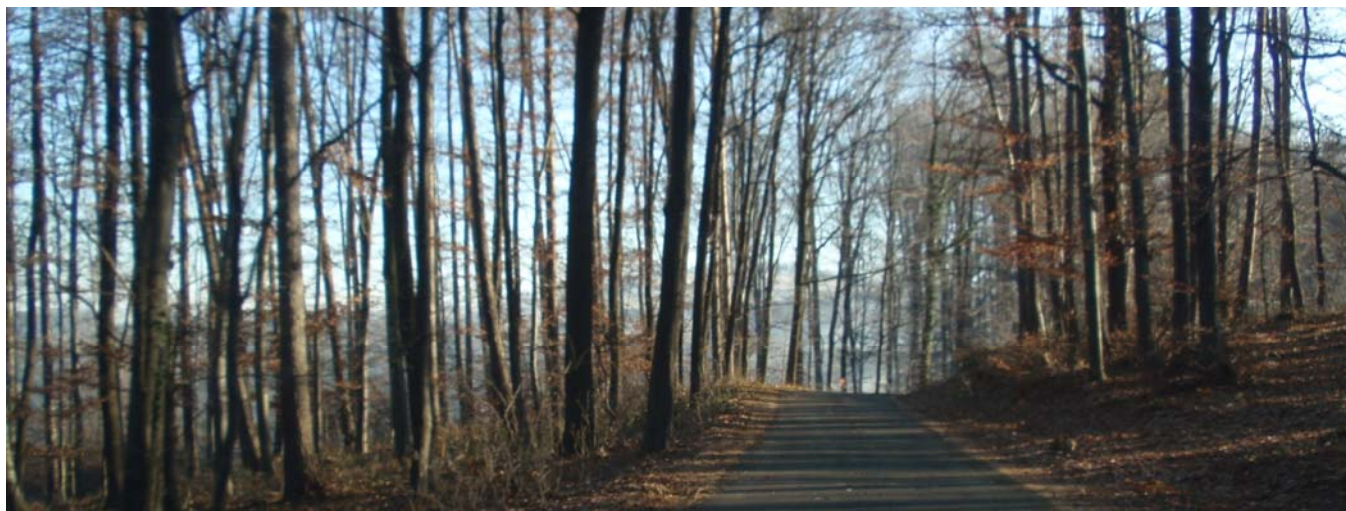


ÚZEMNÍ STUDIE ČÁSTI PŘÍRODNÍHO PARKU ŽELECHOVICKÉ PASEKY

jako podklad pro rozhodování stavebních úřadů ohledně prostorové a objemové regulace staveb a činností přímo souvisejících s individuálním bydlením



POŘIZOVATEL STUDIE :
MAGISTRÁT MĚSTA ZLÍNA
Odbor stavebních a dopravních řízení - Oddělení územního plánování
ADRESA : nám. Míru 12, 761 40 ZLÍN
Vedoucí oddělení: Ing. Petra REICHOVÁ
Tel. 577 630 239, 604 220 446
E-mail : PetraReichova@zlin.eu

AUTOR STUDIE :
Ing.arch. Petr ZÁMEČNÍK , autorizovaný architekt
(typ autorizace A)
ADRESA : Pod Hájem 342, 766 01 VALAŠSKÉ KLOBOUKY
IČ 658 25 713, číslo autorizace : 02 568 ČKA
Tel. 603 709 611
E-mail : arch.pz@seznam.cz

.....
AUTORIZAČNÍ RAZÍTKO, PODPIS

1 . ÚČEL STUDIE

Obec Želechovice nad Dřevnicí v souladu se schváleným územním plánem Obce Želechovice nad Dřevnicí, který vypracoval Institut regionálních informací, s.r.o., Beethovenova 4 , 602 00 Brno, pod vedením Ing. arch. Michala Hadlače a v souladu s usnesením rady města Zlína, která na svém jednání dne 17.12.2001, číslo usnesení 645/25R/2001, v souladu s ust. §11,12 a §102 odst.2 písm. D) z.č. 128/2000 Sb., o obcích a v souladu s ust. §12 odst.3, §76 odst.4 a § 77 odst. 3 z. ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, vydala nařízení „O zřízení a vymezení přírodního parku Želechovice paseky“ zapracovává do své územní studie podmínky ochrany přírodního parku v podobě podkladů určených pro stavební úřady k prostorové a objemové regulaci staveb a činností přímo souvisejících s individuálním bydlením a prvky drobné architektury. Rozsah celého území přírodního parku Želechovické paseky vymezuje přesně čl.2.

2 . VYMEZENÍ HRANIC PŘÍRODNÍHO PARKU

Článek 1

Účel a poslání přírodního parku

Přírodní park se zřizuje za účelem ochrany dochovaného krajinného rázu na území se soustředěnými významnými přírodními a estetickými hodnotami krajiny. Posláním zřizovaného přírodního parku je zachování, ochrana a podpora přírodních a kulturních hodnot vyvážené krajiny. Veškerá činnost na území přírodního parku bude usměrňována k tomuto poslání.

Článek 2

Vymezení hranic přírodního parku

- 1) Přírodní park Želechovické paseky se nachází na jihovýchodě správního území statutárního města Zlína, na částech katastrálního území Kudlov, Jaroslavice, Želechovice nad Dřevnicí.
- 2) Hranice přírodního parku se vymezují takto:

Východní hranici tvoří v převážné míře silnice III/49020, která je současně hranicí již vyhlášeného přírodního parku Vizovické vrchy. Hranici dále tvoří povodí potoka Vidovka v Zeleném údolí a opět komunikace III/49020 směr Provodov.

Jižní hranice tvoří společná hranice mezi katastrálním územím Želechovice nad Dřevnicí a katastrálním územím Provodov, z části pak lesní cesta v úseku Klenčov-Pindula až po napojení k silnici II/490. Západní hranici tvoří

silnice II/490 v úseku Pindula až po oblouk zatáčky pod kótou 480, kde přechází v severozápadní hranici vedenou po cestě hřebenové trasy k Jaroslavickým pasekám. Tato trasa cesty je souvislou hranicí vedoucí přes místní tratě Vavrušky, vrch Ubica až do zastavěné části katastrálního území Želechovice nad Dřevnicí, kde se opět stýká se silnicí III/49020.

Celkový rozsah takto vymezeného území je 1047,9 ha.

(3) Přesná hranice přírodního parku je zakreslena v základní mapě v měřítku 1 : 50 000, mapové listy č. 25-32 Zlín a 25-34 Luhačovice, které jsou součástí originálu tohoto nařízení a jsou uloženy na Magistrátu města Zlín, odboru městské zeleně a úřadovnách Magistrátu města Zlína v Jaroslavcích, na Kudlově a na obecním úřadě v Želechovicích n. Dřevnicí.

Článek 3

Podmínky ochrany přírodního parku

(1) Krajinný ráz je výsledkem přírodního, kulturního a historického vývoje území. Krajinný ráz přírodního parku Želechovické paseky je tvořen především harmonickým uspořádáním přírodních a civilizačních krajinných prvků podle principů pasekářského způsobu hospodaření a využívání krajiny. Pasekářský typ osídlení je určujícím znakem, který s ostatními, převážně přírodními složkami se vzájemně doplňuje v pestrém složení mozaikového střídání.

(2) Veškeré zásahy do krajinného rázu mohou být prováděny pouze v souladu s tímto nařízením a ostatními obecně závaznými právními předpisy.

(3) K uchování a zlepšení krajinného rázu je třeba především:

- a) při tvorbě lesních hospodářských plánů je nutné navrhovat zachování a zvyšování podílu původních, stanovištně vhodných dřevin, především listnáčů,
- b) provádět hospodářskou činnost v souladu s účelem a posláním přírodního parku vedoucí k obnově optimálního stavu krajiny, zaměřit se na protierozní ochranu půdy a na revitalizační opatření, chránit a udržovat povrchové zdroje vody (studánky, pramenné vývěry, lesní prameniště),
- c) provádět obnovu, tvorbu a údržbu územního systému ekologické stability všech kategorií,
- d) nutno se chovat tak, aby okolí nebylo rušeno nadměrným hlukem,
- e) zabezpečit zachování, tvorbu a údržbu lesních a polních cest a pěšin, zejména turisticky značených,

- f) v hospodářských porostech lesa se zachovalou přirozenou listnatou skladbou podporovat přirozené zmlazení,
- g) porosty ve významných krajinných stanovištích (na horizontech , okrajích lesa) vyčlenit do lesa zvláštního určení.

(4) Hospodářskou činnost ve volné krajině (zejména zemědělskou) provádět za účelem posláání přírodního parku a to:

zachovávat a obnovovat všechny přirozené prvky protierozní ochrany,

- h) podporovat obnovu trvale travnatých porostů,
- i) podporovat obnovu ovocných sadů s původními odrůdami,
- j) chránit a udržovat povrchové zdroje vody.

Článek 4

Vymezení činností podmíněných souhlasem orgánu ochrany přírody

(1) K činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.

Jedná se o následující činnosti:

umísťování staveb na území přírodního parku,

- a) zřizování, změna či rušení vodohospodářských děl, úprava a údržba vodních toků a jiných vodních ploch včetně revitalizace,
- b) táboření a rozdělávání ohňů mimo vyhrazená místa,
- c) zřizování tábořišť, kempů a parkovišť,
- d) zavádění nových intenzivních chovů zvířat, zejména obor a farmových chovů,
- e) hnojení trvalých travních porostů kejdou, silážními šťávami a jinými tekutými a ostatními průmyslovými hnojivy,
- f) těžení nerostných surovin a provádění průzkumu s vyhledáváním nových ložisek,
- g) provádění letecké aplikace k chemické ochraně a hnojení zemědělských kultur.

3 . VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PRO ÚZEMNÍ STUDII KATASTRU OBCE ŽELECHOVICE NAD DŘEVNICÍ

Územní studie se detailněji zabývá pouze katastrálním územím obce Želechovice nad Dřevnicí. Samotný rozsah regulativů je dále omezen na vybraná zastavěná území, která svým charakterem zasahují a ovlivňují přírodní ráz parku Želechovické paseky.

Podrobněji uveden rozsah řešeného území v grafické příloze, která je nedílnou součástí územní studie.

4 . CHARAKTERISTIKA SOUČASNÉ STRUKTURY OSÍDLENÍ LOKALITY ŽELECHOVICKÝCH PASEK

Rozmanitý způsob zástavby na Želechovických pasekách vychází zejména z polohy izolovaných usedlostí, které byly promyšleným způsobem umísťovány v otevřené krajině. Větší koncentrace osídlení se dociluje v údolní nivě potoka Obůrek. V některých částech zástavba představuje určitou podobu venkovské regulace.

Terénní reliéf katastru obce Želechovice nad Dřevnicí se nenálevkovitě rozšiřuje z údolí do podhorských svahů, kde se prolínají zemědělsky obhospodařované pozemky, pastviny, ovocné sady, úvozové cesty lemované křovinatými alejemi, samostatné remízky a do všeho zasahující, lemující lesní porost. Pestrost všech přírodních prvků spolu s uměle vytvořenou činností člověka, dodává jedinečnou atmosféru a podobu unikátní přírodní rezervace.

Hlavní skladebný prvek zástavby Želechovických pasek tvoří samostatné zemědělské usedlosti s obytným domem, s přílehlými hospodářskými budovami a se zahradou. V některých částech bývá pozemek kolem domu uzavřen oplocením, jinde volně přechází do krajiny. Hlavní roli zde hrají přírodní podmínky území.

Na systém několika páteřních cest navazuje rozvolněná struktura samostatných domů. Tyto domy vytváří v některých částech málo početné skupiny a nebo stojí zcela izolovaně na pozemcích v poměrně velkých vzdálenostech.



5 . ZNAKY PŮVODNÍCH LIDOVÝCH STAVEB

Pro potřeby územní studie, ve vazbě k prostorové a objemové regulaci stavebních prvků a objemů, vycházíme z pojetí lidové stavby, tedy stavby budované lidovým neškoleným řemeslníkem. Ten po staletí přenášel na nová pokolení osvědčený stavební typ, který se až koncem 18.stol. začal měnit bezpečnostními opatřeními, např. zaváděním zděného komínu nebo nespalné krytiny. Stále ovšem přetrvávala prostorová dispozice a zásadní hlavní obrysy této architektury. Zejména posledních 50.let 20.stol. znamenalo výrazné potlačení venkovského rázu zástavby na Želechovických pasekách, v domnělé snaze vyrovnat rozdíly mezi městem a venkovem.



Vnější znaky tradičních venkovských staveb jsou dány rozvolněnou až velmi rozptýlenou strukturou osídlení přírodního parku, tvořené samostatně stojícími objekty usedlostí, případně volným seskupením obytných a hospodářských objektů. V krajině jsou domy uspořádány spontánně podle principů původního pasekářského způsobu hospodaření. Projevují se v krajině určitým specifickým společně s neopakovatelným krajinným rázům vytváří vzájemné harmonické pestré střídání přírodních a uměle vytvářených prvků (malé plochy lesíků, pastvin, luk, polí, rozptýlené zeleně mezí, doprovodné břehové zeleně potoků atd.).

Stavby jsou většinou přízemní, bez zvýšeného suterénu, přimklé těsně k terénu. Sedlový tvar střech se sklonem 35° - 45° . Půdorys domu bývá většinou protáhlého obdélníkového tvaru, někdy zalomený do tvaru písmene „L“ s malou šířkou dispozice (5 - 6 m). Obytné stavby spolu s hospodářskými a doplňkovými stavbami vytvářejí nepravidelná seskupení, sevřené dvory jsou málo početné. Typickými materiály jsou cihelné zdivo, kámen, vápenné omítky, dřevěné konstrukce. Střechy většinou z pálených tašek, někdy z břidlice, fasády z hladkých omítek, štíty obvykle plně vyzděné, v malé míře změkčené polovalbami. Dřevo se na povrchu stavby vyskytuje jen u hospodářských nebo doplňkových staveb. Okenní a dveřní otvory jsou převýšených formátů s prostým, rovným

ostěním. Nedílnou součástí staveb bývá oplocení bezprostředního okolí staveb v podobě menších předzahrádek. Většinou provedeno z dřevěné tyčoviny.

Stavení často doplňuje velký vzrostlý strom (lípa, ořech, případně další ovocné stromy), což dotváří malebně siluetu samotného domu.

6 . VÝSTAVBA NA NOVÝCH PLOCHÁCH A ÚPRAVY SOUČASNÝCH PLOCH, OBECNÉ PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO ÚZEMÍ ŽELECHOVICKÝCH PASEK

Z hlediska terminologie územního plánu čl.2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, str.3, Želechovické paseky představují specifické formy bydlení.

Koncepce rozvoje území obce vychází ze současného způsobu zástavby, který je typický pro příměstské lokality (především v centru obce) a lokality pasekářského charakteru. Byly vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení individuální a pro bydlení specifických forem (pasekářské) a dále zastavitelné plochy smíšené obytné vesnické. Rozvoj území obce je soustředěn do ploch navazujících na zastavěné území obce, které lze dobře napojit dopravně i na technickou infrastrukturu.

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce především respektuje specifickou kombinaci převážně souvislé zástavby podél silnic a vodních toků s rozptýlenou zástavbou, která má podobu rodinných domů, chalup a zemědělských usedlostí na okolních svazích. Vzhledem k tomu, že se tyto usedlosti postupně mění na objekty individuální rekreace, není v územním plánu další rozvoj těchto lokalit navržen, což rovněž přispívá k zachování současného krajinného rázu, který je významnou hodnotou území obce.

Koncepce rozvoje území obce nenarušuje zvláště chráněná území přírody, která se na území obce nacházejí. V přírodních parcích Želechovické paseky a Vizovické vrchy byly zastavitelné plochy vymezeny v minimálním rozsahu. Koncepce rozvoje nenarušuje ani civilizační hodnoty obce, které jsou soustředěny především do její centrální části, kde se nachází základní a mateřská škola, obecní úřad, pošta, kostel a hřbitov.

Tabulka č.1 využití ploch PRO LOKALITU ŽELECHOVICKÝCH PASEK s určením převažujícího účelu využití, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách) dle UPN Želechovice nad Dřevnicí

Identifikace ploch:	Plochy zastavěné a zastavitelné č. 9, 13, 14, 16, 112 a 115.
Způsob využití:	Plochy bydlení
Podrobnější členění:	Plochy bydlení specifických forem – BX
Hlavní využití:	bydlení v rodinných domech v rozptýlené pasekářské zástavbě
Přípustné využití:	pozemky souvisejících hospodářských staveb
	související technická a dopravní infrastruktura
Podmínky prostorového uspořádání:	přístavby v zastavěné ploše řešit v návaznosti na charakter a výšku okolní zástavby
	podmínky pro zastavitelné plochy: podlažnost staveb: maximálně 1 nadzemní podlaží s možností podkrovní
Nepřípustné využití:	činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
	novostavby provozoven pro služby

V lokalitě Želechovických pasek je možné individuální bydlení v rodinných domech a přitom je přípustné následující využití území pro:

- činnosti a stavby přímo související s individuálním bydlením a jeho provozem (technické a hospodářské zázemí)
- pouze přístavby k rodinným domům ve stávajících plochách rozptýlené pasekářské zástavby
- novostavby rodinných domů jsou možné v případech existujících rodinných domů, které svým stavebně technickým stavem neumožňují efektivní stavební úpravy, ani opravy. Novostavby mohou tyto domy nahradit. Musí být realizovány přibližně na půdorysných stopách původních domů s minimální odchylkou. O větším rozšíření půdorysu se může jednat, musí však být objektivně zdůvodněny a zachovány obecné zásady staveb vhodných do území Želechovických pasek
- pouze přístavby ke stavbám přímo souvisejícím s individuálním bydlením a jeho provozem ve stávajících plochách rozptýlené pasekářské zástavby a plochy vymezené územním plánem.
- je možné ustájení domácích hospodářských zvířat, které mohou sloužit pro drobnou hospodářskou podnikatelskou činnost v oblasti živočišné výroby, ale nesmí být využíváno této činnosti ke komečním účelům, které sebou nesou intenzivní využívání krajiny k rekreačním aktivitám (farmy pro koně, pštroší farmy...)
- samostatně stojící objekty určené individuálním vlastníkům pozemků, kteří chtějí v krajině obhospodařovat a pěstovat na svých pozemcích zemědělské produkty (ovoce, zelenina) jsou povoleny objekty, které budou

odpovídat svými parametry stavbám dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), jak vyplývá ze změn provedených zákonem č. 350/2012 Sb. s účinností od ledna, § 103, případně § 104.

- dále je v krajině přípustná související dopravní a technická infrastruktura (cyklistické trasy, cyklistické stezky ...) a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru

6.1. ZMĚNY DOKONČENÝCH STAVEB

Změnou dokončené stavby se rozumí:

- a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
- b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
- c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

Modernizace

Jedná se o změny dokončených staveb, které nepodléhají žádnému režimu povolování staveb, ale přesto mohou svým zásahem změnit negativně vzhled původní stavby nebo naopak její vzhled výrazně vylepšit. Při modernizaci se nezasahuje do nosných konstrukcí, vyměňují se nevyhovující stavební prvky a zařizovací předměty. Částečně může být úpravami změněno uspořádání bytu a doplněno technické vybavení. Pokud jsou vyměňována okna a dveře, je nutné posoudit, nedojde-li k rušivým zásahům do průčelí rodinného domu.

Velmi důležitou složkou úpravy objektu je jeho barevnost. Majitelé domů by se měli vyvarovat výrazných, sytých odstínů. I když je důležité mít určitý pojem o barevných zákonitostech, které barvy navozují a ovlivňují své okolí, doporučují se neutrální tóny, se kterými se snadno pracuje. Neutrální barvy nejsou jen bílá, černá, šedá, hnědá nebo rezavá. V posledních letech se uplatňují i další odstíny. Barvy by měly navozovat pohodový domov, dobrým způsobem je proto tyto odstíny navzájem kombinovat, ladit a vytvářet nové, svěží kombinace. Odstíny od khaki a olivové přes ocelově šedou až po růžovobéžovou či hnědošedou jsou barvy dnes velmi moderní a dobře se uplatní ve svých kouřových odstínech i na nových stavbách.

Nástavby

Převedení jednopodlažního domu na úroveň dvoupodlažního se sedlovou střechou bude možné výjimečně v místech, kde je koncentrovanější forma zástavby, zejména v údolí. Jinak nástavba zvyšující půdní nadezdívku pro účely využitého podkroví jsou ve všech případech možné. Střecha bude mít sedlový tvar, sklon se musí pohybovat v rozmezí 35° - 45°. Krytiny doporučujeme keramickou pálenou tašku (přírodní, případně engoba, glazura ne), betonové tašky, případně u moderně pojatých staveb je přípustný jako materiál střech falcovaný plech a jeho modifikace.

Přístavby

Rozšiřují obytný dům a jiné stavby o nové prostory na ploše stavebního pozemku. Pro přístavěné části není stanovena maximální velikost.

6.2. NOVÉ RODINNÉ DOMY A JINÉ STAVBY

Při navrhování nové zástavby se musí navazovat na způsoby utváření původních prostorových celků, které určovaly charakter pasekářských usedlostí. Závažné chyby v prostorových řešeních mohou znamenat trvalé porušení souladu s prostředím místa. Je nutné zejména dodržet následující zásady:

- Proporce, tvar a měřítko novostaveb musí být úměrné prostředí, rozměrné hmoty a převyšované budovy se nepříznivě uplatňují v panoramatu krajiny a negativně zasahují do jejího obrazu
Tvary, sklony a krytina střech jsou jedním z hlavních prvků, které se podílí na vhodnosti osazení stavby do krajiny. Střecha má mít sedlový tvar, sklon se musí pohybovat v rozmezí 35° - 45°. Krytiny doporučujeme keramickou pálenou tašku (přírodní, případně engoba, glazura ne), betonové tašky, případně u moderně pojatých staveb je přípustný i tvar střechy vyžadující použití falcovaného plechu, případně jeho modifikace.
- Výškově osadit dům co nejbližší terénu, aby bylo možné přímé spojení denní části domu s venkovním prostředím, proto nenavrhovat předložená schodiště umístěná před průčelím domu.
- Využívat podstřešní prostor pro ložnicové části, ale vyvarovat se příliš členitým nástavbám
- Dispoziční řešení může být libovolně moderní, ale mělo by vycházet z výrazně protáhlého obdélníku, jehož tvar je pro tradiční architekturu typický
- Vyvarovat se stavby podzemních garáží, velkých balkonů, lodžii, předsazených schodišť, či atypických arkýřů a vikýřů

- Po stránce architektonického řešení jsou přípustné i unikátní stavby moderní architektury, které se snaží o maximální sepětí s přírodou (např. zelená architektura), ohleduplně a citlivě umísťují stavbu s respektem k okolní přírodě. Tato díla musí být navržena autorizovanými architekty a doporučuje se tyto záměry konzultovat s autorizovaným architektem, který pracuje pro obec..
- Nízkopodlažní rodinné domy, typu bungalov nebo katalogové domy s rovnou střechou navržené do půdorysně rozlehlého tvaru, s valbovými střechami se sklonem nižším, než 35° jsou pro Želechovické paseky nevhodným typem stavby

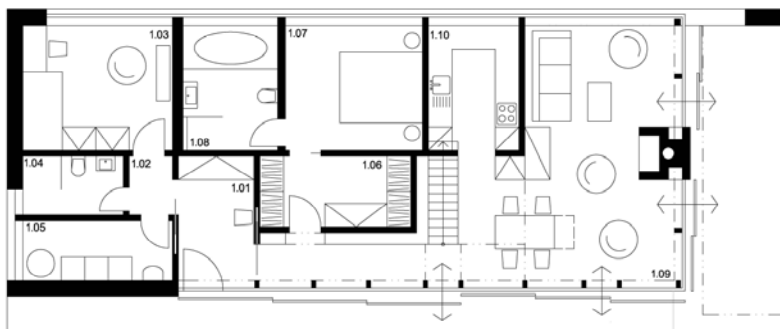
V zásadě by nemělo jít o konzervaci stavu současných objektů a umrtvení rozvoje Želechovických pasek. Vědomí těsného spojení s přírodními hodnotami by mělo být určující při základní prostorové tvorbě počátečního návrhu, což nevyklučuje tradiční ani zcela modernistický přístup.

6.3. UKÁZKY VHODNÝCH TYPŮ STAVEB PRO BYDLENÍ

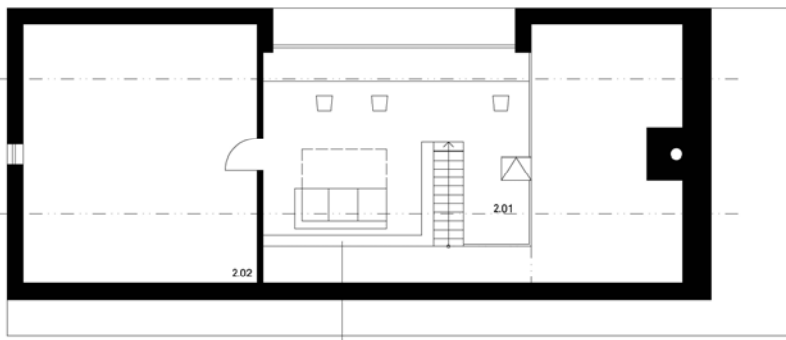
UKÁZKA NOVOSTAVBY RODINNÉHO DOMU V PŮDORYSNÉ STOPĚ PŮVODNÍHO DOMU – ŽELECHOVICKÉ PASEKY (STUDIE 2012)



PŮDORYS 1. NP

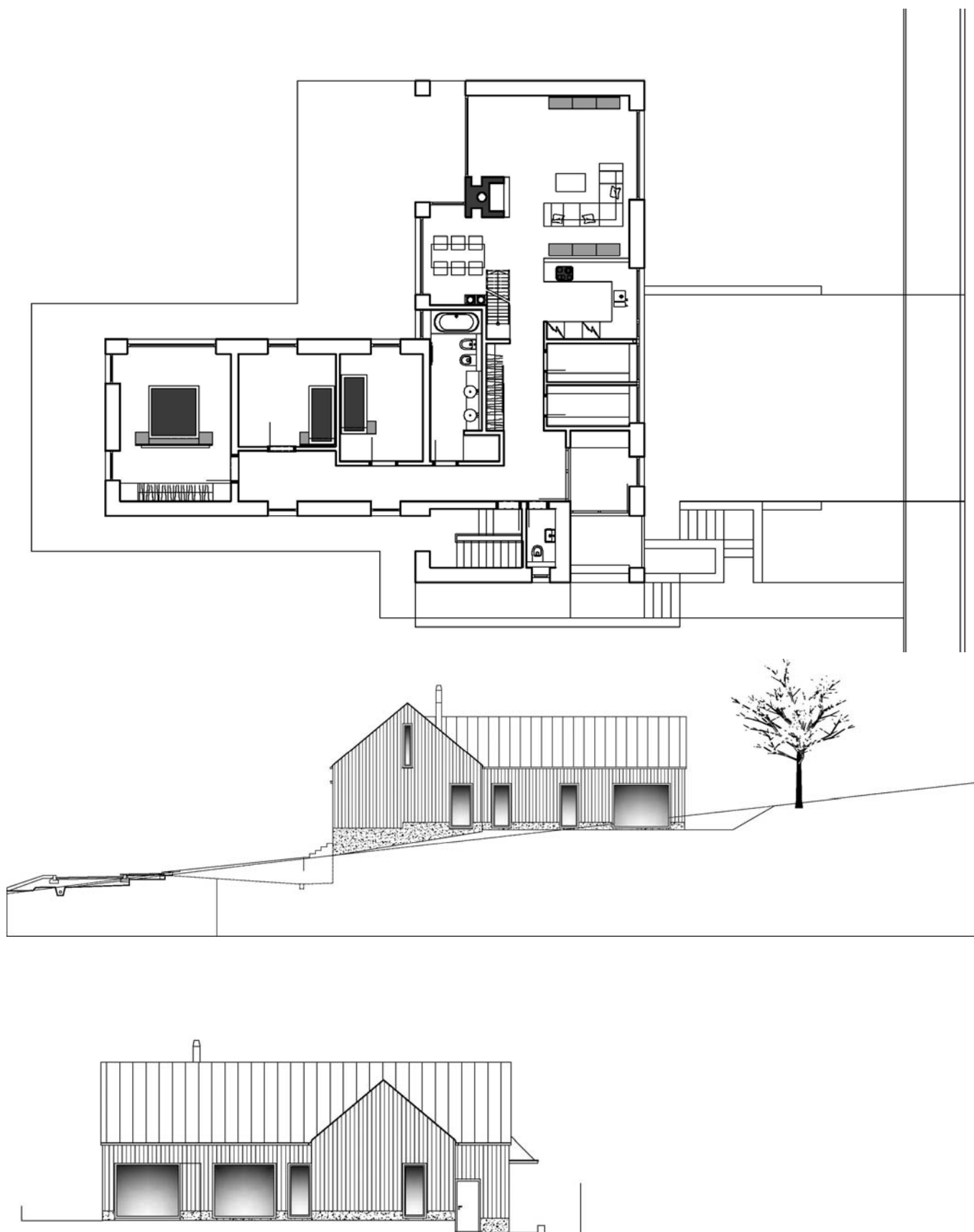


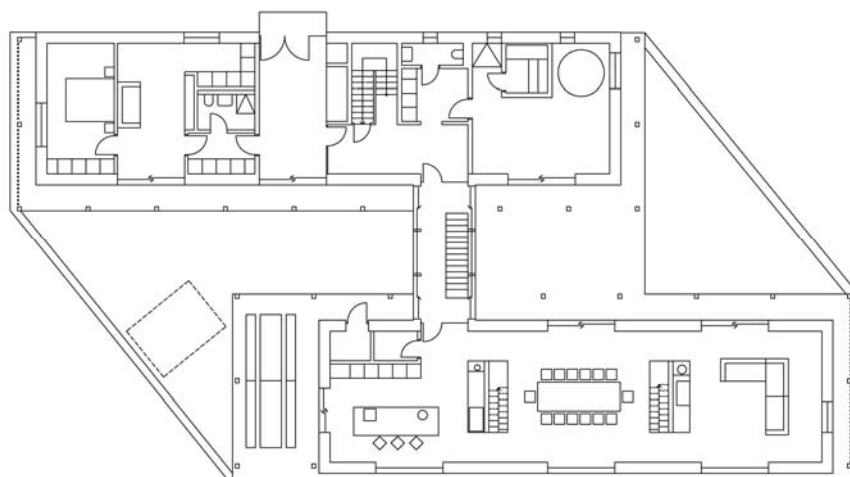
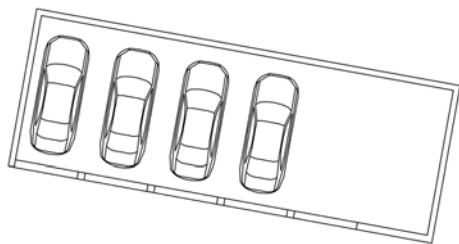
PŮDORYS PODKROVÍ





UKÁZKY MOŽNÝCH A VHODNÝCH TYPŮ STAVEB PRO ŽELECHOVICKÉ PASEKY





LEVEL 0









6.4. OBECNÉ ZÁSADY SCHVÁLENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM

Koncepce rozvoje obce byla volena tak, aby nedocházelo ke ztrátě charakteru a identity prostředí obce a krajiny. Plochy určené k individuálnímu bydlení, bydlení specifických forem a smíšenému bydlení vesnickému byly vymezeny tak, aby mohla pokračovat tradice místního pasekářského osídlení. Nové obytné plochy byly navrženy s ohledem na převažující souvisle zastavěný charakter obce v návaznosti na stávající plochy, s důrazem na využití existující dopravní a technické vybavenosti. Pro nové plochy bydlení byly využity i proluky v zastavěném území.

Zásobování plynem pro nově navržené lokality navrženo nebylo. Nové lokality jsou buď navrženy v blízkosti (ekonomicky dostupné vzdálenosti) stávajícího vedení STL plynovodu, anebo v lokalitě Želechovických pasek, ve které nové vedení plynovodu není vhodné jak z důvodů chráněných dopadů na krajinný ráz, tak i s ohledem na ekonomickou náročnost výstavby. V případě zájmu bude možné prodloužené vedení STL plynovodu umístit do navržených koridorů technické infrastruktury.

V oblasti zásobování elektrickou energií platí pro nově navržené lokality to samé, jako pro zásobování plynem. Nové lokality jsou ve velké většině případů navrženy v blízkosti (ekonomicky dostupné vzdálenosti) stávajícího vedení elektrické sítě, anebo v lokalitě Želechovických pasek, ve které nové vedení elektrické sítě není vhodné jak z důvodů chráněných a dopadů na krajinný ráz, tak i s ohledem na ekonomickou náročnost výstavby.

Zastavitelné plochy byly vymezeny bez konfliktu s významnými krajinnými prvky, vždy v návaznosti na zastavěné území tak, aby nebyl narušen krajinný ráz a charakter Želechovických pasek. Respektovány byly přírodní parky Vizovické vrchy a Želechovické paseky, přírodní rezervace Bukové hory, přírodní památka Pod Drdolem a Na Želechovických pasekách a také památné stromy, prameny a jejich ochranná pásma.