

**LISTOPAD
2025**

**ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU
STRÁNECKÁ ZHOŘ
období 1/2016–9/2025**

Zpráva projednaná s veřejností, s dotčenými orgány a Krajským úřadem Kraje Vysočina dle ustanovení § 107 odst. 3 a obdobně dle § 88 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů

Vypracoval: Bc. Václav Nevrtal

Zpráva o uplatňování Územního plánu Stránecká Zhoř byla schválena Zastupitelstvem obce Stránecká Zhoř dne

..... usnesením č.

Pořizovatel:

Městský úřad Velké Meziříčí
Odbor výstavby a regionálního
rozvoje
Úřad územního plánování
Radnická 29/1
594 13 Velké Meziříčí

OBSAH

1) ÚVOD	3
2) ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚP STRÁNECKÁ ZHOŘ	4
a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace	4
1) Vyhodnocení uplatňování ÚP v období 01/2016–09/2025.....	4
2) Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán	8
b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů.....	9
c) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	12
1) Politika územního rozvoje České republiky 2008 ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 8	12
2) Územní rozvojový plán ČR.....	14
3) Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění po Aktualizaci č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 a 7	14
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	15
e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace.....	15
f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace.....	15
g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.....	15
3) ZÁVĚR.....	15

Použité zkratky:

ČOV	čistírna odpadních vod
PRVKUK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RD	rodinný dům
RZV	rozdílný způsob využití
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
Stavební zákon	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
Nový stavební zákon	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	Územní plán Stránecká Zhoř
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚRP	Územní rozvojový plán
VRT	vysokorychlostní trať
ÚSES	územní systém ekologické stability
Změna ÚP	Změna č. 1 ÚP Stránecká Zhoř
ZPF	zemědělský půdní fond
Zpráva	Zpráva o uplatňování územního plánu Stránecká Zhoř
ZÚR KrV	Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina
VDJ	vodojem
Vyhláška	Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

1) ÚVOD

Územní plán Stránecká Zhoř (dále jen „ÚP“) byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „starý stavební zákon“). ÚP vydalo zastupitelstvo obce Stránecká Zhoř formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 23.02.2012. Dne 18.10.2022 nabyla účinnosti Změna č. 1 ÚP (dále jen „Změna ÚP“). V současné chvíli probíhá zahajovací proces Změny č. 2 ÚP.

Zpráva o uplatňování ÚP vychází z § 106 a 107 nového stavebního zákona. V § 106 odst. 1 nového stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel (tj. Městský úřad Velké Meziříčí) nejpozději do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“), s výjimkou regulačního plánu, a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování ÚPD. V § 107 odst. 1 nového stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem zpracuje návrh zprávy o uplatňování ÚPD, s výjimkou regulačního plánu. V souladu s těmito ustanoveními a na základě nových skutečností přistoupil odbor výstavby a územního rozvoje Městského úřadu Velké Meziříčí, jako pořizovatel územního plánu, ke zpracování Zprávy o uplatňování ÚP (dále jen „Zpráva“).

Obdobně dle § 88 a 89 nového stavebního zákona Zprávu pořizovatel projedná a následně předloží zastupitelstvu obce Stránecká Zhoř ke schválení s obdobným použitím § 90 odst. 1 nového stavebního zákona.

Návrh Zprávy neobsahuje pokyny pro zpracování změny územního plánu ani nového územního plánu.

2) ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚP STRÁNECKÁ ZHOŘ

a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

1) Vyhodnocení uplatňování ÚP v období 01/2016–09/2025

ÚP byl pořízen dle starého stavebního zákona. ÚP vydalo zastupitelstvo obce Stránecká Zhoř formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 23.02.2012. Změna č. 1 ÚP nabyla účinnosti 18.10.2022.

Obec Stráneckou Zhoř tvoří 4 katastrální území k.ú. Stránecká Zhoř, k.ú. Kochánov, k.ú. Frankův Zhořec a k.ú. Nová Zhoř. Stráneckou Zhoří prochází silnice II/602, severně od obce vede dálnice D1. Dále na sever se nachází Kochánov. Frankův Zhořec a Nová Zhoř leží od Stránecké Zhoří jižně.

ÚP vymezil na území obce 14 zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech o výměře 10,232 ha. Pro bydlení v rodinných domech byla dále vymezena zastavitelná plocha Z18 s RZV SV – plochy smíšené obytné – plochy smíšené venkovské. Pro občanské vybavení byly vymezeny 3 zastavitelné plochy, z nichž 2 zastavitelné plochy byly určeny pro sport a tělovýchovu a 1 zastavitelná plocha pro komerční občanskou vybavenost. ÚP také vymezil 2 zastavitelné plochy Z19 a Z20 s RZV VD – plochy výroby a skladování – drobná výroba a služby a 2 zastavitelné plochy Z21 a Z22 s RZV VP – plochy výroby a skladování – průmyslová výroba a skladování o celkové výměře 5,29 ha. Dále byla vymezena zastavitelná plocha Z24 s RZV TI – plochy technické infrastruktury – plochy technického vybavení a zastavitelná plocha Z23 s RZV ZP – sídelní zeleň přírodního charakteru.

Změnou č. 1 ÚP bylo aktualizováno zastavěné území, přičemž byly částečně využity nebo plně využity zastavitelné plochy Z2, Z4 a Z19. Změnou č. 1 ÚP byly vymezeny 4 zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech o výměře 0,9416 ha a zastavitelná plocha Z26 s RZV – plocha smíšená obytná – plochy smíšená venkovská. Změnou č. 1 byla dále vymezena zastavitelná plocha Z33 s RZV – plocha občanské vybavení – komerční občanská vybavenost, zastavitelná plocha Z31 s RZV – plocha výroby a skladování – průmyslová výroba a skladování a zastavitelná plocha Z30 s RZV plocha výroby a skladování – zemědělská výroba VZ2.

ÚP vymezil také plochy přestavby P1 s RZV OV – plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost, plochy přestavby P2 a P5 s RZV OS – plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova, plochy přestavby P3 a P4 s RZV ZV – plochy sídelní zeleně – sídelní zeleň – parky. Změnou č. 1 ÚP došlo ke změně využití plochy přestavby P4 na plochu přestavby s RZV OV – plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost. Změnou č. 1 ÚP byla dále vymezena plocha přestavba P6 s RZV ZP – plocha zeleně – sídelní zeleň přírodního charakteru.

Vyhodnocení využití zastavitelných ploch

Tab. 1 Přehled využití zastavitelných ploch vymezených v ÚP a Změnou č. 1 ÚP

Plocha a kód	Plocha s rozdílným způsobem využití	Výměra [Ha]	Využití ploch [cca Ha]
Z1	Bydlení v rodinných domech – BI	0,222	nevyužito
Z2	Bydlení v rodinných domech – BI	0,625	0,187
Z3	Bydlení v rodinných domech – BI	0,151	nevyužito
Z4	Bydlení v rodinných domech – BI	0,753	0,504
Z5	Bydlení v rodinných domech – BI	1,722	nevyužito
Z6	Bydlení v rodinných domech – BI	0,294	nevyužito
Z7	Bydlení v rodinných domech – BI	2,484	nevyužito
Z8	Bydlení v rodinných domech – BI	0,612	nevyužito
Z9	Bydlení v rodinných domech – BI	0,682	nevyužito
Z10	Bydlení v rodinných domech – BI	1,015	0,204
Z11	Bydlení v rodinných domech – BI	0,345	nevyužito
Z12	Bydlení v rodinných domech – BI	0,484	nevyužito
Z13	Bydlení v rodinných domech – BI	0,170	nevyužito
Z14	Bydlení v rodinných domech – BI	0,673	nevyužito
Z15	Plochy občanského vybavení–komerční občanská vybavenost–OK	0,233	nevyužito
Z16	Plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova – OS	0,664	využito
Z17	Plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova – OS	0,464	nevyužito
Z18	Plochy smíšené obytné – plochy smíšené venkovské – SV	0,948	cca 0,458
Z24	Plochy technické infrastruktury–plochy technického vybavení – TI	0,075	nevyužito
Z19	Plochy výroby a skladování – drobná výroba a služby – VD	0,799	využito
Z20	Plochy výroby a skladování – drobná výroba a služby – VD	0,515	nevyužito
Z21	Plochy výroby a skladování–průmyslová výroba a skladování – VP	3,626	2,033
Z22	Plochy výroby a skladování–průmyslová výroba a skladování – VP	0,350	nevyužito
Z23	Sídelní zeleň přírodního charakteru – ZP	1,078	nevyužito
Z25	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech – BI	0,2455	nevyužito
Z27	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech – BI	0,2077	nevyužito
Z28	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech – BI	0,1121	nevyužito
Z29	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech – BI	0,3763	nevyužito
Z33	Plochy občanského vybavení – komerční občanská vybavenost – OK	0,2394	nevyužito
Z26	Plochy smíšené obytné – plochy smíšené venkovské – SV	0,2108	nevyužito
Z31	Plochy výroby a skladování – průmyslová výroba a skladování – VP	0,3103	nevyužito
Z30	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba – VZ2	0,1749	využito
PLOCHY PRO BYDLENÍ – CELKEM		12,332	1,353
ZASTAVITELNÉ PLOCHY – CELKEM		20,861	5,0239

Tab. 2 Přehled ploch přestavby vymezených v ÚP a po Změně č.1 ÚP

Označení plochy	Charakteristika	Výměra plochy [ha]	Využití plochy [cca ha]
P1	Plochy občanského vybavení–veřejná vybavenost–OV	0,187	nevyužito
P2	Plochy občanského vybavení–sport a tělovýchova–OS	0,282	nevyužito

P5	Plochy občanského vybavení–sport a tělovýchova–OS	0,036	využito
P3	Plochy sídelní zeleně–sídelní zeleň–parky–ZV	0,908	nevyužito
P4	Plochy sídelní zeleně–sídelní zeleň – parky–ZV	0,094	nevyužito
P4	Plocha občanského vybavení – veřejná občanská vybavenost – OV	0,1400	nevyužito
P6	Plocha zeleně – sídelní zeleň přírodního charakteru – ZP	0,1296	nevyužito
PLOCHY PŘESTAVBY – CELKEM		1,7766	0,036

ÚP a Změna č. 1 ÚP vymezily celkem 20,861 ha zastavitelných ploch, z toho 12,3324 ha zastavitelných ploch pro bydlení (plochy s RZV BI – plochy bydlení – bydlení v rodinných domech a SV – plochy smíšené obytné – plochy smíšené venkovské). Do doby zpracování Zprávy bylo využito 5,0239 ha zastavitelných ploch, z toho 1,353 ha zastavitelných ploch pro bydlení. ÚP a Změna č. 1 ÚP vymezily také plochy přestaveb o celkové výměře 1,7766 ha, z toho pak bylo využito 0,036 ha.

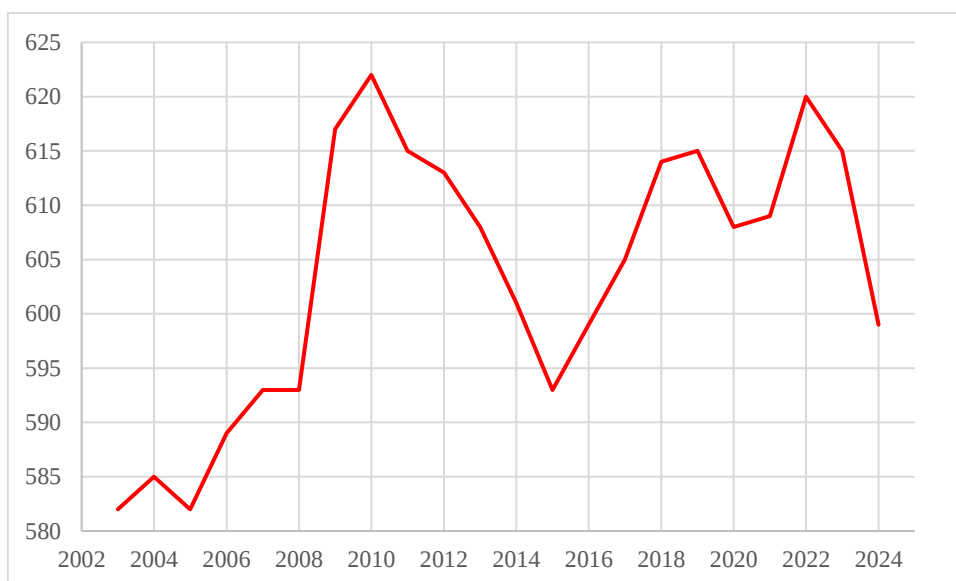
Část zastavitelné plochy Z4 (cca 2499 m²), zastavitelná plocha Z16, Z19 a plocha přestavby P5 byly Změnou č. 1 zařazeny do stabilizovaných ploch zastavěného území.

Změnou č. 1 ÚP byla vymezena územní rezerva R1 – plocha výroby a skladování – průmyslová výroba a skladování v k.ú. Stránecká Zhoř. Územní rezerva je vymezena z důvodu možného budoucího rozšíření výrobní zóny východně od Stránecké Zhoře mezi silnicí II/602 a dálnicí D1. Tato územní rezerva vyplňuje oblast mezi stabilizovanou plochou, zastavitelnou plochou Z21 s RZV VP – plochy výroby a skladování – průmyslová výroba a dálnicí D1. Zastavitelná plocha Z21 byla již částečně využita. Řešené území se dle ZÚR KrV nachází v krajině s předpokládanou vyšší mírou urbanizace, která se vymezuje v územích rozvojových oblastí a os (rozvojová osa OS5 Praha-(Kolín)-Jihlava-Brno). Hlavním cílovým využitím krajiny jsou mimo jiné místní a nadmístní ekonomické aktivity. Jednou ze zásad pro činnost v území a rozhodování o změnách v území je „v rozvojových oblastech a osách soustřeďovat aktivity republikového a krajského významu a tím přispívat k zachování charakteru a k ochraně krajinných hodnot v ostatních oblastech“. Územní rezerva R1 je tedy vymezena účelně a její trvání je nadále opodstatněno.

Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy

Během zpracování Zprávy nebyly známy skutečnosti, které by znemožnily využití vymezených zastavitelných ploch.

Vyhodnocení potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch



Obr. 1 Vývoj počtu obyvatel obce Stránecká Zhoř v letech 2003–2024
(Zdroj: Český statistický úřad; <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/>)

Počet obyvatel v obci Stránecká Zhoř během posledních 20 let zaznamenával lehce rostoucí trend. Nejnižšího počtu obyvatel dosáhla obec v roce 2003, kdy v obci žilo 582 obyvatel. Během let 2008–2010 zároveň obec zaznamenala nejvýraznější nárůst počtu obyvatel, v následujících letech však také nejvýraznější pokles. Od roku 2015 do roku 2023 průběžně navyšoval. Následně v roce 2024 došlo k úbytku 16 obyvatel.

ÚP a Změna č. 1 ÚP vymezily celkem 20,861 ha zastavitelných ploch, z toho 12,3324 ha zastavitelných ploch pro bydlení (plochy s RZV BI – plochy bydlení – bydlení v rodinných domech a SV – plochy smíšené obytné – plochy smíšené venkovské). Do doby zpracování Zprávy bylo využito 5,0239 ha zastavitelných ploch, z toho 1,353 ha zastavitelných ploch pro bydlení. ÚP a Změna č. 1 ÚP vymezily také plochy přestaveb o celkové výměře 1,7766 ha, z toho pak bylo využito 0,036 ha.

Z výše uvedeného vyplývá, že zastavitelných ploch pro bydlení je nadále vymezeno 10,9794 ha. To při úvaze 1200 m² na 1 RD umožňuje vystavět cca 91 bytů. Vzhledem k demografickému vývoji od poslední změny ÚP (tj. 18.10.2022) počet obyvatel klesá a není nutné vymezovat nové zastavitelné plochy pro bydlení.

ÚP a Změna ÚP vymezila zastavitelné plochy a plochy přestavby pro občanské vybavení o celkové výměře 2,2454 ha. Změnou č. 1 byly zařazeny do stabilizovaného území plochy Z16 a P5, tzn. bylo využito 0,7 ha plochy pro občanskou vybavenost. Nadále tedy zůstává v ÚP a Změně ÚP vymezeno 1,5454 ha ploch pro občanskou vybavenost a vzhledem k velikosti jednotlivých místních částí není nutné vymezovat nové plochy pro občanskou vybavenost.

ÚP a Změna ÚP vymezila zastavitelné plochy pro výrobu (plochy s RZV VD – plochy výroby a skladování – drobná výroba a řemeslná výroba, VP – plochy výroby a skladování – průmyslová výroba a skladování a VZ2 – plochy výroby a skladování – zemědělská výroba) o celkové výměře 5,7752 ha. Do doby zpracování Zprávy byly využity cca 3,0069 ha plochy pro výrobu a skladování. V ÚP a Změně ÚP zbývá cca 2,7683 ha zastavitelných ploch pro výrobu a skladování. Není nutné vymezovat nové zastavitelné plochy pro výrobu, v případě potřeby bude prověřena územní rezerva R1.

2) Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán

ÚP vydalo zastupitelstvo obce Stránecká Zhoř formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 23.2.2012. Změna č. 1 ÚP nabyla účinnosti 18.10.2022. ÚP i Změna č. 1 ÚP byly pořízeny v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění.

Závazný platný dokument při pořízení územního plánu je Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“). Při pořizování ÚP byla v platnosti PÚR ČR 2008, schválená dne 20.07.2009. Při pořízení Změny č. 1 ÚP byla v platnosti PÚR ČR, ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5, účinná ode dne 01.09.2021. **V současné době je v platnosti PÚR ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 8 platná od 01.10.2025.** Obec Stránecká Zhoř se nachází v rozvojové ose OS5 – Praha–(Kolín)–Jihlava–Brno. Území obce se nachází v koridoru dopravní infrastruktury ŽD4 – VRT Praha – Brno. Na území obce nezasahuje koridor technické infrastruktury. Území obce je zařazeno do **specifické oblasti SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, dále do **specifické oblasti SOB10**, 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, a do **specifické oblasti SOB11**, 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. Soulad ÚP s PÚR ČR je uveden v samostatné kapitole c) 1).

Pořizovaná Změna č. 2 bude uvedena do souladu s platnou PÚR ČR.

Nadřazenou územně plánovací dokumentací je Územní rozvojový plán. ÚRP byl vydán vládou České republiky usnesením č. 581 dne 28.08.2024. Dne 29.10.2024 nabyl ÚRP účinnosti.

Pořizovaná Změna č. 2 ÚP bude uvedena do souladu s ÚRP.

Nástrojem územního plánování jsou dále Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (dále jen „ZÚR KrV“). V době pořízení ÚP byly v účinnosti ZÚR KrV, které nabýly účinnosti 22.11.2008. Při pořízení Změny č. 1 ÚP byly v účinnosti ZÚR KrV ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 5, 6, 8 a 7, která nabyla účinnosti dne 20.10.2021. **V současné době jsou nadále v platnosti ZÚR KrV ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 a 7, platné ode dne 20.10.2021 a rozsudek Krajského soudu v Brně č. j. 64 A 1/2017-118 ze dne 13.04.2017.** Obec Stránecká Zhoř se nachází v rozvojové ose OS5 Praha–(Kolín)–Jihlava–Brno. ZÚR KrV vymezují na území obce veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury DK32 – silnice II/602 – homogenizace a DK37 – silnice II/354 – homogenizace. ZÚR KrV vymezují na území obce územní rezervu pro VRT. ZÚR KrV nevymezují na území obce veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury. ZÚR KrV nevymezují na území obce regionální ÚSES. Území obce se převážně nachází v oblasti krajinného rázu CZ0610-OB010 Třebíčsko–Velkomeziříčsko, severní část k.ú. Kochánov je zařazena do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko–Bohdalovsko a velmi malá část na východě k.ú. Kochánov je zařazena do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB009 Křižanovsko–Bítešsko. Území obce spadá do krajinného typu krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Soulad ÚP se ZÚR KrV je uveden v samostatné kapitole c) 2).

Platný ÚP je v souladu se ZÚR KrV.

Dle informací webové aplikace Ministerstva zemědělství – Pozemkové úpravy, dostupné z <<https://mze.gov.cz/public/app/eagriapp/PU/Prehled/>> cit. 27.08.2025, nebyly na území obce Stránecká Zhoř zahájeny komplexní pozemkové úpravy.

V oblasti pozemkových úprav nedošlo ke změnám.

Dle informací z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, dostupných z <https://cuzk.gov.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR001_XSLT:WEBCUZK_PRACOVISTE:746> cit. 27.08.2025, byla provedena v k.ú. Frankův Zhořec digitalizace katastrální mapy, která je v platnosti ode dne 30.05.2011, v k.ú. Kochánov u Stránecké Zhoře je digitální katastrální mapa dostupná ode dne 09.03.2011, v k.ú. Nová Zhoř je digitální katastrální mapa dostupná ode dne 22.09.2015 a v k.ú. Stránecká Zhoř je digitální katastrální mapa dostupná ode dne 26.06.2014.

V oblasti katastrálních map jednotlivých katastrálních území nedošlo ke změnám.

Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (PRVKUK) je pro obec Stránecká Zhoř aktualizován ke dni 15.12.2015, dostupný z <<https://prvk.kr-vysocina.cz/prvk/karty/nahled/646>> cit. 01.09.2025.

V Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina nedošlo v řešeném území ke změnám.

Ode dne 01.01.2024 je v účinnosti nový stavební zákon a vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „Vyhláška“). Nový stavební zákon stanovuje v § 59 jednotný standard vybraných částí územně plánovací dokumentace, její změny a úplné znění, vymezení zastavěného území, jeho změna a úplné znění a územní opatření. Vyhláška pak stanovuje jejich podrobný obsah.

Pořizovaná Změna č. 2 ÚP bude zpracována v jednotném standardu a v souladu s novým stavebním zákonem.

Dle § 122 nového stavebního zákona lze v nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem povolovat mimo jiné záměry pro veřejnou technickou infrastrukturu. Dle § 10 odst. 1 písm. b) nového stavebního zákona se veřejnou technickou infrastrukturou rozumí také technická infrastruktura, kterou jsou mimo jiné stavby a zařízení pro energetiku, včetně výroben a zdrojů energie, zařízení pro akumulaci energie, dobíjecích stanic atd. V návaznosti na to je stanoveno § 122 odst. 3 nového stavebního zákona, že výše uvedené stavby lze v nezastavěném území povolit pouze v případě, že je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje. Na základě zákona č. 458/2000 Sb., zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) (dále jen „energetický zákon“), ve znění pozdějších předpisů, lze vyvodit, že v nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat výrobní elektriny z obnovitelných zdrojů s výkonem 1 MW a více.

Pořizovaná Změna č. 2 prověří vyloučení umístování výroben elektriny (a dalších) v nezastavěném území s ohledem na jeho charakter.

Během sledovaného období došlo k pořízení 6. úplné aktualizace ÚAP SO ORP Velké Meziříčí (viz kapitola b)).

b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady pro SO ORP Velké Meziříčí (dále jen „ÚAP“) byly pořízeny v souladu s § 62–66 nového stavebního zákona. ÚAP, respektive jejich část – podklady pro

rozbor udržitelného rozvoje území, jsou průběžně aktualizovány. **6. úplná aktualizace ÚAP byla projednána 30.10.2024.**

Vyhodnocení problémů k řešení v ÚPD bylo provedeno na podkladě výsledků zjištěných rozbořem udržitelného rozvoje území, posouzením údajů o území, předaných poskytovateli a ze statistických zdrojů. Dalším důležitým zdrojem bylo dotazníkové šetření obcí na identifikaci problémů obce.

Výsledkem komplexního hodnocení zjištěných údajů bylo stanovení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích jednotlivých obcí, členěné dle ucelených oblastí na problémy:

- dopravní infrastruktury
- technické infrastruktury
- hygienické
- urbanistické
- rizika – ohrožení území rizikovými přírodními jevy

Výčet problémů je tabulkově členěn dle jednotlivých obcí. Zjištěný problém je vždy za obec označen identifikačním kódem, stručnou charakteristikou daného problému a příznakem, jedná-li se o problém nadregionální, k řešení v ZÚR (Z) nebo lokální, k řešení v územním plánu (UP), případně jedná-li se o problém obce, který však není řešitelný pomocí ÚP nebo ZÚR, pak je tento problém označen (VO).

Tab. 3 Výčet problémů obce Stránecká Zhoř dle Aktualizace č. 6 ÚAP SO ORP Velké Meziříčí

PD.1	Přetíženost obce dopravou	Silnice II/602; Problém s nákladní dopravou objíždění mýtných bran	UP (Z)	2012
PD.4	Absence (potřeba) cyklostezky	k.ú. Stránecká Zhoř; Vybudování cyklostezky v souběhu silnice II/602 (pracovní název D1), Absence cyklostezky Měřín – Velké Meziříčí	UP	2012

PD.5	Nepřehledná křižovatka	Nevyhovující rozhledové poměry na křižovatce z místní komunikace p.č.288/1 se silnicí II/602	UP	2016
PD.7	Nedostatečně rozvinutá cestní síť (prostupnost krajiny)	k.ú. Stránecká Zhoř, Kochánov u Stránecké Zhoře, Frankův Zhořec, Nová Zhoř; Obnova původních cest do přírody, jednání s majiteli pozemků pod komunikací, Obnova historických cest vyřešit by mohly pozemkové úpravy	UP	2012
PD.8	Špatná dopravní dostupnost obce (poptávka po obsluze veřejnou hromadnou dopravou) autobus/železnice	Špatné nebo žádné autobusové spojení v místních částech Nová Zhoř a Fr. Zhořec	VO (UP)	2020
PH.2	Hlučný provoz dopravy či průmyslového objektu	Stránecká Zhoř; Silnice II/602, D1, silnice II/354, zemědělský areál AGRO Měřín, logistické centrum LIDL	UP	2012
PO.1	Dlouhodobý úbytek obyvatel	Dlouhodobý úbytek obyvatel v obci - záporná hrubá míra celkového přírůstku za období 2019 - 2023	UP	2024
ND10	Významný záměr dopravní infrastruktury (předaný poskytovatelem) bez vymezení v ÚPD	Nadmístní záměr Kraje Vysočina na vybudování Cyklostezky Měřín - Velké Meziříčí - Velká Bíteš - prověřit v rámci ZÚR	ZUR/UP	2024
PU.1	Přítomnost nevzhledných zemědělských areálů	k.ú. Stránecká Zhoř p.č. 174/10, Kochánov u Stránecké Zhoře p.č. 25/1, 25/3, st. 15/2; Neutěšený stav celého areálu Opuštěný areál	UP	2012
PU.4	Nedostatečná občanská vybavenost/zhoršená dostupnost	Chybí zázemí pro seniory	UP	2020
Dle mapy	Nevhodně navržené zastavitelné území	zastavitelné plochy na půdě I. a II.tř.ochrany	UP	2016
PU.10	Přítomnost brownfields, opuštěných (výrobních) areálů a staveb	k.ú. Kochánov u Stránecké Zhoře p.č. st. 15/2	UP	2012
PU.11	Chátrání nevyužívaných objektů a souborů, např. historického fondu průmyslové architektury	k.ú. Stránecká Zhoř p.č.st. 7; Stará sýpka	UP	2012
R2	Poddolované území	V jižní části obce vymezeno bodové poddolované území Frankův Zhořec s rozsahem ojedinělým bez projevů	UP	2012
R3	Staré ekologické zátěže v území	Na území obce vymezeny staré ekologické zátěže, potenciálně kontaminované	UP	2024
R4	Zranitelná oblast	Obec je vymezena ve zranitelné oblasti dusičnany	UP	2016
R6	Riziko povodně z přívalových srážek	Na území obce vymezen kritický bod povodí s přispívající plochou	UP	2024
Dle mapy	Záplavové území	Na území obce stanoveno záplavové území	UP	2024

Jednotlivé obce v ORP Velké Meziříčí byly obeslány dotazníkovým šetřením na záměry v jejich obci v nejbližší budoucnosti. Dle Aktualizace č. 5 ÚAP SO ORP Velké Meziříčí obec Stránecká Zhoř uvedla následující záměry:

Tab. 4 Záměry obce Stránecká Zhoř dle ÚAP SO ORP Velké Meziříčí, 6. úplná aktualizace

Stránecká Zhoř	k.ú. Str. Zhoř, Kochánov u Str. Zhoře	Kanalizace Stránecká Zhoř - Kochánov s napojením na ČOV Měřín
	k.ú. Stránecká Zhoř p.č.-44/1	Novostavba víceúčelového domu a areálu Stránecká Zhoř
	k.ú. Stránecká Zhoř silnice II/602	Přechod pro chodce a chodník Stránecká Zhoř
	k.ú. Stránecká Zhoř silnice II/602	Stránecká Zhoř - chodníky podél silnice II/602
	k.ú. Kochánov u Str. Zhoře p.č.617/1	Obec Str. Zhoř místní část Kochánov, rekonstrukce míst. komunikací
	k.ú. Str. Zhoř – silnice II/602	Přeložka kanalizace v obci Stránecká Zhoř (Obec, Kraj, SVK Žďársko)
	k.ú. Stránecká Zhoř p.č.30,29/2,29/1,297	Revitalizace zámeckého areálu – částečně realizováno
	k.ú. Stránecká Zhoř p.č.294/1	Částečná obnova doplnění zeleně ve stávající alej včetně úpravy cesty a doplnění mobiliáře (vytvoření klidové zóny)
	k.ú. Str. Zhoř, Nová Zhoř, Kochánov u Str. Zhoře, Fr. Zhořec	Rekonstrukce veřejného osvětlení

Podle vyhodnocení územních podmínek obcí SO ORP Velké Meziříčí má obec Stránecká Zhoř nevyvážené 2 pilíře, tj. přírodní a sociální pilíř. Pilíř hospodářský je hodnocen kladně. Obec Stránecká Zhoř je zařazena do kategorie 3b, do které spadají obce s nevyváženým pilířem životního prostředí a sociálním.

Ve Změně č. 2 ÚP budou zohledněny problémy k řešení v ÚPD vyplývající z 6. úplné aktualizace ÚAP SO ORP Velké Meziříčí, stejně tak budou zohledněny záměry obce a další záležitosti vyplývající z ÚAP.

c) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

1) Politika územního rozvoje České republiky 2008 ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 8

Závazný platný dokument při pořízení územního plánu je Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“). Při pořizování ÚP byla v platnosti PÚR ČR 2008, schválená dne 20.07.2009. Při pořízení Změny č. 1 ÚP byla v platnosti PÚR ČR, ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5, účinná ode dne 01.09.2021. **V současné době je v platnosti PÚR ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 8 platná od 01.10.2025.** Obec Stránecká Zhoř se nachází v rozvojové ose OS5 – Praha–(Kolín)–Jihlava–Brno. Území obce se nachází v koridoru dopravní infrastruktury ŽD4 – VRT Praha – Brno. Na území obce nezasahuje koridor technické infrastruktury. Území obce je zařazeno do **specifické oblasti SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, dále do **specifické oblasti SOB10**, 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, a do **specifické oblasti SOB11**, 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.

Změnou č. 1 ÚP byl vyhodnocen soulad s Politikou územního rozvoje ČR, v tehdejší znění. Změna č. 1 ÚP je v souladu s PÚR ČR, v tehdejší znění.

V současné době je v platnosti PÚR ČR ve znění aktualizací č. 1–7 a 9, platná od 01.03.2025. V tomto dokumentu dochází ke změně názvosloví „republikových priorit“ na „celostátní priority“, včetně drobných změn ve znění jednotlivých celostátních priorit – čl. (16), (23), (24), (29). Změna ve znění těchto priorit nemá vliv na soulad ÚP s PÚR ČR. Dále došlo k vymezení

nových specifických oblastí **SOB10** a **SOB11**, do kterých bylo zařazeno také řešené území. Pro tyto oblasti byly stanoveny úkoly pro územní plánování.

Změnou č. 8 PÚR ČR dochází ke změně znění celostátní priority čl. (20), několika změnám ve znění dalších celostátních priorit čl. (17), (19), (22), (24), (24a), (25), (28), (29), (30), (31) a doplnění nové celostátní priority čl. (31a).

Čl. (17): řešené území se nenachází ve strukturálně postiženém kraji ani hospodářsky a sociálně ohroženém území.

Čl. (19): ÚP vymezuje několik ploch přestavby v rámci k.ú. Stránecká Zhoř. Plocha přestavby P1 je určena pro přestavbu zemědělské usedlosti na víceúčelový objekt obecního úřadu (plocha s RZV OV). Plocha přestavby P2 je určena k přestavbě části panského dvora na hřiště a jejich zázemí a plocha přestavby P5 je určena k přestavbě části zemědělského areálu na dětské hřiště (plocha s RZV OS). ÚP dále vymezuje plochu přestavby P3, která je určena pro sídlení zeleň kolem areálu zámku, a P4, která je určena pro zeleň u sýpky. Plocha přestavby P4 byla Změnou č. 1 ÚP zařazena do plochy s RZV OV. V řešeném území jsou vymezeny především stabilizované plochy zemědělské a průmyslové výroby. ÚP dále vymezuje zastavitelné plochy zemědělské a průmyslové výroby v nezbytně nutném rozsahu, které navazují na stávající výrobní areály. Všechny vymezené výrobní areály jsou v provozu.

Čl. (20): rozvojové záměry (zastavitelné plochy) vymezené v ÚP nejsou vymezeny ve zvláště chráněných územích, lokalitách soustavy NATURA 2000, mokřadech, ochranném pásmu vodního zdroje ani chráněné oblasti přirozené akumulace vod. Rozvojové záměry vymezené v ÚP nevyžadují zábor PUPFL. Rozvojové záměry vyžadují zábor ZPF včetně půd v II. třídě ochrany ZPF. ÚP stanovuje koncepci uspořádání krajiny včetně vymezení prvků ÚSES a podmínek ochrany krajinného rázu.

Čl. (22): Řešené území není stanoveno jako centrum osídlení.

Čl. (24): v navržených plochách s RZV jsou vytvořeny podmínky pro realizaci environmentálně šetrné formy dopravy, včetně pěší.

Čl. (24a): v k.ú. Stránecká Zhoř jsou výrobní areály historicky založené v centru obce podél silnice II/602, kde jsou v přímém sousedství s plochami pro bydlení. Změnou č. 1 byla navržena plocha přestavby P6 s RZV ZP – sídelní zeleň přírodního charakteru podél stávajícího zemědělského areálu. Nově navržené zastavitelné plochy pro výrobu jsou navrženy dále od ploch pro bydlení. V místních částech se pak nachází menší výrobní provozy, které navazují na plochy s RZV SV, které umožňují polyfunkční využití včetně bydlení, ale také podmíněně přípouštějí zemědělskou výrobu, sklady, řemesla, služby apod. Plochy pro novou bytovou výstavbu jsou navrženy v dostatečné vzdálenosti od stávajících výrobních a skladovacích areálů.

Čl. (25): ÚP vytváří podmínky v plochách s RZV pro výsadbu veřejné i soukromé zeleně. ÚP také vytváří podmínky pro realizaci protierozních a protipovodňových opatření. ÚP vymezuje zastavitelnou plochu Z7, ve které je zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování o změnách v území. ÚP stanovuje na pozemcích staveb RD umožnit zasakování dešťových vod na 30 % plochy pozemku.

Čl. (28): ÚP stanovuje základní koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce a koncepce veřejných prostranství, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny.

Čl. (29): ÚP stanovuje urbanistickou koncepci a koncepci dopravní infrastruktury. Navržené plochy s RZV umožňují výsadbu sídelní zeleně. ÚP vymezuje plochy přestavby P3 (plocha s RZV ZV – plochy zeleně – sídelní zeleň – parky) a P6 a zastavitelnou plochu Z23 (plocha s RZV ZP – plochy zeleně – sídelní zeleň přírodního charakteru).

Čl. (30): ÚP je v souladu s Plánem vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina. Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území a umožňují napojení na stávající veřejnou infrastrukturu, případně její dostavbu k zastavitelných plochách, které jsou navrženy na okraji zastavěného území a tvoří hlavní rozvojové plochy.

Čl. (31): ÚP vymezuje zastavitelnou plochu Z24 pro výstavbu vodní elektrárny. Jiné zastavitelné plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů energie nejsou navrhovány.

Čl. (31a): ÚP ani Změna ÚP nevymezuje plochy a koridory pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur.

Dále dochází k doplnění kapitoly „Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy“ a podkapitoly 3.2 Koncepce o článek (32i), ve kterém se stanovují podmínky pro navazující územně plánovací činnost a o článek (32j), ve kterém se stanovují úkoly pro územní plánování. Dále dochází k vymezení vyšších center významných (A), vyšších center ostatních (B), Středních center významných (C) a středních center ostatních (D). **Řešené území není stanoveno jako jedno z těchto uvedených center.**

Dále dochází k upravení podmínek koridoru dopravní infrastruktury ŽD4 RD1 úsek Praha–Brno.

Změnou č. 2 ÚP bude ÚP uveden do souladu s PÚR ČR, v platném znění.
--

2) Územní rozvojový plán ČR

Územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP“) byl vydán vládou České republiky usnesením č. 581 dne 28.08.2024. ÚPR nabyl účinnosti dne 29.10.2024. V době pořízení ÚP ani Změny č. 1 ÚP nebylo možné vyhodnotit jejich soulad s ÚRP.

Změnou č. 2 ÚP bude ÚP uveden do souladu s platným ÚRP.
--

3) Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění po Aktualizaci č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 a 7

V době pořízení ÚP byly v účinnosti ZÚR KrV, které nabyly účinnosti 22.11.2008. Při pořízení Změny č. 1 ÚP byly v účinnosti ZÚR KrV ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 5, 6, 8 a 7, která nabyla účinnosti dne 20.10.2021. **V současné době jsou nadále v platnosti ZÚR KrV ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 a 7, platné ode dne 20.10.2021 a rozsudek Krajského soudu v Brně č. j. 64 A 1/2017-118 ze dne 13.04.2017.**

Obec Stránecká Zhoř se nachází v rozvojové ose OS5 Praha–(Kolín)–Jihlava–Brno. ZÚR KrV vymezují na území obce veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury DK32 – silnice

II/602 – homogenizace a DK37 – silnice II/354 – homogenizace. ZÚR KrV vymezují na území obce územní rezervu pro VRT. ZÚR KrV nevymezují na území obce veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury. ZÚR KrV nevymezují na území obce regionální ÚSES. Území obce se převážně nachází v oblasti krajinného rázu CZ0610-OB010 Třebíčsko–Velkomeziříčsko, severní část k.ú. Kochánov je zařazena do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko–Bohdalovsko a velmi malá část na východě k.ú. Kochánov je zařazena do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB009 Křižanovsko–Bítešsko. Území obce spadá do krajinného typu krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace.

ÚP po Změně č. 1 ÚP je v souladu se ZÚR KrV ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 a 7

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

Během zpracování Zprávy nebyly zjištěny negativní vlivy uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů.

e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Od doby pořízení Změny č. 1 ÚP nabyt účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a dále vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Od doby pořízení Změny č. 1 ÚP došlo k aktualizaci PÚR ČR a k vydání ÚRP. Dle § 112 odst. 1 nového stavební zákona jsou kraj a obec povinny bez zbytečného odkladu územně plánovací dokumentaci, kterou vydaly, uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Od doby pořízení Změny č. 1 ÚP došlo také k 6. úplné aktualizaci ÚAP SO ORP Velké Meziříčí.

Výše uvedené skutečnosti budou zohledněny ve Změně č. 2 ÚP.

f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Podněty na změnu územně plánovací dokumentace jsou řešeny v rámci pořizování Změny č. 2.

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

Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo PÚR ČR nebyl podán.

3) ZÁVĚR

Návrh Zprávy bude po dobu 30 dnů vyvěšen na úředních deskách Městského úřadu Velké Meziříčí a Obecního úřadu Stránecká Zhoř.