



Město Zásmyky

Zasedání ZM Zásmyky dne 29. 9. 2025

Bod č. 6 Žádost o změnu územního plánu

Předkládá: RM

Zpracoval: Petr Špitálník

Dne: 24. 9. 2025

Na zasedání dojde k rozšíření bodu: žádosti o změnu územního plánu

a) pozemek p. č. 650/4 v k.ú. Nesměň,

Radou města byla projednána a postoupena k projednání žádost pana Jaroslava Flachse, bytem Ústecká 239/11, 180 00 Praha 8 Libeň zastoupeného Ing. Jiřím Markem, Blanická 940/21, 120 00 Praha 2 o změnu Územního plánu Zásmyky, tak aby pozemek p. č. 650/4 v k.ú. Nesměň byl nově zařazen ze stávajícího využití NZ (plochy zemědělské) do pozemku zařazeného do kategorie SV (smíšené obytné venkovské) v ÚP k budoucí zástavbě. Vzhledem k platnosti územního plánu od 1. 1. 2022 může město Zásmyky dle zákona č. 283/2021 Sb., vyhláška č. 146/2024 Sb. podat žádost nejdříve po čtyřech letech, přičemž musí doložit, že stávající území zařazené v kategorii SV dle platného ÚP již požadavkům na zástavbu nedostačují. Dále vzhledem k nové směrnici platné od 1.1.2023 týkající se územních plánů musí být v případě i dílčí změny celý územní plán přepracován dle nové metodiky, což jsou náklady v řádu cca 500 tis. Kč. Přístupové možnosti k danému pozemku jsou pouze po zpevněné místní komunikaci s nedostatečným podložím a jediný přístup na pozemek, je možný po ostatní komunikaci parcelního čísla 824, o šířce cca 4 m nesplňující min. šířku komunikací 8 m, pro obsluhu rodinných domů, dle vyhl. č. 146/2024, § 9). Veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (rozšíření komunikace a stavbu inženýrských sítí) by muselo financovat město Zásmyky. Dále v dané lokalitě není vybudovaný vodovod, ani kanalizační stoky a svozy odpadů jsou zajišťovány pouze lehkým vozem. Vzhledem k tomu, že uvedený pozemek sousedí s lesem tak na uvedeném pozemku platí 30 m ochranné pásmo lesa. Vzhledem ke všem souvislostem i dislokaci uvedeného pozemku, která není pro zástavbu vhodná a neslučuje se zájmem města o udržitelném rozvoji. Rada města na svém zasedání vyslovila nedoporučující stanovisko.

b) pozemek p. č. 81/3 v k.ú. Nesměň,

Radou města byla projednána a postoupena k projednání žádost paní MUDr. Barbory Kohoutkové a Miroslava Kohoutka, bytem Polákova 184, 281 44 Zásmyky o změnu Územního plánu Zásmyky, tak aby pozemek p. č. 81/3 v k.ú. Nesměň byl nově zařazen ze stávajícího využití NZ (plochy zemědělské) do pozemku zařazeného do kategorie SV (smíšené obytné venkovské) v ÚP k budoucí zástavbě. Vzhledem k platnosti územního plánu od 1. 1. 2022 může město Zásmyky dle zákona č. 283/2021 Sb., vyhláška č. 146/2024 Sb. podat žádost nejdříve po čtyřech letech, přičemž musí doložit, že stávající území zařazené v kategorii SV dle platného ÚP již požadavkům na zástavbu nedostačují. Dále vzhledem k nové směrnici platné od 1.1.2023 týkající se územních plánů musí být v případě i dílčí změny celý územní plán přepracován dle nové metodiky, což jsou náklady v řádu cca 500 tis. Kč. Vzhledem ke všem souvislostem i dislokaci uvedeného pozemku (v blízkosti tohoto pozemku se nalézá území zařazené do Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, vodohospodářské, ochranné a protierozní (NSpvo). Uvedený pozemek má bonitu – třídu ochrany I, a orgán ochrany ZPF jej pravděpodobně z procesu pořizování vyřadí svým stanoviskem.

I z tohoto důvodu není tato plocha pro zástavbu vhodná a neslučuje se zájmem města o udržitelném rozvoji. Rada města Zásmyky na svém zasedání vyslovila nedoporučující stanovisko.

c) pozemek p.č. 81/1 v k.ú. Nesměň

Radou města byla projednána a postoupena k projednání žádost pana Bc. Martina Bláhy, bytem Dvořákova 25/6, 252 19 Rudná u Prahy o změnu Územního plánu Zásmyky, tak aby pozemek p. č. 81/1 v k.ú. Nesměň byl nově zařazen ze stávajícího využití NZ (plochy zemědělské) do pozemku zařazeného do kategorie SV (smíšené obytné venkovské) v ÚP k budoucí zástavbě. Vzhledem k platnosti územního

plánu od 1. 1. 2022 může město Zásmyky dle zákona č. 283/2021 Sb., vyhláška č. 146/2024 Sb. podat žádost nejdříve po čtyřech letech, přičemž musí doložit, že stávající území zařazené v kategorii SV dle platného ÚP již požadavkům na zástavbu nedostačují. Dále vzhledem k nové směrnici platné od 1.1.2023 týkající se územních plánů musí být v případě i dílčí změny celý územní plán přepracován dle nové metodiky, což jsou náklady v řádu cca 500 tis. Kč. Vzhledem ke všem souvislostem i dislokaci uvedeného pozemku, která není pro zástavbu vhodná, protože i mimo jiné, přes uvedený pozemek vede historicky vybudovaná dešťová kanalizace, která slouží k odvodnění ulice K lesu. Zástavba se neslučuje se zájmem města o udržitelném rozvoji, rada města na svém zasedání vyslovila nedoporučující stanovisko.

Návrh usnesení: Na základě kontroly stávajícího účinného územního plánu Zásmyky je patrné, že není prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch. Stávající zastavitelné plochy pro rodinné domy nejsou doposud zastavěny (§ 108, odst. 4). Dále dle zjištěných skutečností se zastupitelstvo města usneslo, že pořizování změn ÚP by bylo v tuto chvíli nevhodné a neefektivní, a z tohoto důvodu pořízení změn zamítá.

Všechny 3 žádosti byly konzultovány na Odboru územního plánování ORP Kolín a jejich postoje jsou obsaženy v komentářích.