorové regulativy (jednoduché přízemní stavby obdélného půdorysu se sedlovou střechou a štíty).
- Vzhledem ke stávajícím, značně rozsáhlým plochám výroby (téměř polovina všech zastavěných ploch) již žádné další nové nenavrhopvat a rozvoj řešit pouze v rámci stávajících areálů. Průmyslové a logistické areály de facto odřízly sídlo od řeky Dřevnice, a proto je nutné zachovat minimálně přístup k řece a ideálně pro pěší i podél ní k soutoku s Lutoninkou a dále. Zbývající krajinou zeleň podél vodních toků je zcela nezbytné zachovat a chránit, včetně funkčního využití (plantáž vánočních stromků není krajinou zelení).
- Plochy intenzivnějšího komerčního využití udržet pouze na západním okraji sídla (návaznost na obdobnou plochu v Želechovicích. Značně nevhodná je navržená, rozsáhlá plocha komerčního využití v dosud nedotčené lokalitě Kráčiny u křižovatky na JV sídla (plochy výroby a komerce by pak v podstatě obklíčily sídlo ze tří stran). Jestli vůbec na místo vstupovat zástavbou, tak jedine obytnou a jen podél cesty na Drdol. Proto je žádoucí plochu komerce zcela zrušit či zredukovat na pás podél cesty a převést do rezerv obytné zástavby.
- Území s rozptýleným osídlením navazující od J na soustředěné sídlo a zaujímající celou střední a jižní část katastru je nutné považovat za stabilizované, kde není další rozvoj zástavby v principu žádoucí. Jako hodnotné součásti krajiny PřP Vizovické vrchy by měla odpovídat i regulace 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. Z tohoto důvodů by měla být území s rozptýlenou strukturou osídlení považována za stavebně uzavřená a zástavbu v nich nijak dále nerozvíjet. Ideální by bylo vypustit i stávající nevyužité zastavitelné plochy v lokalitách Kuse a Lípa-Paseky (v druhé jmenované je přijatelné pouze dílčí doplnění stavby v místě zaniklého statku, navazující louky oddělující poměrně velký areál chovu koní rozhodně nezastavovat). Podmíněčně přijatelné by právě měly být pouze novostavby na místě zaniklých usedlostí a dílčí rozšiřování usedlostí stávajících.
 - Z hlediska odlišení ploch s rozdílným způsobem využití v rámci ÚPD je rozhodně nezbytné vymezit pro usedlosti rozptýleného osídlení specifickou funkční plochu, která bude mít odlišné regulativy od ploch smíšených obytných v soustředěném sídle. Jedná se o urbanisticky zcela

odlišný typ zástavby, která se významně projevuje v krajině, a proto si zasluhuje i podrobnější prostorovou regulaci.

- V území s rozptýleným osídlením je poměrně velký počet stabilizovaných ploch k rekreaci (zejm. rekreační chaty) rozestých po krajině. Jejich další rozvoj či rozšiřování není na území PŘP přijatelný, neboť by dále narušoval charakter území.
- Využít možností ÚPD k podrobnější prostorové regulaci zástavby dle jednotlivých funkčních ploch. Především pro zástavbu v okrajových částech zasahujících významněji do území PŘP stanovit alespoň základní podmínky pro běžné obytné novostavby, příp. přestavby (umístění na parcele u komunikace, zasazení do terénu, přízemní jednoduché objekty obdélného půdorysu, sedlová střecha se štíty), které by měly zajistit rámcové respektování charakteru venkovské zástavby. Zvláštní pozornost věnovat regulativům ploch rozptýleného osídlení, které je z podstaty pohledově exponovanější. V rámci jeho podmínek využití je nutné řešit i možnosti oplocení - pozemky ideálně vůbec neoplocovat, pouze vlastní dvory usedlostí, a to tradičním způsobem (plaňkový plot, méně vhodné drátěné pletivo - zásadně nevytvářet pohledové bariéry městských způsobů oplocení).
- Střední a jižní část správní území obce se nachází v krajině s bezesporu zvýšenými krajinnými hodnotami - lesozemědělská mozaika s rozptýlenými usedlostmi v členitém reliéfu na svazích Drdolu, navíc s širokými výhledy do krajiny. Z hlediska krajinného rázu se proto uvažovaný záměr vedení VVN (propojení Slavičín-Slušovice) zanesený do ÚP, jeví jako značně nevhodný, zvláště pak existují-li pro krajinu méně destruktivní alternativy.