

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TŘI STUDNĚ

NÁVRH ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Zhotovitel:

STUDIO-P s.r.o.,

Projektant:

Nádražní 2186/52, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČ: 09960953

Zpracovatelský kolektiv:

Ing. arch. Jan Psota, ČKA 1042

Ing. arch. Jan Psota, Pavel Ondráček,

Bc. Klára Ondráčková

Datum: září 2025

Zakázkové číslo: 2024A03

OBSAH

C. Textová část odůvodnění územního plánu	34
1. Stručný popis postupu pořízení územního plánu.....	34
2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona.....	34
2.1. Cíle a úkoly územního plánování	34
2.2. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	37
3. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	38
4. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	40
4.1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR.....	40
4.2. Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	43
5. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	47
6. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.....	52
7. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	52
8. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další částí prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	52
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	52
9.1. Variantní řešení.....	52
9.2. Základní koncepce rozvoje území	52
9.3. Ochrana hodnot území.....	52
9.4. Urbanistická koncepce.....	53
9.5. Stanovení pořadí změn v území.....	55
9.6. Koncepce veřejné infrastruktury.....	55
9.7. Koncepce uspořádání krajiny	58
9.8. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, podmínky prostorového uspořádání.....	60
9.9. Vodní plochy a toky, povodí	61
10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	63
11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	63
11.1. Vymezení zastavěného území	63
11.2. Vyhodnocení využití zastavěného území	63
11.3. Potřeba vymezení zastavitelných ploch.....	63
11.4. Zabezpečení potřeb na úseku bydlení.....	64
12. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	65
12.1. Dotčení ZPF	65
12.2. Dotčení PUPFL	68
13. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	68
14. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem.....	68
D. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ (samostatně řazené výkresy)	
O1 Koordinační výkres	1: 5 000
O2 Výkres širších vztahů	1: 100 000
O3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1: 5 000
O4 Doplnující výkres - Dopravní infrastruktura	1: 5 000
O5 Doplnující výkres - Vodní hospodářství	1: 5 000
O6 Doplnující výkres - Energetika, elektronické komunikace	1: 5 000

C. Textová část odůvodnění územního plánu

1. Stručný popis postupu pořízení územního plánu

Část zpracovaná pořizovatelem.

2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona

2.1. Cíle a úkoly územního plánování

• Cíle územního plánování

- Územní plán se zabývá komplexním řešením správního území obce Tři Studně. Stanovením zásad plošného a prostorového uspořádání území obce nabízí podmínky pro udržitelný rozvoj území obce v daných geografických podmínkách. ÚP vyhodnocuje jednotlivé složky území, hledá spojitost vztahů mezi nimi jak z časového, tak i prostorového hlediska.
- Koncepce územního plánu je ovlivněna rozvojovým potenciálem obce. Území Tři Studně přes vysoké zatížení rekreačními pobytovými aktivitami (nárůst cca 1300 rekreatantů) zůstává turisticky atraktivním územím s dosud příznivými podmínkami pro rozvoj pohybových složek rekreace. Další navyšování rekreačních ubytovacích kapacit na území není umožněno. V současné době činí počet obyvatel v obci Tři Studně 102 s mírně se zvyšujícím se průměrným věkem obyvatele. Nepříznivou hodnotu dlouhodobě vykazuje tzv. věkový index obyvatel (počet předproduktivních obyvatel k poproduktivním x 100), který k datu 31.12. 2024 vykazoval extrémně nepříznivou hodnotu 52,2. Nutno vyzvednout velmi dobré vybavení sídla veřejnou infrastrukturou, konkrétně technickou infrastrukturou. Prognóza vývoje obce bude směřovat k polyfunkčnímu využívání území, ochraně hodnot území zejména těch, co nemají právní ochranu, zastavení dalšího rozšiřování zahuštěné rekreační zástavby doplnění sídla chybějící veřejnou a sportovní občanskou vybaveností. Stanovením podmínek využívání především ploch urbanizovaného území jsou dána pravidla pro zachování dobrých sousedských vztahů.
- Územní plán stanovuje dlouhodobou urbanistickou koncepci řešeného území a vytváří podmínky podporující další rozvoj vystavěného prostředí. Zohledněno je důležité specifikum sídla a to rozsáhlá výstavba individuálních objektů rekreačních a hromadných rekreačních středisek v 2. polovině 20. století. Zajištěna je provázanost urbanizovaného území s volnou neurbanizovanou krajinou.
- Ve veřejném zájmu územní plán chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, respektuje hodnoty urbanistické a kulturní
 - zachovány zůstávají typické znaky krajiny s prostorovým utvářením povrchu, rozvržením a využíváním lesního a zemědělského půdního fondu, nelesní zeleně, vodních ploch a toků a sídlištní struktury,
 - jako vzájemně propojený soubor přirozených i přírodě blízkých ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu je vymezen územní systém ekologické stability na lokální a regionální úrovni,
 - zajištěny jsou podmínky pro zachování charakteru rozvolněné zástavby původních stavebních struktur na mírném svahu na pravé straně pod silnicí do Fryšavy,
 - koncepcí ÚP jsou naplněny jsou podmínky ochrany krajinného rázu, kterým je zajištěna ochrana kulturní, historické i přírodní charakteristiky území,
 - územní plánem jsou současně chráněny hodnoty, které právní ochranu nemají, ale obec identifikují (např. penzion Sykovec s parkovou úpravou, prvky drobné architektury),
 - ÚP respektuje nemovité kulturní památky zapsané v ÚSKP ČR,

rejstř. č.	katalog. č.	památky	umístění
33450/7-4488	1000145094	zvonička	drobná stavba na návesním prostoru

- územní plánem jsou současně chráněny hodnoty, které právní ochranu nemají, ale obec identifikují (např. penzion Sykovec s parkovou úpravou, prvky drobné architektury, typické znaky krajiny)
- územní plán apeluje na důležitost § 22 a § 23 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů (archeologické výzkumy a nálezy), týkající se povinnosti stavebníků (investorů staveb) při zásazích do stávajícího terénu,
- na území obce nejsou vymezovány plochy výroby a skladování, ekonomicky aktivní obyvatelé nachází pracovní příležitosti buď v místních službách občanského vybavení a službách cestovního ruchu nebo je hledají v blízkých městech a to Žďáru nad Sázavou a Novém Městě na Moravě,
- územní plán předpokládá úpravy šířkového i směrového uspořádání vybraných úseků silnic II. a III. třídy, obnovu a rozšíření veřejné infrastruktury vodního hospodářství,
- dostupnost základní občanské vybavenosti pro obyvatele obce Tři Studně je zajištěna v sousední obci Fryšava, dostupnost služeb vyšší občanské vybavenosti je pak zajištěna zpravidla v Novém Městě na Moravě,
- vymezení ploch zastavitelných ploch je úsporné, účelné a přiměřené velikosti obce a jeho postavení ve struktuře osídlení.
- Územní plán je dokumentací pro koordinaci veřejných zájmů v území, podnětů na provedení změn a jiných činností v území ovlivňující rozvoj správního území obce Tři Studně.
- Úkoly územního plánování
 - Zjištění a posouzení stavu území a jeho hodnot náleží mezi základní úkony, které vedou k možnosti dosáhnout záměru a účelu vypracování územního plánu.
 - Územní plán řeší složitost vazeb mezi zjištěnými hodnotami území, které jsou nezbytnou podmínkou pro udržitelný rozvoj území. Hledá způsob, jak udržet funkčnost civilizačních hodnot při zachování proporčnosti mezi urbanizovaným a neurbanizovaným územím a hodnotami přírodními a kulturně historickými. Stanoveny jsou podmínky prostupnosti krajiny.
 - Ze zadání územního plánu, analýzy využití území obce se zahrnutím zajištění potřeb, které se mají na území obce uskutečnit, vyvstala potřeba změn v území. ÚP vymezuje plochy zastavitelné a plochy transformační. Koncepce dopravní a technické infrastruktury doznala nepodstatných změn. Hlavní plochy změny v území:
 - bydlení venkovské - podpora kvalitního individuálního a zdravého bydlení, předpoklad pro potřebné mírné navýšení počtu obyvatel obce,
 - rekreace na oddychových plochách - potřebná úprava pláže se vstupem do vody rybníka Sykovec, včetně vyčíslení potřeby záboru PUPFL,
 - občanské vybavení veřejné, občanské vybavení sport - naplnění dlouhodobě sledovaného záměru stavby zařízení služeb pro seniory a záměru stavby sportovního zařízení pro bydlení i rekreující se obyvatelstvo,
 - zeleň sídelní ostatní - výstižnější charakteristika využití ploch zeleně v zastavěném území a ploch zeleně na zastavěném území navazující,
 - smíšené obytné venkovské - zajištění podmínek pro víceúčelové využití plochy v centrální části sídla s potřebou mírného navýšení populační velikosti sídla,
 - technická infrastruktura jiná - plocha pro komunitní kompostování.
 - Územní plán zajišťuje podmínky pro zdravý, bezpečný a harmonický rozvoj obce. Urbanistická koncepce pak stanovuje podmínky, způsob a míru využívání ploch zastavěného i nezastavěného území a podmínky prostorového uspořádání. Stanovuje základní srozumitelný rámec úprav a činností v území.
 - Koncepce ÚP stanovuje podmínky pro účelné a hospodárné využívání zastavěného území. Znehodnocená nebo neúčelně a neefektivně využívaná území jsou začleněna do ploch transformačních.
 - Obec Tři Studně se nachází v rekreačně atraktivním prostoru s vysokou návštěvností v letní i zimní sezóně a spolu s podmínkami ochrany krajinného rázu i ochrany přírody nenabízí vhodné podmínky k vymezování ploch pro výrobu ani výrobu energie v nezastavěném území. Za

- podmínek určených ÚP zohledňujících kvalitu vystavěného prostředí, je přípustné urbanizovaném území umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů, které jsou charakterizovány jako výroba energie pro vlastní potřebu související s užíváním dané stavby.
- Uspořádání a organizace sídla je koncepcí ÚP respektována. Stanoveny jsou podmínky pro územní rozvoj sídelní struktury se zaměřením na občanské vybavení se službami pro seniory, vybavením sídla pro sport a zajištěním ploch po bydlení. Koncepce ÚP z důvodu přesycenosti území rekreační zástavbou její rozvoj nepodporuje a ponechává ji ve stávajícím rozsahu.
 - Urbanistická koncepce akceptuje prostorové uspořádání sídla. Urbanistické, architektonické požadavky i požadavky na prostorové uspořádání území jsou obsahem grafické i textové části územního plánu.
 - Koncepce územního plánu nestanovuje pořadí provádění změn v území.
 - Rozvoj území je dán koncepcí ÚP a je koordinován působením dotčených orgánů na řešeném území i na území sousedních obcí. Jedná se o záměry především na úseku dopravní a technické infrastruktury i koordinace na úseku ÚSES. Přednosti území reprezentované hmotnými i nehmotnými hodnotami území jsou územním plánem rozvíjeny tak, aby byly co nejúčelněji naplněny a koordinovány veřejné i soukromé záměry na změny v území v souladu s dlouhodobými potřebami společnosti.
 - Koncepce ÚP nevyvolala potřebu vymezovat veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření. Do koncepce ÚP nevstupují ani veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná uplatněná v nadřazené územně plánovací dokumentaci.
 - ÚP upravuje podmínky pro zadržení a vsakování srážkových vod. Nelze připustit úpravy pozemků způsobující rychlejší odtok vody a snižující schopnost vsaku. Obnova lesa musí směřovat k přírodě blízkým způsobům hospodaření. I v urbanizovaném území je nutno uvádět maximální množství srážkových vod do vsaku, případně uplatnit odpovídající technická řešení.
 - Kostru zelené infrastruktury nadále budou tvořit plochy územního systému ekologické stability, heterogenní zemědělská krajina, přírodní a polopřírodní cenné prvky člověkem vytvořené a udržované. Nesnižovat podíl trvale travních porostů na území obce.
 - ÚP vytváří podmínky pro budování zelené infrastruktury zkvalitňující život obyvatel a návštěvníků obce při užití přírodě blízkých opatření.
 - ÚP prověřil využití zastavěného území, kde následně vymezil transformační plochy a zastavitelné plochy. Ostatní zastavitelné plochy (kromě jedné) navazují na zastavěné území. Navržený systém těchto rozvojových ploch umožňuje úsporný návrh dopravní a technické infrastruktury.
 - Podrobně jsou zpracovány podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany. Mnoho podmínek stanovených ve zvláštních předpisech, však nástroji územního plánu nelze řešit.
 - Obec Tři Studně je malá obec s malým správním územím v rozdrobené sídelní struktuře, kde došlo k významnému úbytku tradičních profesí spojených s venkovem, mizí i formy rodinného podnikání. Zvláště druhá polovina minulého století přinesla do obce nový fenomén - rekreační nemovitosti rodinného charakteru a charakteru podnikové rekreace. Rekreační funkce dnes v obci převažuje a do obce přináší pracovní příležitost. Další jednotky pracovních příležitosti lze nalézt na plochách smíšených obytných. Většina ekonomicky aktivního obyvatelstva tak vyjíždí za prací mimo místo svého bydliště. Územní plán preferuje flexibilní uspořádání území, které je základním předpokladem pro odolnost území proti důsledkům hospodářských změn.
 - Územní plán na území obce nevymezuje asanační či rekultivační zásahy do území. Asanační práce mohou vyvolat dnes neznámé změny dokončených staveb v rozsahu, které umožňuje koncepce územního plánu.
 - Na správním území obce nejsou územním plánem vymezeny plochy využívání přírodních a nerostných zdrojů.
 - Na správním území obce není umístován žádný záměr s významnými negativními vlivy na území. Nebylo proto třeba navrhovat kompenzační opatření.

- Promítnutí cílů a úkolů územního plánování

Promítnutím cílů a úkolů územního plánování do územního plánu jsou stanoveny podmínky pro udržitelný rozvoj území a je dosaženo ochrany veřejných zájmů v území.

- Charakter území

Tři Studně jsou populačně velmi malým sídlem venkovského typu s dominantní rekreační funkcí. Sídlo je osazeno do málo členitého terénu na mírném svahu nad rybníční soustavou a historická zástavba je zde tvořena kompaktní strukturou domů nepravidelně organizovaných kolem místních komunikací sledující terén. Zástavbu na severní straně uzavírá veřejné prostranství se zvoničkou požívající památkovou ochranu. Na veřejné prostranství navazuje měřítkem a hmotou jiná stavba - budova hotelu. Převládající zastoupení této části sídla však zaujímají plochy rekreace individuální a rekreace hromadné, místy doplněné stavbami občanského vybavení komerčního určení, nabízející vesměs hotelové služby. Mimo stavbu penzionu Sykovec na parkově upravené ploše nevykazují zmiňované komerční stavby občanského vybavení a stavby na plochách rekreace individuální a rekreace hromadné významnou architektonickou kvalitu.

Prostorově osamocenou část sídla tvoří rozvolněná zástavba původních zemědělských usedlostí často trojstranných dvorů ve směru k Fryšavě, které jsou dopravně obsluhovány účelovými komunikacemi ze silnic. Historicky vzniklá kvalita zástavby je mnohde narušena novodobými stavebními zásahy, proto je nutno věnovat mimořádnou pozornost uchování souladného vztahu architektury v okrajové poloze situovaného dvojstranného dvoru a navazujícího přírodního krajinného prostoru.

Převládající hladina zástavby sídla je dnes 1 - 2 nadzemní podlaží pro zástavbu na plochách bydlení venkovského a plochách smíšených obytných, pro zástavbu na plochách rekreace 1 nadzemní podlaží a pro zástavbu na plochách občanského vybavení komerčního 1 - 3 nadzemní podlaží. Na území obce se nenachází žádná plocha, stavba ani zařízení druhu výroby a skladování.

ÚP prověřil potřeby změn v území a nastavil koncepční rámec se zásadami rozvoje území obce s ohledem na stávající hodnoty území a charakter území. Územní plán nenavrhuje účelové asanace stávajících staveb anebo jejich částí. K potřebným asanačním může dojít na transformačních plochách T.2 a T.3. Může k nim docházet i při přestavbách nevyhovujících částí objektů ve stabilizovaných plochách.

Stávající systém obsluhy území dopravní infrastrukturou ani systém veřejných prostranství nedozná zásadních koncepčních změn.

2.2. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

- Stavební zákon a prováděcí vyhlášky

Při pořizování a zpracování územního plánu bylo postupováno dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění a souvisejících vyhlášek, zejména s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

- Vymezení ploch o rozloze menší než 2000 m²

Tři Studně jsou populačně malá obec venkovského typu. Z důvodu jedinečnosti, důležitosti a výkladu územního plánu mají některé plochy rozdílného způsobu využití plošnou výměru do 0,2 ha.

- Podrobnost územního plánu

Územní plán Tři Studně zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu s PÚR ČR a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Požadavky na umístění staveb, zařízení a opatření jsou předkládány v podrobnostech, které náleží územnímu plánu.

Z důvodu zabránění nevhodných zásahů do vybraných částí urbanizovaného území a zachování osobitosti původního zastavění jsou pro vybrané části územního plánu stanoveny náležitosti s podrobností regulačního plánu, viz kapitola C.9.8 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, podmínky prostorového uspořádání.

3. **Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

3.1.1. Zásadní právní předpisy

Koncepce územního plánu je v souladu s požadavky, které vyplývají ze zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů v platném znění, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně krajiny a přírody ve znění pozdějších předpisů, zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů.

3.1.2. Opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

- Opatření jsou vypracována ještě s odkazem na ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006.
- Celé správní území obce Tři Studně se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR. OP RLP - Ochrané pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, které nutno respektovat podle ustanovení §37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném, území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) - viz ÚAP - jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
- Celé správní území obce Tři Studně se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR. LK TSA, TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení §41 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném, území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy) venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení §175 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska ministerstva obrany - viz jev ÚAP - 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé země. Výstavba a výsadba může být výškově omezena či zakázána.
- Do správního území obce Tři Studně zasahuje zájmové území Ministerstva obrany ČR. Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m nad terénem jen na základě stanoviska Ministerstva obrany ČR (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) - viz mapový podklad, ÚAP - jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.
- Na celém správním území obce Tři Studně je zájem Ministerstva obrany ČR posuzován z hlediska níže uvedených druhů staveb podle ustanovení §175 zák. č. 183/2006 Sb.(dle ÚAP

jev 119). Níže uvedené stavby lze na správním území obce umístit a povolit jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- stavby a rekonstrukce vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a výše nad terénem
- zřizování vodních děl (přehrad, rybníky)
- výstavba objektů tvořící dominanty v území (např. rozhledny)

Stavební záměry jsou řešeny a umísťovány v území s tím, že nebude překročena stávající hladina zastavění. Preferuje se využívání tradičních stavebních materiálů.

Koncepce ÚP respektuje parametry příslušné kategorie komunikace a ochranná pásma stávajícího dopravního systému.

3.1.3. Návrh řešení požadavků CO

- Rozsah a obsah

Je dán požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. a požadavky orgánu zajišťujícího systém a organizaci civilní ochrany - Hasičským záchranným sborem Kraje Vysočina.

- Návrhy opatření

- Zastavěné území obce není ohroženo průlomovou vlnou. Nejsou zde navrhována opatření, která by omezovala průchod velkých vod. Vodoprávním úřadem je na samé hranici s k.ú. Fryšava pod Žakovou horou vyhlášeno na významném vodním toku Fryšávka záplavové území. Záplavové území nemůže mít dopad na koncepci ÚP Tři Studně.
- Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události - Stálé úkryty se na území obce nevyskytují. Hlavní těžiště ukrytí obyvatelstva bude v improvizovaných úkrytech. Protiradiační úkryt, budovaný svépomocí (PRÚ-BS) je improvizovaným úkrytem, využitelným za krizových stavů. Požadovaná kapacita je přibližně 1 m² na osobu. Lze doporučit, aby nově budované podsklepené objekty byly v zájmu majitelů domů řešeny tak, aby vyhovovaly podmínkám, kladeným na improvizované úkryty. Doběhová vzdálenost pro úkryty je 500 m, což odpovídá izochroně dostupnosti 15 minut.
- Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování - Pro případnou evakuaci obyvatelstva navrhujeme využít víceúčelové prostory obecního úřadu. Pro nouzové ubytování osob navrhujeme následující objekty a plochy - havárií nezasažené obytné domy i ostatní využitelné objekty (evidenci je v kompetenci OÚ).
- Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci - dle současných znalostí se neuvažuje se zřizováním nových skladů.
- Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce - na území obce nejsou takovéto látky skladovány. Rovněž územní plán obce s umísťováním nebezpečných látek na území obce neuvažuje, neuvažuje ani s jejich úložišti.
- Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území - na území obce nejsou tyto látky skladovány ani se s jejich skladováním v řešení územního plánu neuvažuje.
- Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií - Zásobování obce el. energií je z primárního kabelového vedení VN 22 kV. El. síť VN má vysokou provozní jistotu dávající předpoklady pro nouzové zásobování obce el. energií (dodávku el. energie je též možno nouzově zajistit diesel-agregáty).

- Požadavky na dopravní síť

Šířka silnic a hlavních místních komunikací pro hlavní průjezdní směry musí splňovat tyto minimální požadavky $(v_1 + v_2)/2 + 6$ m, kdy v_1 a v_2 je průměrná výška budov po hlavní římsu v metrech na každé straně ulice. Při jednostranné zástavbě se připočítávají místo šesti 3 m.

Problematika účelových komunikací dopravně obsluhujících plochy rekreace individuální a plochy rekreace hromadné viz následující kapitola Požární ochrana.

- Krizový plán Kraje Vysočina (Havarijní plán Kraje Vysočina)

Při řešení výše uvedených požadavků postupovat dle tohoto plánu.

3.1.4. Požární ochrana

Územní plán zabezpečuje pro požární techniku přiměřenou dopravní dostupnost jednotlivých objektů na rozvojových plochách. Z důvodů nedostatečných šířkových a rozhledových poměrů na účelových komunikacích na plochách rekreace individuální a plochy rekreace hromadné neumožňuje ÚP na těchto plochách novou výstavbu ani zvyšování rekreačních kapacit. Požární voda je zajištěna vodovodní sítí s osazenými hydranty.

V plánu je údržba hasičská zbrojnice a obnova hasičské techniky.

3.1.5. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

Část zpracovaná pořizovatelem. Bude doplněna po obdržení stanovisek při projednání návrhu ÚP.

4. **Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací**

4.1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

- Politika územního rozvoje ČR 2008 (PÚR ČR) byla schválena usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20.07.2009. Usnesením vlády ČR č. 276/2015 ze dne 15.04.2015 byla schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky. Další aktualizace : Aktualizace č. 2 PÚR ČR schválená usnesením vlády ze dne 02.09.2019 č. 629, Aktualizace č. 3 PÚR ČR schválená usnesením vlády ze dne 02.09.2019 č.630, Aktualizace č. 5 PÚR ČR schválená usnesením vlády ze dne 17.08.2020 č. 833, Aktualizace č. 4 PÚR ČR schválená usnesením vlády ze dne 12.07.2021 č. 618, Aktualizace č. 6 PÚR ČR schválená usnesením vlády ze dne 19.07.2023 č. 542, Aktualizace č. 7 PÚR ČR schválená usnesením vlády ze dne 07.02.2024 č. 89. Změna č. 9 PÚR ČR schválená usnesením vlády ze dne 29.01.2025 č. 64. Dále též PÚR ČR nebo jen PÚR.
- V době zpracování návrhu územně plánovací dokumentace (ÚPD), schválila Vláda české republiky dne 27.8.2025 Změnu č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky, která však do data odevzdání návrhu ÚPD (09/2025) nenabyla účinnosti. Předpokládá se že Změna č. 8 PÚR ČR bude závazná od 1.10.2025.
- Území obce se nachází mimo území rozvojových oblastí a rozvojových os, ale náleží do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Změna č. 9 PÚR nově vymezuje specifickou oblast SOB10 a SOB11, které se týkají problematiky obnovitelných zdrojů energie.
- Přínos Územního plánu Tři Studně k naplnění republikových priorit územního plánování k zajištění udržitelného rozvoje území vztahující se ke správnému území obce Tři Studně (označení priorit odpovídá značení v PÚR ČR).
 - Priorita 14 – koncepce územního plánu ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. ÚP zachovává identitu obce, zachovává stávající urbanistickou strukturu s významným zastoupením ploch často problematické rekreace individuální (rodinné) a rekreace hromadné. Koncepce využívání území je založena na ochraně hodnot v území, které mají svoji ochranu zajištěnou právními normami, ale především na ochraně a kultivaci hodnot, které jsou bez právní ochrany, ale území obce charakterizují a identifikují jako např. ochrana urbanistické struktury s dochovanou rozvolněnou zástavbou původně hospodářských usedlostí s harmonickou symbiózou s

přírodní krajinou, ochrana krajinného prostoru s významným pohledovým horizontem i ochrana drobných artefaktů v území. Současná hladina zástavby nebude překročena.

- Priorita 14a – primární sektor bude v obci nadále zastoupen především lesnictvím, neboť více jak 71% rozlohy území obce tvoří lesy. Zemědělská výroba je zastoupena rostlinnou výrobou na pozemcích v okolí severního a východního okraje sídla. Lesnictví a zemědělství plní nejen funkci ekonomickou, ale i krajinotvornou a rekreační. Koncepce ÚP vyžaduje dosažení trvalosti lesa a jeho stability. Na území obce se nenachází žádná stavba zemědělské ani lesnické výroby. Rozvoj sídla nevyžaduje dotčení ZPF nejvyšších třídy ochrany. Ekologické funkce krajiny jsou současně chráněny koncepcí rozvoje hodnot území.
- Priorita 16 – územní plán se zabývá komplexním řešením území obce a připravuje podmínky pro rozvoj území ve smyslu udržitelného rozvoje, bez nadřazování jednotlivých zájmů v území. Proces pořizování územního plánu nese v sobě též zapojení veřejnosti, čímž se do jeho výsledné podoby mohou promítnout i její potřeby. Územní plán koordinuje známé záměry území, zohledňuje odvětvové zájmy resortních koncepcí. Naplnění časového hlediska lze spatřovat v tom, že nejdříve je nutno pro záměr prověřit možnosti zastavěného území.
- Priorita 18 – geografická poloha obce, přírodní podmínky i historický vývoj nenabízí dobré podmínky pro rozvoj hospodářských aktivit na území obce. Pro zaměstnanost obyvatel obce bude nadále rozhodující dobrá dostupnost blízkých pracovištních center. Omezené možnosti pro vznik nových pracovních míst přináší využití ploch občanského vybavení komerčního významu zaměřených na cestovní ruch, snad i ploch smíšených obytných.
- Priorita 19 – územní plán podporuje účelné a polyfunkční využívání území obce. Vymezuje tři plochy transformační v zastavěném území a předchází vzniku nevhodně a neúčelně využívaných ploch. Na řešeném území nedochází k nežádoucím jevům doprovázející suburbanizaci.
- Priorita 20 – na území obce neumísťuje územní plán žádné stavby, zařízení, které by měly negativní dopad na stávající hodnoty krajinného rázu, rušily charakteristické pohledové horizonty či negativně měnily pohledový vztah zástavby sídla a krajiny. Rozvojové záměry jsou umísťovány do nekonfliktních míst. Územní plán respektuje veřejný zájem ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zohledňuje skutečnost, že správní území obce se nachází v centrální části CHKO Žďárské vrchy a CHOPAV Žďárské vrchy. Respektováno je ochranné pásmo přírodní památky Brožova skála, prvky lokálního a regionálního ÚSES. Lokalita soustavy Natura 2000 není na území obce vymezena. Územním plánem je zajištěna ochrana zemědělského a lesního půdního fondu, vytvořeny jsou podmínky pro ochranu krajinného rázu.
- Priorita 20a – dopravní a technická infrastruktura, která by vytvářela riziko fragmentace krajiny není ÚP vymezována. Koncepce ÚP nevytváří nové bariéry bránící migrační propustnosti pro volně žijící živočichy i člověka. Doplněna je síť účelových komunikací v zemědělské krajině, zachována je přímá dostupnost krajiny ze sídla. Na území se neprojevuje problém spojený s tzv. srůstáním sídel.
- Priorita 22 – krajina Tří Studní náleží mezi nejdůležitější rekreační prostory na území CHKO Žďárské vrchy, která je přitažlivá jak pro letní, tak zatím i zimní rekreaci. Území obce je v současné době již rekreační zástavbou nasyceno, bez možnosti dalšího navyšování rekreačních kapacit, proto ÚP předpokládá pouze zlepšování uživatelského standardu staveb a zařízení rekreace. Změny v území vložené do koncepce ÚP nebrání využití stávajících turistických cest a cyklistických tras na území obce ani jejich případnému rozvoji.
- Priorita 23 – ÚP stabilizuje plochy dopravní infrastruktury, kdy je silniční síť zastoupena pouze krajskou silnicí II. třídy a krajskou silnicí III. třídy. Není záměr na budování silnic I. třídy nebo dálnic. Územním plánem tak nedochází k fragmentaci krajiny. Na území obce nejsou podmínky pro řešení železniční, letecké ani vodní dopravy.

- Priorita 24 – území obce se nenachází uvnitř rozvojové oblasti ani rozvojové osy. Obsluhováno je pouze veřejnou dopravou autobusovou. Naplněn je požadavek na úpravu umístění autobusových zastávek. Jiné změny se nepředpokládají.
- Priorita 24a – území obce tvoří sídlo venkovského rekreačního charakteru bez dlouhodobého překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů. Na území obce se nenachází plochy výroby, výroby zemědělské ani skladování ani plochy logistických center. V ÚP nebylo třeba navrhovat žádná specifická opatření pro ochranu veřejného zdraví.
- Priorita 25 – v územním plánu je zdůrazněna potřeba uvádění maximálního množství srážkové vody do vsaku nebo je jiným účinným způsobem zadržet na pozemku, respektive na místě jejich vzniku. Ke zvýšení protipovodňové a protierozní ochrany území účinně přispěje i řádná péče o stabilní prvky krajiny (ÚSES, krajinná zeleň, trvale travní porosty, les). Lokalita pro akumulaci povrchových vod na řešeném území není vymezena.
- Priorita 26 – na území obce je vodohospodářským orgánem stanoveno záplavové území významného vodního toku Fryšávka s periodicitou 100 let včetně aktivní zóny na velmi krátkém úseku toku na správní hranici obce ve velké vzdálenosti od zástavby sídla.
- Priorita 28 – zástavba na území obce je zástavbou s dostatkem vegetačních prvků provázaných s krajinnou zelení. Plochy pro rozvoj bydlení jsou velmi malého rozsahu, doplňují stavební proluku a využívání plošně omezené transformační území.
- Priorita 29 – obec Tři Studně je venkovskou obcí, kde kvalita veřejné dopravy je ovlivňována výší dotací. Cyklistická doprava bude rozvíjena na stávajících, případně budovaných pozemních komunikacích jiného významu. Zachována je síť pěších turistických cest.
- Priorita 30 – technická infrastruktura na území obce vykazuje vysokou úroveň. Zastavitelné plochy vyžadující napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu tento požadavek naplňují.
- Priorita 31 – charakter území a ochrana krajinného rázu nejsou příznivé pro rozvoj zařízení pro výrobu energie v nezastavěném území. Vybraná zařízení pro využití obnovitelných zdrojů energie je možno za podmínek daných ÚP umisťovat v urbanizované části obce.

Aktualizace č. 4 PÚR ČR začleňuje území obce s rozšířenou působností Nové Město na Moravě do specifické oblasti SOB9. Jedná se o specifickou oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. V řešení Územního plánu Tři Studně jsou dané úkoly pro tuto oblast zohledněny.

Územní plán vytváří podmínky pro zachování rozmanitosti a ekologické stability volné krajiny. Nastaveny jsou podmínky pro zachování velmi vysokého podílu lesa na celkové plošné rozloze území obce, trvale travních porostů i vodních ploch, tedy půdních pokryvů příznivějších pro retenci vody. Způsoby využívání zemědělské půdy umožňují další rozmístění plošných i liniových prvků zeleně. Vyžadována je obnova lesa s potřebou zvýšení jeho druhové věkové, genetické i prostorové pestrosti.

Území obce je pramennou oblastí s malým počtem vodních ploch. Územní plán respektuje dvě stávající vodní plochy z nichž rybník Sykovec je dominantní vodní plochou. ÚP respektuje vodní toky, u kterých upřednostňuje vegetativní opevnění břehů. Důležitým podkladem pro koncepci územního plánu byla Studie odtokových poměrů obce Tři Studně.

Územní plán stanovuje, že odvádění srážkových vod musí být řešeno tak, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů v povodí, což znamená zachovat lépe zvyšovat retenční schopnost krajiny (volné i urbanizované) a srážkové vody uvádět maximálně do vsaku, či je zdržet v místě vzniku. Urbanistická struktura je na území obce stabilizovaná. ÚP vymezuje dva druhy zeleně zajišťující zvýšenou ochranu přírodního prostředí. Vymezená veřejná prostranství jsou kromě hlavní funkce určena pro sídelní zeleň. V zastavitelných územích je nutno řešit přírodě blízká odvodnění zastavitelných ploch včetně komunikací a zachycování srážkových vod umožnit na pozemcích

nemovitosti. Koncepce ÚP nepřipouští úpravy pozemků zemědělské půdy způsobující zrychlený odtok vod.

Obec je zásobena pitnou vodou veřejného vodovodu. Likvidace splaškových vod je v mechanicko - biologické ČOV na území obce.

Změna č. 9 PÚR ČR se zabývá problematikou obnovitelných zdrojů. Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentaci je podmíněno zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie a schválením příslušné legislativy tj. zákona o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie. Až po naplnění těchto podmínek bude možno akcelerační zóny vymezovat v územně plánovacích dokumentacích.

Shrnutí: Územní plán Tři Studně je vyhotoven v souladu s PÚR ČR.

4.2. Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací

4.2.1. Územní rozvojový plán

Územní rozvojový plán rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v celostátních souvislostech a stanovuje strategické záměry státu v oblasti rozvoje a ochrany hodnot jeho území, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

První územní rozvojový plán (První ÚRP) vydala Vláda České republiky usnesením č. 581, dne 28.8.2024 a nabytí účinnosti dne 29.10.2024.

Na správním území obce První ÚRP nevymezuje záměry dopravní a technické infrastruktury, ani záměry ÚSES ve skladebných částech nadregionálního významu.

Shrnutí: Podle ustanovení § 319 odst. 5 nového stavebního zákona pak platí, že: „Pro první územní rozvojový plán se § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona.“ Na základě citovaného přechodné ustanovení tedy platí, že tento první územní rozvojový plán se nepoužije do doby vydání první změny, která jej uvede do souladu s požadavky nového stavebního zákona. Toto pravidlo přitom platí jak pro územní plánování, tak i pro posuzování záměrů. První územní rozvojový plán tedy není závazný pro posuzování záměrů podle nového stavebního zákona, a to až do doby své první změny, která územní rozvojový plán uvede do souladu s novým stavebním zákonem.

4.2.2. Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR KrV) byly vydány 16.09.2008 a účinnost nabyly 22.11.2008. Aktualizace ZÚR KrV byla vydána dne 08.10.2012 a účinnost nabytá dne 23.10.2012. Aktualizace ZÚR KrV č. 2 a 3 byla vydána 13.09.2016 a účinnosti nabytá 07.10.2016. Aktualizace ZÚR KrV č. 5 byla vydána dne 12.12.2017 a účinnosti nabytá dne 30.12. 2017. Aktualizace ZÚR KrV č. 6 byla vydána dne 14.05.2019 a účinnosti nabytá dne 14.06.2019. O vydání Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina rozhodlo Zastupitelstvo Kraje Vysočina dne 08.09.2020 a nabytá účinnosti dne 7.11.2020. Zastupitelstvo Kraje Vysočina rozhodlo dne 9. 2. 2021 usnesením 0058/01/2021/ZK o vydání Aktualizace č. 8 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina s nabytím účinnosti 13.4.2021. Aktualizace č. 7 Zásad územního rozvoje Kraje vysočina nabytá účinnosti dne 20.10.2021. (ZÚR KrV v aktualizaci č.1-8)

Území obce se nachází mimo rozvojové oblasti i mimo rozvojové osy vymezené ZÚR Kraje Vysočina.

- Přírůstek územního plánu k naplnění priorit územního plánování Kraje Vysočina vztahující se k území obce Tři Studně pro zajištění udržitelného rozvoje území (vybrány jsou priority vážící se k území obce). Označení priorit odpovídá značení ZÚR KrV.
 - Priorita 01 – život v obci bude nadále ovlivňován její polohou ve vysoce kvalitním přírodním a krajinném prostředí s velmi omezenými možnostmi rozvoje hospodářského potenciálu s dominací rekreačních aktivit, které jsou dnes již na hranici únosnosti. Pro

zaměstnanost obyvatel obce bude nadále rozhodující vyjížděka za prací mimo místo svého trvalého bydliště. Vymezením zastavitelné plochy a transformační plochy občanského vybavení veřejného jsou dány předpoklady pro zlepšení situace v oblasti služeb občanské vybavenosti. Vybavení obce další veřejnou infrastrukturou nedozná významných koncepčních změn. Pro denní rekreaci bydlících i rekreujících se osob je na území obce vyhrazena zastavitelná plocha pro sport. Koncepce ÚP rozvíjí ochranu biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí se zachováním zásadních kulturních přírodních a užitných hodnot řešeného území.

- Priorita 04 – území obce se řadí mezi velmi exponovaná rekreační území s dobrými podmínkami pro letní a zatím i zimní rekreaci. Vybudovaná rekreační zařízení jsou využívána nejen obyvateli měst Kraje Vysočina, ale i obyvateli sousedních krajů. Obyvatelé obce především v dobře dopravně dostupných městech hledají služby občanského vybavení a pracovní příležitosti.
- Priorita 06 – územní plán vytváří vhodné podmínky pro ochranu hodnot území, které mají právní ochranu i hodnot území, které charakterizují obec, vytváří její identitu a neopakovatelnost. Právě tyto hodnoty nemající právní ochranu jsou chráněny územním plánem.
 - Koncepce ÚP nastavuje podmínky pro polyfunkční využívání území a udržení biologické rozmanitosti kulturní krajiny a krajinné diverzity.
 - Rozsah dotčení zemědělského půdního fondu je minimální a reaguje na potřeby území specifikovaných v zadání ÚP. Dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa je ve dvou případech (plocha pláže se vstupem do vody a plocha pozemní komunikace u rekreačního zařízení Horník) způsobeno potřebou narovnání vztahu mezi údaji katastru nemovitostí a skutečným stavem v území na jmenovaných plochách, v případě třetím pak potřebou rozšíření stávající ČOV.
 - Pozitivní působení krajinných znaků krajinného rázu není záměry územního plánu narušeno ani potlačeno.
 - Územní plán vytváří předpoklady pro zvyšování retenčních schopností krajiny a vyžaduje na budoucích stavebních pozemcích srážkové vody uvádět maximálně do vsaku nebo je na pozemku zadržet technickým řešením. Nové vodohospodářské stavby odvodňující zemědělské pozemky nejsou navrhovány. Stávající vodní plochy jsou zachovány.
 - Účinky eroze lze eliminovat dodržováním zásad rozumného využívání krajiny, které jsou vymezeny ve vydané komplexní pozemkové úpravě. Přizpůsobením se terénním podmínkám při hospodaření v lese a těžbě v lese eliminovat vodní erozi v lese.
 - Krajina sídla je výrazně pozměněná velmi rozsáhlou rekreační výstavbou jak individuální (rodinnou), tak dle původního označení podnikovou rekreací (např. školící a rekreační střediska). Koncepce ÚP respektuje dosud dohledatelné uspořádání původní centrální části sídla s památkově chráněnou zvoničkou, ale bez dalších dochovaných staveb lidové architektury a zajišťuje podmínky pro zachování prostorově odsunutě rozvolněné urbanistické struktury původně zemědělských usedlostí s vazbou na zemědělskou krajinu při silnici do obce Fryšava. Nové zásahy v území jsou účelné a reagují na měřítko a kontext okolní zástavby. Řešením územního plánu nedochází k zásadní změně venkovské struktury osídlení ani nedochází k tzv. srůstání sídel.
 - Koncepce ÚP zajišťuje ochranu ÚSES na regionální a lokální struktuře ÚSES. Prostupnost krajiny není koncepcí územního plánu snížena, naopak jsou vytvářeny předpoklady pro zlepšení její prostupnosti vhodně formulovanými zásadami využívání ploch území obce.
 - Při návrhu koncepce ÚP byla vzata v úvahu i analytická část Studie odtokových poměrů obce Tři Studně.
 - Uvedením do provozu komunální kompostárny bude nakládání s odpady na území obce řešeno efektivně a na velmi dobré úrovni,
 - Na území obce není předpoklad pro otvírku nových ložisek nerostných surovin.

- Priorita 07 – stanovená koncepce ÚP rozvíjí podmínky místa a prostoru.
 - ÚP využívá prostředí místa ke zvýraznění pozitivních hodnot území přírodních, kulturních i civilizačních. Podmínkami využívání území nedojde k významným zásahům do jeho výrazu. ÚP nabízí opatření, kterými lze zachovat zásadní hodnoty urbanizovaného a nezastavěného území. Populačně velmi malá obec s rozsáhlou rekreační zástavbou je velmi dobře vybavena technickou infrastrukturou. ÚP nabízí možnosti vedoucí ke zlepšení situace na úseku občanského vybavení. Územní plán předkládá možnosti pro další zlepšování prostupnosti krajiny.
 - Koncepce ÚP účelně a vyváženě využívá zastavěné území, avšak významně nemění náplň ploch s rozdílným způsobem využívání. Rozvoj sídla směřuje často do disponibilních ploch zastavěného území, stavebních proluk a ploch transformačních. Rekonstrukce, modernizace patří mezi hlavní stavební zásahy, které by se měly příznivě projevit v kvalitě stabilizovaných ploch zastavěného území.
 - Území obce je možno charakterizovat jako území, kde rekreační aktivity jsou již na prahu únosnosti. Koncepce ÚP umožňuje rozšiřování sítě pěších a cyklistických cest.
 - Nebyly nalezeny potřeby ani potenciál vedoucí k umisťování ekonomických odvětví aplikovaného výzkumu.
 - ÚP ve své koncepci zohlednil platnou komplexní pozemkovou úpravu.
 - Stávající rekreační a turistické využívání krajiny je optimální.
 - ÚP považuje systém dopravní a technické služby území za stabilizovaný s potřebou postupných úprav a modernizace. Územní plán specifikuje podmínky pro využívání obnovitelných zdrojů energie.
- Priorita 08 – správní území obce Tři Studně se nenachází ve specifické oblasti krajského významu.
- Priorita 08a – oblast rozvoje hospodářského potenciálu zemědělství a lesnictví nedozná koncepcí územního plánu změn. Nedochozí k dotčení kvalitní orné půdy a kromě záboru lesa pro dostavbu ČOV, kde dojde k faktickému úbytku lesa, ostatní dva případy upozorňují pouze na nesoulad mezi skutečným využíváním ploch a jejich evidenčním stavem v údajích katastru nemovitostí.
- Priorita 08b – územním plánem navržené změny v území nemohou mít vliv na prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje.
- Priorita 08d – územním plánem navrženým plošným a prostorovým uspořádáním území obce Tři Studně nedojde ke střetům vzájemně neslučitelných činností.
- Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina na území obce vymezují typy krajiny
 - Krajina lesní (lesní masív severozápadně od sil. II/353)
 - koncepce územního plánu v tomto typu krajiny nevymezuje žádné záměry,
 - lesní hospodaření směřuje k diferencované a přirozené skladbě lesa s cílem dosažení jeho trvalosti, všestranné stability a polyfunkčnosti,
 - na správním území obce územní plán nepřipouští zvyšování kapacit rekreace individuální ani rekreace hromadné což představuje i nepřipustnost rozšiřování chatových lokalit. V krajině lesní územní plán neumisťuje žádný záměr,
 - na území krajiny lesní nebyl zaznamenán žádný architektonický ani urbanistický počín, ani územní plán zde takové nebo obdobné záměry neumisťuje,
 - územní plán vymezuje významný pohledový horizont, kde kompaktní lesní horizont tvořený vyvýšeninami Hudecká skalka (779 n. m. m.), Brožova skalka (786 m.n. m.) tvoří jeho nedílnou součást.
 - Krajina lesozemědělská harmonická (zbývající jihovýchodní část území obce)
 - územní plán maximálně zachovává stávající typ využívání lesních a zemědělských pozemků, výjimku však tvoří plochy, které jsou vymezeny územně plánovací dokumentací pro urbánní rozvoj,

- lesní hospodaření směřuje k diferencované a přirozené skladbě lesa s cílem dosažení jeho trvalosti, všestranné stability a polyfunkčnosti včetně výnosnosti lesa,
- struktura sídla je zásadně ovlivněna rekreační zástavbou problematického plošného pokryvu, který tvoří významnou část plochy sídla; z cenných architektonických a urbanistických znaků sídla (kromě těch, které mají právní ochranu) územní plán respektuje urbanistickou strukturu s dochovanou rozvolněnou zástavbou původně hospodářských usedlostí s typickými prostory v severovýchodní části sídla, měřítko, proporce a vnější výraz penzionu Sykovec i drobné artefakty v území se vyskytující,
- územní plán v principu zachovává proporci mezi jednotlivými druhy pozemků podle údajů katastru nemovitostí; do zeleně sídelní navíc ÚP zahrnuje další pozemky v zastavěném nebo nezastavěném, ale na zastavěném území navazující pozemky vesměs s dřevinnou vegetací, která je důležitým článkem místního ekosystému. ÚP podporuje polyfunkční využívání krajiny se zvýšením druhové pestrosti,
- na správním území obce územní plán nepřipouští zvyšování kapacit rekreace individuální ani rekreace hromadné což představuje i nepřipustnost rozšiřování chatových lokalit; koncepce ÚP umožňuje rozšiřování sítě pěších a cyklistických cest,
- územní plán nepředpokládá snižování podílu trvalých travních porostů na zemědělském půdním fondu.

- Oblast krajinného rázu CZ0610-OB024 Žďárské vrchy

Koncepce ÚP Tři Studně považuje reliéf území za jednu ze základních hodnot území a plně ho respektuje. Zachováno je prostorové uspořádání krajiny vyplývající z povahy jednotlivých skladebných částí území. Selská plužina na reliéfu bez výrazných proporcí a prvků severně od silnice II. třídy prodělala v době kolektivizace zemědělství změnu na plužinu scelených zemědělských ploch, i když nedosáhla takových rozměrů jako na rovinatém reliéfu. Zachována zůstává typická struktura kulturní krajiny s dochovanou rozvolněnou zástavbou původně hospodářských usedlostí s typickými prostory pod silnicí II. třídy u hranice s k.ú. Fryšava pod Žákovou horou. Při obnově lesa musí být zachována členitost okrajů lesa příznivě ovlivňující přechod mezi rozdílnými ekosystémy. Na území obce nebyly dohledány historické krajinářské úpravy. Území obce leží v pramenné pánvi vodního toku Fryšávky s pravostranným přítokem Medlovka na kterém byl mezi léty 1587 a 1646 vystavěn rybník Sykovec s významným rekreačním potenciálem. Vodní toky jsou krátké a nebyly využívány zdroj energie. Území obce je bez výrazných kulturních dominant. Sídlo je venkovským typem sídla se silným zastoupením rekreační funkce. Obec je tvořena jedním sídlem, kdy jeho urbanistickou skladbu tvoří dvě od sebe oddělené historické struktury vyplněné z velké části průchodnost území omezující rekreační zástavbou. Tradiční architektura využívala příkladně daný terén, založena byla na výrazně obdélníkovém půdoryse a zastřešena sedlovou střechou. Stanovená urbanistická kompozice neumožňuje novými záměry překročit stávající hladinu zástavby a nepředpokládá významnější změny v organizaci území. Na území obce nebyly dohledány stavby s dochovanou cennou lidovou architekturou, mezi cennou architekturu zařazuje územní plán stavbu penzionu Sykovec s okolní parkovou úpravou.

Specifické zásady: nejsou pro tuto oblast stanoveny.

- Regionální ÚSES

- RBC.Hudecká skalka zasahuje na hranici obce Tři Studně z k.ú. Sklené u Žďáru nad Sázavou bez zásadního vlivu na činnosti na území řešeném ÚP Tři Studně.
- RBK.1372 (Hudecká skalka - Pasecká skála) zasahuje na hranici obce Tři Studně konkrétně pravý břeh rybníka Sykovec z k.ú. Vlachovice u Rokytne, jako součást vloženého lokálního biocentra LBC.147.01, bez zásadního vlivu na činnosti na území řešeném ÚP Tři Studně.

Shrnutí: Územní plán Tři Studně je vyhotoven v souladu se ZÚR Kraje Vysočina

5. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

• Úvod

- ÚP řeší celé správní území obce Tři Studně, které je tvořeno katastrálním územím Tři Studně (635332).
- Začlenění území obce Tři Studně v sídelní struktuře se nemění.
- Vazba na sousední obce je zajištěna především na úseku dopravní, technické infrastruktury, základní občanské vybavenosti a v oblasti přírodních prvků (ÚSES, vodní toky, půdní fond).
- Nadmístní význam má obec v oblasti rekreace a cestovního ruchu.
- O pořízení ÚP Tři Studně rozhodlo Zastupitelstvo obce Tři Studně dne 30.08.2023 usnesením č.10/ZO-10/2023 2024/2.

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*

- ÚP vytváří prostor pro rozvoj obce založený na zajištění dosažitelného souladu ekologické, sociální a ekonomické složky území založené v zásadě na službách cestovního ruchu. Protože obec náleží mezi velmi malé obce, nelze zde dosáhnout vyvážený pracovní trh.
- Koncepce ÚP považuje strukturu osídlení za stabilizovanou s předpokládaným mírným nárůstem počtu obyvatel bez možnosti vzniku nových struktur osídlení ve volné krajině. Zachován je druh sídla jako sídlo venkovského typu s dominantní rekreační funkcí, kde není další zvyšování rekreačních kapacit žádoucí.
- Jedná se o komplexně pojatou dokumentaci zajišťující obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji obce.
- Koncepcí ÚP nedochází k fragmentaci krajiny, v koncepcí ÚP jsou zohledněny závěry vycházející komplexní pozemkové úpravy.

• *Ochrana hodnot území*

- ÚP naplňuje podmínky Plánu péče o CHKO Žďárské vrchy v letech 2021 - 2030, který vytváří základní předpoklad pro zachování hodnot nejen na správním území obce Tři Studně.
- Zachovány zůstávají přírodní hodnoty území spočívající především v ochraně jedinečného krajinného prostoru formovaném nad soustavou dvou rybníků jako např. ochranné pásmo přírodní památky Brožova skála, území 1. a 2. zóny odstupňované ochrany CHKO Žďárské vrchy, památný strom buk lesní (stáří 270 let), významný pohledový horizont, místo umělecké inspirace studánky Barborka a Vitulka), prvky ÚSES, lesy s členitými okraji, které jsou důležitými ekotonovými zónami, v hospodářsky využívané krajině i biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců.
- ÚP nemění stávající urbanistické uspořádání sídla s běžnou kompaktní zástavbou na nepravidelné půdorysné osnově v centrální části sídla a s hodnotnou rozvolněnou zástavbou původních zemědělských usedlostí s přímou vazbou na zemědělskou krajinu v odsunuté severovýchodní části obce.
- Na území obce nebyl zaznamenán výskyt zachovalé hodnotné lidové architektury reprezentující region lidové architektury - Horácký dům.
- ÚP akceptuje na území obce se vyskytující se kulturně historické artefakty jako památky místního významu. Mezi památky místního významu se řadí i Vila rodiny Kaprálových včetně symbolického hrobu Vítězslavy Kaprálové.
- Vymezena jsou důležitá veřejná prostranství - jihozápadně od kompaktní zástavby centrální části sídla, plocha před penzionem Sykovec a nově vymezená plocha veřejného prostranství před plochou budoucího občanského vybavení pro sport.
- Respektovány jsou pozemní komunikace, na kterých je založena síť rekreační dopravy pěší a cyklistické. V souladu se záměry Plánu rozvoje obce Tři Studně je stanoven požadavek na vyznačení naučné stezky kolem rybníka Sykovec.

- Koncepce technické infrastruktury je řešena s ohledem na podmínky správního území obce Tři Studně a budoucích známých záměrů.
- *Požadavky na změnu charakteru obce*
 - ÚP nemění charakter obce ani charakter území.
- *Vztah k sídelní struktuře, dostupnost veřejné infrastruktury*
 - Význam obce v sídelní struktuře se koncepcí ÚP nemění.
 - ÚP je navržen v koordinaci s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.
- *Urbanistická koncepce (zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území, prověření možných změn včetně vymezení zastavitelných ploch)*
 - Urbanistická koncepce nemění stávající urbanistickou strukturu zástavby, která je charakterizována jako sídlo venkovské s převažující rekreační funkcí.
 - Zastavěné území bylo vymezeno dle ustanovení §116 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování stavebním řádu v platném znění na kopii aktuální katastrální mapy.
 - Koncepce ÚP je založena na polyfunkčním využívání území, při respektování prostorového a funkčního uspořádání stávajících a rozvojových ploch urbanizovaného území.
 - Pro rozvoj obce ÚP využívá především disponibilních ploch zastavěného území a ploch proluk na zastavěné území navazujících. Využitím vymezených ploch se změnou v území nedojde ke změně charakteru zástavby, výšky zástavby, nová zástavba nebude mít negativní vliv na celkový obraz sídla ani krajinný ráz. ÚP nepředpokládá se zvyšováním rekreačních kapacit území, neboť ta je již dnes na prahu únosnosti.
 - Plochy se změnou v území jsou vymezovány v rozsahu, který odpovídá populační velikosti obce, pozici obce v sídelní struktuře obce a plánu rozvoje obce. Bydlení je možno umisťovat přednostně na plochách bydlení venkovského, tak i plochách smíšených obytných venkovských. Z ploch občanského vybavení byly vyhledány zastavitelné plochy pro sport a zastavitelná plocha pro stavbu sociálních služeb seniorů.
 - Plochy se změnou v území vyžadující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu tento požadavek naplňují.
 - Zastavitelné plochy jsou vymezovány tak, že nedojde k nežádoucímu střetu zástavby s krajinným prostředím.
 - Územní problematika sídla si pro dvě na sobě nezávislé části územního plánu vyžádala řešit požadavky v podrobnosti regulačního plánu. Jedná se o část územního plánu U.1 a část územního plánu U.2.
 - Část ÚP s prvky regulačního plánu U.1 řeší otázku využití ploch rekreace individuální a rekreace hromadné s ohledem na omezenou dopravní prostupnost ploch rekreace, zadáním ÚP nepřipustěné nové zástavbě rekreačních zařízení v zastavěném území i přípustnosti možného rozšíření půdorysu nevelkých staveb individuální rekreace zejména z důvodů naplnění bezpečnostních a uživatelských potřeb a zajištění přístupnosti s cílem bezbariérového užívání stavby.
 - Část ÚP s prvky regulačního plánu U.2 řeší potřebu ochrany urbanistické struktury s dochovanou rozvolněnou zástavbou původně hospodářských stavení v harmonické symbióze s krajinným prostředím v pohledově exponované pozici v místní trati K Fryšavě.
 - ÚP definuje možnosti umisťování obnovitelných zdrojů energie v urbanizovaném území, v neurbanizovaném území tyto obnovitelné zdroje energie nebudou umisťovány.
 - Naplnění požadavků zadání ÚP Tři Studně nevyžadovalo stanovení pořadí změn v území.
 - Respektovány jsou limity využívání území stanovené Ministerstvem obrany ČR.
- *Koncepce veřejné infrastruktury*
 - ÚP akceptuje stávající systém silniční dopravní infrastruktury, nízké intenzity dopravy na silnicích nevyžadují vymezování tras jejich přeložek. Do ochranného pásma zasahuje část transformační plochy T.1, která je vymezena jako plocha podmíněně přípustného využití.

- Dopravní obsluha lesa je vyhovující, dopravní obsluha zemědělsky využívaných pozemků je uvedena do souladu s komplexní pozemkovou úpravou. ÚP umožňuje budování účelových komunikací i na jiných k tomu vhodných plochách rozdílného způsobu využití.
- Dodrženy jsou požadavky na počet parkovacích stání dle vyhlášky č.146/2024 Sb.
- Veřejná doprava řešením ÚP nedoznává zásadních změn. Umístění autobusových zastávek nebude významně měněno je vyhovující. Za cílový stav považuje ÚP oddělení nemotorové dopravy od motorové při silnici III tř. od křižovatky se silnicí II. tř. k hranici k.ú. Vlachovice u Rokytne.
- Zachovány jsou značené turistické pěší trasy a cyklotrasy i naučné stezky. Připravuje se vymezení naučné stezky kolem rybníka Sykovec.
- Zcela jsou naplněny požadavky Ministerstva obrany ČR.
- ÚP v oblasti zásobování obce pitnou vodou a v oblasti odkanalizování a čištění odpadních vod, sleduje koncepci Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina.
- ÚP jsou stanoveny zásady hospodaření se srážkovými vodami. Ke stanovení koncepce byla využita Studie odtokových poměrů obce Tři Studně z roku 2022 a do míst soustředěného odtoku ÚP neumisťuje novou zástavbu.
- Koncepce zásobování obce el. energií a zemním plynem nedoznala změn.
- Stávající síť a zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem jsou územním plánem respektovány.
- Územním plánem jsou stanoveny podmínky pro umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů pro vlastní potřebu nemovitosti. Území obce nemá podmínky pro umístování výroby energie v nezastavěném území.
- Plochy se změnou v území neovlivňují funkčnost radioreléových tras.
- Umístování staveb je vázáno na veřejná prostranství.
- Komunitní kompostárna je ve stavbě, vymezena je zastavitelná plocha pro rozšíření ČOV.
- ÚP vymezuje zastavitelnou plochu pro sport a zastavitelnou plochu pro stavbu zařízení sociálních služeb pro seniory. Stavba zařízení služeb pro seniory musí být vázána na výjimečnou kvalitu vybraného místa a účel zařízení. Proto je třeba zajistit odpovídající projektovou dokumentaci stavby.
- ÚP stanovuje podmínky pro umístování občanské vybavenosti v jiných k tomu příhodných plochách s rozdílným způsobem využívání.
- Stávající veřejná prostranství jsou řešením ÚP zachována.
- Úsporné vymezení zastavitelných ploch bydlení venkovského a ploch smíšených obytných venkovských nevyvolalo potřebu vymezovat veřejná prostranství v souvislosti s ustanovením § 20 vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění.
- Na veřejných prostranstvích se nepřipouští stavba garáží ani krytých stání, žádoucí je doplnit ploch veřejnou zelení.
- ÚP nerozvíjí rekreační kapacity na území obce. Plochy rekreace jsou řešeny částí ÚP v podrobnosti regulačního plánu viz bod. 5A této kapitoly odůvodnění ÚP.
- *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)*
 - Jak jsou ÚP Tři Studně naplněny požadavky této části zadání ÚP v mnoha případech uvádí zejména předchozí body části A. tohoto odůvodnění *Ochrana hodnot území a Požadavky na změnu charakteru obce.*
 - Prověřena byla funkčnost ÚSES s tím, že regionální prvky jsou vymezeny po vnější hranici obce Tři Studně bez významného dopadu na činnosti na území obce Tři Studně.
 - Zcela jsou respektovány vodní toky a vodní plochy, pro konkrétní vymezení malých vodních nádrží nebyly nalezeny vhodné profily.
 - Plochy se změnou v území zasahující do vzdálenosti 30 m od okraje lesa jsou vymezeny jako podmíněně přípustné.

- ÚP na území obce neumísťuje rozvojové záměry, které by významně ovlivňovaly charakter krajiny ani stavby či zařízení, které podléhají posouzení dle přílohy č. 1 zák. č. 100/2001Sb. v platném znění.
- Opatřeními územního plánu dojde ke zvýšení biodiverzity území. Nepřípustné je scelování zemědělského půdního fondu.
- Na plochách nezastavěného území (AP, AL, LU, MU,) dochází územním plánem k výslovnému zákazu umísťování vybraných staveb, zařízení a opatření.
- Respektována jsou území s povrchovým odtokem srážkových vod jako místa nevhodná pro stavební rozvoj.
- ÚP nepřipouští v nezastavěném území rozvoj urbanistických struktur, navržená organizace území nevytváří překážky v prostupnosti krajiny.
- ÚP nerozvíjí rekreační kapacity na území obce. V koncepci ÚP jsou zahrnuty prvky přinesené do zemědělské krajiny komplexní pozemkovou úpravou.
- *Další požadavky*
 - ÚP člení území obce na plochy s rozdílným způsobem využití ve smyslu obecných požadavků na vymezování těchto ploch. Využito je i možnosti podrobnějšího členění ploch.
 - Z důvodu jedinečnosti, důležitosti a jednoznačného výkladu územního plánu mají některé plochy rozdílného způsobu využití plošnou výměru do 0,2 ha.
 - Pro plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití popřípadě využití podmíněně přípustné.
- *Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR ČR*
 - ÚP Tři Studně je pořízen v souladu s PÚR ČR ve znění Aktualizace 1 - 9. Naplněna jsou obecná ustanovení PÚR ČR, provedeno je vyhodnocení souladu ÚP s republikovými prioritami územního plánování, které se váží k území obce.
 - ÚP Tři Studně naplňuje požadavky, které na území obce klade specifická oblast republikového významu SOB9.
 - ÚP Tři Studně naplňuje ustanovení PÚR ČR.
- *Uplatnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem*
 - ÚP Tři Studně je v souladu se Zásadami územního rozvoje kraje Vysočina ve znění Aktualizace 1 - 8 a rozsudku Krajského soudu v Brně č.j.:A1/2017 - 118 z 13.4.2017 (dále jen ZÚR KrV). Provedeno je vyhodnocení souladu ÚP s krajskými prioritami územního plánování zajišťující udržitelnost rozvoje území, které se váží k území obce.
 - Koncepce ÚP respektuje stanovené hlavní cílové využití krajiny lesní a krajiny lesozemědělské harmonické .
 - Správní území obce Tři Studně náleží do oblasti krajinného rázu CZ0610 - OB024 Žďárské vrchy. Koncepce ÚP chrání a rozvíjí charakteristické znaky krajiny vytvářející její jedinečnost a osobitost.
 - ÚP Tři Studně naplňuje ustanovení ZÚR KrV.
- *Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP ORP Nové Město na Moravě*
 - Uplatněna byla data a limity využití území obsažené ÚAP ORP Nové Město na Moravě šestá úplná aktualizace a aktuální data ÚAP Kraje Vysočina.
 - Problémy k řešení z ÚAP ORP Nové Město na Moravě: P.68 - kumulace rekreačních objektů ve volné krajině s chybějící technickou infrastrukturou. Problém již vyřešen, rekreační zástavba je zástavbou v zastavěném území, rekreační zástavba je napojena na základní technickou infrastrukturu.
- B. *Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit*
 - Z nadřazené územně plánovací dokumentace nevzešla potřeba na území obce vymezit územní rezervu.
 - Vymezení územních rezerv nebylo uplatněno v zadání územního plánu, ani nevyplývalo z řešení koncepce územního plánu.

- C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění anebo předkupní právo
- Z nadřazené územně plánovací dokumentace neplynou požadavky na vymezení či zpřesnění VPS, VPO nebo asanací.
 - Potřeba vymezení či zpřesnění VPS, VPO nebo asanací nebylo uplatněno v zadání územního plánu, ani nevyplývalo z řešení koncepce územního plánu.
- 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
- Koncepce ÚP nevyžaduje vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci.
 - Koncepce ÚP vymezuje plochy s podmínkou zpracování územní studie pro zastavitelnou plochu Z.1 a transformační plochu T.1.
- E. Případný požadavek na zpracování variant řešení
- Charakter záměrů nevykázal potřebu vyhotovení variant řešení územního plánu.
- F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění vč. měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- ÚP Tři Studně byl zpracováván po nabytí účinnosti zákona 283/2021 Sb., stavební zákon a je tedy zpracován v souladu s požadavky tohoto zákona a s ním souvisejících prováděcích vyhlášek zejména vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
 - Grafická část územního plánu je vyhotovena dle metodického pokynu Standard vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání, Verze 1.7.2024.
 - Výroková část ÚP Tři Studně je zpracována v rozsahu
 - Textová část
 - Grafická část
 - 1 - výkres základního členění území 1:5000
 - 2 - hlavní výkres 1:5000
 - Odůvodnění ÚP je zpracováno v rozsahu:
 - Textová část
 - Grafická část
 - O1 - koordinační výkres 1:5000
 - O2 - výkres širších vztahů 1:100000
 - O3 - výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1:5000
 - O4 - doplňující výkres - dopravní infrastruktura 1:5000
 - O5 - doplňující výkres - vodní hospodářství 1:5000
 - O6 - doplňující výkres - energetika, elektronické komunikace 1:5000
 - Výkresy Územního plánu Tři Studně jsou zpracovány digitálně, nad mapovým podkladem z data 20.06.2025.
 - Grafická část odůvodnění využívá doplňující výkresy pro znázornění koncepce dopravní a technické infrastruktury.
 - Návrh územně plánovací dokumentace pro společné jednání je vyhotoven ve dvou tištěných paré a v digitální podobě (formát .pdf , .tif, .png, .doc).
- G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj
- Nebyly vyžadovány.

Shrnutí: Územní plán Tři Studně je vyhotoven v souladu s požadavky zadání ÚP Tři Studně s uplatněním aktuálních legislativních úprav na úseku stavebního zákona.

6. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj nebyl uplatněn.

7. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj nebyl uplatněn.

8. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další částí prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj nebyl uplatněn.

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

9.1. Variantní řešení

Zadání územního plánu nepožadovalo řešení variant, nevyplynulo ani z koncepce ÚP.

9.2. Základní koncepce rozvoje území

Hlavní zásadou při tvorbě územního plánu bylo dosažení hospodárného a účelného využití území, které je silně zatíženo rekreační zástavbou, při maximálním zachování poměru mezi druhy pozemků na území obce, což znamenalo omezení extenzivního růstu sídla. Rozvoj sídla směřoval předně do ploch bydlení na plochách bydlení venkovského i plochách smíšených obytných venkovských, do ploch občanského vybavení, veřejného prostranství a zeleně sídelní ostatní. Významná kvalitativní změna je navržena pro plochy rekreace na oddechových plochách (konkrétně pláže). Zároveň bylo hledáno takové uspořádání území, které by vykazovalo efektivní, ale i úspornou obsluhu území veřejnými infrastrukturami. Vymezené záměry nesnižují prostupnost území. V neurbanizovaném území byla hledána řešení, která by uchovala produkční funkci krajiny s podporou její mimoprodukční funkce zvláště pohybové rekreační. Rozhodující roli v ochraně a tvorbě krajinného prostředí hraje požadavek, aby se zemědělská a lesní výroba přizpůsobila místním přírodním podmínkám.

9.3. Ochrana hodnot území

Územní plán zcela akceptuje hodnoty území požívající právní ochranu, tj. hodnoty s dostatečnou oporou v zákonech, vyhláškách či jiných závazných předpisech.

Mimo tyto hodnoty územní plán uchovává hodnoty území, které jsou bez zmíněné právní ochrany, ale území obce identifikují. Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty byly zjištěny z ÚAP ORP Nové Město na Moravě, ÚAP Kraje Vysočina a především v doplňujících průzkumech a rozborech.

- Přírodní hodnoty – smyslem jejich vymezení je ochrana přírodních hodnot při požadovaném územním rozvoji obce se zajištěním stálosti podstatných krajinných a přírodních charakteristik.
- Kulturní hodnoty – smyslem vymezení těchto hodnot (zvl. urbanistických a architektonických) je vymezení historicky cenných území, místně významných staveb, historických prostorů a veřejných prostorů. Nelze opomenout ani prvky tzv. drobné architektury často symbolizující místa a události v krajině. Vymezena jsou území možných archeologických nálezů.
- Civilizační hodnoty – v území mají převážně užitný charakter. Důvodem jejich vymezení je především hospodárné využívání a rozvíjení území (vybavení dopravní a technickou infrastrukturou, občanským vybavením a službami atd.). Ochrana je zajištěna respektováním příslušných právních předpisů i dodržováním podmínek, které definuje územní plán (podmínky využití ploch rozdílného způsobu využití, vlastnosti obytného prostředí aj.).

9.4. Urbanistická koncepce

Územní plán akceptuje současné uspořádání urbanistické struktury sídla s vysokým zastoupením rekreační zástavby, která v místech původní smíšené obytné zástavby a zástavby venkovské přerušila přímý kontakt této zástavby s volnou krajinou. Koncepce ÚP již neumožňuje další rozšiřování nové rekreační zástavby zejména z důvodu vysokého zatížení území obce tímto druhem zástavby. Plochy umožňující potřebný rozvoj obce (kromě plochy komunitní kompostárny) jsou vymezeny na vhodných disponibilních plochách zastavěného území a zastavitelných plochách na zastavěném území navazující. Důvodem je ekonomická výhodnost těchto řešení jak z hlediska dostupnosti zejména technické infrastruktury, dostupnosti nemotorovou dopravou, tak ochranou půdního fondu.

– Bydlení venkovské (BV)

Charakter stabilizované zástavby BV má skupina rodinných domů doplňujících rozvolněnou zástavbu původně selských usedlostí pod křižovatkou silnic II. a III. třídy. Stávající plochy BV též navazují na jihozápadní stranu historické části sídla. Budoucí zástavba BV na tuto skupinu rodinných domů navazuje na jižní straně - jedná se o transformační plochu T.1. Na ploše se předpokládá umístění tří samostatně stojících domů se třemi byty. Využití plochy nutno prověřit územní studií.

– Rekreace individuální (RI)

Bez náležitého konceptu situovaná zástavba rodinné rekreace v návaznosti na centrální část sídla a možno uvést náhodně situovanou zástavbu na severozápadní části sídla s ponecháním "uzavřených" ploch zemědělského půdního fondu. Zástavba různorodého architektonického projevu a kvality na plošně různě velkých pozemcích s omezenou dopravní dostupností. Pro plochy RI platí ustanovení ÚP s prvky regulačního plánu.

– Rekreace na oddechových plochách (RO)

Levý břeh rybníka Sykovec blíže k hrázi je tradičně využívána pro pláž se vstupem koupající se veřejnosti do rybníka. Tuto plochu stále vedenou v evidenci katastru nemovitostí jako lesní pozemek ÚP vymezuje jako zastavitelnou plochu Z.12 druhu RO pro nápravu tohoto rozporu mezi reálným stavem a zmiňovanou evidencí. Zastavitelná plocha Z.12 ve směru severním podél silnice navazuje na současnou funkční parkově upravenou plochu zajišťující potřebné služby návštěvníkům pláže i penzionu Sykovec. Jde o plochy přinášející do sídla jedinečnou a přívětivou atmosféru.

– Rekreace hromadná (RH)

Zahrnuje vesměs zástavbu tvořenou bývalými rekreačními areály podnikové rekreace, tábořišti apod. vybudovanými na jihozápadním okraji sídla mezi rybníkem Sykovec, lesním komplexem a plochami občanského vybavení komerčního významu. Zástavba je mnohotvárná bez nastavené koncepce sledující cílevědomý rozvoj území, často bez vzájemných vztahů mezi jednotlivými stavebními prvky. Zhruba v těžišti zástavby zůstává rozsáhlá nezastavěná část zahrad. Dopravní obsluhu zajišťují prvotně vzniklé účelové komunikace propojující původní sídlo svolnou krajinou. Pro plochy RH platí ustanovení ÚP s prvky regulačního plánu.

– Občanské vybavení veřejné (OV)

Zahrnuje zařízení obecního úřadu a hasičské zbrojnice ve stavebně vyhovujícím objektu při vstupu do sídla u silnice III. třídy. Na zastavitelné ploše Z.11 v návaznosti na veřejné prostranství je na geometricky nepravidelném tvaru pozemku navrženo umístění stavby zařízení pro pohybové a sociální služby pro seniory. Právě nepravidelný tvar pozemku, sousedství s lesem a plochou rekreace na oddechových plochách bude impulzem pro návrh kvalitní architektury. V pohledově exponované pozici nad hladinou rybníka Sykovec je vymezena transformační plocha T.3, která bude sloužit kulturně společenským potřebám. Jedná se o zařízení, které v obci dosud chybí.

– Občanská vybavení komerční (OK)

Stávající zařízení tvoří důležité plochy zastavěného území plnící zejména služby v oblasti ubytování a stravování. Jedná se o stabilizovaná zařízení s průběžnou údržbou a modernizací. Transformační plocha T.2 situovaná v těsném kontaktu se stávajícím zařízením občanské vybavenosti komerční bude využita pro potřebné rozšíření služeb hotelu se kterým bude tvořit jeden provozní celek. Důvodem vymezení je zachování a rozšíření služeb hotelu.

– Občanská vybavenost sport (OS)

Na území sídla se nenachází veřejně přístupná plocha umožňující sportovní činnost obyvatel obce a rekreujících se osob. Vymezením zastavitelné plochy Z.2 je tato nedostatečnost územním plánem odstraněna. Třeba si uvědomit, že nedostatek ploch a zařízení pro volnočasové aktivity především mládeže může mít za následek nárůst nežádoucích sociálně patologických jevů.

– Veřejná prostranství všeobecná (PU)

Vymezeny jsou jako plochy s důležitou, prostorovou a komunikační funkcí, bez časového omezení přístupu, sloužící obecnímu užívání bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostranství nebo jeho části. ÚP zachovává stávající veřejná prostranství se sítí místních a účelových komunikací s potřebou rozšíření, které by ve svém důsledku vedlo k postupnému zvýšení prostupnosti území. Mezi důležitá veřejná prostranství prostranstvím náleží prostor při občanské vybavenosti veřejného významu u obecního úřadu, prostor místní komunikace v úseku kompaktní historická zástavba - stavba zařízení pro pohybové a sociální služby pro seniory a veřejné prostranství s parkovištěm u penzionu Sykovec. Koncepce ÚP vymezuje veřejné prostranství na ploše Z.3 před zastavitelnou plochou Z.2 s nezakrytými hřišti pro nové možnosti uspořádání sociální soudržnosti.

– Zeleň zahradní a sadová (ZZ)

Zeleň zahradní a sadová je v ÚP zastoupena samostatně vyčleněnými plochami soukromých zahrad. Plochy samostatně vyčleněných zahrad i zahrad, které jsou integrální součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití (např. BV, SV, SX). Plochy ZZ mají nezastupitelný význam v kompozici sídla a krajiny a mají i důležitý význam produkční a relaxační. Nové samostatně vyčleněné plochy zeleně zahradní a sadové nebylo třeba vymezovat.

– Zeleň sídelní ostatní (ZS)

Jsou vymezeny jako samostatné plochy zeleně na plochách stavových druhu pozemku ostatní plocha způsobu využití zeleň, v případě plochy u křižovatky silnic pak způsobu využití sportoviště a rekreační plocha. Současně byly na pozemcích druhu trvale travní porost vymezeny zastavitelné plochy Z.4 - Z.9. Plochy ZS jsou plochami zeleně téměř vždy s dřevinnou vegetací příhodně doplňující zastavěné území, případně plnící přechodovou zónu mezi zastavěným územím a volnou krajinou. Na vymezených plochách lze v omezené míře uplatnit pěstitelskou činnost plnící spíše než produkční funkci oddychovou.

– Smíšené obytné venkovské (SV)

Zahrnují stabilizovanou sevřenou historickou zástavbu včetně blízkého domovního fondu z pozdější doby. Hodnota celku je výrazně narušena změnami staveb spočívajících v přístavbách i nástavbách. Při podrobnějším pozorování je možno dohledat pozůstatky tradičního hmotového uspořádání u některých stavení, avšak historická hodnota je u nich potlačena četnými stavebními úpravami. V proluce mezi stávajícími plochami SV západně od obecního úřadu ÚP vymezuje zastavitelnou plochu Z.1 pro umístění cca 4 bytů na čtyřech budoucích stavebních pozemcích. Využití plochy nutno prověřit územní studií.

– Smíšené obytné jiné (SX)

ÚP do ploch SX zařazuje nejstarší zástavbu v obci tvořenou rozvolněnou zástavbou původně zemědělských usedlostí v přímém kontaktu se zemědělsky využívanou krajinou - trvalým travním porostem. Zejména z důvodů pohledové exponovanosti této části sídla zde ÚP nepřipouští rozšiřování zastavěného území. Zástavba se nachází v 2. zóně odstupňované ochrany CHKO Žďárské vrchy. Pro plochy SX platí ustanovení ÚP s prvky regulačního plánu.

– Doprava silniční (DS), Doprava jiná (DX)

Viz kapitola C.9.6 Koncepce veřejné infrastruktury.

– Technická infrastruktura všeobecná (TU), Technická infrastruktura jiná (TX)

Viz kapitola C.9.6. Koncepce veřejné infrastruktury.

– Vodní hospodářství (WT)

Viz kapitola C.9.9. Vodní plochy a toky, povodí.

9.5. Stanovení pořadí změn v území

Územní plán Tři Studně nestanovuje pořadí provádění změn v území.

9.6. Koncepce veřejné infrastruktury

- Dopravní infrastruktura

- Silniční

Napojení obce na silniční síť zajišťují krajské silnice II/353 Polička - Žďár nad Sázavou Velký Beranov a silnice III/35314 Nové Město na Moravě - Vlachovice - Tři Studně.

Silniční síť je sítí územně stabilizovanou s potřebnou úpravou křižovatky zmiňovaných silnic především z hlediska zlepšení rozhledových poměrů.

Úpravy stávajících úseků silnic mimo zastavěné území budou prováděny dle zásad ČSN 736101 „Projektování silnic a dálnic“ v kategorii S 7,5/60 silnice II/353 a v kategorii S 7,5/60 (50) silnice II/35314.

Úpravy silnice v zastavěném území budou prováděny dle zásad ČSN 736110 „Projektování místních komunikací“ ve funkční skupině ve funkční skupině B.

Koncepce místních komunikací navázala na zpracovaný Pasport komunikací Tři Studně, který pro dopravní infrastrukturu zastavěného území vymezuje místní komunikace a účelové komunikace. Místní komunikace v zásadě dopravně obsluhují centrální část sídla s místní komunikací směřující k penzionu Tři pumpy a dále pak v přímé trase do lesního masívu nad rybníkem Sykovec. Zbývající výrazně větší část zastavěného území dopravně obsluhuje síť účelových komunikací. Dopravní síť obsluhující zastavěné území je tvořena velmi často jednopruhovými obousměrně pojižděnými komunikacemi, které dlouhodobě způsobují především v rekreační zástavbě problémy s dopravní prostupností. Šířkové úpravy těchto jednopruhových obousměrně pojižděných komunikací vzhledem k danému systému parcelace jsou nereálné, ÚP proto v souladu se zadáním ÚP Tři Studně nepřipouští rozšiřování rekreační zástavby.

- Hospodářská doprava

Zajišťuje přístup k vlastnickým pozemkům v nezastavěném území. Koncepce ÚP svými zásahy nezpůsobuje snížení stávající dopravní obslužnosti půdního fondu, krajinných enkláv ani dalších krajinných struktur. Síť účelových komunikací je v rozsahu platné komplexní pozemkové úpravy doplněna o dva nové úseky účelových komunikací. Potřebné základní parametry prostorového uspořádání hospodářských cest budou vycházet z obecných zásad návrhu dopravního systému a platných normativů. Pro potřeby hospodářské dopravy je využívána silniční síť i místní komunikace.

- Doprava v klidu

Pro odstavování a parkování motorových vozidel jsou využívány pozemky vlastníků vozidel (volná či krytá stání, garáže). Identifikovaná a potřebná parkoviště jsou vyznačena v grafické části odůvodnění ÚP. Nepřipouští se zřizování odstavných a parkovacích stání pro vozidla o vyšší hmotnosti než 3,5 tuny na veřejných prostranstvích společensky využívaných.

- Veřejná doprava

Je zajišťována autobusovou dopravou. Izochrony docházkových vzdáleností od autobusových zastávek zahrnují téměř celé obytné území obce. Umístění autobusových zastávek bude upřesněno tak, aby plně vyhovovalo příslušným předpisům, bezbariérovému provedení se zachováním docházkových vzdáleností.

- Nemotorová doprava

V úseku silnice III/35314 od hranice s obcí Vlachovice po vyústění na silnici II/353 ÚP vyžaduje oddělení nemotorové dopravy od dopravy motorové z důvodů dosažení vyšší bezpečnosti účastníků silničního provozu, zvláště nejzranitelnějších účastníků, kterými bývají chodci zvláště pak děti. Pro tento záměr využít i naplánovanou akci Celková obnova rybníka Sykovec.

Koncepce ÚP potvrzuje opodstatněnost vymezených turistických stezek (modrá a zelená) naučné stezky, dvou cyklotras a podporuje vymezení nové naučné stezky kolen rybníka Sykovec. Územní plán umožňuje vyznačení dalších tras po současných anebo nových pozemních komunikacích. ÚP konkrétní vymezení účelových cyklostezek či jiných speciálních stezek rekreačního charakteru

neuplatňuje. Tyto pohybové rekreační aktivity je možno na území obce realizovat v rámci přípustných či podmíněně přípustných způsobů využití vhodných ploch s rozdílným způsobem využití.

- Železniční, letecká (civilní) a vodní doprava

Nemají na území obce své zájmy.

- Služby pro motoristy

ÚP zachovává stávající čerpací stanici pohonných hmot na území obce ve stávajícím rozsahu. Případné požadavky na umístování autoopraven a dalších zařízení je na území obce je omezené, malé možnosti v rámci přípustných či podmíněně přípustných způsobů využívání vhodných ploch s rozdílným způsobem využití připouští urbanizovaném území.

- Hluk z dopravy

Zdrojem hluku na území obce je silnice III/353 a silnice III/35314. Intenzity dopravy v jednotlivých sčítacích úsecích na silnicích jsou uvedeny v níže sestavené tabulce. Jednoznačně dopravně nejzatíženějším úsekem je silnice propojující obec Tři Studně s Novým Městem na Moravě. Tato skutečnost bude zohledněna při pořizování územní studie pro plochu se změnou v území T.1.

Intenzity dopravy rok 2020

Silnice	úsek	TV	O	M	SV	poznámka
II/353	6 - 3380	119	1005	15	1139	Sklené - křižovatka sil. III/35314
II/353	6 - 3398	88	710	18	816	Fryšava - křižovatka sil. III/35314
III/35314	6 - 7240	257	1348	26	1631	Vlachovice-křižovatka sil. III/353

Vysvětlivky: TV - těžká motorová vozidla celkem
O - osobní a dodávková vozidla bez přívěsů i s přívěsy
M - jednostopá motorová vozidla
SV - všechna motorová vozidla celkem (součet vozidel)

• Technická infrastruktura

- Zásobování pitnou vodou

Obec Tři Studně má veřejný vodovod napojený na vodovod obce Fryšava pod Žákovou horou. Z prameniště o vydatnosti 4,65 l/s je pomocí čerpací stanice voda dopravována do vodojemu Fryšava pod Žákovou horou 2 x 100 m³ (766,3/763 m n.), který se nachází na správním území obce Tři Studně. Z vodojemu je zástavby v sídle zásobena gravitačně.

Jako cílové řešení otázky zásobování sídla pitnou vodou je připravována obnova vlastního vodního zdroje ležícího v odsunutě poloze od severozápadní hranice zastavěného území. Jedná se o dvě kopané studny z roku 1974 ze kterých je voda svedená do sběrné jímky. V rámci prací spojených se změnou zdroje pitné vody bude provedena rekonstrukce stávající vodovodní sítě.

Nárůst výhledové potřeby vody :

obyvatelstvo: průměrná potřeba obyv. $Q_p = 18 \cdot 150 \text{ l/den} = 2\,700 \text{ l/os./den} = 0,03 \text{ l/s}$

dům pobytových a soc. služeb seniorů $Q_p = 10 \cdot 120 \text{ l/den} = 1\,200 \text{ l/os./den} = 0,01 \text{ l/s}$

zaměstnanci domova seniorů $Q_p = 06 \cdot 60 \text{ l/den} = 360 \text{ l/os./den} \sim 0,00 \text{ l/s}$

celkem Q_p 4 260 l/os./den = 0,04 l/s

max. potřeba $Q_m = Q_p \cdot k_d = 6\,390 \text{ l/den} = 0,07 \text{ l/s}$

max. hodinová potřeba $Q_h = Q_m \cdot k_h = 0,13 \text{ l/s}$

Zde třeba připomenout, že současná průměrná spotřeba pitné vody na osobu zdaleka nedosahuje výpočtovou hodnotu 150 l/os./den.

- Kanalizace a odvádění odpadních vod

Obec má vybudovanou veřejnou kanalizační síť sestávající z oddílné tlakové kanalizace s kompresorovou stanicí a mechanicko - biologickou ČOV z roku 2012 s kapacitou 2025 EO. Na ČOV je napojena obec Vlachovice a část obce Fryšava pod Žákovou horou.

Ve výhledu se předpokládá s napojením rekreační zástavby obcí Rokytno a Vlachovice. V současné době jsou zahájeny přípravné práce na rozšíření areálu ČOV.

Srážkové vody ze střech rodinných domů a zpevněných ploch v navrhovaných zastavitelných a transformačních plochách budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či vsakovacích zařízeních, do dešťové kanalizace budou napojeny pouze přepady z těchto zařízení.

Respektována je ochrana jednotlivých částí kanalizační sítě, která je dána zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu (zákon o vodovodech a kanalizacích).

– Závěr

Koncepce územního plánu akceptuje zásady stanovené Plánem rozvoje vodovodu a kanalizací Kraje Vysočina, který je koncepčním materiálem Kraje Vysočina v oblasti vodohospodářské infrastruktury.

– Zásobování elektrickou energií

Obec je zásobována elektrickou energií z podzemního kabelového primárního vedení VN 22 kV, ze kterého jsou přípojkou připojeny stávající níže uvedené trafostanice TS 22/0,4 kV.

označení	název trafostanice	vlastník	typ	max. instal. výkon	poznámka
TS200917	Tři Studně T29 MASNA	EG.D	EG.D	630 kVA	zděná kiosková
TS200918	T30 TŘI STUDNĚ	EG.D	EG.D	630 kVA	zděná kiosková

Uvažovaný přírůstek el. příkonu na území obce (orientační)

druh výstavby	návrh ÚP	pozn.
bydlení venkovské (BV)	3 x 3 kW = 9 kW	transformační plocha T.1
smíšená obytná venkovská (SV)	4 x 4 kW = 16 kW	zastavitelná plocha Z.1
občanské vybavení veřejné (OV)	15 kW	zast. plocha Z.11 + trans. plocha T.3
celkem	40 kW	

Reálná hodnota zatížení a celkového potřebného příkonu z distribučních TS s ohledem na soudobost mezi jednotlivými skupinami odběru bude nižší než v tabulce uvedená.

Koncepce zásobení obce spočívá v maximálním respektování stávajících zařízení včetně příslušných ochranných pásem. Distribuční systém musí být schopen přenést požadovaný výkon v době předpokládaného maxima při dodržení všech potřeb hospodárnosti, spolehlivosti, bezpečnosti i kvality napětí. Potřebný příkon lze zabezpečit především ze stávajících trafostanic. Transformační výkon možno navyšovat i jejich přestavbou. Využívání většiny ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje realizaci zařízení technické infrastruktury, tedy i el. vedení a zařízení.

Není uvažována výstavba větrných elektráren. Fotovoltaická zařízení nelze umisťovat mimo urbanizovanou část obce, v urbanizovaném území je při splnění patřičných v ÚP daných podmínek možná.

– Zásobování zemním plynem a teplem

Obec je plynofikována. Vzhledem k sídelní struktuře je provedena plošná plynofikace ve středotlakých rozvodech zemního plynu. Regulační stanice VTL/STL se nachází na území obce Vlachovice. Rozvodná síť v sídle byla budována jako středotlaká 0,3 MPa s použitím domovních regulátorů.

V současné době odběry zemního plynu nedosahují předpokládaných (projektovaných) hodnot. Zemní plyn k vytápění využívá dnes přibližně 55% domácností, elektrickou energii přibližně 5% domácností. Využití alternativních zdrojů vytápění též okolo 5 % domácností. Přibližně 20% domácností využívá k vytápění domů dřevo a dřevní hmotu. Zbývající podíl domácností využívá k vytápění svých domů uhlí. Zařízení občanské vybavenosti k vytápění využívají zemní plyn, činěny jsou první kroky v získávání energie z okolního prostředí pomocí tepelných čerpadel. Vytápění rekreačních objektů je založeno na občasnému využívání elektrické energie, zemního plynu a často dřevo a dřevní hmotu.

V nastalé situaci v dodávkách energie a energetických surovin je třeba zvláště v odvětví zásobování teplem hledat podporu ve využívání obnovitelných zdrojů energie resp. tepla (tepelná čerpadla apod.). V oblasti novostaveb územní plán podporuje výstavbu budov splňujících pasivní energetický standard.

ÚP respektuje stanovená ochranná pásma plynovodů včetně ochranných pásem zařízení na plynovodní síti.

– Sdělovací a datové sítě

Územní plán na správním území obce neumisťuje žádné záměry, které by mohly ohrozit bezproblémový provoz radioreléových tras i jiných telekomunikačních zařízení. Při koncipování zástavby na zastavitelných plochách zohlednit přítomnost telekomunikačních vedení.

Příjem televizního signálu je zajišťován individuálně instalovanými televizními anténami a pokrytí území televizním signálem i rozhlasovými celoplošnými programy je dobré.

Celé správní území obce Tří Studně se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR, blíže viz kap. C.3.1.2.

– Podmínky uspořádání inženýrských sítí

Nové inženýrské sítě budou především vedeny pod veřejnými plochami (např. zelené pásy při pozemních komunikacích). U stávajících pozemků zatížených břemenem sítí tech. infrastruktury vytvořit postupně předpoklady pro jejich převod do majetku obce. Rozvody a trasy, resp. celkové řešení, bude upřesněno v podrobnější dokumentaci územně plánovací či oborové. Žádoucí je slučování sítí technické infrastruktury do obslužných koridorů především z důvodů menších územních nároků a efektivity využívání území.

• Nakládání s odpady

Nakládání s odpady se řídí obecně závaznou vyhláškou. V obci probíhá úspěšně třídění odpadu se znatelným trendem postupného poklesu produkce odpadů s dobrou mírou separace. Na území se nenachází žádná skládka v aktivním stavu. V návaznosti na ČOV byl vybudován sběrný dvůr odpadů sloužící obyvatelům obce i majitelům rekreačních objektů. Při účelové komunikaci do Horního lesa je budována komunitní kompostárna.

Územní plán na území obce neumisťuje žádnou novou skládku.

• Občanské vybavení

ÚP na řešeném území vymezuje tři druhy ploch občanského vybavení, občanské vybavení veřejné (OV), občanské vybavení komerční (OK) a občanské vybavení sport (OS). Blíže viz kapitola C.9.4 Urbanistická koncepce, plochy druhu OV, OK a OS.

ÚP připouští možnost umisťování občanského vybavení úměrné velikosti i rozsahu i do jiných příhodných ploch s rozdílným způsobem využívání, pokud to nebude v rozporu s přípustným, případně podmíněně přípustným využíváním dané plochy. Vhodným druhem plochy pro tyto účely je plocha smíšená obytná venkovská.

Za chybějící základní občanskou vybaveností vyjíždí obyvatelé především do sousední obce Fryšavy pod Žákovou horou, případně do Nového Města na Moravě nebo Žďáru nad Sázavou.

• Veřejná prostranství

Viz kap. C.9.4 Urbanistická koncepce.

9.7. Koncepce uspořádání krajiny

• Utváření prostoru krajiny

Územní plán vytváří podmínky pro zachování a ochranu krajinného prostoru horního toku Fryšávky daného vodní plochou rybníka Sykovec se souvisejícím územím, které je ze severu a severozápadu uzavřeno zastavěným územím, zemědělskou a lesní krajinou završenou významným krajinným horizontem Hudecká skalka - Brožova skála - bezejmennou nezalesněnou vyvýšeninou s kótou 779 m. n. m a bezejmennou nezalesněnou vyvýšeninou s kótou 764 m. n. m. V zemědělsky využívané krajině budou akceptovány zásady Plánu společných zařízení syntetizující problematiku opatření platné komplexní pozemkové úpravy. Při obnově lesa bude uplatněna jeho cílová skladba odpovídající místním stanovištním podmínkám se zachováním členitých okrajů lesa. Zajištěny jsou podmínky pro zachování, případně zvýšení prostupnosti krajiny, vhodně formulovanými zásadami využití ploch s rozdílným způsobem využití. Biologickou prostupnost území zajišťuje funkční lokální ÚSES. Územní plán zajišťuje ochranu nezastavěného území rovněž určením podmínek pro využití ploch nezastavěného území vyloučením staveb, zařízení a opatření, které by mohly narušit krajinný ráz anebo jiné krajinné a přírodní hodnoty. Využití ploch s rozdílným způsobem využití podporuje zvyšování retenční a akumulární schopnosti krajiny.

Územní plán považuje ochranu krajiny a krajinného prostředí (zastavěného i nezastavěného) za primární téma své koncepce. Jedná se tak o naplňování základního pravidla na vyvážený a dlouhodobě udržitelný rozvoj území což je odůvodněno veřejným zájmem.

- Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

- Orná půda (AP)

Samostatně jsou vymezovány za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Tyto plochy jsou v podmínkách územního plánu tvořeny druhem pozemku orná půda. Rozsah dotčení zemědělského půdního fondu reaguje na požadavky zadání ÚP, které schválilo zastupitelstvo obce.

- Trvalé travní porosty (AL)

Samostatně jsou vymezovány za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Tyto plochy jsou v podmínkách územního plánu tvořeny druhem pozemku trvalý travní porost. Rozsah dotčení zemědělského půdního fondu reaguje na požadavky zadání ÚP, které schválilo zastupitelstvo obce.

- Lesní všeobecné (LU)

Samostatně jsou vymezovány za účelem zajištění podmínek s převažujícím využitím pozemků pro les. Lesy je nutno chránit jako důležitou přírodní hodnotu území s úměrnou produkční funkcí.

- Smíšené krajinné všeobecné (MU)

Plocha je vymezena pro místa s dochovanými přírodními a estetickými hodnotami, případně místa s nezbytnou potřebnou obnovou těchto hodnot.

- Doprava silniční (DS), doprava jiná DX)

Viz kap. C.9.6. Koncepce veřejné infrastruktury.

- Vodní a vodohospodářské jiné (WT)

Viz kap. C.9.9. Vodní plochy a toky, povodí.

- Územní systém ekologické stability

Při řešení systému ekologické stability bylo vycházeno ze ZÚR Kraje Vysočina, ÚAP ORP Nové město na Moravě, územních plánů sousedních obcí, zejména pak Plánu ÚSES CHKO Žďárské vrchy z 09/2023 a doplňujících průzkumů a rozborů.

- Nadregionální a regionální ÚSES

Na řešené území velmi okrajově v severní části při západní hranici s k.ú. Sklené u Žďáru nad Sázavou, zasahuje regionální biocentrum RBC.312 Hudecká Skalka, ze kterého dále v řešeném území vychází lokální biokoridor směřující dále severovýchodním směrem. Dané regionální biocentrum se nachází v lesním masivu, kde v místě na řešeném území prochází lesní cesta tvořící tak přirozenou hranici tohoto biocentra.

- Místní (lokální) ÚSES

Pro návrh lokálního ÚSES byly důležité širší souvislosti vyplývající ze systému lokálních ÚSES na území sousedních obcí.

Návrh lokálního ÚSES na území obce vychází z předpokladu respektování možných i aktuálních přírodních a antropogenních podmínek území. Při návrhu byly především zohledněny směry přirozených migračních tras, zastoupení ekologicky významných vegetačních formací v řešeném území, reprezentativnost stanovištních podmínek v rámci biochory, významné bariéry v území. V řešeném území bylo při návrhu vycházeno z Plánu územního systému ekologické stability Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy, 09/2023.

Navrženou síť lokálního ÚSES na řešeném území tvoří 2 lokální biocentra, větví zamokřených a mokrých hydrických řad. Biocentrum LBC.93.01 zasahuje na řešené území okrajově ze sousedního k.ú. Fryšava pod Žakovou Horou. Toto biocentrum je západním směrem propojeno lokálním biokoridorem LBK.93/RBC312-93.01 s regionálním biocentrem RBC.312 Hudecká skalka a jihovýchodním směrem lokálním biokoridorem LBK.93/93.01-9.02 po vodním toku Fryšávka pak s následným lokálním biocentrem mimo řešené území.

Biocentrum LBC.147.01 se nachází na rybníku Sykovec a je ovlivněno rekreační funkcí daného území. Z tohoto biocentra údolím vodního toku Medlovka vychází lokální biokoridor LBK.147/147.01-1372.05 směřující do lokálního biocentra již mimo řešené území.

Všechny zmíněné lokální biokoridory jsou větve zamokřených a hydrických řad.

Navržené prvky ÚSES naplňují limitující prostorové a funkční parametry platné pro lokální biocentra a biokoridory. Přestože síť biocenter a biokoridorů je dostatečně hustá, je žádoucí lokální síť ÚSES doplnit o interakční prvky. Interakční prvky mají rozmanitý charakter a vedle ekologické funkce mohou mít i jiné důležité funkce (např. vodohospodářskou, estetickou).

Navržený systém lokálních biocenter a biokoridorů je nezbytným předpokladem a základem pro zvýšení ekologické stability území.

- Prostupnost krajiny

Na snížení prostupnosti krajiny na území obce měly v minulém období zásadní vliv dva faktory.

Prvním byl neřízený rozvoj rekreačních aktivit především na plochách rekreace individuální a rekreace hromadné, které plošným pokryvem (způsobem) na nedostatečně dimenzované dopravní síti odřízly pro venkovské osídlení charakteristickou a potřebnou přímou vazbu zastavěného území a volné krajiny. Koncepce územního plánu proto neumožňuje další rozvoj těchto rekreačních kapacit a současně vyžaduje zachování dopravních prostorů na komunikacích smíšeného dopravního provozu, v lepším případě i pořízením výhyben. Současně ÚP vyžaduje prověření obnovy pěšího propojení mezi stabilizovanými plochami druhu RI a RH z centrální části sídla do lesní krajiny.

Druhým faktorem byly změny v době souhrnných technicko - hospodářských úprav pozemků, které upravovaly krajinu do velkých půdních bloků, čímž docházelo k odstraňování překážek pro zemědělskou techniku (agrárních mezí, polních cest, doprovodné zeleně apod.). V souladu s vydanou komplexní pozemkovou úpravou ÚP vymezuje dvě nové účelové komunikace.

Územním plánem nastavené způsoby využívání většiny ploch nezastavěného území připouští doplnění a úpravy sítě účelových cest, případně i pozemních komunikací rekreační dopravy

- Podmínky pro rekreaci

Správní území obce Tři Studně s okolím je nejvyhledávanější rekreační lokalitou Žďárských vrchů pro pobytové a pohybové rekreační aktivity nacházející se v centrální části CHKO Žďárské vrchy. ÚP na řešeném území vymezuje tři druhy ploch rekreace, rekreace individuální (RI), rekreace na oddechových plochách (RO) a rekreace hromadná (RH) Blíže viz kapitola C.9.4 Urbanistická koncepce, plochy druhu RI, RO a RH. Zároveň třeba uvést, že budovy na plochách občanského vybavení komerčního mohou a často i plní služby spojené s rekreačními aktivitami.

Po území provedou návštěvníky dvě pěši (modře a zeleně) značené stezky, naučná stezka, regionální a místní cyklotrasa. ÚP navrhuje zlepšení průchodnosti zastavěným územím (viz předchozí bod Prostupnost krajiny) a vytyčit druhou naučnou stezku kolem rybníka Sykovec. Rekreační dopravu je možno za podmínek stanovených ÚP vymezovat i na jiných k tomu vhodných plochách rozdílného způsobu využití.

Ke každodenní rekreaci nejen obyvatel obce bude sloužit sportoviště vymezené na zastavitelné ploše Z.2 občanské vybavení sport. Plocha může být využívána příležitostně i pro aktivity kulturně společenského významu.

ÚP nepřipouští zakládání zahrádkových kolonií či osad.

- Dobývání ložisek nerostných surovin

Na území obce se nenachází dobývací prostor. ÚP neuvažuje s využíváním území obce k těžebním aktivitám.

9.8. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, podmínky prostorového uspořádání

- Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Vymezení ploch rozdílného způsobu využití je znázorněno v grafické části ÚP barevnou plochou, rastrem a písemnými znaky. Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou od sebe odděleny hranicí.

V textové části ÚP jsou pak stanoveny podmínky využívání jednotlivých ploch s určením převažujícího (hlavního) účelu využití, přípustného využití, nepřipustného využití, popřípadě i podmíněně přípustného využití.

Přípustné využití znamená optimální využití plochy, podmíněně přípustné využití značí využití plochy přípustnou činností nenarušující funkci území jako celku, která je slučitelná

s hlavním využitím plochy. Nepřípustné využití znamená zakázaný způsob využívání či využití. Stavby a zařízení, které nelze v nezastavěném území pro jeho charakter povolit (§122, odst. 3, stavebního zákona) jsou jmenovitě uvedeny v nepřípustném využití ploch neurbanizovaného (nezastavěného) území. Jedná se o plochy s rozdílným způsobem využití druhu AP, AL, LU, NU, MU.

Dosavadní způsob využívání ploch, který neodpovídá vymezenému využití plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP, lze trpět, pokud není narušen veřejný zájem a zde prováděné činnosti nepoškozují životní prostředí nad přípustnou míru.

- Podmínky prostorového uspořádání

- Územní plán

Územní plán vytváří základní koncepční rámec pro usměrňování rozvoje celého území obce. Pro zachování, obnovu a kultivaci hodnot území stanoví ÚP podmínky (prvky) prostorového uspořádání, v podrobnosti přiměřené územnímu plánu, které budou včleněny do procesu rozhodování v území. Podmínky prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu jsou vyjádřeny především v textové i grafické části ÚP

- Územní plán v podrobnosti regulačního plánu

Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání území v podrobnosti regulačního plánu jsou vymezeny pro část území U.1 řešící náročné podmínky dalšího využívání ploch rozdílného způsobu využívání RI a RH a pro část území U.2, které mají za cíl chránit urbanistickou strukturu dochované rozvolněné zástavby původně hospodářských usedlostí s typickými prostory v severovýchodní části sídla.

Výčet prvků regulačního plánu s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu pro část území U.1.: Podrobnější podmínky jsou stanoveny především pro omezení dalšího zahušťování ploch rekreace RI a RH další novou rekreační zástavbou neboť stávající zástavba je již na samé hranici únosnosti nejen z pohledu urbanistického a estetického, tak zejména dopravní přístupnosti požární techniky resp. složek integrovaného záchranného systému. Pro tento účel se stanovuje :

- nepřípustnost dalšího snižování dopravní přístupnosti na systému ploch RI, RH, ZZ, ZS.
- zákaz umísťování nových staveb rekreace RI a RH,
- výjimku pro půdorysné rozšíření nevelkých staveb RI,
- zákaz umísťování vyjmenovaných druhů mobilních zařízení,
- druh a výška oplocení.

Výčet prvků regulačního plánu s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu pro část území U.2.: Podrobnější podmínky jsou stanoveny především pro zachování historicky vzniklé struktury zastavění na severovýchodním okraji sídla dokladující původní osídlení na územním plánem řešeném území. Pro tento účel se stanovuje:

- zachování dochované historické stavební struktury,
- požadavek na ochranu harmonického vztahu mezi architekturou a volnou krajinou,
- potřebu nenarušení tvarového postavení budov tvořících nároží dvorcové formy zástavby,
- pokyn na vzhled střechy při potřebě využití podkroví,
- druh a výška oplocení.

- Společná ustanovení

Stanovená kritéria a podmínky pro usměrňování využívání území jsou nastaveny tak, aby byly dostatečně liberální a iniciovaly nalézání nových pro obec přínosných řešení, avšak byly dostatečně účinným a přísným nástrojem k udržení kvality urbanistických a krajinářských souvislostí.

Vyznačení území s prvky v podrobnosti regulačního plánu je graficky provedeno ve výkrese základního členění.

9.9. Vodní plochy a toky, povodí

Severovýchodní převážně zalesněná část správní území obce leží v povodí významného vodního toku Fryšávky v čísle hydrologického pořadí č.h.p. 4 - 15 - 01 - 022 a jihozápadní část správní území obce v čísle hydrologického pořadí č.h.p. 4 - 15 - 01 - 023. Okrajová část území obce se nachází v čísle hydrologického pořadí č.h.p. 1 - 09 - 01 - 003.

Pro účely výkonu správy toků a potřeby jejich údržby respektuje územní plán 8 m široký manipulační pruh od břehové hrany významného vodního toku Fryšávky, u ostatních bezejmenných toků pak 6 m. U vodních toků zachovat podmínky pro přirozený charakter toku s doprovodnou zelení.

Na území obce se nachází níže uvedené vodní plochy. Rybník Sykovec je součástí lokálního biocentra ÚSES.

název vodní nádrže	číslo parcely	výměra (m ²)	pozn.
Sykovec	2080	170 390	vodní plocha s významnou rekreační funkcí
Čermákův rybník	2036	622	

Malé vodní nádrže, tůňe a mokřady lze též umisťovat i na mnohých plochách rozdílného způsobu využití v rámci přípustných resp. podmíněně přípustných podmínek využití konkrétní plochy. Důvodem je, že každá akumulovaná voda v povodí znamená důležitý přínos ve vytváření zásob vody. Nesporný je jejich pozitivní vliv na vnímání estetiky krajinného prostředí i ekologické hodnoty krajiny.

- Generel LAPV

Generel území chráněných pro akumulaci povrchových vod (LAPV), který pořídilo ministerstvo zemědělství a ministerstvo životního prostředí v září 2021 na správním území obce Tři Studně nevymezil vhodné území pro akumulaci povrchových vod.

- Záplavová území, protipovodňová opatření

Významný vodní tok Fryšávka má vymezeno vodoprávním orgánem záplavové území s periodicitou Q₁₀₀ včetně aktivní zóny záplavového území, aktivní zónou. Záplavové území zasahuje okrajově do lesního masívu od zástavby v odlehle severní pozici. Velká voda tak nemůže zasáhnout zástavbu sídla Tři Studně.

V ÚAP Kraje Vysočina jsou v pramenném území významného vodního toku Fryšávka vymezeny ve formě záměru/rezervy Poldr na přítoku Fryšávky a Poldr nad Fryšavou. V případě obou poldrů se jedná o objekty/zařízení protipovodňové ochrany. Údaj do ÚAP poskytlo Povodí Moravy.

ÚP Tři Studně tyto poldry v textové části ani grafické části ÚP neuvádí z důvodů: nejsou dostupné bližší informace provedení poldrů (např. provedení hráze, úroveň hladiny poldru, využívání plochy poldru). Oba zamýšlené poldry se nachází na lesních pozemcích rozsáhlého lesního masívu kolem Křivého javoru (824 m n.m.) a lesy oproti jiným typům krajinného pokryvu jsou pro retenci vody příznivější, dokáží zachytit celkem 5 - 9 x více vody než bezlesá krajina (Kantor a Demek 2003).

Mimo tyto argumenty je třeba uvést, že podmínky pro využití ploch rozdílného způsobu využití druhu LU stanovené v textové části ÚP v přípustném využití umožňují realizaci protipovodňových a protierozních opatření.

- Protierozní opatření

Koncepce ÚP respektuje vydanou Komplexní pozemkovou úpravou Tři Studně, která ponechává trvalý travní pás na svažitých plochách zemědělské půdy v místních tratích zvaných K Sklenému a K Fryšavě. V místní trati K Sklenému na úbočích vyvýšeniny s ornou půdou komplexní pozemková úprava vyžaduje organizační protierozní opatření.

- Odvodnění území

Stavby zemědělského odvodnění byly ve velké míře prováděny za účelem podpory a rozvoje zemědělské výroby. Jedná se o drenážní způsob odvodnění výrazně ovlivňující odtokové poměry v území. ÚP vytváří koncepční možnosti pro zlepšení ekologicko-stabilizační funkce vodních toků při zvyšování retenčních schopností krajiny. Konkrétní realizační opatření zabývající se nežádoucí funkcí zemědělského odvodnění překračují působnost územního plánu. Provedená odvodnění jsou vyznačena v grafické části odůvodnění ÚP ve výkrese Předpokládaný zábor půdního fondu. S novými investicemi tohoto charakteru územní plán neuvažuje.

- Zranitelné oblasti

Území obce tvořené katastrálním územím Tři Studně dle Nařízení vlády ČR č. 262/2012 Sb. v platném znění o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu, nepatří do zranitelných oblastí.

10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Tyto záležitosti nadmístního významu nebylo třeba na území obce Tři Studně řešit.

11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

11.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo nově vymezeno v souladu s § 116 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Protože se zastavěné území vymezuje v souvislosti s pracemi na územním plánu nejsou vymezovány nezastavitelné pozemky.

Podkladem pro vymezení zastavěného území bylo zastavěné území stanovené samostatným způsobem, které nabylo účinnosti dne 13.03.2014, mapa evidence nemovitostí s vyznačením zastavěného území k 01.09. 1966, mapový podklad, na kterém je vyhotoven územní plán (kopie aktuální katastrální mapy). Důležité informace byly získány terénním průzkumem dotčeného území.

11.2. Vyhodnocení využití zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno ke dni 01.08.2025.

Prostorové uspořádání sídla akceptuje utváření terénu. Rozvolněná venkovská zástavbou solitérních stavení obklopených krajinou luk a pastvin se nachází blíže hranice s obcí Fryšava pod Žakovou horou. Později založená část sídla má charakter hromadné vsi nad rybníkem Sykovec. Přírodní krásy, vodní plocha především ve druhé polovině 20. století přivedly na území obce rozsáhlou rekreační zástavbu různé architektonické kvality, která plochou zástavby převyšuje historické formy zástavby. Historické zastavění bylo vyžíváno víceúčelově, rekreační zástavby spíše jednostranně. Pozoruhodná je skutečnost, že kolektivizace zemědělství do obce nepřinesla žádnou stavbu.

Ze stavebních záměrů ÚP v zastavěném území vymezuje tři transformační plochy a část zastavitelné plochy občanské vybavenosti veřejné. Sídlo je charakterizováno jako sídlo venkovské s dominantní rekreační funkcí.

11.3. Potřeba vymezení zastavitelných ploch

ÚP Tři Studně vymezuje na řešeném území celkem 14 zastavitelných ploch. Vlastnosti jednotlivých zastavitelných ploch rozdílného způsobu využití jsou uvedeny v kapitolách C.9.4 Urbanistická koncepce, C.9.6 Koncepce veřejné infrastruktury a C.9.9 Vodní plochy a toky.

• Výčet zastavitelných ploch

- Z.1 - SV - potřeba je vyvolána požadavky zadání ÚP předpokládající mírný nárůst počtu obyvatel se zachováním venkovského charakteru obce. Venkovskému bydlení zcela vyhovuje bydlení smíšené obytné venkovské, v případě Tři Studně využívající proluku z části obklopenou zástavbou téhož druhu.
- Z.2 - OS - potřeba je vyvolána chybějící plochou pro sportovní a pohybové aktivity, které jsou obecně důležité nejen pro fyzické zdraví, ale i pro psychický stav.
- Z.3 - PÚ - plocha vytvářející potřebný nástupní a prostor pro bezpečné zpřístupnění přilehlé plochy Z.2 a klidové prostředí umožňující setkávání lidí.
- Z.4 až Z.9 - ZS - při zachování současného způsobu užívání území je potřebou ploch nabídnout podmínky pro narovnání vztahu mezi údaji katastru nemovitostí a reálným stavem v užívání území.
- Z.10 - TU - vytvořit podmínky pro narovnání vztahu mezi údaji katastru nemovitostí a reálným stavem v užívání území.
- Z.11 - OV - potřeba je vyvolána chybějící plochou pro stavbu zařízení poskytující především pobytové služby pro osoby mající sníženou soběstačnosti, které z důvodu věku potřebují pomoc jiné osoby.
- Z.12 - RO - dlouhodobě využívaná pískem upravená plocha pláže se vstupem do vody je stále v údajích katastru nemovitostí vedena jako lesní pozemek. Vymezením zastavitelné plochy jsou nastaveny podmínky pro nápravu stavu v užívání území.

- Z.13 - TU - vymezení plochy je vyvoláno potřebou intenzifikace ČOV za účelem účinnějšího odstraňování znečištění vod. Podpora udržitelného hospodaření s vodou.
- Z.14 - TX - vymezení plochy je vyvoláno potřebou kontrolovaného využívání biologicky rozložitelného odpadu na jednom místě v dostatečném odstupu od ploch citlivých funkcí.
- Naplnění rozvojových potřeb

Zastavitelné plochy vymezené Územním plánem Tři Studně spolu s plochami transformačními naplňují potřeby, které jsou obsaženy v zadání ÚP Tři Studně schválené zastupitelstvem obce. Vymezením zastavitelných ploch v zastavěném území anebo ve vazbě na zastavěné území jsou dány předpoklady pro úsporné řešení dopravní a technické infrastruktury. Zastavitelná plocha Z.14 pro své specifické vlastnosti se nachází v pozici mimo dosah citlivých funkcí.

Vymezením zastavitelných ploch není měněn charakter obce, vztah k uspořádání krajiny ani význam obce ve struktuře osídlení.

11.4. Zabezpečení potřeb na úseku bydlení

- Základní údaje

Obec Tři Studně je populačně velmi malou venkovskou obcí. Zástavbě sídla dominují plochy rekreace individuální, rekreace hromadné a rekreace na oddechových plochách. Při prvním řádném sčítání obyvatel (rok 1869) žilo na území obce 257 obyvatel v 39 domech. Při následném sčítání obyvatel v roce 1880 dosáhla obec nejvyšší populační velikosti a to 270 obyvatel. Od tohoto roku počet obyvatel v obci klesá a minimálního počtu 91 obyvatel dosahuje při celostátním sčítání lidu, domů a bytů v roce 1991. Vývoj obyvatel v dalších letech je patrný z níže uvedené tabulky.

- Retrospektivní přehled s výhledovou sídelní a demografickou prognózou

Rok	1970	1980	1991	2001	2011	2021	31.12.2024	výhled
obyvatel	109	109	89	90	99	109	102	120
bytů	26	27	24	25	32	34	36	43
obyv./byt	4,19	4,04	3,71	3,60	3,01	3,21	2,83	2,79

Výše uvedený tabulkový přehled ukazuje na v současnosti poměrně vysokou obsazenost bytů v obci Tři Studně.

Kapitola C.9.4 uvádí, že na zastavitelné ploše Z.1 druhu SV, pro kterou je blízké víceúčelové využití blízké venkovským potřebám bydlení lze umístit až 4 byty a na ploše transformační T.1 druhu BV, které je typické bydlení v rodinných domech v prostředí zeleně lze umístit 3 byty. ÚP nepředpokládá úbytek stávajícího bytového fondu.

Předložená budoucí populační velikost obce je reálná a je odůvodněna

- výbornou dostupností sídla blízkých měst s potřebným občanským vybavením a ekonomickým zázemím,
- velmi dobrým vybavením sídla veřejnou technickou infrastrukturou,
- obě vymezené plochy se změnou v území Z.1 a T.1 mají možnost kvalitní dopravní obsluhy a napojení na inženýrské sítě,
- dostupností rekreačně atraktivní krajiny, prostor s mnoha možnostmi pohybových aktivit,
- plošné a prostorové uspořádání plochy Z.1 a plochy T.1 bude prověřeno územní studií.

Současně nutno připustit že realizace bytové politiky náleží do samostatné působnosti obcí. Obec jako základní územně samosprávné společenství občanů pečuje o všestranný rozvoj území a potřeby svých občanů. Mezi povinnosti patří i uspokojování potřeb bydlení. Dostupnost bydlení patří tedy mezi zásadní principy udržitelného rozvoje obce.

- Plochy se změnou v území druhu SV a BV

- Zastavitelná plocha Z.1 (SV)

Plocha nepravidelného mnohoúhelníku téměř ze všech stran obklopená zastavěným územím dopravně přístupná po místní komunikaci, kterou bude nutno rozšířit do normových parametrů. Výměra takto vymezené zastavitelné plochy je 6160 m². Plocha potřebná pro rozšíření

přístupové místní komunikace s vymezením veřejného prostranství s obratištěm určená odborným odhadem činí 1500 m². Samotná využitelná plocha s funkcí SV tak bude 6160 m² - 1500 m² = 4660 m². Územní plán předpokládá využít plochu Z.1 druhu smíšená obytná venkovská pro 4 byty. Na jeden byt na plochách SV tak připadá 4660 m² : 4 byty = 1165 m².

– Transformační plocha T.1 (BV)

Plocha vymezená v zastavěném území dopravně přístupná po místní komunikaci vyžadující šířkovou úpravu. Zhruba v těžišti plochy je situován rodinný dům půdorysného rozměru 122 m² se souvisejícím navazujícím pozemkem nezaznamenaným v katastru nemovitostí a účelovou komunikací zásobující penzion Sykovec. Pro potřeby územního plánu byla velikost pozemku včetně stavby rodinného domu a účelové komunikace stanovena na 1000 m². Samotná využitelná plocha s funkcí BV tak bude 3840 m² - 1000 m² = 2840 m². Územní plán předpokládá využít plochu T.1 druhu bydlení venkovské pro 3 byty. Na jeden byt na plochách BV tak připadá 2840 m² : 3 byty = 945 m².

– Zhodnocení

Návrh ÚP Tři Studně v oblasti ploch určených pro bydlení naplňuje potřeby obce i Metodický pokyn ministerstva životního prostředí OOLP/1067/96 stanovující maximální velikost budoucího stavebního pozemku pro jeden rodinný dům s příslušenstvím 1200 m² i při vědomí, že ÚP nevymezuje jen plochy pro rodinné domy, ale i plochy pro víceúčelového využití, které je zástavbě venkova bližší.

12. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení předpokládaného odnětí ZPF v návrhu ÚP Tři Studně je zpracováno dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších změn a prováděcí vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF.

Grafické znázornění dotčení ZPF je přehlednou formou provedeno ve výkresové části odůvodnění ÚP. Ve výkrese jsou uvedeny základní údaje o pozemcích, zákres ploch a koridorů, u nichž se předpokládá zábor půdy, hranice tříd ochrany vč. BPEJ, zúrodňující opatření, účelové a místní komunikace sloužící k obhospodařování pozemků, hranice zastavěného území a plochy se změnou v území.

12.1. Dotčení ZPF

- Označení a navržené využití plochy nebo koridoru, jichž se zábor týká

Plochy a koridory, kterých se zábor půdního fondu dotýká, jsou vyznačeny v grafické části odůvodnění ÚP výkrese předpokládaných záborů půdního fondu. Plochy jsou barevnou šrafovou rozděleny na plochy, u kterých dochází k dotčení ZPF a plochy kde nedojde k dotčení ZPF (zábor se nachází na nezemědělských pozemcích), rovněž jsou barevně rozlišeny plochy s dotčením PUPFL.

Plochy jsou označeny kódem, kdy první znak označuje typ plochy Z - zastavitelná plocha a typ plochy T - transformační plocha. Následuje číselné rozlišení plochy, které je zřejmé z níže uvedené tabulky.

Při návrhu územního plánu nebyla shledána potřeba vymezení koridorů technické a dopravní infrastruktury.

- Výměra záboru podle navrženého využití jednotlivých ploch a koridorů, která je dále členěna podle tříd ochrany

Pro plochy a koridory vymezené v ÚP, jsou výměry záboru ZPF vyčísleny v níže uvedené tabulce. Při vyhodnocení byly využívány i údaje z katastru nemovitostí o druzích pozemku. V případě, kdy se v ploše vyskytovaly pozemky druhu ostatní plocha, bylo toto zohledněno ve výměře záboru zemědělského půdního fondu, kdy tyto pozemky byly považovány za pozemky mimo ZPF.

Celková výměra navržených ploch se změnou v území činí 4,001 ha, ze které plochy s dotčením ZPF tvoří 2,760 ha. Jedná se o dotčení ZPF na půdách II. třídy ochrany (1,403 ha), III. třídy ochrany (1,126 ha) a ZPF na půdách V. třídy ochrany (0,231 ha). Zbývá část 1,241 ha, tedy celých 31% z celkové výměry navržených ploch se změnou v území, se nachází na nezemědělských půdách.

- Odhad výměry záboru, na které bude po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu

U zastavitelných ploch Z.4 – Z.9 navržených pro zeleň sídelní, převážně v prolukách zastavěného území, lze uvažovat, že dotčení zemědělské půdy v těchto plochách není nevratné, při využití pro zeleň sídelní lze počítat se zachováním kulturních vrstev zeminy a využití ploch pro zeleň ovšem nezemědělského charakteru. Výměra zmíněných ploch činí 0,627 ha.

Dále třeba připustit, že na plochách smíšených obytných venkovských (SV), bude vždy část pozemků nezastavěna a zůstane v zemědělském půdním fondu v druhu pozemku zahrada.

- Souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití ploch a koridorů, který je dále členěn podle tříd ochrany

Viz tabulková část níže.

- Souhrn výměr záboru navrhovaných ploch a koridorů bez ohledu na typ navrženého využití, který je dále členěn podle tříd ochrany

Viz tabulková část níže.

- Informace o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody, v rozsahu územně analytických podkladů

Na řešeném území se dle územně analytických podkladů nachází pouze prvky odvodnění. Tyto plochy jsou vyznačeny ve výkrese Předpokládaných záborů půdního fondu grafické části odůvodnění návrhu územního plánu a žádná z navržených ploch se změnou v území se ploch odvodnění nedotýká.

- Informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch

Předkládaný územní plán je prvním územním plánem.

- Tabulková část vyhodnocení

Tabulka vyhodnocení zastavitelných ploch, transformačních ploch a ploch změn v krajině:

Označení plochy /koridoru	Navržené využití	Výměra plochy (ha)	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
T.1	BV	0,384	0,000										
Plochy celkem	bydlení	0,384	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000				
Z.12	RO	0,278	0,000										
Plochy celkem	rekreace	0,278	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000				
Z.2	OS	0,800	0,800		0,748	0,052							
Z.11	OV	0,282	0,090			0,090							
T.2	OK	0,051	0,000										
T.3	OV	0,048	0,000										
Plochy občanského vybavení celkem		1,181	0,890	0,000	0,748	0,142	0,000	0,000	0,000				
Z.3	PU	0,205	0,144		0,069	0,075							
Plochy veřejných prostranství celkem		0,205	0,144	0,000	0,069	0,075	0,000	0,000	0,000				

Z.4	ZS	0,055	0,055			0,055							
Z.5	ZS	0,167	0,167		0,103	0,064							
Z.6	ZS	0,155	0,155		0,155								
Z.7	ZS	0,049	0,045		0,040	0,005							
Z.8	ZS	0,109	0,109			0,109							
Z.9	ZS	0,092	0,092			0,092							
Plochy zeleně celkem		0,627	0,623	0,000	0,298	0,325	0,000	0,000	0,000				
Z.1	SV	0,616	0,584			0,584							
Plochy smíšené obytné celkem		0,616	0,584	0,000	0,000	0,584	0,000	0,000	0,000				
Z.10	DX	0,037	0,000										
Plochy dopravní infrastruktury celkem		0,037	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000				
Z.13	TU	0,154	0,000										
Z.14	TX	0,519	0,519		0,288			0,231					
Plochy technické infrastruktury celkem		0,673	0,519	0,000	0,288	0,000	0,000	0,231	0,000				
Celkem plochy změn		4,001	2,760	0,000	1,403	1,126	0,000	0,231	0,000				

BV	bydlení venkovské
RO	rekreace na oddechových plochách
OV	občanské vybavení veřejné
OK	občanské vybavení komerční
OS	občanské vybavení sport
ZS	zeleně sídelní ostatní
SV	smíšené obytné venkovské
DX	doprava jiná
TU	technická infrastruktura všeobecná
TX	technická infrastruktura jiná
	plocha záboru PUPFL
	plocha bez dotčení ZPF či PUPFL

- Údaje o dotčení sítě hlavních účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Územní rozvoj sídla nepřináší snížení prostupnosti krajiny. Zachována je dostupnost volné krajiny z urbanizovaného území.

Systém účelových komunikací zajišťuje přístup k vlastnickým pozemkům. Koncepce ÚP umožňuje rekonstrukci stávající cestní sítě včetně přípustného doplnění této cestní sítě. Územní plán navrhuje dvě nové účelové cesty v trasách daných parcelami vymezenými v území jako plochy ostatní komunikace, kdy nedochází k dotčení ZPF.

- Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

Řešení územního plánu není předkládáno variantně. Variantní řešení nevyžadovalo zadání územního plánu a pro jednoznačnost problematiky území k němu nebylo přistoupeno ani při zpracování návrhu územního plánu.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území, potřeby vymezení zastavitelných ploch včetně zabezpečení potřeb na úseku bydlení je obsahem kapitoly C.11 stejného názvu. Podmínky využití zastavitelných ploch a ploch transformačních jsou zřejmé z tabulky v kap. A.3.4. výrokové části ÚP.

Vymezením zastavitelných ploch nedochází k narušení organizace zemědělského fondu, hydrologických a odtokových poměrů a rovněž nedochází k narušení sítě zemědělských účelových komunikací.

- Dotčení ZPF nejvyšších tříd ochrany

Koncepce stanovená ÚP Tři Studně, si vyžádala dotčení ZPF I. a II. třídy ochrany. K dotčení dochází u těchto ploch: Z.2 občanské vybavení sport (OS), Z.3 veřejná prostranství všeobecná (PU), Z.5, Z.6, Z.7 zeleň sídelní ostatní (ZS) a Z.14 technická infrastruktura jiná (TX). U všech těchto ploch se jedná o dotčení půd II. třídy ochrany.

- Z.2, Z.3 - na sebe navazující zastavitelné plochy účelně využívají jediné rovinné území pro v obci chybějící sportovní aktivity spojené s klidovou funkcí veřejného prostranství a se zlepšením podmínek pro dopravní obsluhu této části obce ležící v nezastavěném území a pro zemědělskou techniku nedostupné ploše.
- Z.5 - plocha ze tří stran zcela a ze strany čtvrté z velké části obklopená zastavěným územím je bez možnosti přístupu zemědělské techniky.
- Z.6, Z.7 - plocha v zastavěném území bez možnosti přístupu zemědělské techniky.
- Z.5 - Z.7 - u předmětných ploch, kromě požadavků zaměřených na nápravu mezi skutečným využíváním plochy a údaji katastru nemovitostí je třeba zachovat podíl ploch zeleně v silně rekreačně využívaném území.

- Etapizace výstavby

Etapizace výstavby (pořadí provádění změn v územní) není v návrhu územního plánu navržena, neboť nebyla požadována zadáním ÚP ani nevyplynula z návrhu koncepce ÚP. Organizace výstavby v jednotlivých zastavitelných plochách musí probíhat efektivně bez vzniku obtížně obhospodařovatelných ploch a postupného záboru zemědělského půdního fondu. Využití ploch transformačních je vázáno na dohody vlastníků staveb a pozemků a následné úpravě plochy pro naplnění zamýšlených záměrů.

- Organizace ZPF

Vymezením zastavitelných ploch ani ploch transformačních nedochází k významnému narušení organizace zemědělského fondu, hydrologických a odtokových poměrů a rovněž nedochází k narušení sítě zemědělských účelových komunikací.

12.2. Dotčení PUPFL

Návrhem ÚP Tři Studně dochází k dotčení PUPFL plochami zastavitelnými Z.10, Z.12 a Z.13. Potřeba vymezení zastavitelných ploch je obsahem kapitoly C.11 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území, potřeby vymezení zastavitelných ploch. K dotčení vzdálenosti 30 m od hranice lesa dochází u zastavitelné plochy Z.13 14. Činnost ve vzdálenosti 30 m od hranice lesa upravuje bod (23)b) kapitole A.3.4 Vymezení zastavitelných ploch ploch transformačních výrokové části ÚP.

13. **Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění**

Část zpracovaná pořizovatelem bude doplněna v další fázi pořizování územně plánovací dokumentace.

14. **Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem**

Část zpracovaná pořizovatelem bude doplněna v další fázi pořizování územně plánovací dokumentace.