

Č.j: SÚP/490/25/HŠ
Spis. zn.: SÚP/490/25/HŠ
Vyřizuje: Ing. arch. Hana Špačková
E-mail: hana.spackova@zdarns.cz
Telefon: 566 688 194

Žďár nad Sázavou, dne: 19.11.2025

Návrh Zprávy č. 4 o uplatňování Územního plánu Újezd v uplynulém období

návrh zprávy určený ke konzultaci s dotčenými orgány a krajským úřadem

Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor stavební a územního plánování, jako úřad územního plánování (dále jen "pořizovatel"), příslušný podle § 46 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí územně plánovací dokumentaci podle § 106 a 107 stavebního zákona.

Aktuální platný Územní plán obce Újezd je ve znění Změny č. 1 ÚP s nabytím účinnosti od 16.5.2015.

V současnosti se pořizuje nový Územní plán Újezd na základě rozhodnutí zastupitelstva obce ze dne 17.10.2025. Zadání nového územního plánu není součástí zprávy o uplatňování a je projednáváno samostatně.

Vyhodnocení podle § 107, odst. 2, písm. a) až g) zák. 283/2021 Sb., stavební zákon:

- a) vyhodnocení uplatňování územního plánu
- b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
- c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací
- d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci
- e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace,
- f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace,
- g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

Další:

- h) výsledek projednání Zprávy o uplatňování územního plánu s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem, s oprávněnými investory a s občany
- i) závěr

Zpracovala:

Ing. arch. Hana Špačková
referentka odboru stavební a územního plánování

Určený zastupitel obce Újezd:

Bc. Arnošt Kříž

Datum zpracování:

listopad 2025

a) vyhodnocení uplatňování územního plánu:**a. 1. Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Újezd v uplynulém období**

Územní plán (dále také jen „ÚP“) Újezd byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. ÚP Zastupitelstvo obce Újezd vydalo formou opatření obecné povahy dne 4.2.2009 a územní plán nabyl účinnosti dne 21.2.2009.

Změna č. 1 ÚP Újezd nabyla účinnosti dne 16.5.2015.

Zpráva č. 1 o uplatňování Územního plánu Újezd v uplynulém období byla schválena zastupitelstvem obce dne 23.1.2014.

Zpráva č. 2 o uplatňování Územního plánu Újezd v uplynulém období byla schválena zastupitelstvem obce dne 2.2.2018.

Zpráva č. 3 o uplatňování Územního plánu Újezd v uplynulém období byla schválena zastupitelstvem obce dne 23.7.2021.

Územní plán Újezd řeší celé správní území obce Újezd o výměře (cca 868 ha, tj. 8,68 km²), které sestává z jednoho katastrálního území – katastrální území Újezd u Žďáru nad Sázavou.

Poslední aktualizace zastavěného území je k datu 1.10.2014.

Územní plán ve znění jeho Změny č. 1 na území obce vymezil 10 ploch se změnou v území o celkové výměře 10,97 ha.

Územní plán nevymezuje plochy změn v krajině.

Způsob využití jednotlivých ploch se změnou v území podává níže uvedený tabulkový přehled.

- tab. č. 1 - bilance zastavitelných ploch

ozn.	druh změny	druh plochy	výměra (ha)	z toho využito		zbývá využít (ha)	poznámka
				ha	%		
1		bydlení v rodinných domech	1,48	1,48	100	0	realizováno 12 RD
2		bydlení v rodinných domech	2,39			2,39	plocha vyřazena změnou č. I ÚP
3		bydlení v rodinných domech	0,62	0	0	0,62	
4		bydlení v rodinných domech	0,84	0,02	2,38	0,82	místní komunikace 0,02 ha
5		bydlení v rodinných domech	1,06	1,06	100	0	realizováno 8 RD
6		občanské vybavení pro tělovýchovu a sport	0,81	0	0	0,81	
7		rekreace rodinná	1	0	0	1	
8		technická infrastruktura - čištění odpadních vod	0,1	0	0	0,1	
I/Z1		bydlení v rodinných domech	1,84	0,46	0	1,38	je realizováno všech 8 RD, pouze 3 RD jsou zapsány do KN
I/Z2		veřejné prostranství	0,19	0,19	100	0	Realizována pozemní komunikace
I/Z3		bydlení v rodinných domech	0,22	0,22	100	0	realizován 1 RD
I/Z4		zemědělské - zahrady a sady	0,42	0	0	0,42	
Celková výměra zastavitelných ploch			10,97	3,43	31,27	7,54	

- tab. č. 2 - bilance zastavitelných ploch

ozn.	druh změny	druh plochy	výměra (ha)	z toho využito		zbývá využít (ha)	poznámka
				ha	%		
1		bydlení v rodinných domech	1,48	1,48	100	0	realizováno 12 RD
2		bydlení v rodinných domech	2,39			2,39	plocha vyřazena změnou č. I ÚP
3		bydlení v rodinných domech	0,62	0	0	0,62	
4		bydlení v rodinných domech	0,84	0,02	2,38	0,82	místní komunikace 0,02 ha
5		bydlení v rodinných domech	1,06	1,06	100	0	realizováno 8 RD
I/Z1		bydlení v rodinných domech	1,84	0,46	0	1,38	je realizováno všech 8 RD, pouze 3 RD jsou zapsány do KN
I/Z3		bydlení v rodinných domech	0,22	0,22	100	0	realizován 1 RD
Celková výměra zastavitelných ploch			8,45	3,24	38,34	5,21	

Za posuzované období bylo prokázáno z celkové výměry zastavitelných plocha 10,97 ha využití pouze 31,27 %, tj. 3,43 ha všech ploch se změnou v území – viz tab. 1. Ze všech zastavitelných plochy zbývá využít plocha cca 7,54 ha.

Dle tab. 2 bylo využito 38,34 % všech návrhových ploch určených pro bydlení v rodinných domech, tj. plocha 3,24 ha. Z ploch zastavitelných pro bydlení zbývá využít plocha cca 5,21 ha.

Urbanistická koncepce -

Územním plánem Újezd jsou vymezeny plochy, pro které je rozhodnutí o jejich využití podmíněno zpracováním územní studie – jedná se o plochy č. 6 a I/Z1. Na plochu I/Z1 byla vypracována územní studie a byla vložena do Evidence územně plánovací činnosti dne 8.1.2020.

Územní plán nestanovuje etapizaci.

V řešeném území se nenachází dobývací prostor.

Na k.ú. Újezd u Žďáru n. S. nejsou evidována žádná aktivní sesuvná území ani potenciální plochy sesuvů.

Na území obce se nenachází žádná poddolovaná území ani stará důlní či průzkumná díla.

ÚP Újezd nevymezuje plochy územních rezerv.

Území obce má omezené podmínky pro pobytovou rekreaci.

Veřejná infrastruktura -

ÚP Újezd vymezuje veřejně prospěšnou stavbu – V-T1 plocha pro zařízení k likvidaci splaškových vod. ÚP Újezd vymezuje veřejně prospěšná opatření V-U1 – založení nadregionálního biokoridoru ÚSES. Na plochy se vztahuje také předkupní právo.

Uspořádání krajiny –

Koncepce územního plánu akceptuje vydané komplexní pozemkové úpravy.

V ÚP Újezd jsou vymezeny ÚSES na **nadregionální** úrovni a na **lokální** úrovni. Jedná se o nadregionální biokoridor NRBK 125 K124 - Žákova hora a lokální biokoridory.

Na území obce je umístěna evropsky významná lokalita EVL – Dolní rybník u Újezdu. Na území obce okrajově zasahuje chráněná krajinná oblast CHKO Žďárské vrchy.

Hydrologické a ekologické parametry povodí nevyžadují řešit zvýšené odtoky zřizováním suchých poldrů. ÚP požaduje stavební pozemky vymezovat s požadavkem na vsak či zdržení dešťových vod.

Územní plán navrhuje respektovat stávající zeleň, podporovat vzrůstnou zeleň v sídle a posilovat podíl rozptýlené zeleně v krajině. Ve spojení s drobnými artefakty najdou uplatnění solitéry stromů.

Severozápadní cíp k.ú. prochází modře značená turistická stezka, Matějov-Blažkov-Rudolec, která v úseku Matějov-Blažkov může sloužit cyklistům.

Na území není vodoprávním úřadem vyhlášeno záplavové území.

a.2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých, byl ÚP vydán

Pořízení územního plánu schválilo zastupitelstvo obce Újezd 7.3.2007. Zadání územního plánu bylo schváleno Zastupitelstvem obce Újezd dne 5.9.2007 a územní plán nabyl účinnosti dne 21.2.2009.

a.2.1. Exogenní vlivy

Během sledovaného období vstoupil v platnost a nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů s účinností od 01. 01. 2024 (dále také jen „stavební zákon“).

Proběhla novelizace prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu. V současné době je v platnosti vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, s účinností od 1. 7. 2024. Územní plán Újezd ve znění jeho Změny č. 1 **není v souladu** s aktuálně platnou legislativou, protože není prozatím převeden do standardu.

Politika Územního rozvoje ČR - Aktualizace č. 1-9. Soulad ÚP Újezd s PÚR ČR je uveden v kapitole C této Zprávy o uplatňování ÚP Újezd (dále též jen „Zpráva“).

Územní rozvojový plán je novým celostátním nástrojem územního plánování, jedná se o nový závazný druh územně plánovací dokumentace s celostátní působností, je pořízen pro celé území České republiky. ÚRP je závazný pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje,

územních plánů a regulačních plánů. První rozvojový plán není pro rozhodování závazný, tím se stane až po první účinné změně. První Územní rozvojový plán nabyl účinnosti 29.10.2024.

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina - Aktualizace č. 1-8 ZÚR Kraje Vysočina. Soulad ÚP Újezd se ZÚR Kraje Vysočina je uveden v kapitole C „Zprávy“.

Územně analytické podklady – Šestá úplná aktualizace ÚAP pro území obce s rozšířenou působností Žďár nad Sázavou byla pořízena v prosinci roku 2024. Problémy k řešení vyplývající z ÚAP jsou uvedeny v kapitole B „Zprávy“.

Vyhodnocení návazností na k. ú. sousedních obcí:

Platný územní plán obce zohledňuje širší územní vztahy v návaznosti na obec Újezd. Územní plán nemá návaznost na katastrální území sousedních obce, především na nadregionální biokoridor v k.ú. sousedních obcí.

Vyhodnocení: Výše popsání zjištění nemají vliv na koncepci Územního plánu Újezd ani jeho užívání. V rámci další územně plánovací činnosti bude při pořizování nového územního plánu převeden do jednotného standardu územně plánovací dokumentace v souladu s platnou legislativou a z územního plánu bude odstraněn požadavek na předkupní právo.

a.2.2 Endogenní vlivy

Za dobu platnosti ÚP Újezd došlo ke změnám podmínek ve využívání území, které vyvolaly potřebu pořízení nového územního plánu. V současnosti se pořizuje nový Územní plán Újezd na základě rozhodnutí zastupitelstva obce ze dne 17.10.2025. Zadání nového územního plánu není součástí zprávy o uplatňování a je projednáváno samostatně.

Vyhodnocení: Za sledované uplynulé období na správním území obce vyvstal požadavek na pořízení nového územního plánu.

b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Šestá úplná aktualizace územně analytických podkladů (ÚAP) pro území obce s rozšířenou působností Žďár nad Sázavou byla pořízena v prosinci roku 2024.

Obec Újezd je zařazena do kategorie obcí 3a - v obci jsou nevyvážené vztahy územních podmínek v sociodemografickém a ekonomickém pilíři, v environmentálním pilíři jsou vyvážené.

Kromě obecných problémů běžně se vyskytujících v územně plánovací praxi ÚAP uvádí jeden problém:

1) problém – ZU-3 Celistvost návesního prostoru

Popis: Neuvážené přestavby, nástavby, přístavby a nová výstavba na uvolněných plochách po asanacích původních vesměs selských usedlostí hrubě narušují hodnoty těchto dříve nejvýstavnějších částí sídel.

Druh problému: závada urbanistická

Řešení: V míře podrobnosti územního plánu je provedeno pro všechna sídla. Nalézt účinnější nástroj nejlépe regulační plán nebo alespoň územní studii, která bude zastupitelstvem obce a veřejností přijata jako dohoda o využívání území.

Odůvodnění:

I přes existenci územních plánů stále dochází k nežádoucím zásahům do stavebního fondu, který určuje obraz návsi (viz. proběhlá asanace jednoho z nejhodnotnějšího statku v sídle Stržanov s následnou stavbou rodinného domu, který naprosto ignoruje prostředí místa).

Vyhodnocení: Je řešeno v územním plánu.

c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

c.1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

c.1.1. Posouzení souladu s Politikou územního rozvoje ČR

Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-9, nabytí účinnosti dne 1. 10. 2025.

Politika územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276.

Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629.

Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630.

Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833.

Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618.

Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542.

Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 07. února 2024 č. 89.

Aktualizace č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29. ledna 2025 č. 64.

Aktualizace č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 27. 8. 2025 č. 633.

Úplné znění Politiky územního rozvoje České republiky závazné od 01.10.2025.

Území obce Újezd se nachází mimo území rozvojových oblastí a rozvojových os.

Území obce Újezd se nachází ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Důvodem vymezení oblasti je potřeba řešit problémy sucha.

Pro zlepšení vodohospodářských poměrů vytváří územní plán, mmj. podmínky:

- Hydrologické a ekologické parametry povodí nevyžadují řešit zvýšené odtoky zřizováním suchých polderů.
- ÚP požaduje stavební pozemky vymezovat s požadavkem na vsak či zdržení dešťových vod.
- Územní plán navrhuje respektovat stávající zeleň, podporovat vzrůstnou zeleň v sídle a posilovat podíl rozptýlené zeleně v krajině. Ve spojení s drobnými artefakty najdou uplatnění solitéry stromů.
- Na území není vodoprávním úřadem vyhlášeno záplavové území.
- Zachovává podíl lesů na celkové výměře území obce (cca 49,7 %).

Území obce Újezd se nachází ve specifické oblasti SOB10 - Žďár nad Sázavou (bez obcí ve střední a severní části), která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Důvodem vymezení je potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie slunečního záření. V novém územním plánu budou řešeny úkoly vyplývající z PÚR pro specifickou oblast SOB10.

Území obce Újezd se nachází ve specifické oblasti SOB11 - Žďár nad Sázavou (bez obcí ve střední a severní části), která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. V novém územním plánu budou řešeny úkoly vyplývající z PÚR pro specifickou oblast SOB11

c.1.2. Republikové priority územního plánování

Územní plán Újezd naplňuje republikové priority územního plánování - vybrány jsou priority mající vztah k problematice obce a požadavkům zadání ÚP. Označení priorit odpovídá značení v PÚR ČR:

- priorita (14) – ÚP Újezd vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Ochrana je zajištěna členěním území do ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek využití, které uvedené hodnoty zohledňují.
- priorita (14a) – ÚP Újezd zachovává venkovský charakter obce a umožňuje rozvoj zemědělské prvovýroby v rozsahu, který umožní zachování funkcí péče o kulturní krajinu v řešeném území. Územní plán vymezil na území obce plochy pro zemědělskou prvovýrobu (plochy krajinné zemědělské), plochy smíšené nezastavěného území, plochy lesní, plochy

- přírodní (plochy luční, lesní, luční, vodní a smíšené). Primární sektor má zásadní zastoupení v oblasti hospodářského rozvoje území a oblasti údržby krajiny.
- priorita (16) – ÚP Újezd je řešen komplexně a zohledňuje potřeby zvyšování kvality života obyvatel. Vhodné řešení ÚP Újezd bylo hledáno ve spolupráci s obyvateli území.
 - priorita (16a) – vzhledem k venkovskému charakteru řešeného území se v řešeném území neuplatňují principy integrovaného rozvoje.
 - priorita (17) – území obce Újezd se nenachází v hospodářsky problémovém regionu. Výhodná poloha v blízkosti Nového Veselí umožňuje napojení na silnici II/353 s dobrou dopravní dostupností s městy Žďár nad Sázavou a Jihlava, a tím dostupnost pracovních míst akceptovány jsou stávající výrobní plochy s požadavkem provedení kvalitativních změn. Podmínky využití ploch výroby (rozsáhlý zemědělský areál) a významně plošnou rozlohou menší plochu výroby drobné jsou poměrně široce pojaty tak, aby výrobní aktivity mohly pružně reagovat na vnější ekonomické vlivy
 - priorita (19) – ÚP Újezd nevymezuje plochy přestavby. Na území obce nebyly nalezeny plochy brownfields
 - priorita (20) – Na území obce neumísťuje územní plán žádné stavby, zařízení, které by měly negativní dopad na stávající hodnoty krajinného rázu. Respektovány jsou režimy přírodního parku Bohdalovsko, evropsky významné lokality soustavy Natura 2000 Dolní rybník u Újezd a včetně dalších maloplošných chráněných území v katastru obce se vyskytujících. Respektovány jsou významné krajinné prvky, posilován je význam územního systému ekologické stability s doplněním interakčních prvků
 - priorita (20a) – je řešena prostupnost volné krajiny pro člověka i živočichy zachováním stávající sítě zemědělských a lesních účelových komunikací. Zastavitelné plochy navržené v ÚP navazují na zastavěné území, čímž je předcházeno nežádoucímu srůstání sídel. Stavby dopravní a inženýrské významně omezující prostupnost krajiny nejsou v území obce Újezd umísťovány. Probíhá realizace nadregionálního biokoridoru ÚSES v severozápadním cípu k.ú. Újezd u Žďáru nad Sázavou
 - priorita (22) – ÚP pro prostupnost krajiny navrhuje síť polních cest. Na území obce je umožněno celoroční využití pro různé formy turistiky. Severozápadní cíp k.ú. prochází modře značená turistická stezka, Matějov-Blažkov-Rudolec, která v úseku Matějov-Blažkov může sloužit cyklistům.
 - priorita (23) – Řešení dopravní ani technické infrastruktury nevyžaduje vymezování nových koridorů pro tyto záměry. Nedochozí tak k nežádoucí fragmentaci krajiny. Silnice II/353 prochází územím obce v dostatečných parametrech a dostatečné vzdálenosti od objektů hygienické ochrany.
 - priorita (24) – Přes správní území obce neprochází železniční trať. Hromadná doprava bude nadále zajišťována autobusovou přepravou.
 - priorita (24a) – Územní plán Újezd vymezuje zastavitelné plochy tak, aby se předcházelo možnosti obtěžování ploch bydlení, rekreace a některých druhů občanského vybavení nadlimitními negativními dopady
 - priorita (25) – V územním plánu je zdůrazněna potřeba uvádění maximálního množství dešťové vody do vsaku nebo je jiným účinným způsobem zadržet na pozemku. Hydrologické poměry území nevyžadují na území vymezovat veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření určená k řízeným rozlivům povodní
 - priorita (26) – Na území obce není vodohospodářským orgánem vymezeno záplavové území.
 - priorita (27) – Obec má vyhovující vazbu na města Žďár nad Sázavou a Jihlava, která jsou místy pracovních příležitostí a dalších služeb obecního zájmu.
 - priorita (28) – Koncepce ÚP nastavuje podmínky pro vyvážený vztah podmínek pro udržitelný rozvoj. Koncepce ÚP je účelná, je zajištěn soulad mezi urbanistikou obce a veřejnou infrastrukturou obce.
 - priorita (29) – na území obce je zajištěna návaznost různých druhů dopravy. V návrhových lokalitách pro bydlení jsou navrženy nové komunikace zajišťující účelné propojení plochy bydlení a dalších ploch pro zajištění mobility obyvatel a dobrou dostupnost do hlavních center regionu.
 - priorita (30) - ÚP Újezd řeší koncepci pro kvalitní zásobení obce pitnou vodou a účinným způsobem odvádění a likvidace odpadních vod

- priorita (31) – V řešeném území nejsou vybudované ani územním plánem navržené žádné výrobní elektrické energie ani rozvodny VVN/VN. územní podmínky nedovolují rozvoj zařízení pro výrobu el. energie na k tomu speciálně určených zastavitelných plochách. Zařízení pro využití obnovitelných zdrojů je možno za podmínek daných ÚP umisťovat v urbanizované části obce

c.1.3. závěrečné vyhodnocení souladu s PÚR

Území obce se nachází mimo plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů. Území obce se nachází ve specifických oblastech určených pro koordinaci využívání území pro výrobu energie z energie slunečního záření, výroby energie větrné energie a specifické oblasti určené pro řešení problémů sucha. Územní plán obce Újezd není v rozporu s aktuální PÚR ČR ve znění aktualizací č. 1-9 s nabytím účinnosti dne 1.10. 2025.

c.1.4. Územní rozvojový plán

Územní rozvojový plán je novým celostátním nástrojem územního plánování, jedná se o nový závazný druh územně plánovací dokumentace s celostátní působností, je pořízen pro celé území České republiky. ÚRP je závazný pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů a regulačních plánů. První rozvojový plán není pro rozhodování závazný, tím se stane až po první účinné změně. První Územní rozvojový plán nabyl účinnosti 29.10.2024.

Vyhodnocení: Územní plán Újezd naplňuje všechny republikové priority územního plánování.

c.2. Soulad s územně plánovací dokumentací kraje Vysočina

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina byly vydány dne 16.9.2008 a nabyly účinnosti 22.11.2008. Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8 (poslední aktualizace účinná od 20. 10. 2021), a Rozsudku Krajského soudu v Brně č. j. 64 A 1/2017-118 z 13. 4. 2017.

Aktualizace č. 1 ZÚR Kraje Vysočina byla vydána 8.10.2012 a nabyla účinnosti 23. 10. 2012.

Aktualizace č. 2 ZÚR Kraje Vysočina byla vydána 13.9.2016 a nabyla účinnosti 7. 10. 2016.

Aktualizace č. 3 ZÚR Kraje Vysočina byla vydána 13.9.2016 a nabyla účinnosti 7. 10. 2016.

Aktualizace č. 4 ZÚR Kraje Vysočina byla vydána 8.9.2020 a nabyla účinnosti 7.11.2020.

Aktualizace č. 5 ZÚR Kraje Vysočina byla vydána 12.12.2017 a nabyla účinnosti 30.12. 2017.

Aktualizace č. 6 ZÚR Kraje Vysočina byla vydána 14.5.2019 a nabyla účinnosti 14.06.2019.

Aktualizace č. 7 ZÚR Kraje Vysočina byla vydána 14.9.2021 a nabyla účinnosti 20. 10. 2021.

Aktualizace č. 8 ZÚR Kraje Vysočina byla vydána 9.2.2021 a nabyla účinnosti 13.4.2021.

Rozsudek Krajského soudu v Brně č. j.: 64 A 1/2017-118 z 13. 4. 2017.

Pro Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina v Aktualizaci č.1-8 se dále užívá označení ZÚR KrV nebo jen ZÚR. Regulační plán pro plochy a koridory nadmístního významu na území Kraje Vysočina nebyl dosud pořízen.

c.2.1. Priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území: (ozn. priorit odpovídá ZÚR)

- priorita (01) – koncepce ÚP vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj obce, který lze vyjádřit sociálním rozměrem udržitelného rozvoje, udržitelnými formami hospodářství a podmínkami pro zlepšování kvality životního prostředí. Využívání území obce je přiměřené. Vytvořeny jsou předpoklady pro další zvyšování diverzity krajiny spojené s jejím polyfunkčním využíváním. Využívání území je v souladu s režimy přírodního parku Bohdalovsko.
- priorita (02) – do řešeného území nezasahují mezinárodně nebo republikově významné záměry stanovené v PÚR a zpřesněné v ZÚR KrV.
- priorita (03) – obec Újezd není v hospodářsky problémovém regionu se soustředěnou podporou státu. Území obce se nachází ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Území obce Újezd se nachází ve specifické oblasti SOB10-Žďár nad Sázavou (bez obcí ve střední a severní části), která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Území obce Újezd se nachází ve specifické oblasti SOB11-Žďár nad Sázavou (bez obcí ve střední a severní části), která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v

oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

- priorita (04) – silnice II/353 tvořící hlavní silniční propojení ostatního centra osídlení Žďár n./S. s krajským městem Jihlavou je veden v územně stabilizované trase, která splňuje patřičné, normové parametry pro tuto silnici Pátevní silniční síť Kraje Vysočina. Především město Žďár nad Sázavou je pro obyvatele obce poskytovatelem služeb vyšší občanské
- priorita 05 – obec Újezd nemá charakter centra a rovněž neleží na dopravní spojnici jiných center. Zlepšování dopravní obslužnosti Kraje Vysočina proto nelze v řešeném území řešit. Systém napojení obce na silniční síť zůstává beze změny.
- priorita 06 – územní plán vytváří vhodné podmínky pro ochranu hodnot území, které mají právní ochranu i hodnoty území, které jsou specifické pro území obce a vytváří jeho identitu a neopakovatelnost. Právě tyto hodnoty, které nepoživají právní ochranu, budou chráněny územně plánovací dokumentací. Koncepce územního plánu podporuje zvýšení biologické rozmanitosti krajiny a krajinné diverzity. Řešením ÚP nedochází k další fragmentaci krajiny. Rozsah dotčení ZPF vychází z prahových možností území (ekologických, sociálních a ekonomických). Respektovány jsou ochranné podmínky uplatněné pro území ze Strategie ochrany krajinného rázu Kraje Vysočina - oblast CZ0610-OB007 Žďársko - Bohdalovsko. Řešena je obnova trvale travních porostů zvl. na orné půdě na plochách ÚSES, naplněny jsou požadavky týkající se zvyšování retenčních schopností krajiny.
- priorita (06a) - V řešeném území se nenachází dobývací prostor.
- priorita (07) – řešené území neleží v rozvojové oblasti ani rozvojové ose. Prostorové uspořádání území obce vytváří podmínky pro různé formy bydlení, vybavení obce veřejnou infrastrukturou, akceptuje stávající úměrnou prostupnost a obytnost krajiny. Využívání zastavěného území je efektivní s požadavkem zachování urbánní struktury sídla a jeho identity. Ekonomické aktivity směřují především do kvalitativních změn, tzn. především do efektivnějšího využívání zemědělského areálu. Pro efektivní rozvoj cestovního ruchu, turistiky je velikost území obce nedostatečná, nezbytností je řešit problémy na úrovni větších celků (alespoň mikroregionů). Rozvoj místních komunikací a technické infrastruktury bude podmiňovat především bytovou výstavbu. Likvidace odpadních vod bude v nově umístěné ČOV, systém zásobení sídel pitnou vodou je dostačující i pro výhled. Alternativní zdroje energie je možno užít v zastavěném území na stavbách s hlavním odběrem pro vlastníka zařízení
- priorita (08) – řešené území se nenachází v rozvojové ani specifické oblasti krajského nebo republikového významu, které jsou vymezeny v ZÚR Kraje Vysočina
- priorita (08a) – ÚP Újezd umožňuje rozvoj zemědělské prvovýroby v rozsahu, který umožní zachování funkcí péče o kulturní krajinu v řešeném území.
- priorita (08b) – Rozvoj řešeného území ani rozvoj veřejné infrastruktury nejsou navrženy v takovém rozsahu, pro který by bylo nutné stanovovat etapizaci jednotlivých záměrů, proto v řešeném území obce není stanovena etapizace pro zástavbu.
- priorita (08c) – Na komunikacích v zastavěném území nepřevažuje tranzitní doprava. Intenzita dopravy je relativně nízká a nadlimitní hygienické účinky dopravy nezasahují obytné či rekreační plochy. Území obce leží mimo stávající i plánované koridory silniční nebo železniční dopravy, z tohoto důvodu není nutné vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezováním vhodného plošného a prostorového uspořádání území.
- priorita (08d) – na území obce není situována koncentrovaná výrobní činnost a doprava, která by měla negativní vliv na obytná území a rekreačně využívané plochy. V řešeném území nedochází ke střetům vzájemně neslučitelných činností
- priorita (09) – řešené území se nenachází v blízkosti hranic Kraje Vysočina.
- priorita (09a) – řešené území se nenachází v blízkosti jaderné elektrárny Dukovany

Vyhodnocení – Územní plán obce Újezd má vymezen nadregionální biokoridor K124 - Žákova hora v některých místech rozdílně proti ZÚR a v ÚP Újezd není vymezen koridor dopravní infrastruktury DK19 určený pro homogenizaci silnice II. třídy. Uvedené nesoulady ÚP Újezd se ZÚR KrV ČR budou odstraněny v aktuálně pořizovaném novém územním plánu.

c.2.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Území obce se nenachází v rozvojové oblasti ani se nenachází v rozvojové ose krajského nebo republikového významu, které jsou vymezeny v ZÚR Kraje Vysočina.

c.2.3. Specifické oblasti

Řešené území není součástí specifických oblastí krajského nebo republikového významu, které jsou vymezeny v ZÚR Kraje Vysočina.

c.2.4. Plochy a koridory nadmístního významu

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina vymezují na území obce Újezd biokoridor nadregionálního územního systému ekologické stability – NRBK 124MB – Žákova hora.

ZÚR na území obce Újezd vymezuje koridor pro dopravní infrastrukturu – DK19 – Silnice II/353 - homogenizace. ZÚR nevymezují veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanační území nadmístního významu nejsou vymezeny.

c.2.5. Typ krajiny dle cílového využití

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina na území obce vymezují:

- krajinný typ krajina lesozemědělská ostatní (téměř celé území obce)
- krajinný typ krajina rybníční (velmi malá část území obce)
- Krajinný typ krajina lesozemědělská ostatní

(135) ZÚR vymezují krajinu lesozemědělskou ostatní v územích odpovídajících těmto charakteristikám:

 - a) přechodový typ mezi krajinou lesní a zemědělskou;
 - b) krajinná matrice tvořena mozaikou lesních a zemědělských ploch, jejichž vzájemný poměr je lokálně velmi proměnný, celkově však vyvážený;
 - c) naprostá většina lesů intenzivně hospodářsky využívána s převahou stanovištně nepůvodních druhů jehličnanů;
 - d) nižší krajinná pestrost, nižší podíl rozptýlené zeleně na zemědělských plochách;
 - e) převažuje polootevřený charakter.

(136) ZÚR stanovují hlavní cílové využití krajiny pro:

 - a) zemědělství a lesní hospodářství;
 - b) bydlení;
 - c) základní veřejnou vybavenost a místní ekonomické aktivity.

(137) ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

 - a) zachovat v nejvyšší možné míře stávající využívání lesních a zemědělských pozemků;
 - b) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
 - c) zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně, zvýšením podílu zahrad, trvalých travních porostů apod.
- Krajinný typ krajina rybníční

(129) ZÚR vymezují krajinu rybníční v územích odpovídajících těmto charakteristikám:

 - a) vysoké zastoupení vodních ploch, mokřadních společenstev a rákosin;
 - b) pestrá mozaika krajinných prvků - lesních a zemědělsky využívaných ploch, vesnických sídel, mokřadních společenstev apod.;
 - c) úzké břehové porosty či aleje kolem rybníků pohledově členící krajinu;
 - d) charakter převážně uzavřený až polootevřený.

(130) ZÚR stanovují hlavní cílové využití krajiny pro:

 - a) zemědělství, lesní a rybníční hospodářství;
 - b) bydlení;
 - c) základní veřejnou vybavenost a místní ekonomické aktivity;
 - d) cestovní ruch a rekreaci.

(131) ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

 - a) zachovat v nejvyšší možné míře stávající typ využívání lesních a zemědělských pozemků;
 - b) zabezpečit ekologicky únosné formy hospodaření na rybnících;
 - c) eliminovat riziko ohrožení kvality vod;
 - d) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
 - e) rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, rozšiřování a

- intenzifikaci chatových lokalit připouštět pouze na základě vyhodnocení únosnosti krajiny;
f) chránit mokřadní a luční ekosystémy;
g) chránit a rozšiřovat doprovodnou zeleň rybníků;
h) podporovat retenční funkce krajiny.

ÚP Újezd je v souladu s hlavním cílovým využitím krajiny. V ÚP Újezd jsou vymezeny plochy především pro zemědělství a lesní hospodářství, bydlení, základní veřejnou vybavenost, místní ekonomické aktivity, cestovní ruch a rekreaci. Připouštěna je pouze pohybová forma rekreace po lesních cestách. Územní plán akceptuje prostornou náves obestavěnou mnohde ještě domy původního prostorového uspořádání. Plochy ÚSES je možno využít jen takovým způsobem, který nenaruší obnovu ekosystému a nedojde k narušení jeho ekostabilizačních funkcí. ÚP Újezd zohledňuje zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území, které jsou v ZÚR Kraje Vysočina stanoveny pro uvedený typ krajiny.

c.2.6. Oblasti krajinného rázu

Oblasti krajinného rázu (146a) ZÚR stanovují ve všech oblastech krajinného rázu pro činnost v území a rozhodování o změnách v území zásadu chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející jedinečnost krajiny, jimiž jsou zejména

- a) typický reliéf v makro i mezo měřítku;
- b) typická struktura kulturní krajiny včetně stop tradičních způsobů hospodaření;
- c) přírodní složky krajiny, charakter zalesnění, lesních okraje, vzorek drobných ploch a linií zeleně apod.;
- d) historické krajinářské úpravy;
- e) hydrografický systém včetně typického charakteru údolí daného jak jeho morfologií, tak historickým využitím toků;
- f) typické kulturní dominanty v krajinné scéně, a to včetně typické siluety;
- g) sídelní struktura;
- h) urbanistická struktura sídel;
- i) měřítko a hmota tradiční architektury;
- j) typické siluety sídel a charakter okrajů obcí s cennou architekturou, urbanistickou strukturou a cennou lidovou architekturou;
- k) omezení pro jednotlivé stavby a zařízení vyplývající z ustanovení uvedených v bodech (146b) – (146u) se nevztahují na veřejně prospěšné stavby uvedené v bodech (150) – (163) ZÚR, v případě, že stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů ZÚR popř. územního plánu na udržitelný rozvoj území nebo k vyhodnocení vlivů stavby na životní prostředí bude ve vztahu k realizaci stavby souhlasné.

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina na území obce vymezují:

- oblast krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko – Bohdalovsko (celé správní území obce Újezd)

Oblast krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko – Bohdalovsko

(146h) ZÚR stanovují pro oblast krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko – Bohdalovsko tyto specifické zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) neumisťovat výškové stavby v prostorech, ze kterých se budou vizuálně uplatňovat ve vymezených územích přírodního parku Bohdalovsko a CHKO Žďárské vrchy a ve vyvýšených prostorech Arnoleckých hor, nebo do území v nichž budou v kontrastu se stávajícími dominantami kostelních věží;
- b) zajistit ochranu širšího krajinného rámce významné památky poutního kostela na Zelené hoře.

Oblast krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko – Bohdalovsko zahrnuje celé správní území obce Újezd.

Územní plán Újezd v části o ochraně a rozvoji hodnot, v urbanistické koncepci a v podmínkách prostorového uspořádání nastavuje podmínky pro ochranu hodnot, které území obce identifikují a charakterizují. Specifické zásady ochrany a rozvoje charakteristických znaků krajiny nejsou pro správní území obce Újezd stanoveny. ZÚR Kraje Vysočina stanovují ve všech oblastech krajinného rázu pro činnosti v území a rozhodování o změnách v území zásadu chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející jedinečnost krajiny. V ÚP Újezd jsou respektovány následujícím způsobem:

- Hydrologická síť včetně vodních ploch je respektována. Respektována je evropsky významná lokality soustavy Natura 2000 Dolní rybník u Újezdu i plocha navržené lokality maloplošně zvláště chráněného území rybníka Zumporek. Při Lesním potoce a Horním potoce jsou akceptovány vymezené prvky lokálního ÚSES.
- Na území obce nejsou navrhovány žádné plochy se změnou v území, na kterých by bylo možno umisťovat stavby, zařízení i jiná opatření, která by mohla narušit siluetu sídla.
- Realizací navržené zeleně bude potlačen nepříznivý účinek dominantních staveb v zemědělském areálu.
- Územní plán plní specifické podmínky pro ochranu znaků krajiny, krajinného rázu, protože na území obce neumisťuje výškové stavby, které by se vizuálně uplatňovaly v území CHKO Žďárské vrchy a ve vyvýšených prostorech odkud by se uplatňovaly jako dominanty mnoha dalších oblastí nebo by byly v kontrastu se stávajícími dominantami kostelních věží. Podmínky prostorového uspořádání ÚP neumožní narušení širšího krajinného rámce významné památky poutního kostela na Zelené hoře ve Žďáru nad Sázavou

Řešení ÚP Újezd je v souladu s výše uvedenými obecnými zásadami ochrany a rozvoje charakteristických znaků krajiny. Specifické zásady ochrany a rozvoje charakteristických znaků krajiny v uvedené oblasti krajinného rázu nejsou pro správní území obce Újezd stanoveny.

Na území obce se **nachází evropsky významná lokalita** EVL Dolní rybník u Újezdu o rozloze 9,24 ha jako součást tzv. soustavy Natura 2000. Na území obce není vymezena ptačí oblast dle Směrnice Rady Evropských společenství o ochraně volně žijících ptáků (79/409/EHS).

c.2.7 závěrečné zhodnocení souladu se ZÚR KrV:

Na území obce se nachází evropsky významná lokalita jako součást tzv. soustavy Natura 2000 a není zde vymezena ptačí oblast dle Směrnice Rady Evropských společenství o ochraně volně žijících ptáků (79/409/EHS).

Územní plán Újezd není v souladu se ZÚR KrV ve znění aktualizace č. 1-8 a Rozsudku Krajského soudu v Brně č.j.: 64A1/2017-118 z 13.04.2017 především ve vymezení nadregionálního ÚSES a ve vymezení koridoru pro dopravní technickou infrastrukturu DK19.

V nejbližší změně územního plánu nebo v novém územním plánu bude v ÚP uveden do souladu s nadřazenou krajskou dokumentací.

d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Při uplatňování Územního plánu Újezd nebyl zaznamenán žádný nepředpokládaný negativní dopad na ekologickou, sociální ani ekonomickou složku prostředí obce.

Na základě výsledků Zprávy č. 4 o uplatňování ÚP Újezd **se nebude zpracovávat změna územního plánu**. V současnosti se pořizuje nový Územní plán Újezd na základě rozhodnutí zastupitelstva obce ze dne 17.10.2025. Zadání nového územního plánu není součástí zprávy o uplatňování a je projednáváno samostatně.

e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace,

V současnosti není znám žádný podnět na změnu územního plánu.

Z předložené Zprávy č. 4 o uplatňování územního plánu Újezd vyplývá především potřeba uvést územní plán do souladu s platnou legislativou, tj. především převedení územního plánu do jednotného standardu podle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Převedení územního plánu do jednotného standardu podle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů bude provedeno při pořizování nového územního plánu.

Na základě výsledků Zprávy č. 4 o uplatňování ÚP Újezd **se nebude zpracovávat změna územního plánu**. V současnosti se pořizuje nový Územní plán Újezd na základě rozhodnutí zastupitelstva obce ze dne 17.10.2025. Zadání nového územního plánu není součástí zprávy o uplatňování a je projednáváno samostatně.

f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

V současnosti se pořizuje nový Územní plán Újezd na základě rozhodnutí zastupitelstva obce ze dne 17.10.2025. Zadání nového územního plánu není součástí zprávy o uplatňování a je projednáváno samostatně.

Z předložené Zprávy č. 4 o uplatňování územního plánu Újezd nevyplývá potřeba pořízení změny Územního plánu Újezd na základě podnětů na změnu.

g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

Neuplatňují se žádné požadavky na příští aktualizaci Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina a na Aktualizaci politiky územního rozvoje ČR.

h) Výsledek projednání Zprávy o uplatňování územního plánu s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem, s oprávněnými investory a s občany

Bude doplněno po projednání.

i) Závěr

Návrh Zprávy č. 4 o uplatňování Územního plánu Újezd za uplynulé období bude ve smyslu §106 odst.1 a § 107 stavebního zákona projednán dle §88 až 90 stavebního zákona.

Návrh Zprávy č. 4 o uplatňování ÚP Újezd bude dle § 88 odst. 1 stavebního zákona zveřejněn **v Národním geoportálu územního plánování** a zveřejnění bude oznámeno **veřejnou vyhláškou, která bude po dobu 15 dnů vyvěšena na úřední desce Městského úřadu Žďár nad Sázavou a Úřadu obce Újezd.**

Návrh zprávy bude v souladu s §88 odst. 2 zveřejněn na úřední desce obce.

Současně Pořizovatel dle §88 odst. 1 **oznámí zveřejnění** jednotlivě dotčeným orgánům, nadřízenému orgánu územního plánování a okolním obcím. **Do 30 dnů ode dne doručení oznámení veřejnou vyhláškou**, podle § 88 odst. 1 stavebního zákona, mohou dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit svá vyjádření. Ve lhůtě **do 30 dnů ode dne doručení oznámení veřejnou vyhláškou** může **každý uplatnit své podněty** (pozn. veřejná vyhláška je doručena 15 dnem po dni vyvěšení).

Do 20 dnů od obdržení návrhu doručí příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Příslušný úřad uplatní u pořizovatele stanovisko do 30 dnů od obdržení návrhu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody uvede, zda má být jejich návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky, které ale nesmí vyžadovat podrobnosti náležející svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí.

Zpráva č. 4 o uplatňování Územního plánu Újezd za uplynulé období bude doplněna a upravena na základě projednávání a předložena Zastupitelstvu obce Újezd ke schválení dle §107 odst. 3 a §90 odst. 1 stavebního zákona.

Bc. Arnošt Kříž
starosta obce



Jan Sobotka
místostarosta obce