

Ú Z E M N Í P L Á N

T Ř I S T U D N Ě

N Á V R H Ú Z E M N Ě P L Á N O V A C Í D O K U M E N T A C E

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

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán vydávající územní plán:	Zastupitelstvo obce Tři Studně
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	
Pořizovatel: Městský úřad Nové Město na Moravě, Odbor stavební a životního prostředí, Úřad územního plánování Vratislavovo náměstí 103, 592 31 Nové Město na Moravě Oprávněná úřední osoba pořizovatele: jméno a příjmení: Mgr. Dana Sklenářová funkce: referent podpis:	Otisk úředního razítka:

Seznam zkratek použitých v územním plánu

aj.	a jiné
apod.	a podobně
BPEJ	bonitované půdně ekologická jednotka
CO	civilní ochrana
č.h.p.	číslo hydrologického pořadí
ČOV	čistírna odpadních vod
CHKO	chráněná krajinná oblast
CHOPAV	chráněná oblast přirozené akumulace vod
KrV	Kraj Vysočina
k.ú.	katastrální území
KN	katastr nemovitostí
LAPV	lokalita akumulace povrchových vod
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
MO ČR	Ministerstvo obrany České republiky
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
ORP	obec s rozšířenou působností
OP	ochranné pásmo
OÚ	obecní úřad
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	politika územního rozvoje
TS	transformační stanice
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚSKP ČR	Ústřední seznam kulturních památek České republiky
VDJ	vodojem
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje

OBSAH

A. Textová část:	9
1. Vymezení zastavěného území	9
2. Základní koncepce rozvoje území obce	9
2.1. Hlavní cíle rozvoje území	9
2.2. Koncepce rozvoje a ochrany hodnot území	9
2.3. Koncepce ochrany veřejného zdraví	9
3. Urbanistická koncepce	10
3.1. Zásady rozvoje území	10
3.2. Urbanistická kompozice	10
3.3. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	11
3.4. Vymezení zastavitelných ploch a ploch transformačních	11
3.5. Plochy sídelní zeleně	13
4. Koncepce veřejné infrastruktury	13
4.1. Koncepce dopravní infrastruktury	13
4.2. Koncepce technické infrastruktury	14
4.3. Zelená infrastruktura	15
4.4. Koncepce občanského vybavení	15
4.5. Koncepce veřejných prostranství	16
4.6. Koridory pro veřejnou infrastrukturu	16
5. Koncepce uspořádání krajiny	16
5.1. Koncepce uspořádání krajiny	16
5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	16
5.3. Vymezení ploch se změnou v krajině	17
5.4. Územní systém ekologické stability (ÚSES)	17
5.5. Prostupnost krajiny	18
5.6. Vodní hospodářství	18
5.7. Podmínky pro rekreaci	18
5.8. Dobývání ložisek nerostných surovin	19
6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	19
6.1. Podmínky pro využití ploch	19
6.2. Zajištění podmínek ochrany krajinného rázu	28
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	28
8. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny	28
9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	28
10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	28
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	29
12. Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků	29
13. Stanovení pořadí provádění změn v území	29
14. Stanovení požadavků na výstavbu odchýlně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu	29
15. Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo jiných právních předpisech	30

B. GRAFICKÁ ČÁST (samostatně řazené výkresy)

1	Výkres základního členění území	1: 5 000
2	Hlavní výkres	1: 5 000

A. Textová část:

1. Vymezení zastavěného území

- (1) Zastavěné území bylo vymezeno k 01.08.2025.
- (2) Zastavěné území je vyznačeno těchto výkresech územního plánu:
 - a) výkres č. 1 - Výkres základního členění území,
 - b) výkres č. 2 - Hlavní výkres.

2. Základní koncepce rozvoje území obce

2.1. Hlavní cíle rozvoje území

- (3) Stabilizovat funkci obce ve struktuře osídlení.
- (4) Stanovit zásady pro využití a prostorové uspořádání území obce s jasně definovanými směry rozvoje.
- (5) Provéřit podmínky pro zlepšování obsluhy území veřejnou infrastrukturou.
- (6) Zachovat danou proporci mezi druhy pozemků lesní pozemek, trvalý travní porost, orná půda s posílením rozptýlené zeleně v zemědělsky využívané krajině.
- (7) Nedopustit další snižování prostupnosti krajiny nezastavěné, tak zejména zastavěné.

2.2. Koncepce rozvoje a ochrany hodnot území

- (8) Krajina: respektovat krajinný prostor náhorní plošiny určený rybníky Sykovec a Medlov (k.ú. Fryšava pod Žákovou horou) a souvisejícím územím, které je ze severu a severozápadu uzavřeno zastavěným územím, zemědělskou a lesní krajinou završenou významným pohledovým horizontem.
- (9) Významný pohledový horizont: nepřipustit aktivity, které by mohly narušit nebo potlačit významný krajinný horizont tvořený vyvýšeninami Hudecká skalka (779 m n. m.), Brožova skála (786 m n. m.), bezejmennou nezalesněnou vyvýšeninou s kótou 779 m n. m. a bezejmennou nezalesněnou vyvýšeninou s kótou 764 m. n. m. při hranici s k. ú. Fryšava pod Žákovou horou.
- (10) Lesní masív: chránit lesnaté území severozápadní části území s pramennou pánví významného vodního toku Fryšávky jako součást lesního masívu Devítiskalské vrchoviny.
- (11) Územní systém ekologické stability: respektovat prvky ÚSES (lokálního a regionálního významu), jako plochy obecně nezastavitelné, zvyšující biodiverzitu a ekologickou stabilitu krajiny.
- (12) Studánky Barborka a Vitulka akceptovat jako místo umělecké inspirace hudebního skladatele Bohumila Martinů.
- (13) Urbanistická struktura: chránit urbanistickou strukturu s dochovanou rozvolněnou zástavbou původně hospodářských usedlostí s typickými prostory v severovýchodní části sídla.
- (14) Architektonicky cenná stavba: zachovat měřítko, proporce a vnější výraz stavby penzionu Sykovec s parkovou úpravou.
- (15) Prvek drobné architektury (pomník, památník, pamětní deska, kříže): respektovat tyto artefakty jako památky místního významu; nepřipustit jejich odstranění, ve zcela ojedinělých a odůvodněných případech připustit jejich přemístění v blízkosti původního stanoviště.
- (16) Veřejná infrastruktura: zajistit hospodárné a účelné využívání dopravní a technické infrastruktury, občanské vybavenosti a veřejných prostranství.

2.3. Koncepce ochrany veřejného zdraví

- (17) Uplatnit zásadu, že u ploch smíšených obytných venkovských (SV) a smíšených obytných jiných (SX), nesmí případné negativní vlivy z hlavních, přípustných či podmíněně přípustných činností překročit hranici areálu resp. plochy vymezené v územním plánu.
- (18) Stavby s chráněnými vnitřními prostory, pozemky pro chráněné venkovní prostory staveb a pozemky pro chráněné venkovní prostory, je možné v území umisťovat pouze při prokázání nepřekročení přípustných hladin negativních vlivů a hluku a vibrací.

3. Urbanistická koncepce

Graficky je znázorněna ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

3.1. Zásady rozvoje území

(19) Územní plán vytváří koncepční rámec pro usměrňování rozvoje území se stanovením těchto základních směrů

- a) rozvíjet polyfunkční využívání urbanizovaného území s vazbou na krajinu nezastavěného území,
- b) vymežit hranici zastavěného území, hospodárně využívat zastavěné území se zajištěním ochrany nezastavěného území,
- c) členit území na plochy s dosavadním způsobem využívání, tj. na plochy bez významných změn (plochy stabilizované) a plochy se změnou dosavadního způsobu využívání území (zastavitelné plochy a plochy transformační); pro tyto plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny způsoby využití,
- d) nepřipustit další snížení dopravní propustnosti zastavěného území konkrétně ploch rekreace individuální (RI), rekreace hromadné (RH), navazujících ploch zeleně zahradní a sadové (ZZ) i zeleně sídelní ostatní (ZS) včetně napojených dalších ploch s rozdílným způsobem (BV, OK, SV); v míře maximální zachovat přímé propojení nezastavěného a zastavěného území obce,
- e) hlavními plochami urbanizovaného území nadále zůstávají plochy rekreace individuální (RI), rekreace hromadné (RH) s plochy rekreace na oddechových plochách (RO), plochy občanského vybavení komerčního (OK) plochy zeleně sadové (ZZ); důležité zastoupení si zachovávají plochy smíšené obytné venkovské (SV) a plochy smíšené obytné jiné (SX), zastupující historickou stopu zástavby; v případě obce plochy druhu OK často plní požadavky služeb, které jsou spojeny s rekreačními aktivitami,
- f) výlučnost místa daná prolínáním přírodních, krajinných a architektonických prvků je určujícím požadavkem pro komplexní přístup k řešení využívání ploch druhu RO včetně užití jednotného mobiliáře,
- g) rozvojové potřeby na území obce vymežit na plochách zastavitelných a plochách transformačních v zastavěném území nebo v přímé vazbě na zastavěné území; pouze charakter zastavitelné plochy technická infrastruktura jiná (TX) vyžaduje umístění plochy komunitní kompostárny v odsunutém poloze od ploch citlivých funkcí,
- h) nepokračovat v umisťování nových staveb a zařízení rekreace individuální (RI) a rekreace hromadné (RH) na území obce; připustit lze půdorysné rozšíření nevelkých staveb rodinné rekreace až do velikosti 70 m² pro možnost naplnění bezpečnostních, uživatelských potřeb a zajištění přístupnosti s cílem bezbariérového užívání stavby pro rekreaci, výjimku na rozšíření nelze uplatnit u staveb a zařízení, které souvisí se stavbou hlavní (stavba pro rekreaci); u staveb rekreace hromadné jsou pouze přípustné nezbytné přístavby k zajištění přístupnosti bezbariérového užívání; zmíněná opatření nemohou navýšit rekreační kapacitu ploch RI a RH.
- i) Pro část území obce tvořené plochami druhu RI a RH uplatnit prvky regulačního plánu stanovené bodem (117).
- j) nelze připustit další navyšování rekreačních kapacit na správním území obce Tři Studně.

3.2. Urbanistická kompozice

(20) Územní plán stanovuje základní zásady urbanistické kompozice

- a) urbanistickou strukturu vystavěnou v prostoru bez výrazných kontrastních proporcí považovat vcelku za územně stabilizovanou provázanou s krajinným prostředím avšak bez významnějších možností změn v organizaci území,
- b) zachovat nezastavitelné proluky často se zelení zahrad v rozvolněné zástavbě dvorcových forem původně hospodářských usedlostí s pohledově exponovanými nárožními a vlastními přístupy ze silnice v místní trati K Fryšavě,

- c) respektovat sevřený způsob zástavby jádra sídla s dosud několika domy tradičního hmotového uspořádání,
- d) další využívání plošně pokryté jihovýchodní části sídla rekreací hromadnou i rekreací individuální vázat na koncepci rozvoje účelových komunikací,
- e) nepřekročit stávající hladinu zástavby, jako jeden z předpokladů bránící vzniku pohledových dominant.

3.3. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

(21) Plochami s rozdílným způsobem využití pro urbanizovanou část sídla jsou:

- a) plochy bydlení: bydlení venkovské (BV),
- b) plochy rekreace: rekreace individuální (RI),
- c) plochy rekreace: rekreace na oddechových plochách (RO),
- d) plochy rekreace: rekreace hromadná (RH),
- e) plochy občanského vybavení: občanské vybavení veřejné (OV),
- f) plochy občanského vybavení: občanské vybavení komerční (OK),
- g) plochy občanského vybavení: občanské vybavení sport (OS),
- h) plochy veřejných prostranství: veřejná prostranství všeobecná (PU),
- i) plochy zeleně: zeleň zahradní a sadová (ZZ),
- j) plochy zeleně: zeleň sídelní ostatní (ZS),
- k) plochy smíšené obytné: smíšené obytné venkovské (SV),
- l) plochy smíšené obytné: smíšené obytné jiné (SX),
- m) plochy dopravní infrastruktury: doprava silniční (DS),
- n) plochy dopravní infrastruktury: doprava jiná (DX),
- o) plochy technické infrastruktury: technická infrastruktura všeobecná (TU),
- p) plochy technické infrastruktury: technická infrastruktura jiná (TX),
- q) plochy vodní a vodohospodářské: vodní a vodních toků (WT).

3.4. Vymezení zastavitelných ploch a ploch transformačních

(22) Plochy zastavitelné jsou označeny písmenem Z, plochy transformační písmenem T

ozn. plochy	převažující účel plochy a kód plochy		podmínky využití	výměra (ha)	
	charakteristika				kód
Z.1	Smíšená obytná venkovská		SV	Dostavbou proluky v zastavěném území navázat na místní stavební struktury této části sídla. Výška zástavby bude do 1 nadzemního podlaží s využitelným podkrovím, soudobého výrazu inspirovaná tradicí místního venkovského domu. Intenzita zástavby 0,15 - 0,30 na budoucích stavebních pozemcích o velikosti 900 m ² - 1200 m ² . V koncepci využití plochy rozšířit přístupovou komunikaci, vymezit veřejné prostranství s obratištěm, řešit otázku vodovodního řádu protínajícího okraj plochy. Dopravní obsluha: z širkově upravené místní komunikace obsluhující obecní úřad a veřejné parkoviště.	0,616
	Zvláštní podmínky využití:				
	územní studie	podm. přípustné			
	bod(23)a)				
Z.2	Občanské vybavení sport		OS	Rovinaté území využít pro umístění sportovního zařízení především pro neorganizované tělovýchovné a sportovní aktivity na venkovních hřištích s minimálními nároky na terénní úpravy a minimálními požadavky na technická a sociální zázemí. Dopravní obsluha: z přilehlého vybudovaného veřejného prostranství.	0,800
	Zvláštní podmínky využití:				
	územní studie	podm. přípustné			
Z.3	Veřejná prostranství všeobecná		PU	Vymezení veřejného prostranství je spojeno s vymezením zastavitelné plochy Z.2. Veřejné prostranství bude sloužit pro nezbytnou dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z.2 i navazujících územně stabilizovaných ploch rekreace individuální a zeleně sídelní ostatní. Na veřejném prostranství nelze připustit stavbu parkovišť, umístování prodejních, reklamních a jiných zařízení, či přístřešků. Kromě přístupových komunikací bude povrch veřejného prostranství nezpevněný dominantně tvořený veřejnou zelení. Dopravní obsluha: průjezdnou účelovou komunikací.	0,205
	Zvláštní podmínky využití:				
	územní studie	podm. přípustné			

ozn. plochy	převažující účel plochy a kód plochy		podmínky využití	výměra (ha)
	charakteristika	kód		
Z.4	Zeleň sídelní ostatní		Zachovat současný způsob využívání plochy v zastavěném území. Dopravní obsluha: z přílehlé místní komunikace .	0,055
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
Z.5	Zeleň sídelní ostatní		Zachovat současný způsob využívání plochy situované ve vazbě na zastavěné území. Dopravní obsluha: z přílehlé účelové komunikace .	0,167
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
Z.6	Zeleň sídelní ostatní		Zachovat současný způsob využívání plochy v zastavěném území. Dopravní obsluha: z přílehlé účelové komunikace .	0,155
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
Z.7	Zeleň sídelní ostatní		Zachovat současný způsob využívání plochy v zastavěném území. Dopravní obsluha: z účelové komunikace .	0,049
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
Z.8	Zeleň sídelní ostatní		Zachovat současný způsob využívání plochy v zastavěném území. Dopravní obsluha: z přílehlé místní komunikace .	0,109
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
Z.9	Zeleň sídelní ostatní		Zachovat současný způsob využívání plochy v zastavěném území. Dopravní obsluha: z přílehlé místní komunikace.	0,092
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
Z.10	Doprava jiná		Vytvořit podmínky pro narovnání vztahu mezi údaji katastru nemovitostí a reálným stavem v území (lesní pozemek/liniová dopravní stavba)	0,037
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
Z.11	Občanské vybavení veřejné		Soudobými výrazovými prostředky reagovat na měřítko a charakter okolí místa. Vytvořit stavební strukturu s vyváženým poměrem zastavěných ploch a ploch zeleně pro pobytové a sociální služby seniorů. Dopravní obsluha: z přílehlé místní komunikace.	0,282
	územní studie	podm. přípustné		
	bod(23)b)			
Z.12	Rekreace na oddechových plochách		Stabilizovat a optimalizovat břehovou linii pro bezpečný vstup veřejnosti z pláže do rybníka Sykovec. Plochu doplnit komponovanou zelení a jednotným designem mobiliářových prvků. Nepřipustit přímý vstup na plochu z přílehlé silnice. Využití plochy provázat s využitím stabilizované plochy téhož způsobu využití, se kterou budou tvořit jeden funkční celek jedinečné atmosféry.	0,278
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
	bod(23)b)			
Z.13	Technická infrastruktura všeobecná		Zajistit podmínky pro rozšíření a intenzifikaci ČOV, spojené s úpravou zařízení sběrného dvora. Dopravní obsluha: z přílehlé místní komunikace a z přílehlého zastavěného území.	0,154
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
Z.14	Technická infrastruktura jiná		Plocha komunitního kompostování. Nepřipouští se zastřešení plochy, kromě ochranného oplocení ani umístění jiných nadzemních staveb. Oplocení bude výšky do 2 m průhledného provedení. Při přístupové komunikaci a směrem do volné krajiny zajistit výsadbu zeleně izolační funkce.	0,519
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
	bod(23)b)			

ozn. plochy	převažující účel plochy a kód plochy		podmínky využití	výměra (ha)
	charakteristika	kód		
T.1	Bydlení venkovské	BV	Disponibilní plochu zastavěného území využít pro umístění skupiny rodinných domů s tím, že do celkové koncepce zástavby bude začleněn stávající rodinný dům se souvisejícím pozemkem a účelovou komunikací určenou pro potřeby penzionu souhrnné výměry cca 0,1 ha. Zachovat vodovodní a plynovodní přípojku. Výška zástavby bude do 1 nadzemního podlaží s využitelným podkrovím bude soudobého výrazu inspirovaná tradicí místního venkovského domu. Intenzita zástavby 0,10 - 0,25 na budoucích stavebních pozemcích o velikosti 650 m ² - 1000 m ² . Dopravní obsluha: z přilehlé šířkově upravené místní komunikace nebo i z místní komunikace zpřístupňující zastavitelnou plochu Z.11.	0,384
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie			
	bod(23)a)			
T.2	Občanské vybavení komerční	OK	V současnosti neefektivně a neúčelně využívaná plocha zastavěného území mezi místní komunikací a územně stabilizovanou plochou občanského vybavení komerčního - hotelu začlenit do plochy OK. Výhodná poloha plochy T.2 s možnou vlastní dopravní obsluhou z komunikační sítě umožňuje široké spektrum služeb managementu stávajícího zařízení (administrativa, služby údržby, ubytování, bydlení majitele nebo správce zařízení apod.). Řešit otázku vodovodního řádu protínajícího okraj plochy. Dopravní obsluha: z přilehlé účelové komunikace nebo i z územně stabilizované plochy OK.	0,051
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie			
	bod(23)b)			
T.3	Občanské vybavení veřejné	OV	Stávající zařízení na levém břehu rybníka Sykovec upravit pro potřeby společenského a kulturního využití. Neměnit významně objemové parametry stavby situované v pohledově exponované poloze. Naplnit požadavky na použitelnost, odolnost a stabilitu stavby. Dopravní obsluha: z k.ú Vlachovice u Rokytne	0,048
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie			
	bod(23)c)			

(23) Zvláštní podmínky ve využití území:

- podmínkou využití plochy se změnou v území je pořízení územní studie,
- při využití plochy zohlednit skutečnost, že se plocha nachází ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa, kde může být výstavba nadzemních staveb omezena či zakázána,
- část plochy v ochranném pásmu silnice III. třídy.

(24) Intenzita zástavby je definována mírou využití území, tj. podílem plochy budoucího stavebního pozemku, který bude možno zastavět nadzemními částmi staveb.

(25) Napojení ploch se změnou v území na síť technické infrastruktury (kde si to charakter plochy vyžaduje, případně není v předchozí tabulce uvedeno odchylné řešení) bude řešeno jejich prodloužením.

3.5. Plochy sídelní zeleně

(26) Plochy zeleně jsou v územním plánu tvořeny

- samostatně vymezenými plochami zeleně zahradní a sadové ZZ i plochami zahrad a sadů, jež jsou součástí ploch rozdílného způsobu využití druhu BV, druhu SV a SX,
- samostatně vymezenými plochami zeleně sídelní ostatní ZS obvykle tvořené dřevinou vegetací přírodě blízkého charakteru na plochách zastavěného území a na plochách na zastavěném území navazujících.

(27) Výběr dřevin v kompozici veřejných prostranství volit tak, aby se pokud možno uplatnily celoročně. Posilovat pronikání krajinné zeleně do sídelního prostředí.

4. Koncepce veřejné infrastruktury

4.1. Koncepce dopravní infrastruktury

(28) Silniční doprava

- silniční síť na území obce tvořenou silnicí II/353 a silnicí III/35314 považovat za územně stabilizovanou, s potřebou místních úprav v šířkovém a směrovém uspořádání silnic do normových parametrů,

- b) upravit příčné uspořádání místní komunikace na typ dvoupruhové místní komunikace zajišťující bezpečnou dopravní obsluhu transformační plochy T.1 včetně naplnění požadavků kladených na rozhledová pole křižovatky místní komunikace se silnicí III. třídy,
- c) upravit příčné uspořádání místní komunikace na typ dvoupruhové místní komunikace zajišťující bezpečnou dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z.1,
- d) postupnými kroky vytvořit podmínky alespoň pro zachování dopravního prostoru účelových komunikací sloužících smíšenému provozu pro obsluhu především stabilizovaných ploch rekreace individuální a rekreace hromadné; v příhodných místech vymezení výhybny.

(29) Doprava v klidu

- a) stabilizovat vymezená parkovací stání u obecního úřadu, při zařízeních občanského vybavení komerčního, na plochách veřejného prostranství a plochách dopravy silniční; vymezení parkovací stání pro potřeby budoucího domu seniorů,
- b) na veřejných prostranstvích nepřipustit realizaci garáží či krytých stání pro motorová vozidla; na veřejných prostranstvích, v obytných zónách a rekreačních zónách nepřipustit zřizování odstavných ani parkovacích míst pro vozidla o vyšší hmotnosti jak 3,5 t,
- c) vyžadovat, aby každý nově vybudovaný byt měl na příslušejícím pozemku alespoň jedno garážové či odstavné stání pro osobní automobil.

(30) Hospodářská doprava

- a) stabilizovat síť stávajících účelových komunikací pro kvalitní dopravní obsluhu zemědělského a lesního půdního fondu,
- b) doplnit síť účelových komunikací o dvě nové účelové komunikace prověřené v komplexní pozemkové úpravě,
- c) při budování nových cest hospodářské dopravy respektovat podmínky území dané jak přírodními podmínkami, tak i směrovým vedením stávající technické infrastruktury.

(31) Nemotorová doprava

- a) za cílový stav považovat oddělení nemotorové dopravy od motorové při silnici č. III/35314 v úseku silnice II/353 hranice k.ú. Vlachovice u Rokytna,
- b) zachovat modře a zeleně značené turistické trasy a cyklotrasy, kdy regionální trasa je vymezena po silniční síti v úseku Vlachovice - Fryšava a cyklotrasa nižšího významu propojuje Fryšavu, Medlovský rybník a rybník Sykovec; zachovat naučnou stezku Po stopách posledního vlka a vyznačit naučnou stezku kolem rybníka Sykovec,
- c) prověřit obnovu pěšího propojení mezi stabilizovanými plochami rekreace individuální a rekreace hromadné z centrální části sídla s prodloužením ke studánkám Barborka a Vitulka,
- d) rekreační dopravu (pěší, cyklistickou i jinou) je možno vymezovat i na jiných k tomu vhodných plochách rozdílného způsobu využití, pokud to nebude v rozporu s jejich hlavním, přípustným, případně podmíněně přípustným způsobem využitím.

(32) Veřejná doprava a služby motoristům

- a) veřejná doprava bude nadále zajišťována autobusovou přepravou; umístění autobusových zastávek bylo ověřeno časem a jejich umístění bude zpřesněno,
- b) umístění čerpací stanice pohonných hmot a její kapacita je vyhovuje potřebám obyvatel i návštěvníkům obce,
- c) s umístěním jiných služeb pro motoristy na území obce není uvažováno.

(33) Železniční doprava, vodní doprava a letecká doprava (civilní)

- a) tyto druhy dopravy na území obce nemají své zájmy.

4.2. Koncepce technické infrastruktury

(34) Zásobování pitnou vodou, kanalizace

- a) zachovat dosavadní systém napojení obce na vodovodní síť obce Fryšava pod Žakovou horou; v případě úspěšného potvrzení vhodného vlastního zdroje podzemní vody vystavět vlastní vodovod a zásobovací řad s obnovou a dostavbou dosavadní vodovodní sítě,
- b) nadále využívat vybudovanou oddílnou kanalizační síť ukončenou mechanicko - biologickou ČOV situovanou pod sídlem; ČOV slouží jak pro bydlící osoby, tak i mnohé

rekreanty nejen ze Tří Studní, Vlachovic a části Fryšavy pod Žákovou horou, ale výhledově i rekreační zástavby v k.ú. Rokytno; připravit podmínky pro potřebné rozšíření areálu ČOV.

- c) na území obce neumísťovat zařízení, která jsou významnými producenty odpadních vod,
- d) odvádění srážkových vod obecně řešit tak, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů v povodí, tzn. zvyšovat retenční schopnost krajiny; srážkové vody uvádět maximálně do vsaku či je maximálně zadržet technickým řešením na příslušném pozemku zastavěného území.

(35) Zásobování energiemi

- a) stávající systém zásobování obce elektrickou energií zůstane zachován; k zajištění potřeb dodávky el. energie obce bude využito stávajících trafostanic s případným přezbrojením; v místech zvýšených nároků lze území obce doplnit i novými trafostanicemi,
- b) v obci je provedena plošná plynifikace ve středotlakých rozvodech bez dalších nároků na rozšiřování sítě; způsob vytápění individuálními zdroji tepla bude reagovat na dostupnost příslušných druhů tepelného zdroje,
- c) v urbanizovaném území využívat obnovitelné způsoby získávání energie (např. fotovoltaické panely, tepelná čerpadla apod.), které lze charakterizovat jako výrobu energie pro vlastní spotřebu související s funkcí dané stavby (budovy), nepřekračující převládající hladinu zástavby a nemající nežádoucí dopad na veřejné zdraví,
- d) v nezastavěném území se umísťování výroben energie z obnovitelných zdrojů energie neumožňuje,
- e) na území obce nepřipustit umísťování bioplynových stanic.

(36) Elektronické komunikace

- a) zachovat funkčnost telekomunikačních vedení a telekomunikačních zařízení.

(37) Nakládání s odpady

- a) provozovaný systém nakládání s odpady považovat za vyhovující i pro výhled,
- b) naplnit potřebu umístění zařízení pro soustředování rostlinných zbytků z údržby zeleně, zahrad a domácností z území obce s jejich úpravou a následným zpracováním v komunitní kompostárně na kompost,
- c) na území obce nelze zřizovat ani oživovat žádnou skládku odpadů.

4.3. Zelená infrastruktura

(38) Cesta k adaptabilním opatřením v době pokračujících klimatických změn v prostředí obce spočívá především

- a) v prosazování cílů spojených především s obnovou lesa, který je na území obce dominantním druhem pozemků (71,23%),
- b) vzájemným propojením sítě přírodních, přírodě blízkých nebo i cenných člověkem vytvořených prvků urbanizované i neurbanizované krajiny.
- c) v kombinaci opatření zajišťující zrychlenou přirozenou akumulaci a retardaci vody v území,
- d) respektováním stanovených podmínek vymezených územním plánem pro plochy s rozdílným způsobem využití.

4.4. Koncepce občanského vybavení

(39) Respektovat současná zařízení občanského vybavení

- a) občanské vybavení veřejné zastoupené obecním úřadem, hasičskou zbrojnicí a zvoničkou nacházejícími se na severním okraji centrální části sídla,
- b) občanské vybavení komerční často s důležitým zastoupením služeb rekreačního významu volně situovaných na třech lokalitách zastavěného území.

(40) Připravit podmínky na transformaci stávajícího zařízení dosud využívaného k rybářským účelům na pravém břehu rybníka Sykovec pro kulturně společenské využití.

(41) S respektem k územním podmínkám na ploše nepravidelné geometrie umístit stavbu pro pohybové a sociální služby seniorů.

- (42) Potvrzena je potřeba vymezení plochy druhu občanské vybavení sport na rovinatém území mezi plochami rekreace hromadné a rekreace individuální; půjde o otevřená hřiště pro rekreační sport dostupná pěší a cyklistickou dopravou.
- (43) Umožnit rozšíření stávající plochy občanského vybavení komerčního v centrální části sídla o transformační plochu T.2.
- (44) Připustit možnost omezeného umístování občanského vybavení úměrné velikosti i rozsahu i do jiných příhodných ploch s rozdílným způsobem využití, pokud to nebude v rozporu s hlavním, přípustným, případně podmíněně přípustným využitím dané plochy a bude zajištěna bezpečná a jiné funkce neomezující dopravní obsluha.

4.5. Koncepce veřejných prostranství

- (45) V souvislosti s využitím zastavitelné plochy Z.1 řešit i úpravu veřejného prostranství se zohledněním významu místa před obecním úřadem.
- (46) Vymezit nové veřejné prostranství na zastavitelné ploše Z.3 s vytvořením komunikačního a oddychového prostoru ve veřejné zeleni.
- (47) Veřejná prostranství nadále integrovat i do jiných územně stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití (např. SV).
- (48) Preferovat obsluhu zastavitelných ploch dopravní a technickou infrastrukturou z veřejných prostranství.

4.6. Koridory pro veřejnou infrastrukturu

- (49) Nejsou na území obce vymezovány nadřazenou územně plánovací dokumentací, jejich vymezení nevyplynulo ani z koncepce Územního plánu Tři Studně.

5. **Koncepce uspořádání krajiny**

Grafické znázornění - viz výkres č. 2 *Hlavní výkres*.

5.1. Koncepce uspořádání krajiny

- (50) Prostor náhorní plošiny s rybníky Sykovec a Medlov ze severu ohraničený významným pohledovým horizontem stále považovat za zásadního a určujícího činitele při vizuálním vnímání krajinné scény (rybník Medlov se nachází již mimo řešené území).
- (51) Preferovat polyfunkční využívání krajiny nezastavěného území; uplatnit zásadu zachování druhové biologické diverzity krajiny; bránit šíření nepůvodních druhů rostlin.
- (52) Nepřipustit významné změny ve stávající proporcii mezi druhy pozemků v k.ú. Tři Studně.
- (53) Síť účelových komunikací doplnit o dvě nové komunikace prověřené v komplexní pozemkové úpravě a stabilizovat je v krajině stromovou zelení.
- (54) Nepřipustit další zahušťování prostoru obce další novou rekreační zástavbou
- (55) Požadavek na komplexní ochranu charakteru území, přírodních, krajinných a urbanistických hodnot území obce včetně ochrany krajinného rázu a širšího krajinného prostoru je veřejným zájmem, který převažuje nad veřejným zájmem zřizování výroben energie z obnovitelných zdrojů energie v nezastavěném území.

5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

- (56) V krajině jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití:
 - a) plochy vodní a vodohospodářské: vodní a vodních toků (WT),
 - b) plochy zemědělské: orná půda (AP),
 - c) plochy zemědělské: trvalé travní porosty (AL),
 - d) plochy lesní: lesní všeobecné (LU),
 - e) plochy smíšené krajinné: smíšené krajinné všeobecné (MU).
- (57) Způsoby využití krajiny
 - a) koordinovat zájmy a vztahy v území s nutností zachování přírodních a krajinných hodnot se zachováním hodnotné struktury zástavby v severovýchodní části území obce,

- b) zachovat charakter nezastavěného území obce jako území bez nadzemních staveb a území dosud bez staveb zemědělské velkovýroby,
- c) zastavitelné plochy umisťovat v zastavěném území nebo ve vazbě na zastavěné území, pokud to dovoluje náplň využití plochy; stavebními záměry nepřekročit stávající převládající hladinu zástavby,
- d) akceptovat krajinnou zeleň; síť polních cest u kterých zeleň chybí stabilizovat doprovodnou zelení; dosáhnout trvalosti lesa, jeho všestranné stability a polyfunkčnosti včetně výnosnosti v lese hospodářském,
- e) nezastavěné území nadále využívat pro lesnictví, zemědělství i rekreačním pohybovým aktivitám.

5.3. Vymezení ploch se změnou v krajině

(58) Koncepce ÚP si nevyžádala potřebu vymezení ploch se změnou v krajině.

5.4. Územní systém ekologické stability (ÚSES)

- (59) Územní systém ekologické stability na území obce Tři Studně respektovat jako propojený soubor přirozených i pozměněných avšak přírodě blízkých ekosystémů na regionální a místní úrovni udržující na území přírodní rovnováhu.
- (60) Plochy ÚSES je možno využít pouze takovým způsobem, který nenaruší obnovu ekosystému a nedojde k narušení jeho ekostabilizačních funkcí.
- (61) Na plochách ÚSES je zakázáno měnit druhy pozemku s vyšším stupněm ekologické stability za druh pozemku s nižším stupněm ekologické stability.
- (62) Plochy ÚSES jsou nezastavitelné, vylučuje se těžba nerostů; zcela ojediněle je možno, za konkrétně stanovených ochranných opatření zachovávající zvýšenou přírodní hodnotu ploch ÚSES, připustit stavbu liniovou dopravní a technické infrastruktury, přípojek, případně stavbu související s ochranou ŽP.
- (63) Síť biocenter a biokoridorů ÚSES především ve volné krajině doplnit interakčními prvky (tj. různými formami rozptýlené zeleně).
- (64) Vymezenou síť ÚSES v ÚP Tři Studně považovat za síť minimálního územního rozsahu, kterou nelze snižovat.
- (65) Územní plán vymezuje tyto prvky ÚSES:

označení	popis	navrhovaná opatření
biokoridory		
LBK.93/RBC312-93.01	biokoridor lokální, funkční, větve zamokřených a mokrých hydrických řad, kontrastní, vodní tok Fryšávka, lesní porost s převahou smrku, v severovýchodní části olšina	ponechání stávajícího stavu, extenzivní environmentálně příhodné formy hospodářského využití
LBK.93/93.01-93.02	biokoridor lokální, funkční, větve zamokřených a mokrých hydrických řad, modální, vodní tok Fryšávka, převážně ve smrkovém lesním porostu, ve východní polovině olšina	ponechání stávajícího stavu, extenzivní environmentálně příhodné formy hospodářského využití
LBK.147/147.01-1372.05	biokoridor lokální, funkční, větve zamokřených a mokrých hydrických řad, modální, břeh rybníku Sykovec a údolí vodního toku Medlovka, olšina	ponechání stávajícího stavu, extenzivní environmentálně příhodné formy hospodářského využití
biocentra		
RBC.312 Hudecká skalka	biocentrum regionální, částečně funkční, větve normálních hydrických řad, reprezentativní, na řešené území zasahuje zcela okrajově v místech s převahou kulturních smrčů	ponechání stávajícího stavu, extenzivní environmentálně příhodné formy hospodářského využití
LBC.93.01	biocentrum lokální, částečně funkční, větve zamokřených a mokrých hydrických řad, reprezentativní, část biocentra zasahující na řešené území tvořena smrkovým lesním porostem při vodním toku Fryšávka	ponechání stávajícího stavu, extenzivní environmentálně příhodné formy hospodářského využití

LBC.147.01	biocentrum lokální, funkční, větve zamokřených a mokrých hydrických řad, unikátní, rybník Sykovec s makrofytní vegetací, rákosinami a vysokými ostřicemi, v severní části rašelinné a podmáčené smrčiny, vlhká pcháčová louka, v západní části olšina	ponechání stávajícího stavu, extenzivní environmentálně příhodné formy hospodářského využití, nezbytná údržba se zohledněním požadavků ochrany přírody
------------	---	--

5.5. Prostupnost krajiny

- (66) Stávající prostupnost krajiny řešením územního plánu nebude snížena.
- (67) Koncepce uspořádání krajiny umožňuje další zahušťování cestní sítě v krajině zlepšující přístup k vlastnickým pozemkům, ÚP nebrání zvýšení rekreační prostupnosti území.
- (68) Biologická prostupnost - vymezenou síť ÚSES považovat za síť minimálního územního rozsahu, kterou nelze snižovat.

5.6. Vodní hospodářství

- (69) Vodní plochy a toky
- koncepci vodního hospodářství založit na stabilitě vodních režimů (tj. v zásadě na snížení rozdílu mezi minimálními a maximálními průtoky) a vzájemného působení vodních toků na okolní území,
 - přípravit podmínky pro celkové zlepšení funkčnosti rybníka Sykovec, spočívající v jeho odbahnění a rekonstrukci,
 - nenavrhovat odvodnění zemědělských půd, nesnižovat retenční schopnost krajiny nevhodnými zásahy,
 - pro výkon správy vodních toků zachovat pás v šíři minimálně 8 m od břehové hrany významného vodního toku Fryšávka a 6 m u ostatních vodních toků,
 - na území obce neumisťovat žádná kapacitní zařízení sloužící ke skladování hnojiv a statkových hnojiv.
- (70) Ochrana před povodněmi
- zajistit ochranu území před zvýšenými odtoky srážkových vod především přírodě blízkými opatřeními i technickým řešením maximálního zdržení povrchových vod v místech jejich vzniku,
 - do příbřežní části údolní nivy nelze umisťovat žádné stavební ani nestavební záměry, jenž nemají přímou souvislost se zachováním nebo zlepšením vodohospodářských poměrů povodí, či nejde o záměry zlepšující kvalitu životního prostředí,
 - nepřipustit zornění trvale travních porostů, které pozitivním způsobem přispívají ke zvyšování retence území; doplnit trvalé travní porosty u břehů vodních toků,
 - požadovanou obnovou lesních porostů s potřebou zvýšení jejich druhové, věkové, genetické i prostorové pestrosti a racionálním hospodařením v lesích zadržet vodu v místě spadu; tyto práce přednostně zajistit v pramenné oblasti významného vodního toku Fryšávky,
 - stavební pozemky vymezovat s potřebou vsaku či zadržení srážkových vod.
- (71) Protierozní opatření
- zkrátit dlouhé dráhy povrchového odtoku na sklonitých svazích orné půdy zatravněním, případně užitím vhodných agrotechnických opatření,
 - zlepšením zdravotního stavu lesa a přizpůsobením lesní těžby a lesní dopravy podmínkám místního lesa bránit vzniku druhotné hydrologické sítě na plochách lesa,
 - změnou lesních porostů na druhově a věkově různorodá společenstva a racionálním hospodařením v lesích eliminovat zásadní část vodní eroze v lesích,
 - nepřipustit úpravy pozemků způsobující rychlejší odtok vody a snižující schopnost vsaku.

5.7. Podmínky pro rekreaci

- (72) Respektovat skutečnost, že území obce má dosud i přes rekreační zástavbu na samé hranici únosnosti vysoký potenciál pro letní i zimní rekreaci; upřednostňovat pohybové formy rekreace; koncepce je zřejmá z bodu (31) výrokové části ÚP; v umisťování nových staveb a zařízení rekreace individuální a rekreace hromadné na území obce nelze dále pokračovat.

- (73) Trend dalších přeměn stávajícího domovního fondu na rekreační lze považovat za ukončený.
- (74) Nepředpokládat ani významné zvyšování počtu lůžek na plochách občanského vybavení komerčního.
- (75) Vyšší kvalitu služeb rekreačního a oddechového významu je třeba očekávat po plánované úpravě pláže se vstupem do vody rybníka Sykovec.
- (76) Vymezením zastavitelné plochy občanské vybavení sport přinést do sídla potřebnou chybějící plochu pro sportovní pohybové aktivity na otevřených venkovních hřištích. Plochu občanského vybavení sport v zastavěném území nadále využívat pro příležitostné společenské aktivity bez významných nároků na dopravní zátěž.
- (77) Na správním území obce nezakládat zahrádkářské kolonie či zahrádkářské osady.

5.8. Dobývání ložisek nerostných surovin

- (78) Na správním území obce neumísťovat zařízení sloužící těžbě nerostných surovin.
- (79) Nejsou známy potřeby využívání poddolovaných území z dřívějších těžeb.

6. **Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití**

6.1. Podmínky pro využití ploch

Územní rozsah ploch s rozdílným způsobem využití je vymezen ve výkresové části územního plánu ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

(80) Bydlení venkovské (BV)

Hlavní využití: bydlení v rodinných domech v zeleni v kvalitním a bezpečném prostředí

Přípustné využití: pozemky a stavby rodinných domů, zeleň zahradní a sadová i jiné druhy zeleně, vodní prvky, pozemky veřejných prostranství, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení místního občanského vybavení, nekomerční chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení, doplňkové prostory pro zájmovou činnost i stavby či zařízení doplňující hlavní a přípustné využití plochy, jsou-li s hlavním využitím plochy slučitelné

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – nepředpokládá se další významné zahušťování zastavěného území; případná dostavba v územním plánu nevymezených proluk a změny dokončených staveb musí měřítkem, formou respektovat měřítko, kontext a charakter okolní zástavby; akceptovat výškovou hladinu okolní zástavby
- plochy změn – viz podmínky využití ploch kapitola A.3.4., na stavebním pozemku ponechat min. 50 % plošné výměry pozemku se schopností vsaku srážkových vod

(81) Rekreace individuální (RI)

Hlavní využití: stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití: pozemky a stavby rodinné rekreace, pozemky zeleně, pozemky veřejných prostranství, pozemky pro slunění, relaxaci a pro další rekreační aktivity splňující podmínky hlavního využití plochy, pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství, vodní prvky, zeleň

Nepřípustné využití: veškeré využití, které svými vlivy negativně překračuje hlavní režim využití plochy, snižuje kvalitu prostředí, ať již přímo anebo druhotně, tzn. veškeré využití, které není v souladu s hlavním a přípustným využitím

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – nepředpokládá se zvyšování intenzity zástavby na ploše; připustit lze půdorysné rozšíření nevelkých hlavních staveb rodinné rekreace až do velikosti 70 m² pro možnost naplnění bezpečnostních a uživatelských potřeb a zajištění přístupnosti s cílem bezbariérového užívání stavby pro rekreaci; případné změny dokončených staveb nepřekročí stávající hladinu tradiční zástavby.
- plochy změn – nejsou vymezeny

(82) Rekreace na oddechových plochách (RO)

Hlavní využití: oddechové plochy souvisejí s extenzivním rekreačním, relaxačním případně i sportovním využitím

Přípustné využití: celoroční využití s hlavní letní sezónou (možnost koupání) s vazbou na vodní plochu, pozemky pro slunění a vstup do vody a pro další rekreační aktivity naplňující podmínky pro oddych a odpočinek, související zařízení zabezpečující obsluhu plochy (sportovní vybavení, hrací prvky, občerstvení, hygienická zařízení apod.), nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství, vodní prvky, zeleň

Nepřípustné využití: veškeré využití, které svými vlivy negativně překračuje hlavní režim využití plochy, snižuje kvalitu prostředí, ať již přímo anebo druhotně, tzn. veškeré využití, které není v souladu s hlavním a přípustným využitím

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – nepředpokládá se další významné zvyšování intenzity zástavby na ploše a modernizace stávajících staveb nepřekročí svoji stávající hladinu zástavby.
- plochy změn – viz podmínky využití ploch kapitola A.3.4

(83) Rekreace hromadná (RH)

Hlavní využití: stavby a zařízení pro soustředění většího počtu rekreaantů.

Přípustné využití: pozemky a stavby pro rekreaci, dočasné ubytování stravování, pozemky veřejných prostranství, pozemky pro slunění, relaxaci a pro další rekreační aktivity plnící podmínky hlavního využití plochy, pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, vodní prvky, zeleň

Podmíněně přípustné využití:

pozemky a stavby pro školící, případně společenské nebo kulturní aktivity včetně související občanské vybavenosti za podmínky, že svým provozováním a výkonností nedojde ke snížení kvality a bezpečnost prostředí plochy ať již přímo anebo druhotně, bydlení správce zařízení za podmínky výkonu dozoru nad areálem

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – nepředpokládá se další zvyšování intenzity zástavby na ploše; případné stavební úpravy dokončených staveb nepřekročí stávající hladinu zástavby
- plochy změn – nejsou vymezeny

(84) Občanské vybavení veřejné (OV)

Hlavní využití: stavby a zařízení pro výchovu a vzdělávání, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

Přípustné využití: pozemky, stavby a zařízení církevní nevýrobní, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, vodní prvky, zeleň

Podmíněně přípustné využití:

pozemky, stavby a zařízení pro bydlení, ubytování za podmínky, že tyto činnosti budou v menšině k plochám občanského vybavení veřejného a nebudou hlavním využitím plochy rušeny nad přípustnou míru; jiné stavby, zařízení a pozemky za podmínky, že se jedná o aktivity zabezpečující a doplňující užitelnost plochy občanské vybavenosti veřejné; zařízení občanské vybavenosti komerčního charakteru za podmínky, že bude v menšině ve vztahu k velikosti ploch hlavního využití a bude mít přímou vazbu na hlavní náplň plochy

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – nedopustit významné zvyšování objemu a výšky stávající zástavby; při stavebních úpravách akceptovat požadavek ohleduplnosti k navazující zástavbě
- plochy změn – viz podmínky využití ploch kapitola A.3.4

(85) Občanské vybavení komerční (OK)

Hlavní využití: komerční aktivity bez nežádoucích dopadů na sousední plochy

Přípustné využití: pozemky, stavby a zařízení pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, kulturu, zdravotnictví a rehabilitaci, pozemky a stavby veřejného občanského vybavení; pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství, zeleň, vodní prvky, zeleň

Podmíněně přípustné využití:

bydlení za podmínky, že bydlení bude ve významné menšině k plochám občanského vybavení; zařízení pro sport a tělovýchovu i volnočasové aktivity za podmínky, že se jedná o aktivity zabezpečující užitelnost plochy občanského vybavení komerční.

Nepřípustné využití: veškeré využití, které svými vlivy negativně překračuje hlavní režim využití plochy, snižuje kvalitu prostředí, ať již přímo anebo druhotně, tzn. veškeré využití, které není v souladu s hlavním, podmíněně přípustným a přípustným využitím

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – nepředpokládá se další významné zvyšování intenzity zástavby na ploše; případné změny dokončených staveb nepřekročí stávající hladinu zástavby
- plochy změn – viz podmínky využití ploch kapitola A.3.4

(86) Občanské vybavení sport (OS)

Hlavní využití: sportovní a tělovýchovná zařízení pro běžné sporty

Přípustné využití: pozemky, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport včetně souvisejících doprovodných zařízení a příslušenství, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství, vodní prvky, zeleň

Podmíněně přípustné využití:

příležitostné společenské, kulturní aktivity za podmínky, že nedejde k vytěsnění hlavního způsobu využití a snížení kvality prostředí plochy

Nepřípustné využití: veškeré využití, které svými vlivy negativně překračuje hlavní režim využití plochy, snižuje kvalitu prostředí, ať již přímo anebo druhotně, tzn. veškeré využití, které není v souladu s hlavním, podmíněně přípustným a přípustným využitím

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – nejsou vymezena
- plochy změn – viz podmínky využití ploch kapitola A.3.4

(87) Veřejná prostranství všeobecná (PU)

Hlavní využití: obecní užívání plochy bez ohledu na vlastnictví pozemků mající často významnou prostorovou a komunikační funkci

Přípustné využití: uliční prostory, pěší stezky případně cyklistické stezky, chodníky, zpevněné plochy pro kulturní a shromažďovací účely, zeleň, drobná hřiště, prvky drobné architektury, tržiště, mobiliář obce, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, vodní prvky, zeleň

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným využitím; umístování staveb pro reklamu, staveb dočasného charakteru, garáží jiných staveb a činností narušujících společenské, kulturní a provozní funkce těchto prostorů, tedy aktivity narušující kvalitu a estetiku prostředí

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – zajistit úpravu ploch rekonstrukcí a následnou dosadbou především stromové zeleně, zkvalitnit přírodní složku ploch, zajistit efektivní hospodaření se srážkovými vodami
- plochy změn – podmínky využití ploch kapitola A.3.4

(88) Zeleň zahradní a sadová (ZZ)

Hlavní využití: zeleň zahrad a sadů obvykle bez možnosti běžného veřejného přístupu

Přípustné využití: produkční zahrady spojené s pěstováním zeleniny, květin a dalších zahradních plodin, pěstování ovocných stromů a keřů, obytné zahrady

Podmíněně přípustné využití:

zemědělská rostlinná výroba samozásobitelského charakteru, doplňková související zařízení a stavby za podmínky, že nedojde k vytěsnění hlavního způsobu využití a snížení kvality prostředí plochy; stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nedojde k výraznějšímu potlačení hlavního způsobu využití plochy a snížení kvality prostředí plochy

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím, stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení, nadzemní stavby a zařízení výroby energie; činnosti zhoršující podmínky pro existenci vegetace

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – nepředpokládá se další zvyšování intenzity zástavby na ploše; případné stavební úpravy dokončených staveb nepřekročí stávající hladinu zástavby.
- plochy změn – nejsou vymezeny

(89) Zeleň sídelní (ZS)

Hlavní využití: zeleň obvykle bez běžného veřejného přístupu na plochách zastavěného území nebo na plochách k zastavěnému území přiléhajících

Přípustné využití: často dřevinná vegetace přírodě blízkého významu, která je důležitým článkem místního ekosystému s důležitým významem projevujícím se v obrazu sídla, pozemky pro zotavení, pasivní i aktivní odpočinek

Podmíněně přípustné využití:

pěstitelská činnost za podmínky, že se jedná o produkty pro vlastní spotřebu, doplňková související zařízení i stavby za podmínky, že nedojde k vytěsnění hlavního způsobu využití a snížení kvality prostředí plochy; stavby a zařízení

dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nedojde k výraznějšímu potlačení hlavního způsobu využití plochy a snížení kvality prostředí plochy

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím, stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení, nadzemní stavby a zařízení výroby energie; činnosti zhoršující podmínky pro existenci vegetace a snižující druhové bohatství plochy

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – nepředpokládá se další zvyšování intenzity zástavby na ploše; případné stavební úpravy dokončených staveb nepřekročí stávající hladinu zástavby.
- plochy změn – připustit umístění jedné stavby sloužící pro uložení zahradního náčiní i jako úkryt před nepohodou max. půdorysné velikosti 25 m², výšky 4 m nad přilehlým terén

(90) Smíšené obytné venkovské (SV)

Hlavní využití: víceúčelové využití zahrnující především původní zástavbu jádra sídla

Přípustné využití: pozemky a stavby pro bydlení, bydlení s hospodářským zázemím bez negativních vlivů na životní prostředí a sousední pozemky; pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství, vodní plochy, zeleň

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení pro řemeslnické činnosti, stavby skladovací s nízkými nároky na skladovací plochy a nízkými rušivými vlivy na životní prostředí za podmínky, že jde o aktivity nesnižující kvalitu obytného prostředí, nemající negativní dopad na sousední pozemky a jsou nenáročné na přepravu zboží, tj. nezvyšují dopravní zátěž v území; služby občanského vybavení za podmínky využití stávajícího domovního fondu nebo vhodných stavebních proluk vždy za podmínky nenarušení vystavěného prostředí; rekreační využití, ubytování za podmínky upotřebení stávajícího domovního fondu nevhodného k trvalému bydlení či jeho původnímu určení; aktivity se dějí v budovách odpovídajících velikostí vymezených pozemků a měřítku daného prostoru

Nepřípustné využití: veškeré využití, které svými vlivy negativně překračuje hlavní režim využití plochy, snižuje kvalitu prostředí, ať již přímo anebo druhotně, tzn. veškeré využití, které není v souladu s hlavním, podmíněně přípustným a přípustným využitím

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – akceptovat dochovanou urbanistickou strukturu části sídla; udržet stávající hladinu zastavění, výrazně nezvyšovat intenzitu využití území; případná dostavba proluk a změny dokončených staveb musí měřítkem, objemovými parametry, architektonickým ztvárněním akceptovat kontext a charakter okolního zastavění
- plochy změn – viz podmínky využití ploch kapitola A.3.4

(91) Smíšené obytné jiné (SX)

Hlavní využití: víceúčelové využití zahrnující cennou rozvolněnou urbanistickou strukturu severovýchodního okraje sídla

Přípustné využití: pozemky a stavby pro bydlení, bydlení s hospodářským zázemím bez negativních vlivů na životní prostředí a sousední pozemky; pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství, vodní plochy, zeleň

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení pro řemeslnické činnosti, zemědělskou malovýrobu, stavby skladovací s nízkými nároky na skladovací plochy a nízkými rušivými vlivy na životní prostředí za podmínky, že jde o aktivity nesnižující kvalitu obytného prostředí nemající negativní dopad na sousední pozemky a jsou nenáročné na přepravu zboží; rekreační využití, ubytování za podmínky upotřebení stávajícího domovního fondu nevhodného k trvalému bydlení či jeho původnímu určení; aktivity se dějí v budovách odpovídajících velikostí vymezených pozemků a měřítku daného prostoru;

Nepřípustné využití: veškeré využití, které svými vlivy negativně překračuje hlavní režim využití plochy, snižuje kvalitu prostředí, ať již přímo anebo druhotně, tzn. veškeré využití, které není v souladu s hlavním, podmíněně přípustným a přípustným využitím

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – v míře maximální zachovat rozvolněnost zástavby s pronikáním přírodního prostředí do urbanizovaného území, kdy jednotlivá stavení nebo dnes skupiny stavení jsou dopravně obsluhovány vlastními komunikacemi; akceptovat proporce mezi dochovanými plochami zastavěného území a souvisejícími plochami nezastavěného území, tedy především zahrad a zemědělských půd; udržet stávající hladinu zastavění, výrazně nezvyšovat intenzitu využití území; případná dostavba proluk a změny dokončených staveb musí měřítkem, objemovými parametry, architektonickým ztvárněním akceptovat kontext a charakter okolního zastavění
- plochy změn – nejsou vymezeny

(92) Doprava silniční (DS)

Hlavní využití: dopravní přístupnost a obslužnost území pozemní nekolejovou dopravou

Přípustné využití: stavby a zařízení a pozemky silniční dopravy, vybraných místních komunikací včetně jejich funkčních součástí; stavby pro dopravu v klidu, účelové komunikace, stavby dopravních zařízení a vybavení, terénní úpravy, protipovodňová opatření, nezbytné asanační zásahy, zeleň

Podmíněně přípustné využití:

sklárky údržbového materiálu, čerpací stanice pohonných hmot, cyklotrasy, chodníky, zálivy pro zastávky hromadné dopravy na tělese silniční komunikace, zařízení a stavby technické infrastruktury, za podmínky, že tyto činnosti nejsou z bezpečnostních a provozních důvodů vyloučeny

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím; činnosti snižující bezpečnost a plynulost dopravy

Prostorové uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se nestanovují

(93) Doprava jiná (DX)

Hlavní využití: zpřístupnění nemovitostí ostatními místními komunikacemi, případně komunikacemi účelovými

Přípustné využití: veřejně přístupné místní komunikace se smíšeným provozem pěší a motorové dopravy, účelové komunikace veřejné i neveřejné, sloužící k dopravě mezi nemovitostmi a zpřístupňující zemědělské a lesní pozemky, lesní cesty včetně přibližovacích linií; zeleň, prvky ÚSES

Podmíněně přípustné využití:

cyklotrasy, turistické trasy, hipostezky, naučné stezky pokud to nebrání oprávněným zájmům vlastníka účelové komunikace; zařízení a stavby technické infrastruktury, přípojky za podmínky, že nejsou z bezpečnostních a provozních důvodů vyloučeny

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím; činnosti snižující bezpečnost dopravy

Prostorové uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se nestanovují

(94) Technická infrastruktura všeobecná (TU)

Hlavní využití: technické vybavení především v oblasti vodního hospodářství, energetiky, elektronických komunikací a nakládání s odpady

Přípustné využití: pozemky pro umístování provozních souborů, staveb, zařízení a vedení plnicích obsluh – zásobovacích a spojovacích funkce technické povahy a činnosti a děje přímo související s hlavní náplní plochy; pozemky, stavby a zařízení dopravní případně jiné technické infrastruktury; zeleň

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním a přípustným využitím; umístování výroben energie v nezastavěném území

Prostorové uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se nestanovují

(95) Technická infrastruktura jiná (TX)

Hlavní využití: komunitní kompostování

Přípustné využití: soustřeďování rostlinných zbytků z údržby zeleně, zahrad a domácností z území obce, jejich úprava a následné zpracování na kompost, prostory pro nezbytnou mechanizaci, oplocení, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, zeleň s významným zastoupením ochranné zeleně

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním a přípustným využitím včetně činnosti, které nejsou v souladu s provozním řádem zařízení

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – nejsou vymezena
- plochy změn – viz podmínky využití ploch kapitola A.3.4

(96) Vodní a vodních toků (WT)

Hlavní využití: zajištění podmínek pro nakládání s vodami

Přípustné využití: činnosti a zařízení související s vodohospodářskými poměry území, rybářstvím, revitalizací a údržbou koryt vodotečí, zařízení pro akumulaci dešťových vod, opatření zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území, zeleň

Podmíněně přípustné využití:

zařízení pro chov ryb, za podmínky nevýznamného negativního dopadu na vodní režim a čistotu vod, plochy dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nedojde k promítnutí nežádoucích účinků této infrastruktury na vodní plochy a toky, koupání a související rekreační aktivity v rybníce Sykovec za podmínky bezpečného vstupu do vody a dobré kvality vody

Nepřípustné využití: činnosti a zařízení, které negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vod a vodní režim v území nebo takovéto důsledky vyvolávají druhotně

Prostorové uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se nestanovují

(97) Orná půda (AP)

Hlavní využití: plochy zemědělské půdy v druhu pozemku orná půda

Přípustné využití: v pravidelném sledu pěstování obilnin, okopanin, pícnin, technických a jiných plodin; opatření, zařízení i stavby zlepšující vodohospodářskou bilanci v povodí, protipovodňová a protierozní opatření, aktivity zvyšující ekologickou, hygienickou i estetickou hodnotu území; stavby a zařízení sloužící pro ochranu životního prostředí; přípustná je změna kultury na trvale travní porost; účelové komunikace pro obsluhu pozemků a k zajištění propustnosti krajiny

Podmíněně přípustné využití:

nezbytné stavby a zařízení pro zemědělství, které mají přímou souvislost se zemědělským hospodařením v daném konkrétním místě, pozemky lesních porostů za podmínky, že nedojde k narušení ochrany krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a zájmů ochrany ZPF; ohrazování pozemků za podmínky, že je to nevyhnutelné pro chovné či pěstební účely a nedojde ke střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny a organizací ZPF; pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, přípojek za podmínky, že nedojde k narušení krajinného rázu a životního prostředí; pěší, naučné stezky, cyklostezky, hipostezky za podmínky, že jejich trasování nenaruší organizaci ani zájmy ochrany ZPF a neomezí prioritní účel plochy

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím; stavby a zařízení umístěvané na ZPF v I. a II. třídě ochrany, u kterých veřejný zájem výrazně nepřevažuje nad zájmy ochrany ZPF; stavby a zařízení naplňující znaky bydlení případně pobytové formy rekreace; stavby a zařízení výroben energie

Prostorové uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání viz. kap. A.5.1, A.6.2

(98) Trvalé travní porosty (AL)

Hlavní využití: plochy zemědělské půdy v druhu pozemku trvalý travní porost

Přípustné využití: zemědělské obhospodařování zemědělské půdy, na které se nachází stálá pastva, popřípadě souvislý porost s převahou travin určených ke krmeným účelům nebo technickému využití; opatření, zařízení i stavby zlepšující vodohospodářskou bilanci v povodí, opatření zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území; stavby a zařízení sloužící pro ochranu životního prostředí; účelové komunikace pro obsluhu pozemků a k zajištění propustnosti krajiny

Podmíněně přípustné využití:

nezbytné stavby a zařízení pro zemědělství, které mají přímou souvislost se zemědělským hospodařením v daném konkrétním místě, pozemky lesních porostů za podmínky, že nedojde k narušení ochrany krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a zájmů ochrany ZPF; ohrazování pozemků za podmínky, že je to nevyhnutelné pro chovné či pěstební účely a nedojde ke střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny a organizací ZPF; pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury i přípojek za podmínky, že nedojde k narušení krajinného rázu a životního prostředí; pěší, naučné stezky, cyklostezky, hipostezky za podmínky, že jejich trasování nenaruší organizaci ani zájmy ochrany ZPF a neomezí prioritní účel plochy; rozorání za podmínky, že jde o zúrodňovací opatření spojené s následnou obnovou travního porostu

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím; trvalé zornění; stavby a zařízení umístěvané na ZPF v I. a II. třídě ochrany, u kterých veřejný zájem výrazně nepřevažuje nad zájmy ochrany ZPF; stavby a zařízení naplňující znaky bydlení případně pobytové formy rekreace; stavby a zařízení výroben energie

Prostorové uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání viz. kap. A.5.1, A.6.2

(99) Lesní všeobecné (LU)

Hlavní využití: plochy určené k plnění produkční i mimoprodukční funkce lesa

Přípustné využití: pozemky s lesním porostem, lesní průseky, minimalizace geograficky nepůvodních dřevin a uplatnění melioračních dřevin zvyšujících ekologickou stabilitu lesa; lesní pastviny a políčka pro zvěř (pokud nejde o ZPF) i nelesní zeleně, protipovodňová a protierozní opatření, opatření pro udržení vody v krajině; účelové komunikace pro obsluhu pozemků lesa i zajištění prostupnosti krajiny

Podmíněně přípustné využití:

umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro lesnictví, ochranu přírody, krajiny a životní prostředí za podmínky, že nebude omezeno využívání lesa a nedojde ke střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny; ohrazování pozemků za podmínky, že je to nevyhnutelné pro chovné a pěstební účely a nedojde ke střetu se zájmy lesního hospodářství, ochrany přírody a krajiny; stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, komunikace pro nemotorovou dopravu vždy za podmínky, že se bude jednat o nezbytné úseky doplňujících celistvost systému v předem prověřených trasách

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím; stavby a zařízení naplňující znaky bydlení případně pobytové formy rekreace; stavby a zařízení výroben energie

Prostorové uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání viz. kap. A.5.1, A.6.2

(100) Smíšené krajinné všeobecné (MU)

Hlavní využití: zachování a obnova přírodních a estetických hodnot v území dotvářejících krajinný ráz

Přípustné využití: prvky rozptýlené zeleně, skalní výchozy, sutě, přirozenou či řízenou sukcesí vzniklé biotopy, mokřady, stojaté a tekoucí vody, trvale travní porosty, činnosti nenarušující přírodní ani estetické hodnoty místa; zásahy mající pozitivní dopad na krajinný ráz; účelové komunikace zajišťující obsluhu území

Podmíněně přípustné využití:

liniové stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury i přípojky jen v nezbytných případech za podmínky slabého zásahu na přítomné znaky krajinného rázu a ekologickou hodnotu plochy; komunikace pro nemotorovou dopravu za podmínky, že nedojde k potlačení a narušení ekologických a estetických hodnot plochy

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím; činnosti snižující přírodní a estetickou hodnotu území přímo anebo druhotně, zásahy s negativním dopadem na přírodní hodnoty včetně zásahů stírajících přítomné znaky krajinného rázu, stavby a záměry pro zemědělství a lesnictví, pro zlepšení podmínek využití území pro rekreaci a cestovní ruch (neplatí pro turistické a cyklistické

stezky); stavby a zařízení naplňující znaky bydlení případně pobytové formy rekreace; stavby a zařízení výroben energie

Prostorové uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání viz. kap. A.5.1, A.6.2

6.2. Zajištění podmínek ochrany krajinného rázu

- (101) Krajinný prostor náhorní plošiny vymezený rybníky Sykovec a Medlov ze severu a severozápadu uzavřený navazujícím urbanizovaným územím, dále pak zemědělskou a lesní krajinou, završený významným pohledovým nezastavěným horizontem, nadále akceptovat jako nositele hlavních přírodních, krajinných a prostorových hodnot vymezeného území.
- (102) Respektovat dochované půdorysné a prostorové uspořádání sídla a dochovanou rozvolněnou strukturu zástavby s omezenými možnostmi extenzivního rozvoje severovýchodní části sídla; zastavit územní rozvoj rekreace individuální i hromadné; zachovat provázanost krajiny urbanizovaného území s volnou krajinou.
- (103) Vytvořit podmínky pro vznik zdravých a odolných lesů zvýšením jejich druhové, věkové, genetické i prostorové pestrosti.
- (104) Na území obce neumísťovat záměry, jejichž vlastnosti (např. měřítko, výška) by nebyly z hlediska posouzení krajinného rázu v území únosné.
- (105) Pozemky zemědělského půdního fondu využívat v souladu s jejich určením; akceptovat krajinnou zeleň; síť účelových komunikací a dalších liniových prvků v krajině stabilizovat doprovodnou zelení; zamezit rozšiřování nepůvodních a invazivních druhů rostlin.
- (106) Kostru ekologické stability vymezit prostřednictvím územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků.

7. **Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci**

- (107) Územním plánem nejsou vymezeny.

8. **Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny**

- (108) Orgán ochrany přírody neuplatnil požadavky na kompenzační opatření.

9. **Vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

- (109) Územním plánem nejsou vymezeny.

10. **Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

- (110) Územní studie US.1 jako podmínka pro rozhodování v území bude pořízena pro plochu se změnou v území Z.1; územní studie US.2 jako podmínka pro rozhodování v území bude pořízena pro plochu se změnou v území T.1
- (111) Základní podmínky využití ploch jsou stanoveny v kapitole A.3.4 a A.6.2.
- (112) Další podmínky pro využití ploch
 - a) každá z územních studií bude pořízena na vlastním mapovém podkladu,
 - b) navrhnout optimální organizaci ploch pro zástavbu na ploše smíšené obytné (US.1) a pro zástavbu na ploše bydlení venkovské (US.2),
 - c) pro požadovanou bezpečnou obsluhu území vymezit uliční prostranství; v řešení veřejných prostranství u vytvořit podmínky pro výsadbu zeleně a vzrůstných stromů,
 - d) navrhnout koncepci napojení zastavitelných ploch na síť technické infrastruktury,
 - e) likvidaci srážkových vod řešit v souladu s aktuálními trendy hospodaření se srážkovými vodami,
 - f) na území nesmí být umísťovány činnosti narušující svým provozem vyžadovanou kvalitu bydlení a bezpečnost místa.

(113) Územní studie budou vloženy do evidence územně plánovací činnosti do 31.12.2033.

11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

(114) Koncepce Územního plánu Tři Studně nevyžaduje vymezovat tyto plochy ani koridory.

12. Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

(115) Tyto stavby Územní plán Tři Studně nevymezuje.

13. Stanovení pořadí provádění změn v území

(116) Územní plán Tři Studně nestanovuje pořadí provádění změn v území.

14. Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu

(117) Územním plánem jsou stanoveny následující podrobnější podmínky pro uspořádání zástavby na částech území graficky znázorněných ve výkrese č.1 Výkres základního členění území.

(118) Část územního plánu s prvky regulačního plánu U.1

- a) platí podmínky využití stanovené v bodech (19)d), (19)h), (19)i), (20)d), (20)e), (28)d), (54), (72), (81), (83) a (104),
- b) na pozemcích v plochách druhu RI, kromě pozemku parc. č. 283 v k.ú. Tři Studně se dvěma stavbami rekreace individuální, parc. č. st. 172 a parc. č. 284 v k.ú. Tři Studně, bude umístěna vždy jedna stavba rekreace individuální,
- c) na plochách druhu RI nejsou přípustné nové stavby plnící doplňkové funkce ke stavbám rekreace individuální (kolny, různé přístřešky, garáže apod.),
- d) na plochách druhu RH nelze připustit nové stavby ani jiné aktivity, které by ve svém důsledku znamenaly navýšení intenzity zástavby na ploše,
- e) na plochách druhu RI a RH není možno umisťovat mobilní domy upravené k bydlení, rekreaci či jiným účelům nebo trvalé umisťování obytných přívěsů nebo obytných vozů,
- f) nepřípustné je použití plotů s plnou výplní, plotů průmyslového výrazu, plotů výšky nad 1,8 m.

(119) Část územního plánu s prvky regulačního plánu U.2

- a) platí podmínky využití stanovené v bodech (13), (17), (20)a), (57)a), (80), (81), (91), (102) a (104),
- b) novými stavebními zásahy dále nepotlačovat historickou stavební strukturu zástavby tvořenou trojstranným dvorem, kdy je dvorcová parcela (hospodářský dvůr) ze tří stran ohraničena stavebními objekty,
- c) v neměnném stavebním uspořádání zachovat dvojstranný dvůr u něhož stavební objekty ohraničují dvůr ze dvou k sobě přilehlých stran v harmonické symbióze architektonických a přírodních forem uzavírající severovýchodní okraj této vymezené části území,
- d) nezastavovat ani jinak neupravovat pro zdejší zástavbu charakteristická nároží bez okenních otvorů vzniklá v místech setkání štítových zdí stavebních objektů obklopujících původní hospodářský dvůr
- e) při potřebě využití podkroví nepoužívat výrazné členění střech,
- f) oplocení vymezující soukromý a veřejný prostor bude plaňkovým plotem, případně střízlivými variacemi plaňkového plotu nebo z jiných místních přírodních materiálů v této části sídla obvyklého provedení a výšky; nepřípustné je použití plotů s plnou výplní, plotů průmyslového výrazu.

15. Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo jiných právních předpisech

(120) Územní plán užívá základní pojmy, které jsou určeny zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění a příslušnými platnými prováděcími vyhláškami a dalšími právními předpisy.

(121) Mimo tyto pojmy jsou pro účely tohoto územního plánu užity dále tyto pojmy:

- a) budova (zástavba) soudobého výrazu - budovy přehledného a logického provozu s racionálním a funkčním používáním konstrukčních prvků; budovy elegantního vzhledu, bez módních výstřelků, ohleduplné ke krajinnému prostředí, budovy energeticky úsporné a šetrné vůči přírodním zdrojům,
- b) činnosti náročné na přepravu zboží – aktivity vyžadující denní obsluhu vozidly skupiny 2, podskupiny N1 a N2,
- c) činnosti nenáročné na přepravu zboží – aktivity nezvyšující dopravní zátěž v území
- d) drobná pěstitelská činnost – pěstování plodin a produktů samozásobitelského charakteru
- e) drobná výrobní činnost – výrobní činnost netovární povahy směřující k zakázkové kusové výrobě, činnosti mající charakter odborných prací řemeslnického charakteru bez negativních vlivů na okolí (hluk, zápach, výpary, prach, světelné efekty aj.),
- f) drobné hospodářské zvířectvo – králíci, drůbež, holuby, včely, apod.,
- g) druhé bydlení - rekreační objekty sloužící individuálním formám rekreace pro trávení volného času; v podmínkách obce především chalupaření a chataření,
- h) hospodářské zvířectvo – skot, koně, prasata, ovce, kozy,
- i) chráněný venkovní prostor - chráněným venkovním prostorem se rozumí nezastavěné pozemky, které jsou užívány k rekreaci, lázeňské léčebné rehabilitační péči a výuce s výjimkou lesních a zemědělských pozemků a venkovních pracovišť,
- j) chráněný venkovní prostor staveb - představuje prostor do vzdálenosti 2 m před částí obvodového pláště, významný z hlediska pronikání hluku zvenčí do chráněného vnitřního prostoru bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účely jakož i funkčně obdobných staveb,
- k) chráněný vnitřní prostor staveb - do chráněného vnitřního prostoru staveb patří obytné místnosti a místnosti ve školách a zdravotnických zařízeních, nepatří sem místnosti ve stavbách pro individuální rekreaci a ve stavbách pro výrobu a skladování,
- l) intenzita zástavby je definována mírou využití území, tj. podílem plochy budoucího stavebního pozemku, který bude možno zastavět nadzemními částmi staveb,
- m) měřítko staveb – poměr velikosti hmoty jedné stavby ke hmotě stavby druhé; měřítko staveb umožňuje si vytvořit přibližnou představu o velikosti prostorového vnímání staveb,
- n) nejjemnější formy lesního hospodaření - jsou charakterizovány výběrnou těžbou jednotlivých stromů na celé porostní ploše a postupným vrůstáním stromů spodní a střední porostní vrstvy do těžbou vzniklých mezer mezi korunami horní stromové vrstvy, v ideálním případě jsou na malé porostní ploše zastoupeny prakticky všechny věkové stupně .
- o) ohrazení pozemků - konstrukce, která má omezit pohyb zvířat nebo je chránit nebezpečným venkovním činitelem, či naopak chránit dané území před škodami způsobených volně se pohybující zvěří zabráněním jejího vstupu; provedení se předpokládá lehké dřevěné, případně kovové i plastové; využít lze i elektrických ohradníků.
- p) plocha rozvojová – plocha změn v území (zastavitelná, transformační či změny v krajině),
- q) plochy citlivých funkcí – plochy vyžadující zvýšenou ochranu proti nežádoucím účinkům hluku, vibracím, proti nadměrnému obtěžování zápachem apod. (např. plochy bydlení, rekreace, zdravotnictví, soc. služeb atd.),
- r) podkroví - přístupný prostor vymezený konstrukcí krovu nad nadzemním podlažím, účelově využitelný; do plného podlaží se započítává v případě, když více jak $\frac{3}{4}$ plochy podkroví (vztaženo na plochu pod ním ležícího podlaží) má normovou výšku obytné místnosti,

- s) pohoda bydlení – souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; dále viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2.2.2006, č.j.2As 44/2005-11,
- t) pohotovostní bydlení - bydlení či ubytování osob jejichž přítomnost v místě je z hlediska zajištění provozu zařízení jeho bezvadné činnosti či náročnosti technologických procesů případně bezpečnosti i údržby nezbytná,
- u) proluka – volné, nezastavěné místo vzniklé asanací stavby (staveb) v souvislém zastavění nebo dřívějším ponecháním volného místa v souvisle zastavěném území,
- v) přípustná míra – míra přípustnosti je daná individuálním posouzením konkrétní situace dle zvláštních předpisů a vyhlášek (např. nař. Vlády ČR č. 272/2011),
- w) řemeslnické činnosti - činnosti vesměs charakteru služeb schopné pružně reagovat na požadavky konkrétního zákazníka v řemeslných dílnách; činnosti často bývají zajišťovány členy rodiny a jsou bez nežádoucích dopadů na životní prostředí,
- x) stavby skladovací s nízkými nároky na skladovací plochy – sklady do 200 m² skladovací plochy,
- y) stavby skladovací s nízkými rušivými vlivy na ŽP – skladované látky neohrožují ŽP na pozemku vlastníka a neobtěžují obytnou pohodu souseda,
- z) území neurbanizované – území nezastavěné (viz. zák. č. 283/2021 Sb., § 12, písm. j), jinak i krajina volná,
- aa) území stabilizované – území či plochy s dosavadním charakterem využívání, tj. území či plochy bez výrazných změn,
- bb) území urbanizované – zastavěná území a území k zastavění vymezená (zastavitelné plochy), jinak i krajina sídla,
- cc) výška objektů pro bydlení – určena počtem podlaží běžných staveb pro bydlení, podkroví viz. následující výklad pojmu podkroví,
- dd) význam nadmístní – činnosti, děje, které významem a rozsahem nebo důsledky mohou zasahovat a ovlivňovat využívání území více obcí, případně požadavky výrazně převyšující potenciál území obce,
- ee) zakázková (kusová výroba) - zhotovování atypických výrobků dle individuálních požadavků zákazníka, které vyžadují vysokou invenci pracovníků, kdy tyto činnosti nemají nežádoucí dopad na životní prostředí.