



## **ÚZEMNÍ STUDIE VELKÉ PETROVICE – PLOCHA Z1**

### **A – TEXTOVÁ ČÁST**

## A/ TEXTOVÁ ČÁST

- a/ Identifikační údaje
- b/ Vymezení řešeného území
- c/ Určení hodnot území
- d/ Urbanistická koncepce lokality
- e/ Plošná a prostorová regulace
- f/ Charakteristika staveb a oplocení pozemků
- g/ Veřejné prostranství, Plochy zeleně (ZO)
- h/ Dopravní řešení a doprava v klidu
- i/ Trasy a kapacity inženýrských sítí a podmínky pro jejich řešení a umístění
- j/ Odůvodnění řešení včetně vyhodnocení vlivu řešení na krajinný ráz

## B/ GRAFICKÁ ČÁST

- B.1/ SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ – ZÁKRES DO ÚP 1 : 5 000
- B.2/ HLAVNÍ VÝKRES – URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ 1 : 1 000
- B.3/ VÝKRES TECHNICKÉ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY 1 : 1 000
- B.4/ ŘEZY ULIČNÍM PROFILEM 1 : 200

## C/ DOKLADOVÁ ČÁST

## A/ TEXTOVÁ ČÁST

### a/ Identifikační údaje

<b>Název:</b>	Územní studie Velké Petrovice, zastavitelná plocha Z1
<b>Místo:</b>	Obec Velké Petrovice Katastrální území Velké Petrovice, Maršov nad Metují
<b>Objednatel:</b>	Obec Velké Petrovice Velké Petrovice 10
<b>Pořizovatel:</b>	Městský úřad Náchod, Odbor výstavby a územního plánování Zámecká 1845, 547 01 Náchod
<b>Zpracovatel:</b>	Ing. arch. Karel Novotný autorizovaný architekt ČKA, č. autorizace 2039  Ing. arch. Jiří Neuvirt  Ing. arch. Klára Novotná
<b>Stupeň:</b>	Územní studie
<b>Datum zpracování:</b>	Duben 2020

### b/ Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno Územní plánem Velké Petrovice jako zastavitelná plocha Z1. Tato plocha je situována jihozápadně od centra obce.

Zastavitelná plocha Z1 zahrnuje tyto pozemky:

pozemky p. č. 79/10, 1171, 1172, 1173, 1174, 1177, 1178, 1302 a části pozemků p.č. 1175 a 1170 dle KN v katastrálním území Velké Petrovice.

Územní studie z důvodu řešení dopravní obsluhy lokality zahrnuje dále i tyto pozemky:

pozemky p. č. 1176, st. 221, 539/2 a části pozemků p.č. 51/1 a st. 209 dle KN v katastrálním území Velké Petrovice.

Rozsah řešeného území viz grafická část B.

## c/ Určení hodnot území

Lokalita leží v krajině s vysokými krajinnými a přírodními hodnotami v Chráněné krajinné oblasti Broumovsko. Je situována v těsné blízkosti centra obce Velké Petrovice, která si i nadále uchovává historický charakter radiální obce se soustředným systémem cest a na návsi obce jsou dochována selská stavení a dřevěná zvonice. Zastavitelná plocha Z1 se rozkládá na mírném východním svahu, který umožňuje daleké výhledy do kraje.

V rámci zastavitelné plochy bude osazení novostaveb přizpůsobeno v maximální míře konfiguraci terénu a nová výstavba bude respektovat urbanistické, architektonické, estetické a přírodní hodnoty s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

Při návrhu novostaveb je tedy třeba respektovat skutečnost, že jsou umísťovány do hodnotného krajinného venkovského prostředí. Je třeba respektovat dosavadní strukturu osídlení, hustotu a měřítko zástavby, míru zastavění pozemků, podlažnost staveb, způsob uspořádání jednotlivých staveb na parcele, způsoby zastřešení a využití přírodních materiálů a nerušících barev.

## d/ Urbanistická koncepce lokality

Územní studie stanovuje základní zásady řešení lokality s respektováním schváleného územního plánu. Základní koncepcí při vymezení ploch, umísťování zástavby, vedení cest a formování veřejného prostoru je návaznost na systém historických cest směřujících do centra radiální obce, podél kterých jsou soustředěna jednotlivá obydlí.

Řešené území je tak přimknuto k jedné z původních cest a dále je doplněno o novou souběžnou cestu procházející přibližně středem řešeného území. Podél těchto cest je navržena nová výstavba. Touto kompozicí je docíleno prodloužení vsi podél jedné její osy a dochází tak k přirozenému růstu obce.

Celková plocha zastavitelné plochy Z1 je 26 550 m<sup>2</sup> a je na ní umístěno celkem 18 stavebních pozemků. Charakter nové zástavby vychází z proporcí domů a statků venkovského typu. Dále je kladen důraz na zachování prostupnosti území v návaznosti na prostupnost krajiny, tedy aby nově vedená komunikace neměla pro pěší charakter slepé ulice.

Územní studie vymezuje plochy veřejného prostranství (dle vyhlášky č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území) v celkovém rozsahu 1 335 m<sup>2</sup> viz grafická část č.v. B.2 a B.4. Při projednávání územního plánu Velké Petrovice bylo dotčeným orgánem prosazeno vymezení pásu zeleně ochranné a izolační (ZO) na jihozápadním okraji zastavitelné plochy Z1. Tento pás bude tvořit přechodové území mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou, bude osázen pestrou, přírodě blízkou zelení, bude ve vlastnictví obce a zůstane veřejně přístupný -viz grafická část č.v. B.2.

Územní studií navržené pozemky:

Navržená parcela číslo	Způsob využití	Výměra [m <sup>2</sup> ]
1	stavební pozemek	996
2	stavební pozemek	1035
3	stavební pozemek	1057
4	stavební pozemek	1046
5	stavební pozemek	1039
6	stavební pozemek	1267
7	stavební pozemek	1002
8	stavební pozemek	1061
9	stavební pozemek	1063
10	stavební pozemek	1046
11	stavební pozemek	1045
12	stavební pozemek	1274
13	stavební pozemek	1007
14	stavební pozemek	1035
15	stavební pozemek	1050
16	stavební pozemek	1050
17	stavební pozemek	939
18	stavební pozemek	1568
19	zahrada	485
20	zahrada	717
21	zahrada	161
22	zahrada	28

Přístup k pozemku č. 19 (pozemek p.č. 79/10) je zajištěn přes pozemek p.č. st. 58.

Pozemek č. 20 je přiřčen k pozemku p.č. 1176. Poměrná část pozemku č. 20 je náhradou za část pozemku p.č. 1176, na které je umístěna dopravní infrastruktura a související plochy zeleně.

Pozemek č. 21 je možné přiřčenit k pozemkům p.č. 50/2 a 51/3. Pozemek č. 21 je možné využít jako náhradu za případné pěší propojení na náves vedoucí přes tyto pozemky.

Pozemek č. 22 je přiřčen k pozemku p.č. 51/1. Poměrná část pozemku č. 22 je náhradou za část pozemku p.č. 51/1, na které je umístěna dopravní infrastruktura a související plochy zeleně.

## e/ Plošná a prostorová regulace

Územní plán stanovuje:

- výškovou hladinu zástavby – 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví
- intenzitu využití stavebních pozemků – max 30%. Intenzitou využití stavebních pozemků se rozumí plocha zastavěná stavbami včetně zpevněných ploch, realizovaných na základě územního a stavebního řízení.
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků 700 – 3000 m<sup>2</sup>

Územní studie dále stanovuje:

**Uliční čára**

Jedná se o **závazný** regulativ. Ve výkresu je znázorněn plnou tučnou červenou čarou. Vymezuje rozhraní navržených stavebních pozemků a veřejného prostoru.

**Navržená parcelace**

Čára vymezuje rozhraní mezi jednotlivými pozemky. Ve výkresu je znázorněna plnou tenkou červenou čarou. Poloha hranic mezi jednotlivými pozemky je **závazná**. Může být upřesněna v dalším stupni dokumentace na základě dohody mezi jednotlivými vlastníky.

**Stavební čára otevřená volná**

Jedná se o **závazný** regulativ. Ve výkresu je znázorněn čárkovanou tučnou čarou červené barvy. Čára definuje polohu hlavní a vedlejší stavby ve vztahu k uliční čáře. Čára stanovuje rozmezí, v rámci kterého musí být hlavní a vedlejší stavba umístěna. Toto rozmezí činí 0-3 m od stavební čáry otevřené volné ve směru od uliční čáry.

Umístění staveb musí respektovat požadavky na umístování staveb dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., O obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, tedy včetně odstupových vzdáleností.

**Vjezdy/vstupy na pozemek**

Jedná se o **nezávazný** regulativ. Ve výkresu je znázorněn plnou šipkou černé barvy. Označení slouží jako příklad umístění vjezdu na pozemek ve vztahu k možnému řešení veřejného prostoru a způsobu zástavby, aby bylo docíleno charakteru, ke kterému by měla řešená lokalita směřovat.

## f/ Charakteristika staveb a oplocení pozemků

Umístění staveb musí respektovat stavební čáry znázorněné v grafické části územní studie a zároveň požadavky na umístování staveb dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., O obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Celková intenzita využití stavebních pozemků je maximálně 30%. Intenzitou využití stavebních pozemků se rozumí plocha zastavěná stavbami, bazény, včetně zpevněných ploch, realizovaných na základě

územního a stavebního řízení. Na každém pozemku může být umístěna pouze jedna hlavní stavba. Vedlejší stavby je možné po dohodě sousedních vlastníků umístit na hranici pozemku.

Lokalita je situována na území CHKO Broumovsko. Z hlediska ochrany přírody a krajiny (zejména ochrany krajinného rázu) byly sděleny základní požadavky na stavby, které SCHKO Broumovsko sleduje:

Základní hmota objektu stavby má být obdélníková (popř. tvar „L“ nebo „T“) s poměry stran v rozmezí 1:2 až 2:3, s požadovanou podlažností 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví a max. výškou hřebene 9 m nad upravený terén a s nejvyšší přípustnou výškou nadezdívky (tzv. půlštoku) na max. 1,5m. Zastřešení objektu má být prostřednictvím rovnoramenné sedlové střechy se sklonem v rozmezí 38° - 45°. Střešní krytiny objektů mají být v přirozených odstínech v matném provedení. Fasády objektu mají být řešeny materiály v přírodní barevnosti. Vedlejší stavby, kterými jsou garáže a hospodářské objekty (např. dílna, kůlna, sklad, atp.), je doporučeno sdružovat do jednoho objektu. Samostatně stojící vedlejší stavby mají mít 1 nadzemní podlaží, zastřešené mohou být sedlovou, pultovou nebo plochou střechou.

Vzhledem k tomu, že lokalita „Z1“ řešená touto územní studií je v území chráněné krajinné oblasti, je nutná konzultace se SCHKO Broumovsko dalších stupňů projektových dokumentací jednotlivých stavebních záměrů.

### **Hlavní stavba**

Hlavní stavbou se rozumí objekt sloužící k primárnímu využití stavební parcely, který odpovídá hlavnímu využití pozemku dle ÚP Velké Petrovice. Pro řešenou lokalitu se jedná o stavby pro bydlení (rodinné domy) a komplexy hospodářských usedlostí (domy a statky venkovského typu).

Hlavní stavby musí v celé zastavitelné ploše Z1 splnit požadovanou podlažnost 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví. Výška hřebene je stanovena max. 9 m nad upravený terén. Počet podzemních podlaží není územní studií stanoven. Podlažnost hlavní stavby musí respektovat požadavky vyplývající z vyhlášky č. 501/2006 Sb., O obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Územní studie nedoporučuje umístění domů typu „bungalov“, domů s nízkou valbovou střechou s nevyužitelným podkrovím.

Povolené sklony střech hlavní stavby jsou v rozmezí 38° - 45°, povoleným tvarem střechy je rovnoramenná sedlová s hřebenem v podélné ose půdorysu. Hřeben by měl být orientován přibližně rovnoběžně se stavební čarou otevřenou volnou.

Prosvětlení podkroví je možné prostřednictvím střešních oken, ale je doporučeno využít otvorů umístěných v rámci štítových stěn. Při použití vikýřů nesmí dojít k přehlušení jednoduché hmoty sedlové střechy.

### **Vedlejší stavba**

Vedlejší stavbou se rozumí drobný objekt doplňující primární využití stavební parcely, který je v souladu s přípustným využitím pozemku dle ÚP Velké Petrovice. Vedlejší stavbou mohou být **garáže, hospodářské objekty** (např.: dílna, kůlna, sklad, atp.). Jednotlivé funkce se doporučuje sdružovat do jednoho objektu.

Požadovaná podlažnost samostatně stojící vedlejší stavby je 1 nadzemní podlaží. Zastřešení pak může být provedeno sedlovou, pultovou nebo plochou střechou. Hřeben je v takovém případě vhodné vést rovnoběžně s delším půdorysným rozměrem stavby. Hřeben by měl být orientován přibližně rovnoběžně nebo kolmo ke stavební čáře otevřené volné.

### **Oplocení**

Vnější oplocení pozemků směřující k veřejnému prostranství by mělo vycházet z venkovského charakteru obce. Pokud má být pozemek oplocen, je nezbytné, aby materiál, barva a způsob provedení oplocení respektovaly skutečnost, že se nalézá na území CHKO.

Územní studie na hranici s veřejným prostorem nedoporučuje použití betonových, či jiných prefabrikovaných dílů pro nadzemní výplně plotů.

## **g/ Veřejné prostranství, Plochy zeleně (ZO)**

### **Veřejné prostranství**

Územní studie vymezuje plochy veřejného prostranství (dle vyhlášky č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území) v celkovém rozsahu 1 335 m<sup>2</sup> viz grafická část č.v. B.2 a B.4.

Vzhledem k relativně malému množství domů a k tomu, že je lokalita umístěna v blízkosti návsi, není vhodné doplňovat lokalitu o veřejné prostranství typu plácek/nové centrum lokality, které by oslabovalo stávající náves, která je dnes přirozeným jádrem obce. Také využití plochy veřejného prostranství pro parkové úpravy, je vzhledem k možnostem rekreace v okolní krajině nevhodné.

Navržené plochy veřejného prostranství jsou tak rovnoměrně rozprostřeny v území v podobě travnatých ploch se solitérními vzrostlými stromy. Tím je docíleno promísení vystavěného a přírodního prostředí a nová lokalita je tak více začleněna do okolní krajiny a obydlené území je rovnoměrně zkvalitněno. Dále je do plochy veřejného prostranství zahrnut i pěší průchod v prodloužení nové místní komunikace mezi pozemky 12 a 18, který propojuje lokalitu s volnou krajinou.

Studie se dále zabývá uspořádáním a charakterem v rámci prostoru místních komunikací a k nim přílehlých ploch veřejného prostranství. Pobytová funkce veřejného prostoru by měla převládat nad dopravní funkcí.



Množství zpevněných ploch je sníženo na minimum, aby byla zlepšena obytnost ulic, snížena průjezdní rychlost automobilů a minimalizováno množství odváděných srážkových vod. Travnaté plochy dále slouží k odtávání a vsakování nahrnutého sněhu.

Vozovka je navržena z živičného materiálu. Plochy vjezdů a parkovacích stání jsou navrženy ze zasakovací přírodní dlažby. Ostatní plochy podél vozovky jsou travnaté. Vyznačené pěší průchody jsou řešeny formou travnatých cest.

Materiálová rozhraní povrchů jsou řešena měkce, tedy bez použití obrub, případně s obrubami v rovině vozovky a terénu.

V rámci veřejného prostoru bude umístěna doplňující zeleň, a to v podobě solitérních listnatých stromů umístěných na příhodná místa – křížení/ohyb komunikace. Jejich umístění a tvar koruny musí být takový, aby stromy nebyly překážkou v průjezdném profilu navržené místní komunikace. Dále je zeleň umístěna ve formě stromořadí menších listnatých stromů (jeřáb ptačí) podél stávající komunikace spojující Petrovice a Petrovičky.

### **Plochy zeleně (ZO)**

Územní studie vymezuje plochy zeleně ochranné a izolační (ZO), jejichž umístění a rozsah vychází ze schváleného územního plánu viz grafická část č.v. B.2.

Řešení ploch zeleně podél jihozápadního okraje lokality je navrženo tak, aby nebylo tvořeno pouze lineárním pásem vzrostlých dřevin, které by vytvořily tvrdé rozhraní mezi vystavěným prostředím obce a okolní přírodou, ale je navrženo tak, aby svým charakterem potlačilo toto rozhraní a vytvořilo pozvolný přechod přírodního a vystavěného prostředí, které se tak stává součástí venkovské krajiny.

Navržené řešení je tvořené travnatým pásem, sečeným dvakrát ročně a solitérními listnatými stromy seskupenými v blízkosti lomových bodů navržených stavebních pozemků. Do pásu zeleně vyústuje pěší průchod navazující na veřejná prostranství v rámci zastavitelné plochy Z1.

### **h/ Dopravní řešení a doprava v klidu**

Lokalita je napojena ze stávajících místních komunikací. Nové příčné obousměrné propojení při severovýchodním okraji zastavitelné plochy Z1 nahrazuje stávající cestu, která je platným územním plánem zahrnuta mezi plochy dopravní infrastruktury - silniční. Stávající cesta, respektive územním plánem vymezené plochy dopravní infrastruktury – silniční, mají pro návrh obousměrné komunikace nevyhovující šířkové parametry a prostorové uspořádání v severní části území neumožňuje rozšíření této stávající územním plánem vymezené plochy dopravní infrastruktury – silniční.

Nové příčné propojení je proto odkloněno do prostorově příhodné pozice. V severní části území a okrajově i ve východní části území zasahuje nové propojení do stabilizované

plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, která je vymezena platným územním plánem. V této ploše je přípustné využití pro plochy veřejného prostranství a stavby související dopravní infrastruktury. Pro stávající pozemky, které jsou umístěny v rámci stabilizovaných ploch "bydlení v rodinných domech – venkovské" a jsou přímo dotčeny návrhem nového propojení – pozemky p.č. 1176 a 51/1, je navržena náhrada viz odstavce d/. Pro pozemek p.č. st. 209 je nutné finanční vyrovnání.

Nové komunikace jsou navrženy jako místní obslužné komunikace. V prostoru místní komunikace se předpokládá sdílený provoz pěších, cyklistů a motorových vozidel (obytná zóna). Návrhová rychlost je 20 km/h a svými parametry splňuje podmínky pro vjezd nákladních vozidel – vozidel HZS a svozu odpadu. Propojka v SV části nebude v režimu obytná zóna.

Šířka prostoru navržených místních komunikací je cca 11 m. Vozovka komunikace příčně propojující zastavitelnou plochu má šířku 5,5 m a je určena k obousměrnému pohybu vozidel. Jednopruhové komunikace uvnitř zastavitelné plochy mají šířku 3,5m a jsou určeny k obousměrnému pohybu vozidel, s rozšířením na 5 m pro vyhnutí vozidel. Po stranách vozovky jsou v travnatém pásu umístěné vjezdy na pozemek s podélnými návštěvnickými parkovacími stánkami.

Parkovací stání osobních automobilů residentů musí být řešena na vlastních pozemcích. Pro návštěvnická parkovací stání jsou vymezeny odstavné plochy v prostoru místní komunikace v počtu jedno pro každý stavební pozemek a jedno invalidní stání pro celou lokalitu.

Do dalších stupňů projektové dokumentace musí být zapracovány následující připomínky Dopravního inspektorátu Územního odboru Náchod Police ČR:

Před zvýšenou křižovatkou na propojovací komunikaci je navrženo svislé dopravní značení (dále jen SDZ) č. A7b (Pozor, zpomalovací práh!). Toto značení musí být min. 50,00 m od křižovatky a těsně před křižovatkou bude umístěno SDZ č. IP2 (Zpomalovací práh).

Nájezdové rampy příčného prahu budou o délce 1,50 m a v případě dlouhého příčného prahu bude úsek v přímé části o délce min. 3,00 m (tedy 1,50 m/3,00 m/1,50 m).

Oplocení pozemků, vegetace, včetně navržených parkovacích stání musí být mimo rozhledové poměry všech křižovatek.

V úseku od křižovatky s místní komunikací k dlouhému příčnému prahu (začátek obytné zóny), bude vozovka na délku min. 10,00 m o šířce 5,50 m, pro zajištění bezpečného vzájemného míjení vozidel v prostoru křižovatky.

Označení parkoviště SDZ č. IP12 je při podélném způsobu stání na začátku parkovacího stání a kolmo ke směru jízdy.

Vjezdy do obytné zóny musejí být označeny v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

i/ Trasy a kapacity inženýrských sítí a podmínky pro jejich řešení a umístění

### **Vodovod**

Navržená zástavba bude napojena prodloužením a zokruhováním stávajícího veřejného vodovodního řadu. V řešené lokalitě je vodovodní řad veden pod vozovkou navržené místní komunikace při jejím okraji.

Z důvodů umístění stávajícího vodojemu VDJ Petrovičky 100+70 m<sup>3</sup> na kótě dna 515,80 m n.m. a umístění plánované zástavby na kótě cca 496,00 – 491,00 m n.m. bude nutné v následujících projekčních fázích zpracovat řešení tlakových poměrů ve vztahu k Vyhl. 428/2001 Sb. § 15 a platných ČSN.

Průměrná denní potřeba vody Qp[ l/den ]

Počet obyvatel: 18 x 3 = 54 ob

Průměrná potřeba vody: 54 ob x 150 l/ob.den = 8 100 l/den = **8,1 m<sup>3</sup>/den**

### **Kanalizace**

Navržená splašková kanalizace je napojena prodloužením stávajícího kanalizačního řadu. V řešené lokalitě je kanalizace vedena v rámci uličního prostoru přednostně pod travnatým pásem. Způsob odvádění odpadních vod od jednotlivých RD je nutné řešit do doby, než bude zajištěno napojení na centrální ČOV, individuálně v souladu s platnou legislativou.

Předpokládané množství splaškových vod: **8,1 m<sup>3</sup>/den** (0,094 l/s)

Dešťová kanalizace se v území nenavrhuje. Dešťová voda svedená z RD bude zasakována na jednotlivých pozemcích. Dešťová voda z ploch vozovky bude zasakována v rámci travnatých pásů.

### **Zásobování elektrickou energií**

Navržená lokalita bude napojena na místní rozvod distribuční sítě NN ČEZ a.s. Rozvod je veden v travnatém pásu pod zemí podél oplocení.

### **Veřejné osvětlení**

Lokalita je napojena na stávající veřejné osvětlení. Rozvod je veden v travnatém pásu pod zemí.

### **Komunikační vedení**

Navržená lokalita bude napojena na síť elektronických komunikací. Rozvod je veden v travnatém pásu pod zemí podél oplocení.

## j/ Odůvodnění řešení včetně vyhodnocení vlivu řešení na krajinný ráz

Navržená a zpracovaná koncepce území je v souladu se stanovenými podmínkami pro danou lokalitu. Územní studie je navržena v souladu s Územním plánem Velké Petrovice. Studie není v rozporu se záměry rozvoje obce, je zpracována s ohledem na potřeby vlastníků jednotlivých pozemků a zároveň zajišťuje ochranu hlavní složky životního prostředí a zachování přírodních i urbanistických hodnot řešeného území a okolní krajiny. Studie začleňuje řešené území do struktury obce, vytváří předpoklady jejího harmonického rozvoje a podporuje stávající charakter obce. Koncepce splňuje hygienické podmínky pro umístění navržené zástavby a splňuje požadavky na veřejnou infrastrukturu.

Navržené řešení respektuje krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika místa. Trasy nových komunikací jsou vedeny tak, aby přirozeně doplňovaly stávající cestní síť. Vymezení stavebních parcel podél cest a regulace umístění a charakteru nové zástavby respektuje dosavadní strukturu osídlení, její hustotu a měřítko. Navržené řešení charakteru veřejného prostoru s minimalizací zpevněných ploch a obrub a jeho doplnění o stromořadí a vzrostlé stromy dále rozvíjí hodnotné krajinné venkovské prostředí.

Plošná a prostorová regulace je navržena tak, aby byly splněny podmínky stanovené platným územním plánem týkající se především výškové hladiny zástavby – 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví, intenzitou využití stavebních pozemků – max 30% a rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků 700 – 3000 m<sup>2</sup>. Definované regulativy respektují požadavek na vymezení plochy veřejného prostranství (dle vyhlášky č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území).

Charakteristika staveb je v návrhu upravena, aby vzniklé vystavěné prostředí navázalo na hodnotné krajinné venkovské prostředí, ve kterém se plocha Z1 nachází. Především je tak zajištěno respektování dosavadního měřítka zástavby, míra zastavění pozemků, podlažnost staveb, způsob uspořádání jednotlivých staveb na parcele, způsoby zastřešení a využití přírodních materiálů a nerušících barev.

Lokalita je situována na území CHKO Broumovsko, při návrhu staveb je třeba respektovat zásady správy CHKO, vycházející z architektonických principů tradičních staveb v CHKO Broumovsko, na jejichž základě jsou jednotlivé stavby posuzovány.