



# NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TŘI STUDNĚ S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Zadání územního plánu je zpracované na základě zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Schvalující orgán:

**Zastupitelstvo obce Tři Studně**

Určený zastupitel:

Miloš Brabec – starosta obce

Pořizovatel:

**Městský úřad Nové Město na Moravě**  
Odbor stavební a životního prostředí  
Úřad územního plánování  
Vratislavovo náměstí 103,  
592 31 Nové Město na Moravě

Osoba splňující kvalifikační požadavky:

Mgr. Dana Sklenářová

Řešené území:

k. ú. Tři Studně

### Úvod

- A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury
  - 1. Urbanistická koncepce (prověření zejména plošného a prostorového uspořádání zastavěného území, prověření možných změn včetně vymezení zastavitelných ploch)
  - 2. Koncepce veřejné infrastruktury
  - 3. Koncepce uspořádání krajiny (prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území včetně možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona)
  - 4. Další požadavky
- B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci
- E. Případný požadavek na zpracování variant řešení
- F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ČOV	čistírna odpadních vod
CHKO	Správa Chráněné krajinné oblasti
PRVK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
ÚAP	Územně analytické podklady SO ORP Nové Město na Moravě
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR KrV	Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina

## ÚVOD

Obec Tři Studně se nachází v severní části Kraje Vysočina, v okrese Žďár nad Sázavou. Sousedí s obcemi Fryšava pod Žákovou horou, Vlachovice, Cikháj a Sklené.

Obec Tři Studně vznikla v polovině 17. století, když správce novoměstského panství František Maxmilián Kratzer dovolil dělníkům, aby si na vykácené pasece „U třech studní“ postavili své chaloupky. Tato nejstarší část obce vznikla v zatáčce cesty k Fryšavě pod Žákovou Horou, kde ze třech studánek vyvěral potůček tekoucí do Medlovského rybníka. Tři Studně byly samostatnou obcí do roku 1964. V dalším období byla obec součástí obce Fryšava pod Žákovou Horou a v roce 1992 se opět osamostatnila. V 30. letech minulého století byla obec obdivována pro svoje klidné prostředí zasazené do krásné krajiny. Tehdy se stává vyhledávanou turistickou destinací a v tomto duchu se rozvíjí dodnes.<sup>1</sup>

Obec Tři Studně leží cca 7 km severozápadním směrem od města Nového Města na Moravě, které je nejbližším centrem poskytujícím širší nabídku pracovních příležitostí, služeb a občanské vybavenosti. Druhým významným centrem je okresní město Žďár nad Sázavou, vzdálené cca 11 km. Obcí prochází komunikace II/353 spojující město Žďár nad Sázavou – městys Sněžné a III/35314 propojující obec Tři Studně s městem Novým Městem na Moravě. Obec je vybavena čistírnu odpadních vod, veřejnou kanalizací, vodovodem, je plynofikována. Obec provozuje v areálu čistírny odpadních vod sběrný dvůr a nabízí služby čerpací stanice. Občanská vybavenost a služby jsou využívány v rámci sousedních obcí, především obce Fryšava pod Žákovou horou, kde je mateřská škola, základní škola (1. - 5. stupeň), obchod. Obec Tři Studně má vlastní Sbor dobrovolných hasičů Tři Studně a Sportovní klub Tři Studně.

Plošná výměra správního území je k 1. 1. 2024 442,54 ha, z čehož lesní pozemky tvoří cca 71 % území a vodní plochy 4 % výměry území. Počet obyvatel je v obci k 1. 1. 2023 141, z čehož je 66 mužů a 75 žen, průměrný věk obyvatel obce činí 39,6.

Celé území obce Tři Studně je součástí Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy, část obce leží v 2. zóně odstupňované ochrany CHKO Žďárské vrchy, u rybníka Sykovec a v okolí PP Brožova skála je území součástí 1. zóny odstupňované ochrany CHKO Žďárské vrchy. Na území obce pramení vodní tok Fryšávka a Medlovka. Západní částí území prochází hlavní evropské rozvodí Labe - Dunaj. Svůj význam mají studánky Barborka a Vitulka, kde se každoročně o poslední květnové sobotě pořádá slavnost Otvírání studánek.

Obec je významným a vyhledávaným rekreačním centrem jak pro letní tak pro zimní turistiku. Důležitým rekreačním místem je rybník Sykovec, zabírající výměru cca 17,0 ha a tvoří zásobu vody pro Vířskou přehradu. V posledních letech probíhá celková obnova rybníka Sykovec, je navrženo odbahnění rybníka, rozšíření hráze, rekonstrukce technických objektů a zřízení tůní. V jeho blízkosti se nachází nejpočet rekreační zařízení, rekreačních chat a chatiček, na území sousední obce Vlachovice kemp a další lokality rekreačních chat a hotelů.

Obec má vymezené zastavěné území samostatným způsobem. Zastavěné území je vymezené ke dni 28. 8. 2023.

O pořízení ÚP rozhodlo Zastupitelstvo obce Tři Studně dne 30. 8. 2023 usnesením č.10/ZO-10/2023. Územní plán Tři Studně bude řešit správní území obce Tři Studně, které je tvořeno katastrálním územím Tři Studně. V roce 2023 byly v obci dokončeny komplexní pozemkové úpravy.

V souladu s ustanovením § 47 stavebního zákona bylo zpracováno toto zadání ÚP Tři Studně, kterým se stanovují hlavní cíle a požadavky pro zpracování ÚP Tři Studně.

## **A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

- **Cíle zlepšování dosavadního stavu včetně rozvoje obce**
  - Umožnit harmonický rozvoj obce založený na zajištění dosažitelného souladu ekologické, sociální a ekonomické složky prostředí;
  - komplexním řešením účelného využití a prostorovým uspořádáním území dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji obce;
  - řešením územního plánu minimalizovat fragmentaci krajiny;
  - akceptovat skutečnost, že struktura osídlení je územně stabilizována a nelze předpokládat vznik nových struktur osídlení ve volné krajině (sídla, samoty);
  - předpokládá se mírný nárůst počtu obyvatel;
  - zachovat charakter obce se zástavbou pro trvalé bydlení venkovského charakteru;
  - obec je silně ovlivňována rekreací, dbát na ochranu území obce a nepodporovat další intenzivní rozvoj rekreace;
  - využít koncepci uspořádání krajiny v závislosti na vydaných Komplexních pozemkových úpravách k.ú. Tři Studně.
- **Ochrana hodnot území**
  - Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví;
  - ochrana hodnot prostřednictvím územního plánu:

### **Přírodní hodnoty**

- celá obec leží v CHKO Žďárské vrchy - území obce je považováno za jedno z nejcennějších území jak z hlediska krajinářského, tak i estetického;
- část severozápadní hranice obce sousedí s maloplošným zvláště chráněným územím – PP Brožova skála, ochranné pásmo zasahuje na k. ú. Tři Studně (území je součástí 1. zóny odstupňované ochrany CHKO Žďárské vrchy);
- drobnější měřítko krajiny včetně pramenících a meandrujících vodních toků Fryšávka a Medlovka;
- významné studánky Barborka a Vitulka;
- členité okraje lesů považovat z vizuálního i ekologického hlediska za nejvýznamnější část lesa
- územím prochází síť ÚSES lokálního i regionálního charakteru;
- biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců;
- místa krajinného rázu - rozvolněnou vesnickou zástavbu v 2. zóně ochrany CHKO Žďárské vrchy a místo krajinného rázu mezi rybníky Medlov a Sykovec;
- zbytky rašelinných luk u rybníka Sykovec „Louka u Sykovce“ zařazené do 1. zóny odstupňované ochrany CHKO Žďárské vrchy;

### **Kulturní hodnoty vč. hodnot urbanistických a architektonických**

- akceptovat zachovalou lidovou architekturu (region lidové architektury – Horácký dům);
- severovýchodní část obce s rozvolněnou zástavbou je považována za vysoce hodnotné



- urbanistické území, které dokladuje původní osídlení obce – nutno chránit tuto historickou urbanistickou strukturu;
- jádro obce lze považovat za územně stabilizovanou sídelní strukturu;
- nemovité kulturní památky:
  - Kaple Nejsvětější Trojice - Zvonička ÚSKP 33450/7-4488 památkově chráněné od 3. 5. 1958, která vhodně dotváří návesní prostranství;
- veřejné prostory;
- respektovat kulturně významnou stavbu „Vilu rodiny Kaprálových“ včetně symbolického hrobu Vítězslavy Kaprálové;
- akceptovat kulturně historické artefakty (Kříž u Kaple Nejsvětější Trojice, dřevěný kříž za obcí u silnice do Fryšavy pod Žákovou horou, první zastavení Křížové cesty pokračující na území sousední obce Fryšava pod Žákovou horou, apod.) jako důležité stavby drobné architektury;
- v rekreační oblasti nedaleko rybníka Sykovec se nachází betonová socha „Hejkala Pepina“ od sochaře Michala Olšiaka;

### **Civilizační hodnoty**

- respektovat veřejná prostranství – např. „Náměstí EU“, prostor v okolí Kaple Nejsvětější Trojice, okolí Obecního úřadu Tři Studně, okolí hotelu U Loubů, dětské hřiště;
  - akceptovat síť místních a účelových cest, cyklotras, turistických tras, naučných tras - územím prochází regionální cyklotrasa č. 103, cyklotrasa č. 4346 Fryšava – Sykovec, značené turistické trasy, naučná stezka „Po stopách posledního vlka“, v zimních měsících hustá síť lyžařských tras;
  - zajistit podmínky pro zachování sítí veřejné technické infrastruktury - silniční sítě, vodovodní a kanalizační sítě, systému zásobování energiemi a telekomunikačního systému.
- **Požadavky na změnu charakteru obce**
    - Charakter obce zůstane zachován i ve výhledu tzn. historicky vzniklé sídlo ponese znaky venkovského sídla s rozmanitostí funkcí.
- **Vztah k sídelní struktuře, dostupnost veřejné infrastruktury**
    - Význam obce v sídelní struktuře zůstane zachován;
    - poloha obce: cca 7 km severozápadně od města Nového Města na Moravě (ORP), 11 km severovýchodně od města Žďár nad Sázavou a 48 km od krajského města Jihlava;
    - správní území obce sousedí se správními územími obcí Cikháj, Fryšava pod Žákovou horou, Sklené a Vlachovice;
    - obec Tři Studně je členem Svazku obcí mikroregionu Novoměstsko;
    - územím prochází silnice II/353 Žďár nad Sázavou - Sněžné, silnice III/35314 Nové Město na Moravě – Tři Studně;
    - ÚP Tři Studně bude řešen v koordinaci s ÚPD sousedních obcí, jedná se především o vazby na dopravní a technickou infrastrukturu, dostupnost občanské vybavenosti i návaznosti ÚSES.

## **1. Urbanistická koncepce (prověření zejména plošného a prostorového uspořádání zastavěného území, prověření možných změn včetně vymezení zastavitelných ploch)**

- Urbanistická koncepce bude navazovat na historickou urbanistickou strukturu obce, bude respektován stávající venkovský charakter sídla s rozsáhlou rekreační zástavbou na severozápadní až jihozápadní části obce, ale také bude respektováno cenné území rozvolněné zástavby na severovýchodním okraji sídla a přírodní podmínky území;
- způsob využití zastavěného území zůstane v principu zachován a to jak v prostorovém uspořádání, tak i v uspořádání ploch dle způsobu využití;
- zastavěné území bude vymezeno dle požadavků stavebního zákona;
- ÚP bude charakterizovat základní prostorové uspořádání území v zastavěném území a stanovovat uspořádání i v zastavitelných plochách (charakter zástavby, struktura zástavby, výšková hladina zástavby s ohledem na charakter stávající zástavby, intenzita využití pozemků (koeficient zastavění a koeficient zeleně)) s cílem minimalizovat negativní vliv nové zástavby na krajinný ráz a celkový obraz sídla;
- z důvodu zachování venkovského charakteru sídla se nepředpokládá významné zvyšování intenzity zastavěného území;
- zastavitelné plochy pro bydlení budou vymezeny v množství zohledňující demografický vývoj a potenciál obce;
- nové zastavitelné plochy budou vymezeny přednostně v návaznosti na zastavěné území s ohledem na dostupnou veřejnou infrastrukturu a ovlivnění krajinného rázu;
- u nových zastavitelných ploch bude řešen přechod urbanizovaného území do volné krajiny;
- ÚP stanoví ve vybraných a k tomu vhodných plochách prvky regulačního plánu;
- chráněn bude prostor obce s dochovanou rozptýlenou zástavbou statků s typickými prostory (nejstarší část obce v severovýchodní části v 2. zóně odstupňované ochrany CHKO Žďárské vrchy) – nebude připuštěno rozšiřování zastavěného území v této cenné části obce; z důvodu pohledově exponovaného území a jeho ochraně včetně zatížení této části pozemků povrchovým odtokem z pozemků ze severní strany obce nebude připuštěna nová zástavba v místech, které by narušily specifické průhledy (průhledy ze západní a severozápadní části obce) na tuto část cenné zástavby se zatíženými pozemky povrchovým odtokem (jedná se o pozemky trvale travních porostů situované v prostoru mezi místní komunikací ve vlastnictví obce Tři Studně v jižní části, komunikací III/35314 ve východní části a komunikací II/353 ze severní části);



Obr. 1 – Vymezení prostoru s dochovanou rozptýlenou zástavbou statků s typickými prostory

- rozvoj obce bude prověřen především v části obce okolo obecního úřadu včetně dostavby obce zástavbou bydlení venkovského charakteru s přípustnou funkcí drobné výroby, služeb, atd.;
- územní rozvoj bude směřován především do ploch smíšených obytných, ploch občanské vybavenosti polyfunkčního využití území, ploch sportovišť, ploch zeleně;
- v části obce (jihozápadní až severozápadní část obce) nesoucí charakter rekreační zástavby (individuální a hromadná rekreace), která narušila původní venkovské sídlo a jeho urbanistickou strukturu, bude prověřeno zahuštění zástavby ve stabilizovaných plochách zastavěného území pouze v případech, kdy nedojde ke zhoršení prostupnosti krajiny a zásahu do přírodních a ekologických funkcí území;
- při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití budou preferovány plochy umožňující polyfunkční využívání z důvodu velikosti sídla;
- ÚP se bude snažit podpořit regeneraci veřejných prostranství, velký důraz bude kladen na návrh sídlení zeleně s vazbou na volnou krajinu;
- v rámci zastavěného území budou definovány možnosti umístění obnovitelných zdrojů energie;
- v případě potřeby může být stanoveno pořadí změn v území - tzv. etapizace;
- v ÚP budou respektovány zájmy a limity Ministerstva obrany ČR.

## **2. Koncepce veřejné infrastruktury**

### **• Dopravní infrastruktura**

- Správním územím obce Tři Studně prochází silnice II/353 a III/35314. Úseky silnic na území obce Tři Studně jsou majetkem Kraje Vysočina a Obce Tři Studně a nejsou součástí Pátevní silniční sítě Kraje Vysočina – respektovat tyto komunikace včetně ochranného pásma. Silnice vedou v územně stabilizované trase, prověřit potřebu úprav případných závad (bezpečný pohyb osob v okolí a po hrázi rybníka Sykovec, v centru obce). Silnice zabezpečují přímou dopravní obsluhu přilehlých nemovitostí;
- ÚP bude respektovat místní a účelové komunikace;
- nově navržené místní komunikace budou navazovat na stávající síť místních komunikací;
- v ÚP bude prověřena síť účelových komunikací s ohledem zejména na potřeby dopravní obsluhy rekreačních objektů a dopravní obsluhy ZPF a PUPFL včetně zachování dobré prostupnosti krajiny;
- zastavitelné plochy pro bydlení a občanskou vybavenost musí být dopraně obsluhovatelny;
- dopravu v klidu bude řešena na stupni motorizace 1:2,5 dle ČSN 736110. Vzhledem k charakteru sídla odstavování motorových vozidel bude na pozemcích majitelů vozidel. Na veřejných prostranstvích nebude přípustná výstavba garáží či krytých stání pro motorová vozidla;
- ÚP bude akceptovat značené cyklotrasy č. 103 po stávajících komunikacích a č. 4346 Fryšava – Sykovec, značené turistické trasy – prověřit posílení dopravního propojení území v závislosti na rekreačním potenciálu obce;
- na úseku veřejné hromadné dopravy se nepředpokládají významné změny. Dostupnost autobusových zastávek je úměrná velikosti sídla;
- ÚP prověří a navrhne řešení pěší dopravy v průtahu obcí až za hráz rybníka Sykovec



- (kemp v k.ú. Vlachovice u Rokytna) z důvodu intenzivní rekreace;
- ÚP prověří doplnění cestní sítě v krajině za účelem její lepší propustnosti (využití Komplexních pozemkových úprav k.ú. Tři Studně);
- z důvodu intenzivní rekreace bude prověřeno doplnění území nebo úprava cestní sítě v okolí rybníka Sykovec, k pramenům Barborka a Vitulka, atd.;
- budou respektovány stávající naučné stezky a podporován rozvoj nových naučných stezek (např. Naučná stezky okolí rybníka Sykovec);
- zájmy civilní letecké dopravy, železniční dopravy ani vodní dopravy nebudou územním plánem dotčeny;
- bude-li nezbytné do ochranného pásma silnice vymezit plochu přestavby či plochu zastavitelnou, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, budou tyto plochy se změnou v území vymezeny jako plochy podmíněně přípustného využití;
- respektovat zájmy Ministerstva obrany ČR na území obce.

- **Technická infrastruktura**

- ÚP bude respektovat stávající technickou infrastrukturu včetně ochranných pásem, popřípadě bezpečnostních pásem, a souvisejících zařízení;
- ÚP bude respektovat navržené řešení dle PRVK Kraje Vysočina:
  - v obci je vybudován veřejný vodovod napojený na vodovod obce Fryšava pod Žákovou horou. Z vodojemu ve vlastnictví obce Fryšava pod Žákovou horou (na území k.ú. Tři Studně) je obec zásobena gravitačně. Menší část obce má vodovod v délce cca 970,0 m zkolaudovaný v roce 1965, který využívá jako zdroj pitné vody kopanou studnu, která tvoří i akumulaci. Z tohoto vodovodu je gravitačně zásobena cca 1/3 obce. Obec Tři Studně plánuje napojení vodovodu na vlastní vodní zdroje (vrty), vybudování vlastního VDJ 2 x 50 m<sup>3</sup> a zásobovacího řadu v délce cca 450,0 m. Vzhledem k technickému stavu části vodovodní sítě se předpokládá částečná obnova (rekonstrukce) vodovodní sítě včetně souvisejících objektů. Dále se navrhuje dostavba vodovodní sítě v lokalitách, kde dosud není vybudována. Spotřebu vody je nutno vyhodnotit s ohledem na návrh zastavitelných ploch;
  - v obci je vybudována oddílná tlaková kanalizace s kompresorovou stanicí a mechanicko – biologickou ČOV z roku 2012 s kapacitou 2025 EO. Na ČOV Tři Studně je napojena kanalizačním potrubím obec Vlachovice a její katastrální území a dále se na ČOV Tři Studně čistí odpadní vody z jižní části katastrálního území obce Fryšava pod Žákovou horou (chatová lokalita). Předpokládá se dostavba kanalizačních sítí v lokalitách, kde není dosud vybudována včetně souvisejících objektů (včetně napojení rekreačních objektů na k.ú. Rokytno na Moravě či rekreačních objektů v k.ú. Vlachovice u Rokytna). U ČOV se předpokládá vybudování skladovacích jímek pro odvodněný čistírenský kal s nutností rozšíření stávajícího areálu ČOV na sousední pozemek parc. č. 2121 v k.ú. Tři Studně.
- ÚP prověří řešení povrchového odtoku srážkových vod z problémových lokalit na území obce. Obec Tři Studně se svažuje ze severní části směrem k rybníku Sykovec. Povrchový odtok srážkových vod nejvíce postihuje obec ze severní strany ze zemědělských pozemků v lokalitě „K Sklenému“. <sup>3</sup> Obec má vyhotovenou „Studii odtokových poměrů obce Tři Studně z roku 2022“, ÚP využije ke stanovení koncepce odvádění odpadních a dešťových vod tento dokument;
- základní koncepce zásobování obce el. energií nebude měněna. V případě výrazného navýšení předpokládaného el. výkonu navrhnout nové trafostanice. Zohlednit stávající el. vedení VN 22 kV včetně trafostanic s příslušnými ochrannými pásmy;
- zástavba na nově vymezených plochách se změnou v území nesmí nežádoucím

- způsobem působit na funkčnost radioreléových tras;
  - respektovat trasy stávajících sítí v obci, respektovat trasy stávajících sítí dešťové kanalizace;
  - při řešení územního plánu preferovat podzemní elektronické komunikační kabelové vedení.
- **Nakládání s odpady**
    - Obec provozuje sběrný dvůr v areálu ČOV;
    - záměrem obce je zřídit obecní kompostárnu s kapacitou do 150t/rok – navrhnout plochu v ÚP;
    - na území obce nebude zřizována žádná skládka odpadů.
- **Občanské vybavení**
    - Umožnit adekvátní rozvoj občanského vybavení a sportu novými zastavitelnými plochami nebo transformačními plochami (prověřit možnost vybudování nového sportovního areálu v obci; vybudování zařízení sociálních služeb; zázemí pro letní aktivity pod penzionem Sykovec směrem k k pláži (hygienické zařízení, rekreační zázemí); ostatní občanské vybavení);
    - akceptovat zpracovanou Studii proveditelnosti domu s pečovatelskou službou pro obce Tři Studně; <sup>[9]</sup>
    - stanovit podmínky pro případné umístování služeb občanského vybavení i v jiných k tomu příhodných plochách s rozdílným způsobem využívání.
- **Veřejná prostranství**
    - Stávající veřejná prostranství maximálně respektovat (prostor zvoničky, náměstí EU, místní komunikace, veřejná zeleň, prostor propojující sídlo s prostorem rybníka Sykovec, specifický prostor u studánek Barborka a Vitulka) a prověřit posílení jejich funkce;
    - na výrazu veřejných prostranství se uplatní výrazný podíl veřejné zeleně;
    - v ÚP stanovit podmínky pro případné umístování prvků veřejné zeleně i v jiných k tomu příhodných plochách s rozdílným způsobem využívání;
    - vymezení veřejných prostranství řešit v souvislosti s ustanovením § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.
- **Rekreace**
    - Území obce je silně ovlivněno rekreací. Výstavba rekreačních areálů a rekreačních chat narušila historické uspořádání kulturní harmonické krajiny;
    - v ÚP bude respektována stávající zástavba rekreačních zařízení, areálů a chat;
    - bude prověřena možnost zahuštění zástavby ve stabilizovaných plochách zastavěného území pouze v případech, kdy nedojde ke zhoršení prostupnosti krajiny a zásahu do přírodních a ekologických funkcí území s ohledem na zachování charakteru a uspořádání harmonické kulturní krajiny;
    - nebude připuštěno nová zástavba rekreačních zařízení v zastavěném území;
    - zastavitelné plochy rekreace nebudou ÚP řešeny.

### **3. Koncepce uspořádání krajiny (prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území včetně možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona)**

- Celé správní území obce leží v CHKO Žďárské vrchy - území obce je považováno za jedno z nejcennějších území a to jak z hlediska krajinářského, tak i estetického – řešení ÚP bude respektovat platný Plán péče CHKO Žďárské vrchy;
- část severozápadní hranice obce sousedí s maloplošným zvláště chráněným územím – PP Brožova skála, ochranné pásmo zasahuje na k. ú. Tři Studně (území je součástí 1. zóny odstupňované ochrany CHKO Žďárské vrchy);
- ÚP bude respektovat drobnější měřítko krajiny včetně pramenících a meandrujících vodních toků Fryšávka a Medlovka;
- budou zohledněny významné studánky Barborka a Vitulka;
- členité okraje lesů budou považovány z vizuálního i ekologického hlediska za nejvýznamnější část lesa;
- bude prověřena funkčnost ÚSES lokálního i regionálního charakteru včetně koordinace na území sousedních obcí. ÚP stanoví podmínky využití prvků ÚSES;
- ÚP bude akceptovat biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců;
- ÚP bude ctít rozsáhlé lesní porosty;
- respektovat místa krajinného rázu a to především rozvolněnou vesnickou zástavbu v 2. zóně ochrany CHKO Žďárské vrchy a místo krajinného rázu mezi rybníky Medlov a Sykovec;
- respektovat stávající vodní plochy a toky včetně manipulačního pásma;
- prověřit realizaci tůň na zachytávání vod z povrchového odtoku na pozemku parc. č. 2071 v k.ú. Tři Studně, popřípadě na pozemcích sousedních;
- bude prověřeno navržení nových vodních ploch ve vazbě na aktuální potřebu zadržování vody v krajině;
- respektovat zasahující poddolované území Vlachovice u Rokytna;
- chránit zbytky rašelinných luk u rybníka Sykovec „Louka u Sykovce“ zařazené do 1. zóny odstupňované ochrany CHKO Žďárské vrchy;
- v souvislosti s uplatněním ustanovení § 18 stavebního zákona prověřit možnosti, na kterých plochách (částech území) zvážit výslovné vyloučení umístování některých staveb, případně některých zařízení a jiných opatření;
- v rámci nezastavěného území zakázat výstavbu větrných elektráren a výstavbou fotovoltaických elektráren;
- přípustné či podmíněně přípustné využití ploch nezastavěného území je možné z hlediska ochrany ZPF jen za předpokladu, že nedojde k porušení zájmů ochrany zemědělského půdního fondu;
- ÚP prověří řešení povrchového odtoku srážkových vod z problémových lokalit na území obce. Obec Tři Studně se svažuje ze severní části směrem k rybníku Sykovec. Povrchový odtok srážkových vod nejvíce postihuje obec ze severní strany ze zemědělských pozemků v lokalitě „K Sklenému“;<sup>3</sup>
- v nezastavěném území nebude připuštěn rozvoj urbanistických struktur bydlení ani rekreace;
- navržená organizace území nesmí vytvářet překážky v prostupnosti krajiny;
- využití nezastavěného území bude koordinováno s vydanými Komplexními pozemkovými úpravami k.ú. Tři Studně;

- ÚP prověří a připustí doplnění chybějící výsadbu doprovodné zeleně podél liniových prvků v krajině.

#### **4. Další požadavky**

- Území obce bude rozčleněno do ploch s rozdílným způsobem využití ve smyslu obecných požadavků na vymezení ploch;
- vzhledem k velikosti sídla a podrobnosti zpracování není nezbytné vždy dodržet velikost zobrazované plochy 0,2 ha;
- plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit;
- stanoveny budou podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, eventuálně podmíněně přípustné využití se stanovením podmínky přípustnosti.

#### **• Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR ČR**

Politika územního rozvoje ČR (PÚR ČR) ve znění Aktualizace č. 1 (schválené dne 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 a 3 (schválené dne 2. 9. 2019), Aktualizace č. 4 (schválené dne 12. 7. 2021), Aktualizace č. 5 (schválené dne 11. 8. 2020), Aktualizace č. 6, závazné od 1. 9. 2023 (dále jen „PÚR“) stanovuje pro správní území obce Tři Studně následující požadavky:

- správní území obce je součástí specifické oblasti **SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**. V článku (75b) jsou stanoveny tyto úkoly pro územní plánování:
  - a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy)
  - b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině
  - c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody
  - d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů
  - e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopvat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

- z obecných ustanovení PÚR ČR platí:
  - ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (14)
  - zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradic (14)
  - při plánování rozvoje venkovského území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské půdy především orné a ekologických funkcí krajiny (14a)
  - v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav a hodnoty území (16)
  - hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území (zvl. půdního fondu) a zachování veřejné zeleně včetně minimalizace její fragmentace (19)
  - respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského půdního fondu (20)
  - vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny (20)
  - vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajina a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů (20)
  - vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umístování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení a občanskou vybavenost (20a)
  - vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (22)
  - podle místních podmínek vytvářet předpoklady na lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury (23)
  - vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi; podporovat environmentálně šetrné formy dopravy (např. cyklistické) (24)
  - vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizovat rozsah případných škod (např. splachy, sucho) (25)
  - vytvářet podmínky pro pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody - zadržování, vsakování i využívání dešťových vod. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami (25)



- úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti (30)
  - vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi (31)
- v textové části odůvodnění ÚP Tři Studně vyhodnotit soulad s těmi republikovými prioritami územního plánování, které se ke správnímu území obce vztahují.

• **Uplatnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané Krajem Vysočina**

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina, ve znění Aktualizace č. 1 (nabytí účinnosti dne 23. 10. 2012), Aktualizace č. 2 (nabytí účinnosti dne 7. 10. 2016), Aktualizace č. 3 (nabytí účinnosti dne 7. 10. 2016), Aktualizace č. 4 (nabytí účinnosti dne 7. 11. 2020), Aktualizace č. 5 (nabytí účinnosti dne 30. 12. 2017), Aktualizace č. 6 (nabytí účinnosti dne 14. 6. 2019), Aktualizace č. 7 (nabytí účinnosti dne 20. 10. 2021), Aktualizace č. 8 (nabytí účinnosti dne 13. 4. 2021), rozsudku Krajského soudu v Brně č. j.: 64 A 1/2017 – 118 z 13. 4. 2017 (dále jen „ZÚR KrV“) stanovují pro správní území obce Tři Studně následující požadavky:

- správní území obce je zařazeno do typu **krajina lesozemědělská harmonická a krajina lesní**. Koncepce ÚP bude akceptovat stanovené hlavní cílové využití uvedených krajín v člancích (127), (133) a uplatňovat zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území uvedené v člancích (128), (134) ZÚR. Textová část odůvodnění bude obsahovat vyhodnocení souladu ÚP se zásadami pro činnost v území a rozhodování o změnách v území.
- území obce je dotčeno regionálním územním systémem ekologické stability (dále jen „ÚSES“) a to regionálním biokoridorem **RBK 1372 Hudecká skála – Pasecká skála** a regionálním biocentrem **RBC 312 Hudecká skála**. Vymezení těchto prvků ÚSES je nutné upřesnit v měřítku územního plánu a respektovat zásady a úkoly územního plánování, které jsou stanovené v člancích (107) a (108) ZÚR KrV.
- správní území obce Tři Studně náleží do vymezené oblasti krajinného rázu **CZ0610-OB024 Žďárské vrchy**. Koncepce ÚP bude pro činnost v území a rozhodování o změnách v území akceptovat zásadu chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející jedinečnost krajiny. V odůvodnění ÚP bude vypracováno vyhodnocení souladu se zásadami pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovené pro tuto oblast krajinného rázu.

ÚP Tři Studně naplní priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území, které se ke správnímu území váží a vyhodnotí soulad ÚP s těmito prioritami.

• **Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP ORP Nové Město na Moravě**

Pátá úplná aktualizace ÚAP ORP Nové Město na Moravě byla pořízena v prosinci 2020. Kromě běžně se vyskytujících problémů v územně plánovací praxi uvádí tyto problémy k řešení:

- P68 – kumulace rekreačních objektů ve volné krajině s chybějící technickou

infrastrukturou

Při zpracování ÚP budou využita data z páté úplné aktualizace ÚAP ORP Nové Město na Moravě včetně průběžně aktualizovaných dat.

## **B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

- Z PÚR ČR, ZÚR KrV ani ÚAP ORP Nové Město na Moravě neplynou požadavky na vymezení a zpřesnění ploch a koridorů územních rezerv;
- potřeba prověřit vymezení územních rezerv může vyplynout z řešení ÚP.

## **C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

- Ze ZÚR KrV neplynou požadavky na zpřesnění a vymezení VPS, VPO a asanací;
- z ÚAP ORP Nové Město na Moravě nevzešly žádné podněty na vymezení VPS, VPO či asanací;
- VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, budou prověřeny, popřípadě navrženy, v rámci řešení ÚP;
- VPO, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, budou prověřeny, popřípadě navrženy, v rámci řešení ÚP;
- asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, budou prověřeny v rámci řešení ÚP;
- s ohledem na platnost nového stavebního zákona, zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, nebude vyžadováno vymezení VPS, VPO a asanací, pro které by bylo možné uplatnit předkupní právo;
- nepředpokládá se vymezování veřejně prospěšných staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

## **D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

- Z PÚR ČR, ZÚR KrV ani ÚAP ORP Nové Město na Moravě nevyplývá potřeba vyhotovení těchto dokumentů;
- vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením a vydáním regulačního plánu není součástí zadání ÚP, ale může vzejít z řešení ÚP v rámci projednání ÚP;
- vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci může vzejít z řešení ÚP v průběhu jeho projednání.

## E. Případný požadavek na zpracování variant řešení

- Nepředpokládá se zpracování variant řešení.

## F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- ÚP Tři Studně bude vyhotoven v souladu se stavebním zákonem;
- obsahový standard bude odpovídat ustanovení § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a to v rozsahu přílohy č. 7 k této vyhlášce;
- grafická část ÚP bude vyhotovena dle Jednotného standardu územně plánovací dokumentace.
- Územní plán bude obsahovat:
  - Textová část
  - Grafická část (výkresy)
    - Základní členění území 1: 5 000
    - Hlavní výkres 1: 5 000
    - Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace (dle potřeby) 1: 5 000
    - Pořadí změn v území (dle potřeby) 1: 5 000
    - Výkres s prvky regulačního plánu 1: 2 000  
(popřípadě jiném dle navrženého řešení).
- Odůvodnění územního plánu bude obsahovat:
  - Textová část
  - Grafická část (výkresy)
    - Koordinační výkres 1: 5 000
    - Širší vztahy 1:100 000 (1: 50 000)
    - Předpokládaný zábor půdního fondu 1: 5 000
- Výkresy územního plánu budou zpracovány digitálně nad mapovým podkladem katastrální mapy;
- textová část bude zpracována ve formátu PDF, elektronická verze bude zpracována ve strojově čitelném formátu;
- grafická část územního plánu může být dle potřeby doplněna schémata, grafická část odůvodnění územního plánu může být rozšířena o doplňující výkresy, textová část odůvodnění územního plánu i přílohami;
- v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat na samostatných výkresech. Podmínkou je však zachování dobré přehlednosti a srozumitelnosti zpracování.

- Požadované počty vyhotovení:
  - návrh ÚP pro účely společného jednání bude odevzdán v jednom tištěném vyhotovení a v elektronické podobě (formát \*.PDF)
    - pro účely připomínkování při společném projednání prostřednictvím aplikace „*Projednání ÚPD*“ na Portálu územního plánování Kraje Vysočina budou jednotlivé výkresy výrokové části dodány ve formátu \*.TIF a budou georeferencované (umístěné) v souřadnicích S-JTSK bez katastrální mapy, bez vrstevnic, bez údajů okolo výkresů (rámečky, legendy, nadpis), pro každý výkres bude vytvořen soubor ve formátu \*.TIF, který bude obsahovat legendu k výkresu.
  - upravený návrh ÚP dle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení krajským úřadem pro účely veřejného projednání bude odevzdán ve dvou tištěných vyhotoveních a v digitální podobě (formát \*.PDF)
    - pro účely připomínkování při veřejném projednání prostřednictvím aplikace „*Projednání ÚPD*“ na Portálu územního plánování Kraje Vysočina budou jednotlivé výkresy výrokové části dodány ve formátu \*.TIF a budou georeferencované (umístěné) v souřadnicích S-JTSK bez katastrální mapy, bez vrstevnic, bez údajů okolo výkresů (rámečky, legendy, nadpis), pro každý výkres bude vytvořen soubor ve formátu \*.TIF, který bude obsahovat legendu k výkresu.
  - případná dokumentace pro opakované veřejné projednání bude odevzdána ve dvou tištěných vyhotoveních a v digitální podobě (formát \*.PDF);
  - dokumentace ÚP pro vydání Zastupitelstvem obce Tři Studně bude odevzdána v digitální podobě (formát \*.PDF);
  - čistopis ÚP bude odevzdán ve 3 tištěných vyhotoveních a v digitální podobě (3 x CD/DVD formát \*.PDF, \*.DOC/DOCX). Grafická část bude odevzdána také v GIS formátech (\*.SHP) ve strojově čitelném formátu dle obecných požadavků na digitální zpracování vektorových dat dle Jednotného standardu územně plánovací dokumentace.
- Pro účely publikace ÚP Tři Studně na Portálu územního plánování Kraje Vysočina po vydání ÚP budou dále zpracovány všechny výkresy následovně:
  - georeferencované (umístěné) rastrové soubory ve formátu \*.TIF v souřadnicovém systému S-JTSK, které budou bez katastrální mapy, bez údajů okolo výkresu (rámečky, popis, nadpis, atd.), bez vrstevnic a budou mít barvu pozadí RGB: 255 255 254
  - infotexty – budou vytvořeny textové soubory ve formátu \*.TXT pro každou kategorii ploch s rozdílným způsobem využití, jehož obsahem bude regulativ plochy včetně specifických podmínek pro konkrétní návrhové plochy
  - legendy – pro každý výkres bude vytvořen soubor ve formátu \*.TIF, který bude obsahovat legendu k výkresu.

## G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území

- Nepředpokládá se nutnost vyhodnocení vlivu ÚP na udržitelný rozvoj území, protože:
  - na území obce se nenachází evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000 ani ptačí oblast;

- řešení územního plánu bude vycházet ze zásad ochrany krajinného rázu a z ochranných podmínek vztahených k jednotlivým pozitivním znakům krajinného rázu.

Případný požadavek může vzejít z řešení ÚP v průběhu jeho projednání.

**Použité podklady:**

[1] Plán rozvoje obce Tři Studně na období let 2019 – 2024

[2] Pasport inženýrských sítí obce Tři Studně

[3] Studie odtokových poměrů obce Tři Studně

[4] Politika územního rozvoje České republiky v platném znění

[5] Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina v platném znění

[6] Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina

[7] Plán péče CHKO Žďárské vrchy od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2030

[8] Pátá úplná aktualizace ÚAP ORP Nové Město na Moravě

[9] Studie proveditelnosti domu s pečovatelskou službou pro obec Tři Studně