

# **Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Zbýšov v uplynulém období od platnosti Územního plánu Zbýšov do 09/2026**

## **Obsah:**

- a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace,**
- b) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů,**
- c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace 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.**

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Zbýšov je zpracován v souladu s ust. § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Návrh zadání změny Územního plánu Zbýšov vyplývající z této Zprávy o uplatňování je zpracován dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel: Městský úřad Čáslav, odbor výstavby a územního plánování  
Nám. Jana Žižky z Trocnova 1, sídlo odboru: Gen. Eliáše 6,  
286 01 Čáslav

Určený zastupitel: Viktor Husák

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Zbýšov

Schváleno dne:

Usnesením č.:

## **a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace**

Územní plán Zbýšov (dále jen „ÚP Zbýšov“) řeší správní území obce Zbýšov, které je tvořeno osmi katastrálními územími, a to: Zbýšov v Čechách, Zbudovice, Březí u Šebestěnic, Opatovice u Zbýšova, Damírov, Krchlebská Lhota, Klucké Chvalovice a Chlum u Zbýšova.

ÚP Zbýšov byl vydán Zastupitelstvem obce Zbýšov dne 30.10.2018 usnesením č. 87/2018 s nabytím účinnosti 15.11.2018, jeho zpracovatelem byla Ing. arch. Iveta Merunková, PhD. Na ÚP Zbýšov navazují jeho změny:

- změna č. 1 ÚP Zbýšov, kterou vydalo Zastupitelstvo obce Zbýšov dne 20.10.2020, usnesením č. 119/2020. a která nabyla účinnosti dne 1.12.2020,
- změna č. 3 ÚP Zbýšov, kterou vydalo Zastupitelstvo obce Zbýšov dne 28.4.2025, usnesením č. 14/04/2025 a která nabyla účinnosti dne 20.5.2025.

V procesu pořizování je návrh změny č. 2 ÚP Zbýšov.

### **1. Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. a aktualizováno k 1. 6. 2023.

### **2. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot**

Koncepce rozvoje území obce se nemění, charakter jednotlivých sídel zůstane zachován.

### **3. Požadavky na urbanistickou koncepci**

Větší územní rozvoj je navržen zejména v sídle Zbýšov, u ostatních sídel je spíše stabilizovaná původní urbanistická koncepce, ale v každém sídle jsou navrženy alespoň menší zastavitelné plochy pro rozvoj sídel.

Vzhledem k různým změnám využití (např. z rekreace na bydlení a opačně), které byly povoleny v souladu s danými regulativy územního plánu je potřeba provést revizi všech funkčních ploch a podmínek funkčního využití jednotlivých ploch v celém správním území.

## **Vyhodnocení využití zastavitelných ploch a ploch přestavby:**

|      |                          |                                |                                                         |
|------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Z.1  | k.ú. Zbudovice           | bydlení venkovské              | nevyužito                                               |
| Z.2  | k.ú. Březí u Šebestěnic  | bydlení venkovské              | využito částečně                                        |
| Z.3  | k.ú. Březí u Šebestěnic  | bydlení venkovské              | využito částečně                                        |
| Z.4  | k.ú. Březí u Šebestěnic  | bydlení venkovské              | nevyužito                                               |
| Z.5  | k.ú. Opatovice u Zbýšova | bydlení venkovské              | nevyužito                                               |
| Z.6  | k.ú. Opatovice u Zbýšova | smíšené obytné venkovské       | využito částečně                                        |
| Z.7  | k.ú. Opatovice u Zbýšova | bydlení venkovské              | nevyužito                                               |
| Z.9  | k.ú. Opatovice u Zbýšova | rekreace individuální          | nevyužito                                               |
| Z.11 | k.ú. Zbýšov v Čechách    | smíšené obytné jiné            | využito částečně<br>v ÚP již stabil. plocha             |
| Z.12 | k.ú. Zbýšov v Čechách    | doprava silniční               | nevyužito                                               |
| Z.13 | k.ú. Zbýšov v Čechách    | smíšené obytné jiné            | příprava pro využití - dělení<br>pozemku                |
| Z.14 | k.ú. Zbýšov v Čechách    | občan.vybavení – hřbitovy      | nevyužito                                               |
| Z.15 | k.ú. Zbýšov v Čechách    | veřejná prostranství všeobecná | nevyužito                                               |
| Z.23 | k.ú. Zbýšov v Čechách    | bydlení venkovské              | příprava pro využití,<br>územní studie + dělení pozemků |

|          |                         |                                |                                        |
|----------|-------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| Z.24     | k.ú. Zbýšov v Čechách   | doprava jiná                   | využito částečně                       |
| Z.25     | k.ú. Zbýšov v Čechách   | veřejná prostranství všeobecná | nevyužito                              |
| Z.16     | k.ú. Krchlebská Lhota   | veřejná prostranství všeobecná | nevyužito                              |
| Z.20     | k.ú. Krchlebská Lhota   | veřejná prostranství všeobecná | není využito, vydáno stavební povolení |
| Z.21     | k.ú. Krchlebská Lhota   | vodní hospodářství             | nevyužito                              |
| Z.26     | k.ú. Krchlebská Lhota   | bydlení venkovské              | nevyužito                              |
| Z.28     | k.ú. Damírov            | vodní hospodářství             | využito                                |
| Z.29     | k.ú. Damírov            | doprava silniční               | nevyužito                              |
| Z.31     | k.ú. Klucké Chvalovice  | vodní hospodářství             | není využito, vydáno stavební povolení |
| Z.32     | k.ú. Klucké Chvalovice  | vodní hospodářství             | není využito, vydáno stavební povolení |
| Z.33     | k.ú. Klucké Chvalovice  | doprava silniční               | nevyužito                              |
| Z.34     | k.ú. Klucké Chvalovice  | bydlení venkovské              | nevyužito                              |
| Z.35     | k.ú. Klucké Chvalovice  | bydlení venkovské              | nevyužito                              |
| Z.36     | k.ú. Chlum u Zbýšova    | bydlení venkovské              | využito                                |
| Z.37     | k.ú. Chlum u Zbýšova    | smíšené obytné venkovské       | nevyužito                              |
| Z.38     | k.ú. Chlum u Zbýšova    | bydlení venkovské              | nevyužito                              |
| Z.40     | k.ú. Zbýšov v Čechách   | energetika                     | nevyužito                              |
| Z.41     | k.ú. Zbudovice          | bydlení venkovské              | plocha využita                         |
| Z.m1/41a | k.ú. Zbudovice          | bydlení venkovské              | plocha využita                         |
| Z.42     | k.ú. Klucké Chvalovice  | výroba zemědělská a lesnická   | plocha téměř nevyužita                 |
| Z.43     | k.ú. Klucké Chvalovice  | výroba drobná a služby         | nevyužito                              |
| Z.44     | k.ú. Klucké Chvalovice  | bydlení venkovské              | nevyužito                              |
| Z.45     | k.ú. Březí u Šebestěnic | vodní hospodářství             | nevyužito                              |

Zastavitelné plochy Z.46 – Z.83 jsou vymezeny jako zastavitelné plochy s funkčním určením veřejná prostranství všeobecná pro obnovu zaniklých cest, vymezení pozemků pro nově navržené vedlejší přístupové cest nebo jejich rozšíření, které jsou převzaté ze schválených pozemkových úprav.

|      |                         |                       |                                      |
|------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| P.1  | k.ú. Březí u Šebestěnic | bydlení venkovské     | nevyužito                            |
| P.2. | k.ú. Zbýšov v Čechách   | rekreace individuální | využito částečně                     |
| P.3a | k.ú. Zbýšov v Čechách   | rekreace individuální | využito částečně                     |
| P.3b | k.ú. Zbýšov v Čechách   | rekreace individuální | využito částečně                     |
| P.4  | k.ú. Krchlebská Lhota   | bydlení venkovské     | nevyužito                            |
| P.5. | k.ú. Klucké Chvalovice  | bydlení venkovské     | příprava pro využití, dělení pozemku |
| P.6  | k.ú. Klucké Chvalovice  | bydlení venkovské     | nevyužito                            |

Plochy P.7 – P.16 jsou plochami přestaveb pro funkční využití veřejná prostranství všeobecná.

Rozvoj zástavby probíhá pozvolně jak v zastavitelných plochách, tak i v prolukách zastavěného území jednotlivých sídel. Pro plochu Z.23 byla zpracována územní studie s datem schválení možnosti využití 1.2.2023.

V současné době je pořizována změna č. 2 Územního plánu Zbýšov v níž budou jednotlivé zastavitelné plochy upraveny na základě jejich využití, zastavěné plochy budou převedeny do stabilizovaných ploch.

#### **4. Koncepce veřejné infrastruktury**

Koncepce veřejné a technické infrastruktury zůstává nezměněna.

Změnou č. 2 Územního plánu Zbýšova bude na základě vydané aktualizace č. 9 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje převeden a zpřesněn koridor územní rezervy D602 pro vysokorychlostní trať Praha – Brno, úsek Poříčany – hranice kraje na koridor pro vysokorychlostní trať CNZ.D216 Praha – Brno, úsek Poříčany – hranice kraje vymezený jako veřejně prospěšná stavba

#### **5. Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES**

Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES na úrovni lokální, regionální a nadregionální jsou respektovány.

#### **6. Plochy s rozdílným způsobem využití**

Ve všech plochách s rozdílným využitím jsou stanoveny podmínky využití území, které jsou dále děleny na hlavní využití, přípustné či nepřípustné využití. V plochách s možností umístování staveb jsou dále pravidla pro uspořádání území.

U jednotlivých ploch je vhodné následnými změnami prověřit podmínky využití jednotlivých ploch.

#### **7. Vymezení veřejně prospěšných staveb**

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu, veřejně prospěšná opatření pro založení prvků ÚSES, pro zvyšování retenční schopnosti území a asanace.

#### **8. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Nejsou ÚP vymezeny.

#### **9. Stanovení kompenzačních opatření**

Nejsou stanovena.

#### **10. Vymezení plocha koridorů územních rezerv**

Územní plán vymezuje následující plochy územních rezerv

- R.1 bydlení venkovské v katastrálním území: Zbudovice  
R.2 smíšené obytné venkovské v katastrálním území: Zbudovice  
R.3 bydlení venkovské v katastrálním území: Březí u Šebestěnic  
R.4 smíšené obytné venkovské v katastrálním území: Zbýšov v Čechách  
R.5 bydlení venkovské v katastrálním území: Chlum u Zbýšova

Plochy územních rezerv jsou vymezeny od nabytí platnosti Územního plánu Zbýšov, tedy od roku 2018. Za dobu trvání vymezení územních rezerv nebyl podán požadavek na změnu na zastavitelnou plochu u žádné plochy územní rezervy. Při změně územního plánu bude prověřeno, zda mají plochy územních rezerv nadále trvat nebo budou vypuštěny či změněny na zastavitelné plochy.

#### Převzaté plochy územních rezerv z nadřazené dokumentace ZÚR SK

##### Územní plán vymezuje:

- R.6 lokalita pro vhodnou akumulaci povrchových vod Březí v katastrálním území: Březí u Šebestěnic,
- R.7 koridor VRT úsek Poříčany – aktualizací č. 9 ZÚR SK došlo k převedení vymezeného koridoru územní rezervy D602 pro vysokorychlostní železniční dopravu na plnohodnotný koridor pro vysokorychlostní železniční dopravu CNZ.D216 pro trať Praha - Brno, úsek Poříčany - hranice kraje vymezený zároveň jako veřejně prospěšná stavba.

#### **11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Územní plán vymezuje jednu plochu:

- zastavitelná plocha Z.23 - pro tuto plochu je zpracovaná územní studie zastavitelné plochy Z.23 Zbýšov se schválením možnosti využití dne 1.2.2023.

#### **12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vypracováním územní studie**

Územní plán vymezuje dvě plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územních studií.

- zastavitelná plocha Z.23 - pro tuto plochu je zpracovaná územní studie zastavitelné plochy Z.23 Zbýšov se schválením možnosti využití dne 1.2.2023,
- plocha přestavby P.5 – lhůta pro pořízení územní studie uplynula.

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

z 6. úplné aktualizace Územně analytických podkladů ORP Čáslav vyplývají následující závady v území:

- PU8 - obec s nedostatečnou nebo obtížně dostupnou veřejnou infrastrukturou,
- PU9 - nedostatečná infrastruktura cestovního ruchu,
- PU12 - negativní vlivy telekomunikačních zařízení,
- PU17 - nedostatek volných pozemků pro stavbu rodinných domů, bytových domů,
- PU18 - nedostatečná podnikatelská aktivita (z pohledu obce),
- PD1a - silnice II/338 prochází zastavěným územím obce – po komunikacích jezdí těžká technika, dochází k devastaci hráze rybníka,
- PD4 - absence (potřeba) cyklostezky - propojení Zbýšova s okolními obcemi,
- PD5 - absence bezpečné trasy pro pěší – především podél silnice II/338,
- PT2 – absence kanalizace/COV – Damírov, Krchlebská Lhota, Chlum, Opatovice, Březí a Zbudovice,
- PT5 - špatné internetové připojení - ve všech místních částech obce Zbýšov,
- PT6 - absence sběrného dvora,
- PH4 - znečištění vodních ploch a vodních toků – kontaminace splašky

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

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změn č. 9 a 8 je řešen ve vydaných změnách Územního plánu Zbýšov č. 1, č. 3 a č. 2.

Soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16 je řešen ve vydaných změnách Územního plánu Zbýšov č. 1, č. 3 a č. 2.

Dne 22.5.2026 nabyla účinnosti aktualizace č. 13. Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Tato aktualizace řeší vymezení koridorů pro dočasné stavby na silniční infrastruktuře a na mostech u obcí Kobylnice a Malín (koridory DS330 a DS331) a na obchvatu Čáslavi (koridor DS332) pro průjezd nadměrných a těžkých komponentů pro nový jaderný zdroj v elektrárně Dukovany. Z této aktualizace nevyplývá žádný požadavek na zapracování do Územního plánu Zbýšov.

**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 kompenzací**

Případné požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území budou uplatněny v rámci projednání této Zprávy o uplatňování Územního plánu Zbýšov v uplynulém období a následně budou doplněny do této kapitoly.

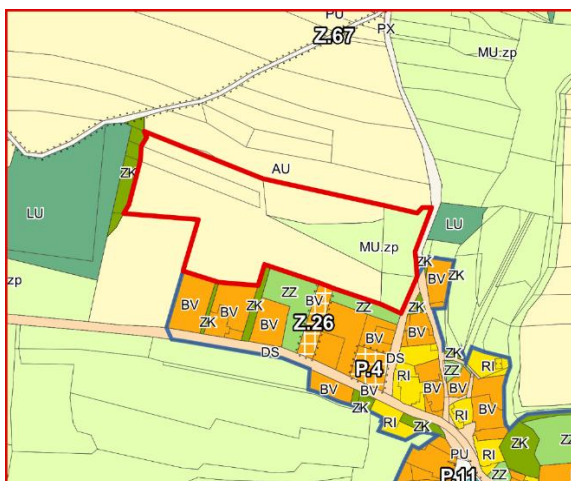
**e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace**

Na základě vyhodnocení podnětů občanů a obce je součástí této zprávy návrh na pořízení změny Územního plánu Zbýšov.

## **f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace**

### **Podnět 1**

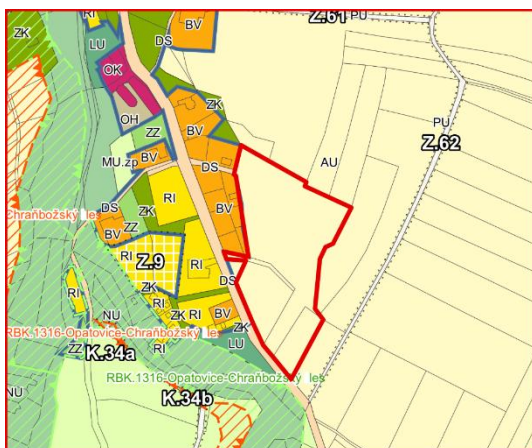
Žadatel: Obec Zbýšov, č. p. 30, 285 65 Zbýšov  
Lokalizace: pozemkové parcely čísla: 215/6; 215/7; 215/1; 215/5; 215/9,  
katastrální území: Krchlebská Lhota [792071]  
Popis: Změna pozemku pro umožnění zástavby. Změna na využití **BV – bydlení venkovské**  
Poznámka: prověřit možnost vymezení na celou plochu, požadavek zpracování územní studie.  
Zákres území:



Vyhodnocení podnětu: bude prověřeno změnou územního plánu.

### **Podnět 2**

Žadatel: Obec Zbýšov, č. p. 30, 285 65 Zbýšov  
Lokalizace: pozemkové parcely čísla: 382/8; 377/6; 382/7; 3831  
katastrální území: Opatovice u Zbýšova [792080]  
Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**.  
Zákres území:



Vyhodnocení podnětu: bude prověřeno změnou územního plánu.

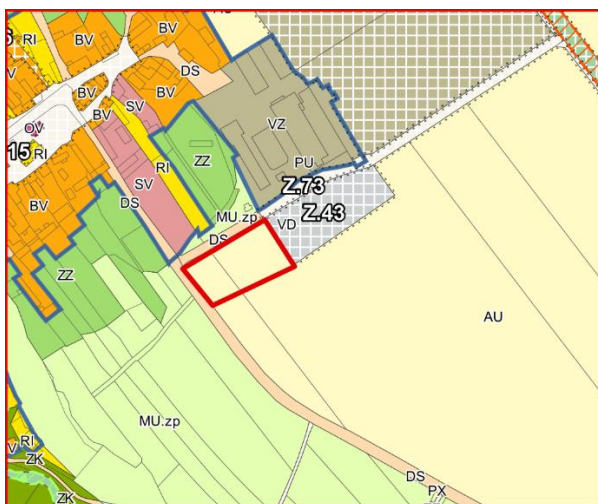
### Podnět 3

Žadatel: Ing. Jan Fanta (v zastoupení) vlastník: Fanta Václav, Klucké Chvalovice 23, 286 01 Zbýšov

Lokalizace: pozemkové parcely čísla 1500; 1501  
katastrální území: Klucké Chvalovice [792063]

Popis: Provéřit možnost změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **VZ – výroba zemědělská**.

Zákres území:



Vyhodnocení podnětu: bude prověřeno změnou územního plánu.

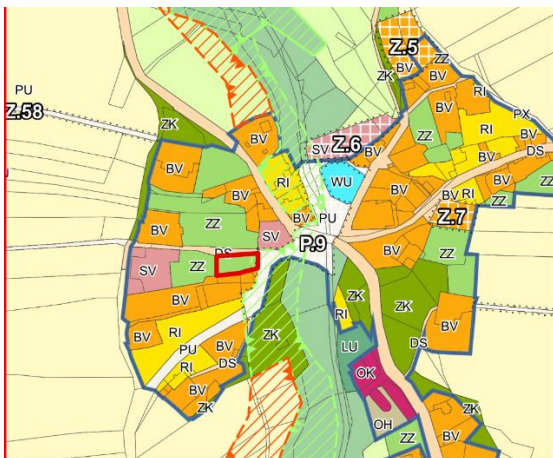
### Podnět 4

Žadatel: Dvořáková Hana, Opatovice 10, 286 01 Zbýšov; Dvořák Milan, Opatovice 10, 286 01 Zbýšov

Lokalizace: pozemková parcela číslo 17/1  
katastrální území: Opatovice u Zbýšova [792080]

Popis: Provéřit možnost změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**.

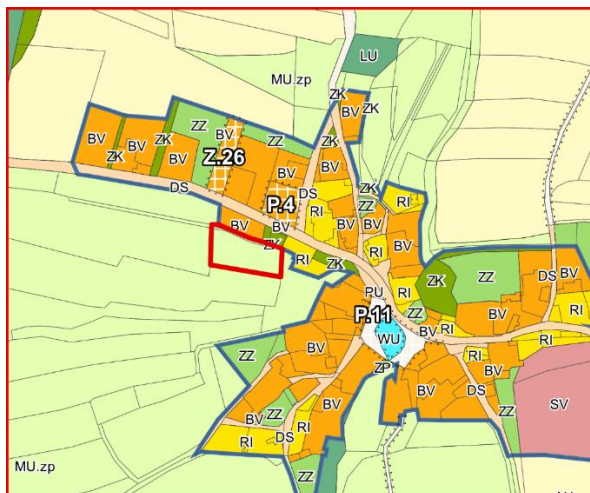
Zákres území:



Vyhodnocení podnětu: bude prověřeno změnou územního plánu.

### Podnět 5

Žadatel: Husák Viktor Krchlebská Lhota 22, 286 01 Zbýšov;  
Lokalizace: pozemkové parcely čísla 210/6, 211/2  
katastrální území: Krchlebská Lhota [792071]  
Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **SV – smíšené obytné venkovské**.  
Zákres území:



Vyhodnocení podnětu: bude prověřeno změnou územního plánu.

### Podnět 6

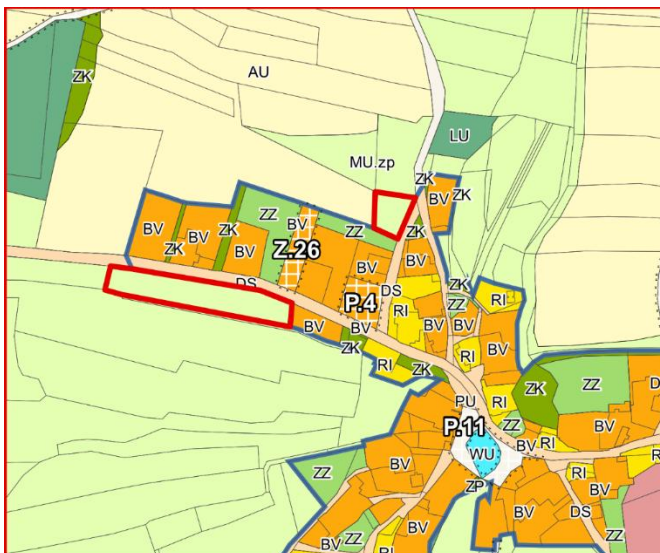
Žadatel: Husák Viktor, č. ev. 1057, 285 65 Zbýšov  
Lokalizace: pozemková parcela číslo 71/1  
katastrální území: Zbýšov v Čechách [792098]  
Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **OK – občanské vybavení komerční**.  
Zákres území:



Vyhodnocení podnětu: bude prověřeno změnou územního plánu.

### Podnět 7

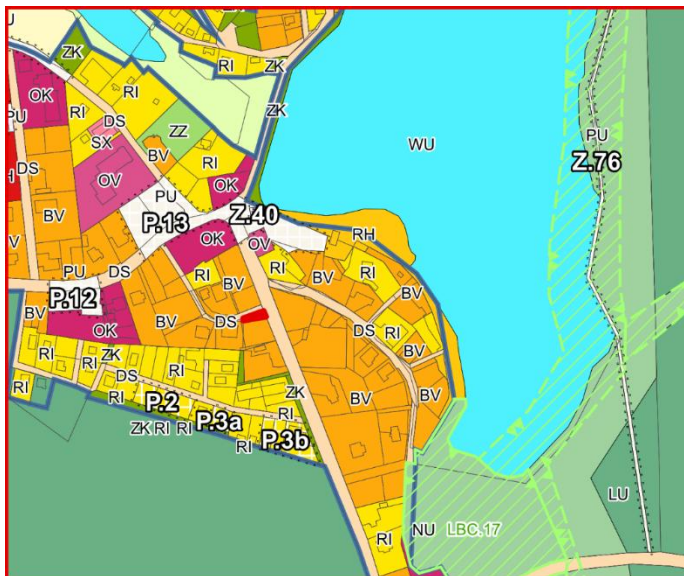
Žadatel: SJ Bobek Petr a Bobková Iva, č. p. 54, 251 68 Křížkový Újezdec  
Lokalizace: pozemkové parcely čísla 215/13; 210/3  
katastrální území: Krchlebská Lhota [792071]  
Popis: Prověření možnosti změny využití pozemků za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**  
Zákres území:



Vyhodnocení podnětu: bude prověřeno změnou územního plánu.

### Podnět 8

Žadatel: Rudolf Tomáš, J. Myslbeka 1250/6, Čáslav-Nové Město, 286 01 Čáslav  
Lokalizace: pozemková parcela číslo: 4/19  
katastrální území: Zbýšov v Čechách [792098]  
Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**  
Zákres území:



Vyhodnocení podnětu: bude prověřeno změnou územního plánu.

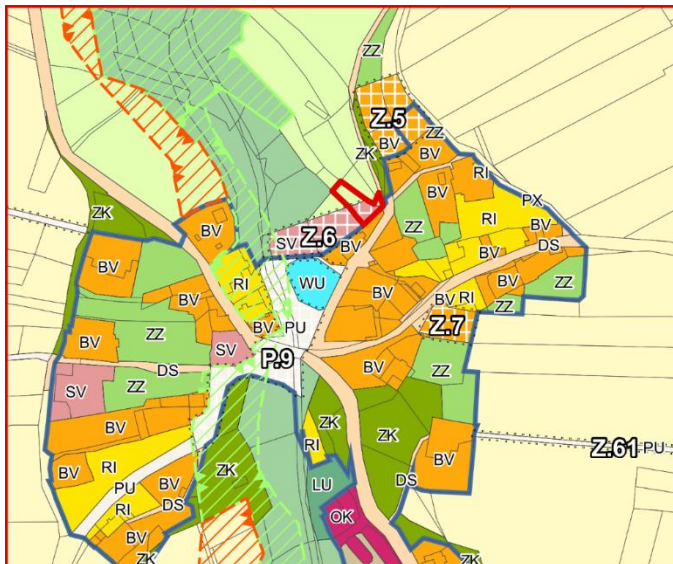
### Podnět 9

Žadatel: Marček Ivan, Černíny 183, 284 01 Kutná Hora vlastník: Marčeková Amálie, Kollárova 590/9, 284 01 Kutná Hora

Lokalizace: pozemková parcela číslo 321/1  
katastrální území: Opatovice u Zbýšova [792080]

Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **SV – smíšené obytné venkovské**

Zákres území:



Vyhodnocení podnětu: bude prověřeno změnou územního plánu.

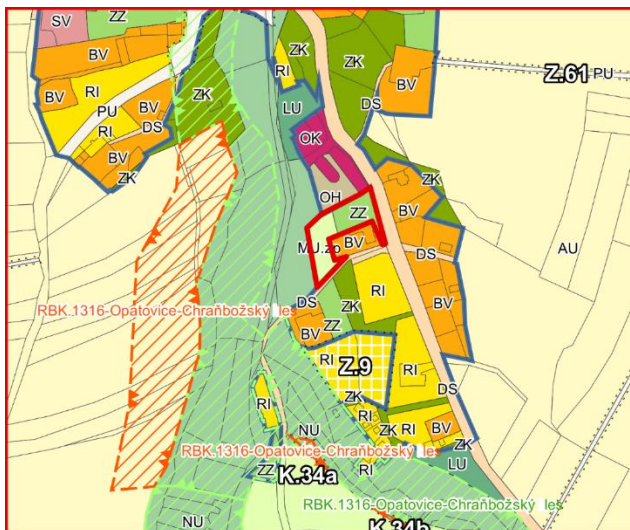
### Podnět 10

Žadatel: Obec Zbýšov, č. p. 30, 285 65 Zbýšov

Lokalizace: pozemkové parcely čísla 75/1 a 75/3  
katastrální území: Opatovice u Zbýšova [792080]

Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**

Zákres území:



Vyhodnocení podnětu: bude prověřeno změnou územního plánu.

### Podnět 11

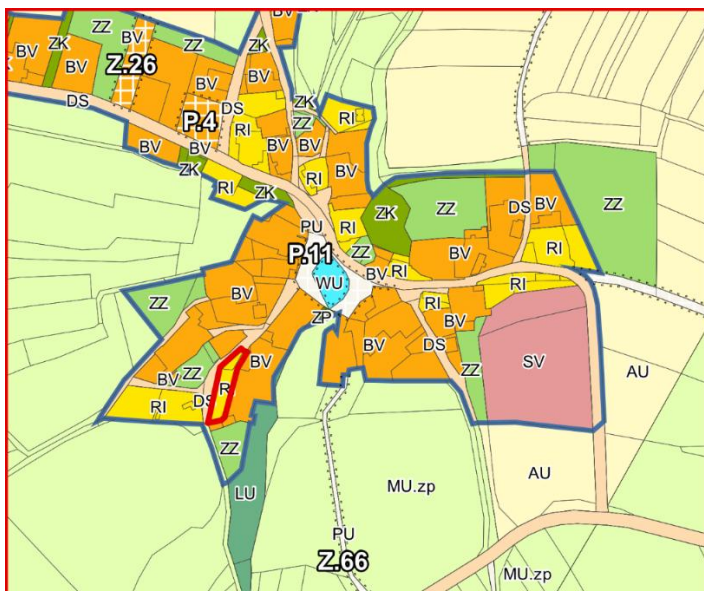
Žadatel: Mičlánová Barbora, č. p. 52, 285 65 Zbýšov

Lokalizace: pozemková parcela číslo 25/1

Katastrální území: Krchlebská Lhota [792071]

Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku pro umožnění zástavby. Změna stávajícího využití RI na **BV – bydlení venkovské**

Zákres území:



Vyhodnocení podnětu: bude prověřeno změnou územního plánu.

### Podnět 12

Žadatel: Bičák Viktor, č. p. 47, 285 65 Zbýšov

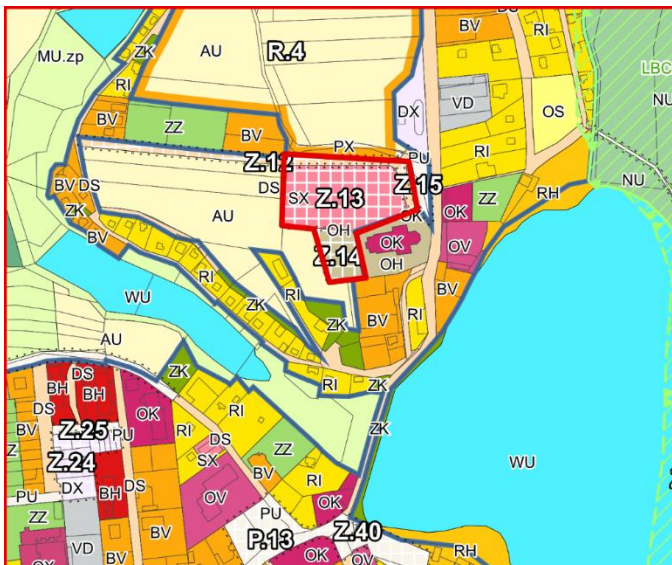
Lokalizace: pozemková parcela číslo 56/1

katastrální území: Zbýšov v Čechách [792098]

Popis: Úprava zastavitelných ploch, dle zákresu

Poznámka: Jedná se o plochy rozšíření hřbitova a cesty **Z.15. Z.13, Z.12**

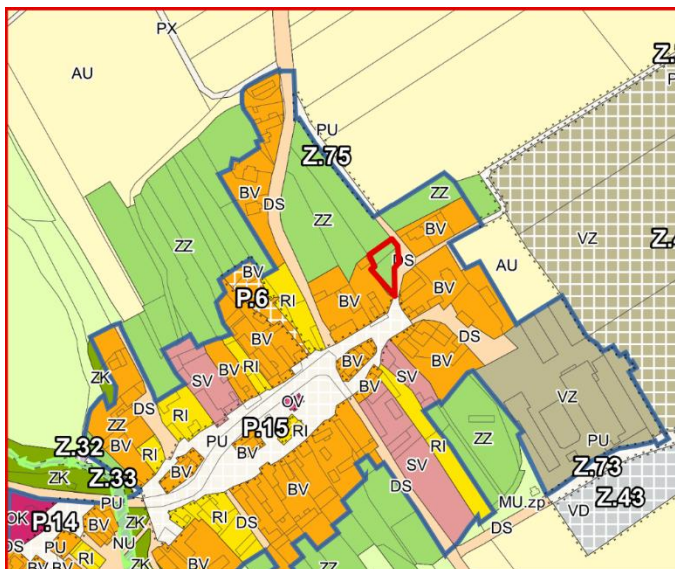
Zákres území:





#### Podnět 14

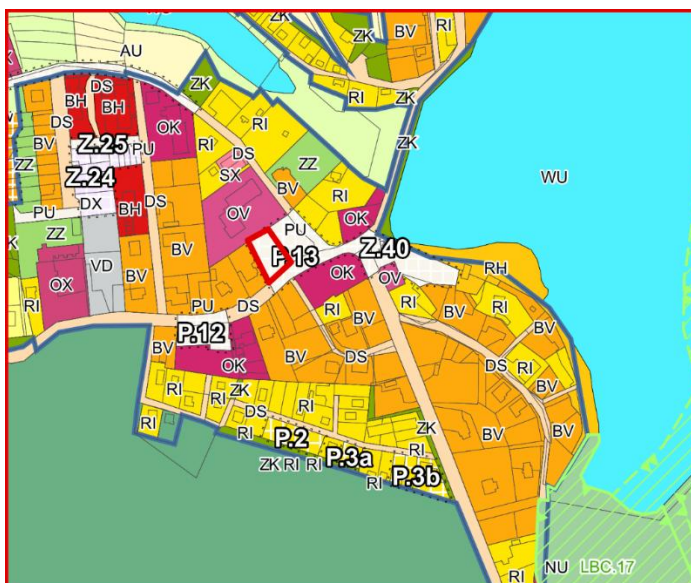
Žadatel: Packanová Marie, Klucké Chvalovice 69, 286 01 Zbýšov  
Lokalizace: pozemkové parcely čísla 37; 32/1  
katastrální území: Klucké Chvalovice [792063]  
Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**.  
Zákres území:



Vyhodnocení podnětu: bude prověřeno změnou územního plánu.

#### Požadavek 15

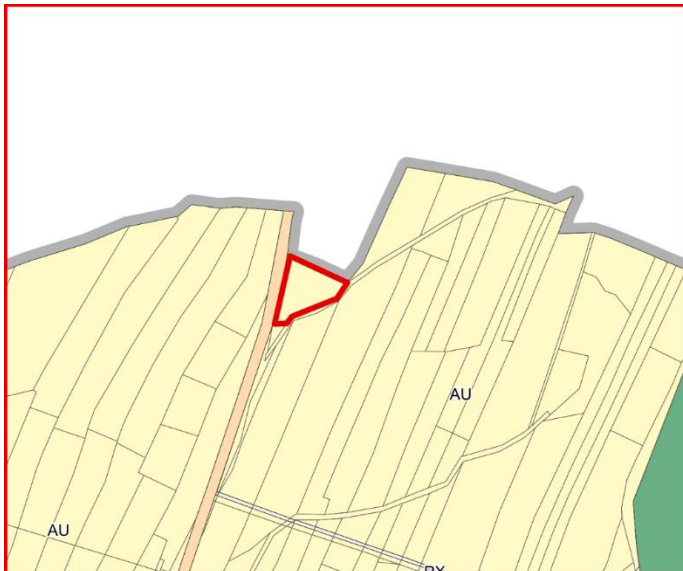
Žadatel: Vojtěch Robert Ing., Španielova 1288/12, Řepy, 163 00 Praha 6  
Lokalizace: pozemková parcela číslo 12/2  
katastrální území: Zbýšov v Čechách [792098]  
Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**.  
Poznámka: V současnosti se pozemek nachází jako součást zastavitelné plochy P.13(PU).  
Zákres území:



Vyhodnocení podnětu: bude prověřeno změnou územního plánu.

### Podnět 16

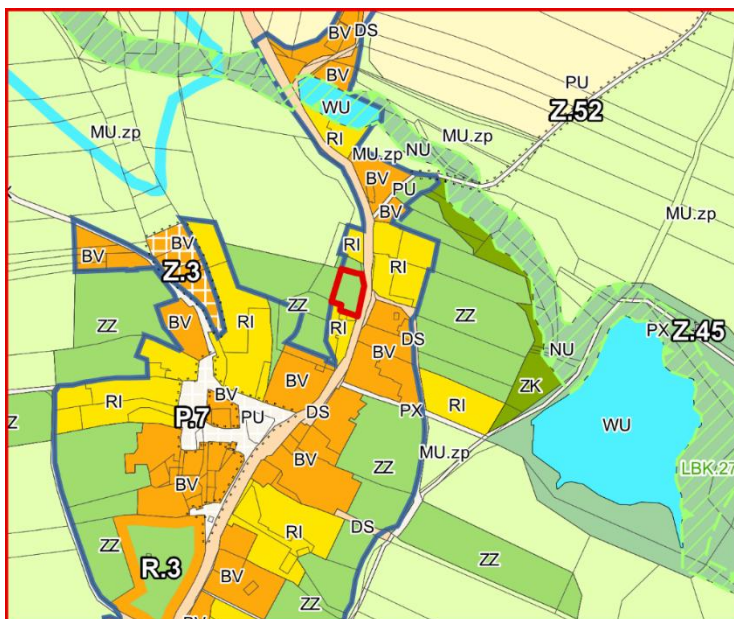
Žadatel: Jiří Machán, Křečhoř 130, 280 02 Kolín  
Lokalizace: pozemková parcela 995, katastrální území: Březí u Šebestěnic [762148]  
Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu BV – bydlení venkovské.  
Zákres území:



Vyhodnocení podnětu: bude prověřeno změnou územního plánu.

### Podnět 17

Žadatel: European Claimant Services s.r.o., nám. B. Martinů 2804/13, 69501 Hodonín  
Lokalizace: pozemková parcela číslo: 2/1, katastrální území: Březí u Šebestěnic [762148]  
Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**.  
Zákres území:



Vyhodnocení podnětu: bude prověřeno změnou územního plánu.

### Podnět 18

Žadatel: Obec Zbýšov, č. p. 30, 285 65 Zbýšov

Lokalizace: zastavěné území

Popis: Prověření možnosti sjednotit fragmentaci ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území.

Vyhodnocení podnětu: bude prověřeno změnou územního plánu.

### Podnět 19

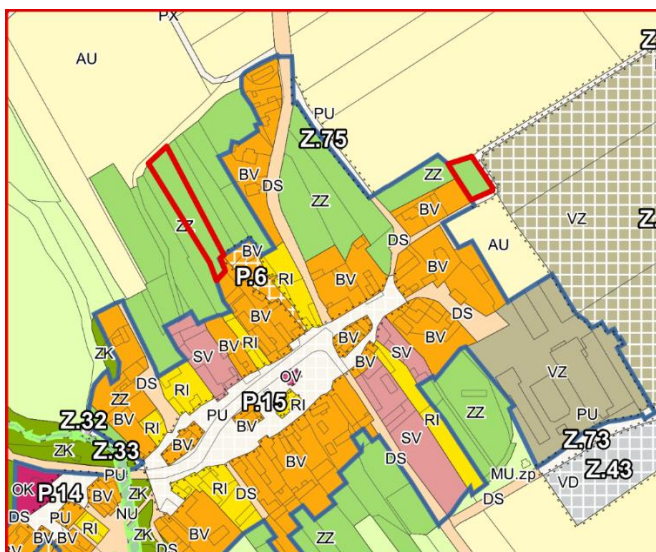
Žadatel: Zadina Jan Ing., 28. října 71, Dolní Bučice, 285 71 Vrdy

Lokalizace: pozemkové parcely čísla 17, 1495

Katastrální území: Klucké Chvalovice [792063]

Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**.

Zákres území:



Vyhodnocení podnětu:

K podnětu se nepřihlíží. Dle informace z katastru nemovitostí jsou předmětné pozemky zařazeny ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF). Podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

### Podnět 20

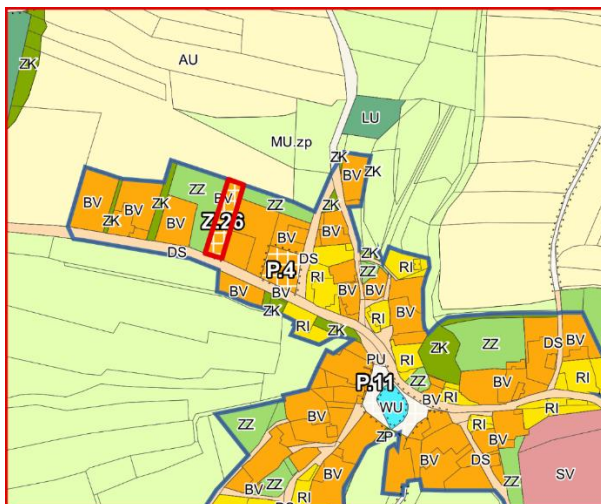
Žadatel: Novák Daniel, č. p. 100, 286 01 Krchleby

Lokalizace: pozemková parcela číslo 214/20

Katastrální území: Krchlebská Lhota [792071]

Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**

Zákres území:



Vyhodnocení podnětu:

K podnětu se nepřihlíží. Předmětný pozemek je již v Územním plánu Zbýšov vymezen jako zastavitelná plocha Z.26 s funkčním určením bydlení venkovské.

### Podnět 21

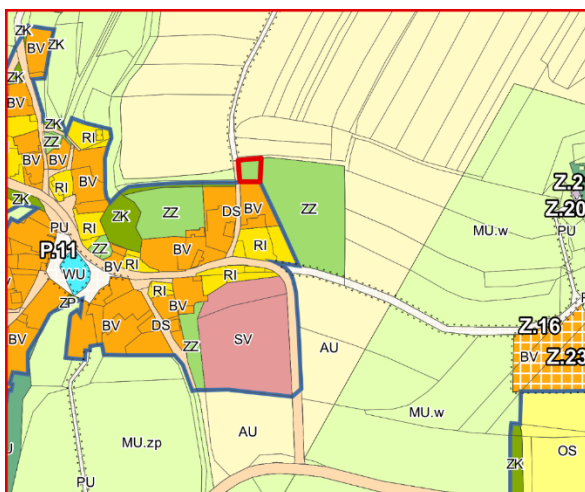
Žadatel: J&D Comites s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1

Lokalizace: pozemková parcela číslo 50/4

katastrální území: Krchlebská Lhota [792071]

Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **RI – rekreace individuální**

Zákres území:



Vyhodnocení podnětu:

K podnětu se nepřihlíží. Dle informace z katastru nemovitostí jsou předmětné pozemky zařazeny ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF). Podle § 4 odst. 3 zákona

č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

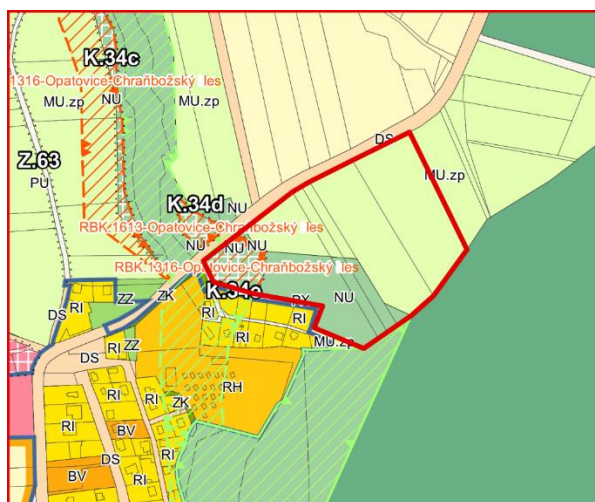
## Požadavek 22

Žadatel: Fajmon Karel, č. p. 32, 286 01 Třebonín

Lokalizace: pozemkové parcely čísla 117/2; 117/22; 117/23; 117/24 (sloučeno do 117/2)  
katastrální území Zbýšov v Čechách [792098]

Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**

Zákres území:



Vyhodnocení podnětu:

K podnětu se nepřihlíží. Dle informace z katastru nemovitostí jsou předmětné pozemky zařazeny ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF). Podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Do části plochy pozemku zasahuje regionální biokoridor RBK 1316 - Opatovice Chraňbožský les.

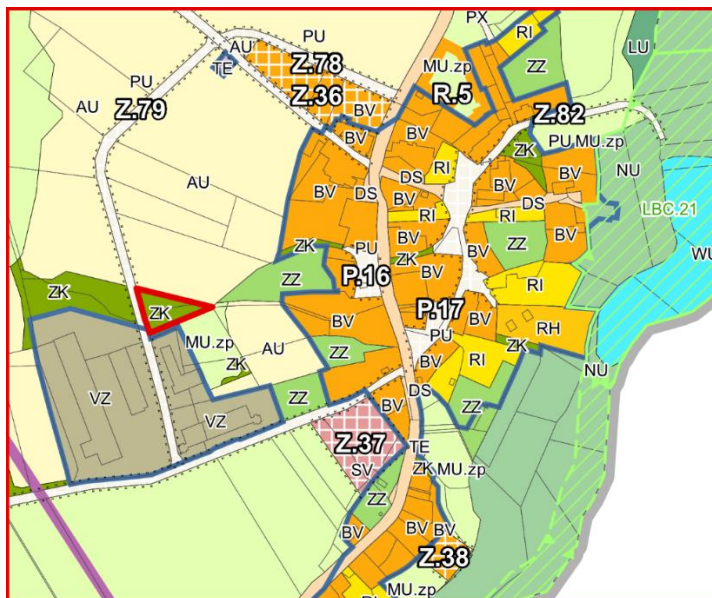
### Podnět 23

Žadatel: Zemědělské družstvo "Vysočina", č. p. 21, 285 65 Zbýšov

Lokalizace: pozemkové parcely čísla 623, 624  
katastrální území: Chlum u Zbýšova [792055]

Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**

Zákres území



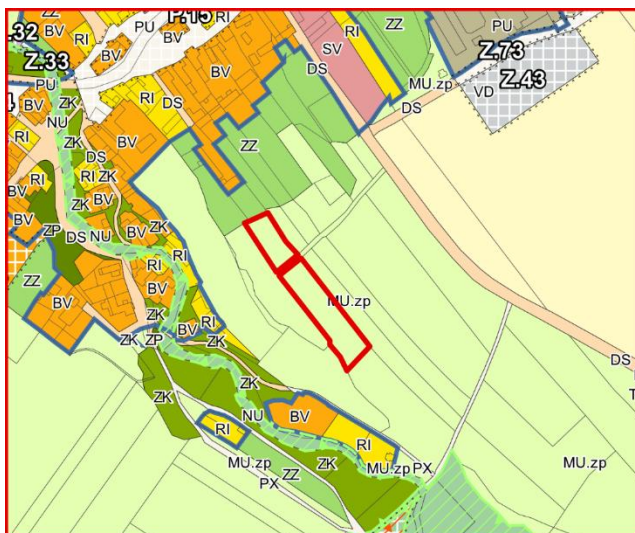
#### Vyhodnocení podnětu:

K podnětu se nepřihlíží. Navržená plocha nenavazuje na zastavěné území, navazuje pouze na zastavěné území areálu zemědělské výroby. Vymezením této plochy pro bydlení by byla narušena sídelní struktura sídla Chlum u Zbýšova. Dle Politiky Územního rozvoje ČR má rozvoj zástavby probíhat přednostně uvnitř zastavěného území nebo navazovat na stávající zastavěné území. Umístění ploch pro bydlení v sousedství areálu plochy zemědělské výroby je nevhodné vzhledem ke chráněným prostorům případné stavby pro bydlení.

## Podnět 24

Žadatel: Vlček Petr, č. p. 55, 285 65 Zbýšov  
Lokalizace: pozemkové parcely čísla 1521; 1530,  
katastrální území Klucké Chvalovice [792063]  
Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**

Zákres území:



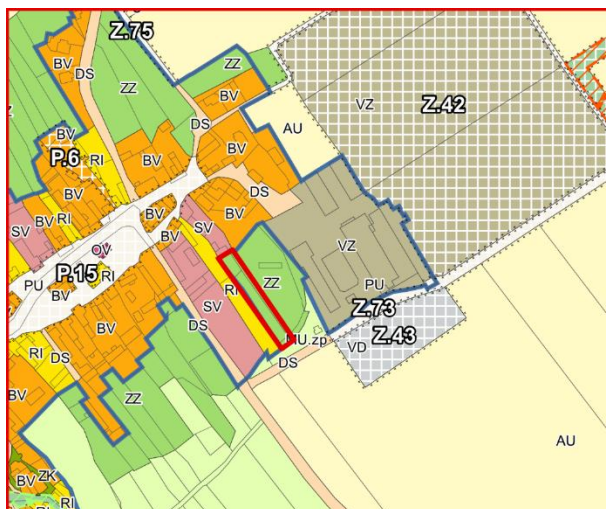
Vyhodnocení podnětu:

K podnětu se nepřihlíží. Dle informace z katastru nemovitostí jsou předmětné pozemky zařazeny ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF). Podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Navržená plocha nenavazuje na zastavěné území. Dle Politiky Územního rozvoje ČR má rozvoj zástavby probíhat přednostně uvnitř zastavěného území nebo navazovat na stávající zastavěné území, cílem je předcházet fragmentaci krajiny.

## Podnět 25

Žadatel: Alena Burianová, Na Hrádku 1614, 107 00 Praha 10 - Dubeček  
Lokalizace: pozemková parcela číslo 53  
Katastrální území: Klucké Chvalovice [792063]  
Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **RI– rekreace individuální**

Zákres území:



Vyhodnocení podnětu:

K podnětu se nepřihlíží. Dle informace z katastru nemovitostí jsou předmětné pozemky zařazeny ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF). Podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

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

Provéřit účelnost dalšího trvání vymezení územní rezervy pro akumulaci povrchových vod Březí označené v ZÚR SK W604, z důvodu omezení využití dotčeného území.

Z vyhodnocení Územního plánu Zbýšov, tedy ze Zprávy o uplatňování Územního plánu Zbýšov vyplynula potřeba pořízení změny Územního plánu Zbýšov. Součástí Zprávy o uplatňování Územního plánu Zbýšov je návrh zadání změny č. 4 Územního plánu Zbýšov.

# NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 4

## ÚZEMNÍHO PLÁNU ZBÝŠOV

Zpracováno v souladu s § 9 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění

### a) vymezení řešeného území

katastrální území: Zbýšov v Čechách, Březí u Šebestěnic, Damírov, Chlum u Zbýšova, Klucké Chvalovice, Krchlebská Lhota, Opatovice u Zbýšova, Zbudovice

### b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Návrhem změny č. 4 Územního plánu Zbýšov bude prověřeno:

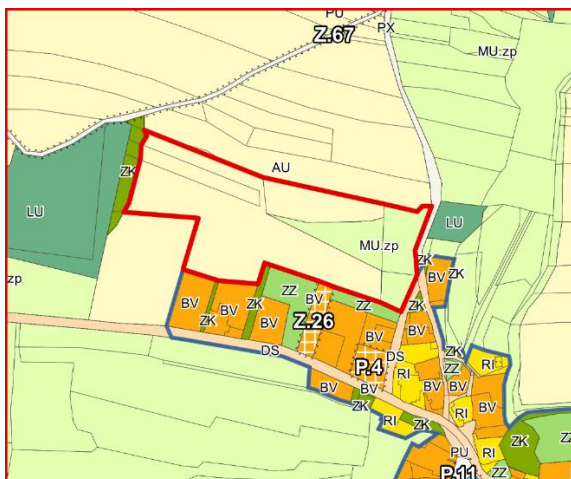
#### Podnět 1

Lokalizace: pozemkové parcely čísla: 215/6; 215/7; 215/1; 215/5; 215/9,  
katastrální území: Krchlebská Lhota [792071]

Popis: Změna pozemku pro umožnění zástavby. Změna na využití **BV – bydlení venkovské**

Poznámka: prověřit možnost vymezení na celou plochu, požadavek zpracování územní studie.

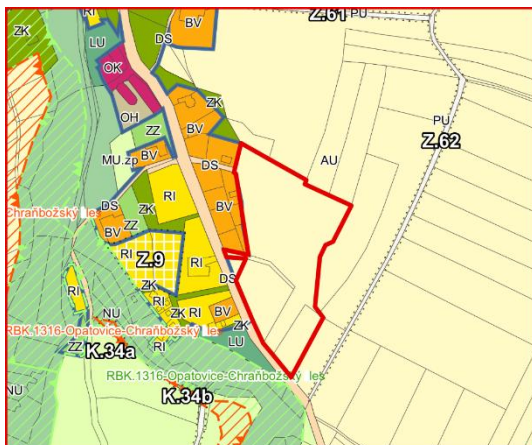
Zákres území:



Lokalizace: pozemkové parcely čísla: 382/8; 377/6; 382/7; 3831  
katastrální území: Opatovice u Zbýšova [792080]

Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**.

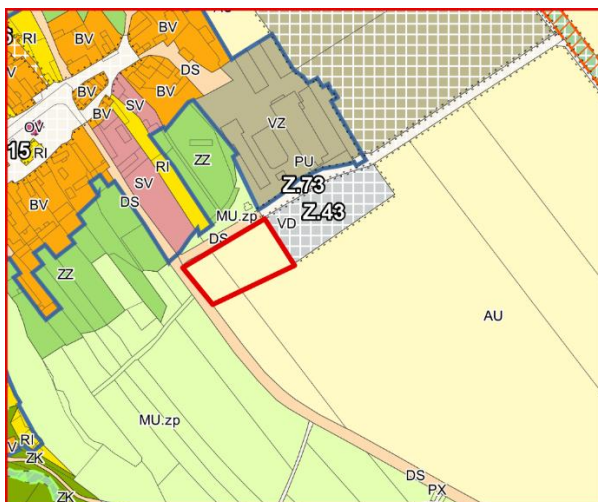
Zákres území:



Lokalizace: pozemkové parcely čísla 1500; 1501  
katastrální území: Klucké Chvalovice [792063]

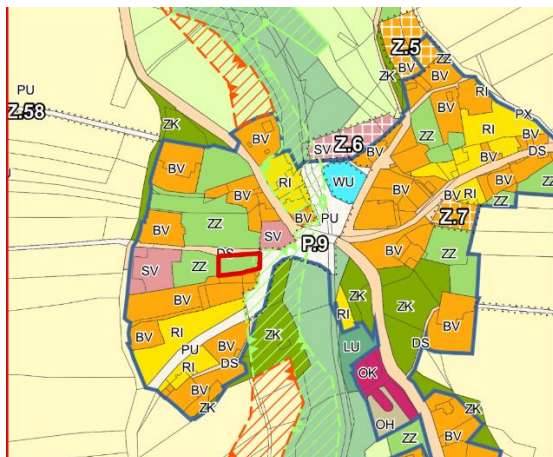
Popis: Provéřít možnost změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **VZ – výroba zemědělská**.

Zákres území:



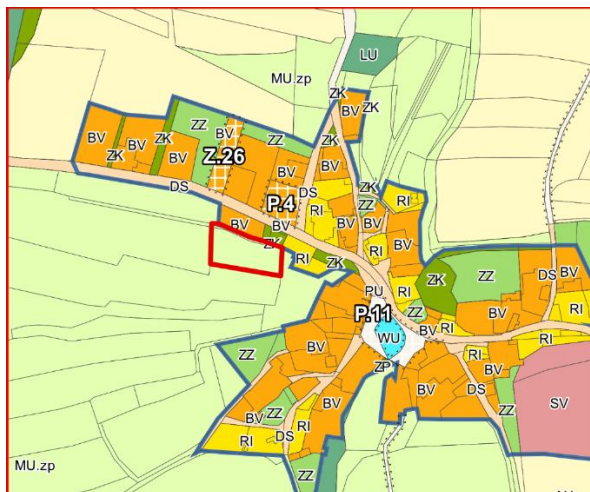
#### Podnět 4

Lokalizace: pozemková parcela číslo 17/1  
katastrální území: Opatovice u Zbýšova [792080]  
Popis: Provéřit možnost změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**.  
Zákres území:



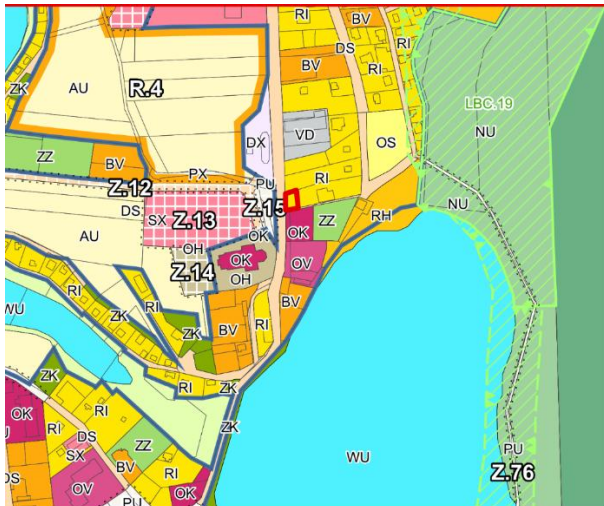
#### Podnět 5

Lokalizace: pozemkové parcely čísla 210/6, 211/2  
katastrální území: Krchlebská Lhota [792071]  
Popis: Provéření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **SV – smíšené obytné venkovské**.  
Zákres území:



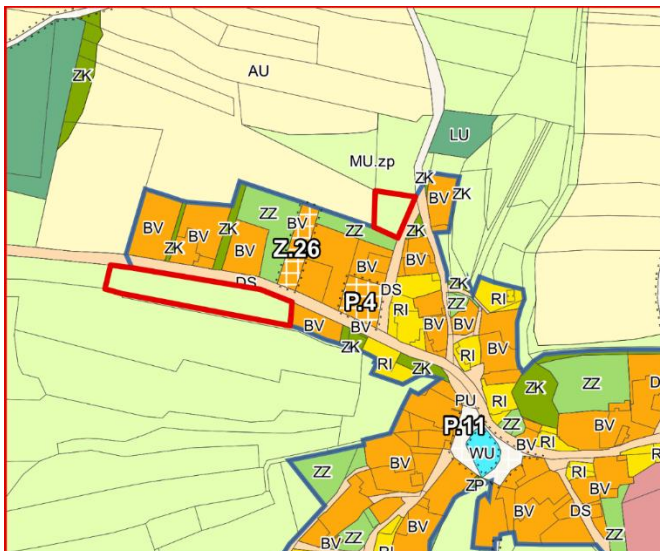
### Podnět 6

Lokalizace: pozemková parcela číslo 71/1  
katastrální území: Zbýšov v Čechách [792098]  
Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **OK – občanské vybavení komerční**  
Zákres území:



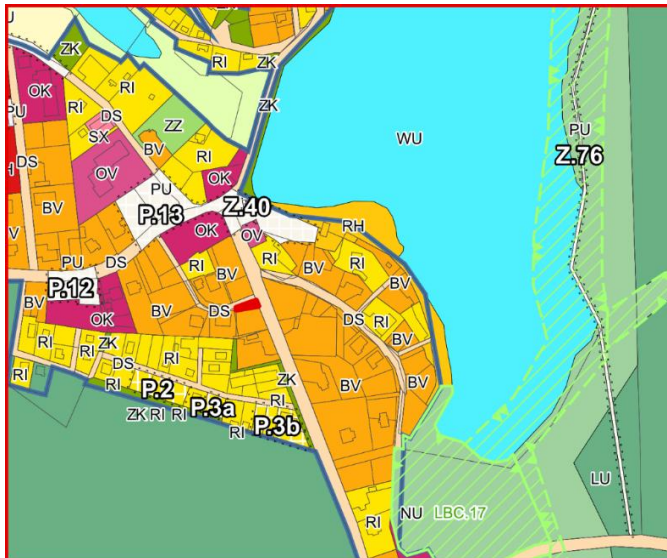
### Podnět 7

Lokalizace: pozemkové parcely čísla 215/13; 210/3  
katastrální území: Krchlebská Lhota [792071]  
Popis: Prověření možnosti změny využití pozemků za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**  
Zákres území:



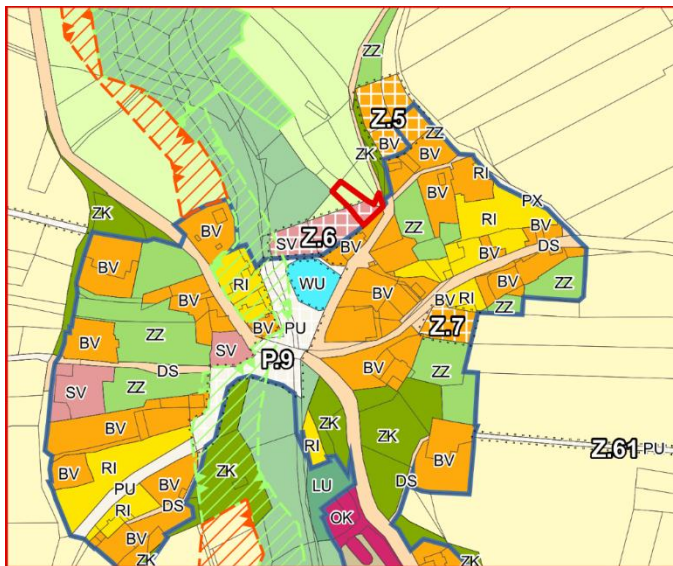
### Podnět 8

Lokalizace: pozemková parcela číslo 4/19  
katastrální území: Zbýšov v Čechách [792098]  
Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**  
Zákres území:



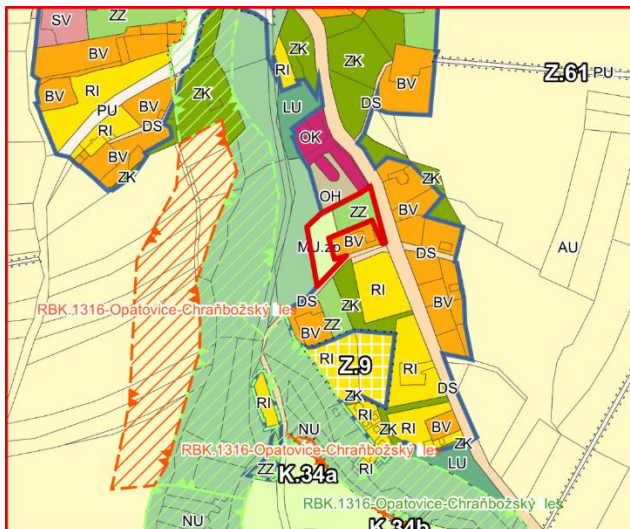
### Podnět 9

Lokalizace: pozemková parcela číslo 321/1  
katastrální území: Opatovice u Zbýšova [792080]  
Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **SV – smíšené obytné venkovské**  
Zákres území:



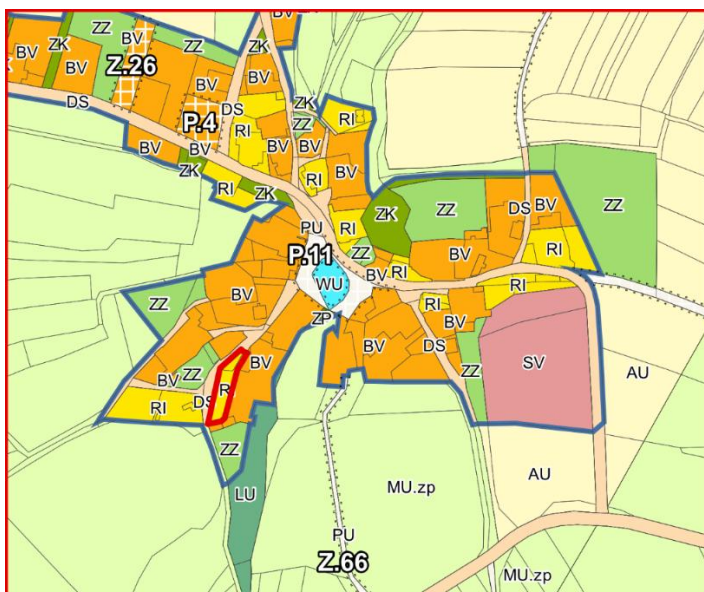
### Podnět 10

Lokalizace: pozemkové parcely čísla 75/1 a 75/3  
katastrální území: Opatovice u Zbýšova [792080]  
Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**  
Zákres území:



### Podnět 11

Lokalizace: pozemková parcela číslo 25/1  
Katastrální území: Krchlebská Lhota [792071]  
Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku pro umožnění zástavby. Změna stávajícího využití RI na **BV – bydlení venkovské**  
Zákres území:



## Podnět 12

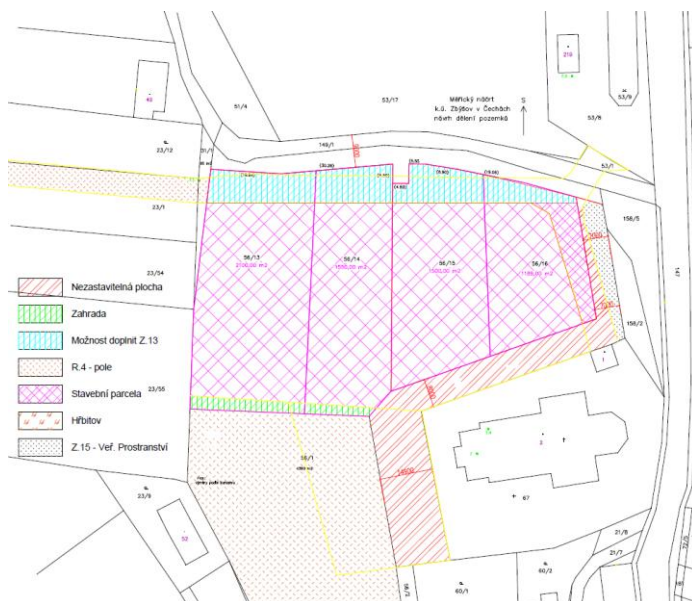
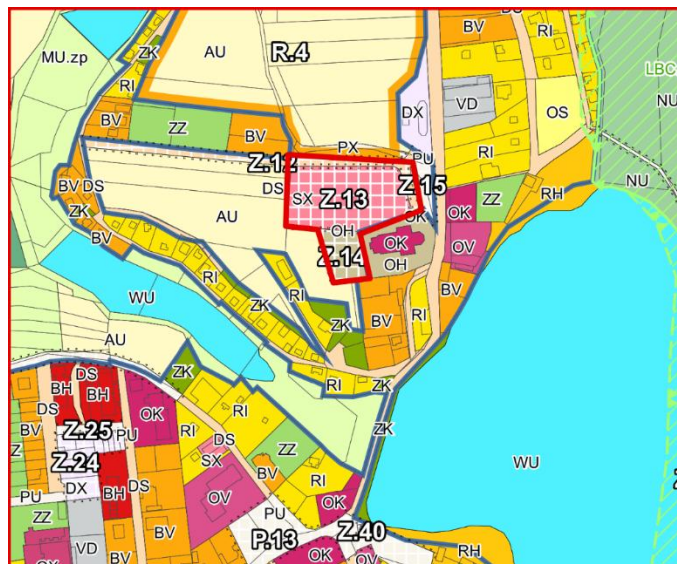
Lokalizace: pozemková parcela číslo 56/1

katastrální území: Zbýšov v Čechách [792098]

Popis: Úprava zastavitelných ploch, dle zákresu

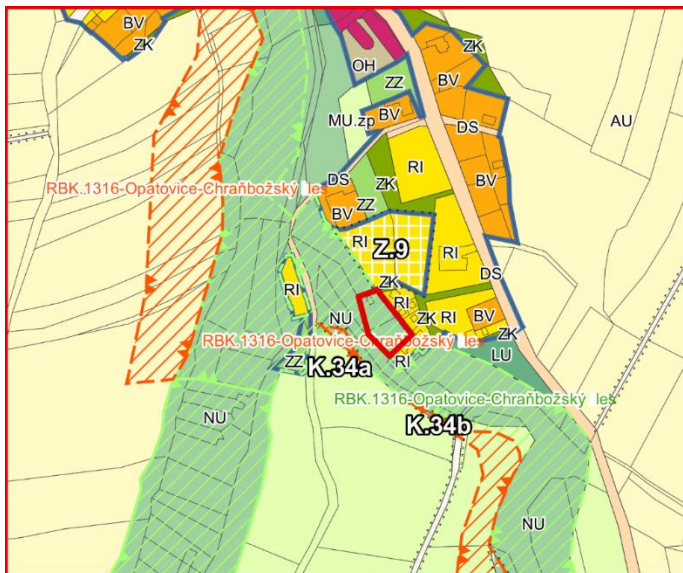
Poznámka: Jedná se o plochy rozšíření hřbitova a cesty **Z.15. Z.13, Z.12**

Zákres území:



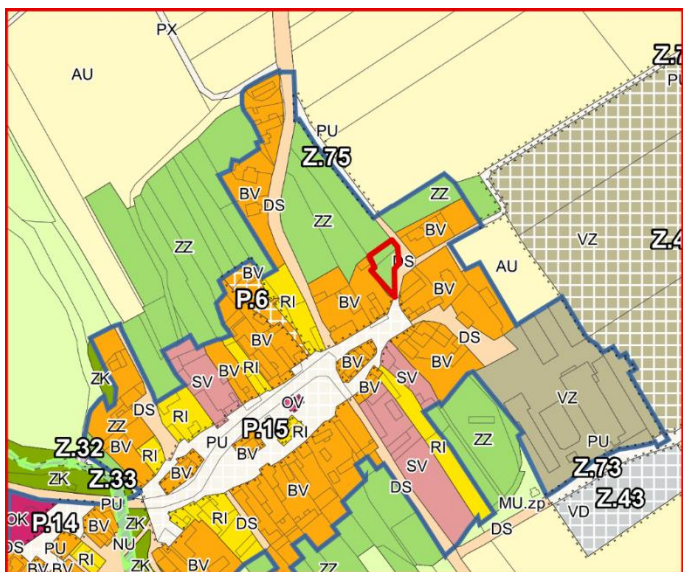
### Podnět 13

- Lokalizace: pozemkové parcely čísla 78/16; 78/18  
Katastrální území: Opatovice u Zbýšova [792080]
- Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **RI – rekreace individuální**.
- Poznámka: Na pozemku se nachází stávající objekt, pozemek je vedený jako ostatní plocha, není tedy součástí PUFL. V rámci změny je nutné prověřit stávající prvek ÚSES RBK 1316.
- Zákres území:



### Podnět 14

- Lokalizace: pozemkové parcely čísla 37; 32/1  
Katastrální území: Klucké Chvalovice [792063]
- Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.  
Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**.
- Zákres území:



### Podnět 15

Lokalizace: pozemková parcela číslo 12/2

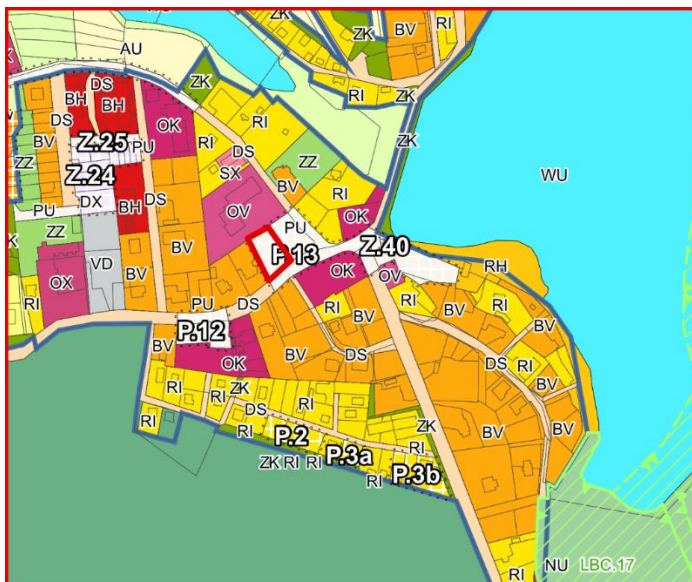
katastrální území: Zbýšov v Čechách [792098]

Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.

Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**.

Poznámka: V současnosti se pozemek nachází jako součást zastavitelné plochy P.13(PU).

Zákres území:



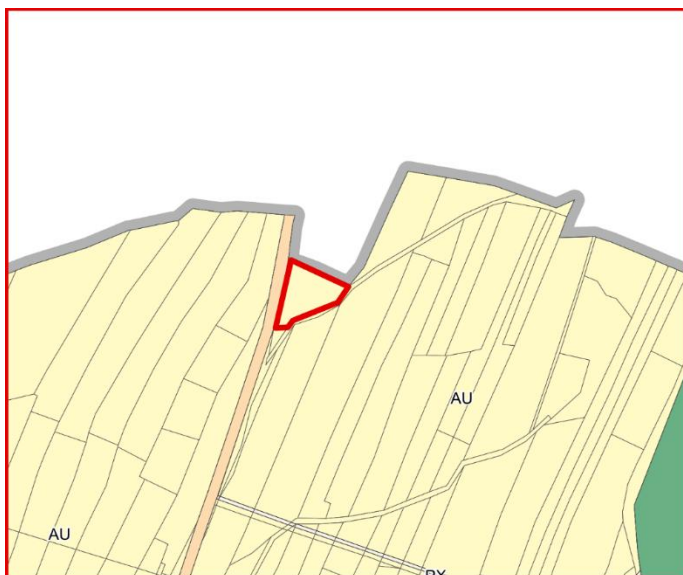
### Podnět 16

Lokalizace: pozemková parcela 995, katastrální území: Březí u Šebestěnic [762148]

Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.

Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**.

Zákres území:



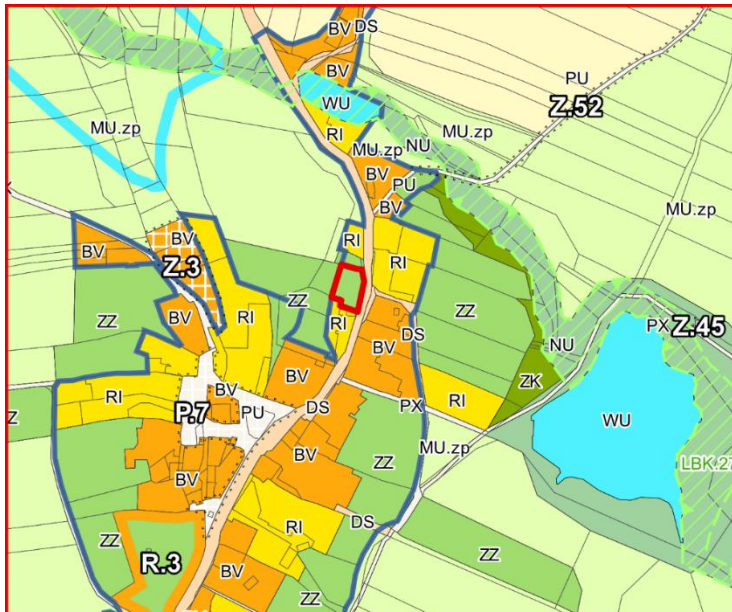
### Podnět 17

Lokalizace: pozemková parcela číslo: 2/1, katastrální území: Březí u Šebestěnic [762148]

Popis: Prověření možnosti změny využití pozemku za účelem umožnění zástavby.

Navrhovaná změna na plochu **BV – bydlení venkovské**.

Zákres území:



### Podnět 18

Lokalizace: zastavěné území

Popis: Prověření možnosti sjednotit fragmentaci ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území.

### Podnět 19

Lokalizace: plochy územních rezerv

Popis: Provéřit, zda mají plochy územních rezerv vymezených Územním plánem Zbýšov nadále trvat nebo budou vypuštěny či změněny na zastavitelné plochy.

### c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Stávající funkční využití výše uvedených ploch pozemků a stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití neumožňují realizovat záměry vlastníků dotčených ploch pozemků. Účelem návrhu změny č. 4 územního plánu je prověření možností využití dotčených ploch pozemků pro navrhované účely. A dále prověření možnosti sjednotit fragmentaci ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území.

**d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu**

Bude doplněno dle stanovisek Krajského úřadu Středočeského kraje (dle ustanovení § 89 odst. 1 až 4 a 6 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění).

Pořizovatel: Městský úřad Čáslav, odbor výstavby a územního plánování

.....  
Martina Plechatová  
Digitálně podepsal  
Martina Plechatová  
Datum: 2026.10.14  
11:20:20 +02'00'

Určený zastupitel: Viktor Husák

.....  
Viktor Husák  
Digitálně podepsal  
Viktor Husák  
Datum: 2026.10.14  
11:32:36 +02'00'