NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘIMOVICE

Okres Benešov, 09/2026

Návrh určený ke konzultaci s dotčenými orgány a Krajským úřadem Středočeského kraje zpracovaný na základě ustanovení § 87 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a dále dle § 10 a následujících vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“), který bude následně předložen Zastupitelstvu obce Řimovice ke schválení. Obsah zadání odpovídá příloze č. 6. Obsah a struktura zadání změny územně plánovací dokumentace výše uvedené vyhlášky.

Pořizovatel:

Městský úřad Vlašim, Jana Masaryka 302, 258 01 Vlašim
Miroslav Babický, DiS., referent odboru výstavby a územního plánování
tel. +420 313 039 493, e-mail: miroslav.babicky@mesto-vlasim.cz

Zpracovatel:

Vzejde z výběrového řízení po schválení zadání změny územního plánu.

Vyhotoveno: 09/2026

Obsah

1. vymezení řešeného území 3
2. popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace 3
2.1. požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot 3
2.2. požadavky na urbanistickou koncepci 4
2.3. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury 4
2.4. požadavky na koncepci uspořádání krajiny 5
2.5. požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu 5
2.6. požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží 5
2.7. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv 5
2.8. požadavky na zpracování variant řešení 6
2.9. požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu 6

Spisová značka: VYST/3184/2025/BaM
22.04.2025

3. popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace 7

4. požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu. 10

5. upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění..... 10

Shrnutí

Obec Řimovice má platný územní plán, který nabyl účinnosti 4.10.2022. Zastupitelstvo obce Řimovice **rozhodlo o pořízení změny územního plánu** 18.5.2026 pod č.j. 1/2026**.** Obec podala žádost o pořízení územního plánu dne **2.6.2026**. Změna územně plánovací dokumentace bude zohledňovat předložené požadavky na změnu a současně bude odpovídat požadavkům zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

V hodnocení pilířů environmentálního (příznivé životní prostředí), ekonomického (hospodářský rozvoj) a sociodemografického (soudržnosti společenství obyvatel území) je obec zařazena v **kategorii 4**, tj. špatný vztah v životním prostředí, v soudržnosti společenství obyvatel a v hospodářství. Obec spadá do kategorie obcí 200 až 499 obyvatel a jedná se o jednu z nejmenších obcí správního území.

Charakteristika správního území dle aktuálních ÚAP

„Správním územím prochází jedna silnice III. třídy. Dopravní dostupnost spádového města Vlašim cca 5 minut. Výměra správního území obce je 331 ha. Sídlo si zástavbou stále zachovává podobu z minulého století. V nezastavěném území je z velké části půda využívána k zemědělské produkci.“

Pozitivní je dopravní dostupnost centrálního sídla ORP Vlašim, která vozidlem odpovídá cca 5 minutám.

1. vymezení řešeného území

Změna územního plánu se bude dotýkat celého správního území obce Řimovice, protože je vyžadována standardizace ploch rozdílného způsobu využití.

V rámci změny je posuzováno šest změn, přičemž se jedná primárně o nové vymezení ploch pro rodinnou výstavbu a v jednom případě o vymezení ploch výroby drobné, obojí bude mít vliv na změnu hranic zastavitelného území.

2. popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

2.1. požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot

Správní území obce Řimovice obsahuje centrální sídlo. Standardizace by měla zajistit zachování historické zástavby sídla. Významným prvkem území je elektrická rozvodna v severní části správního území.

V rámci pořízení nové ÚPD dojde k aktualizaci hranic zastavěného území.

Dále je nutné zajistit soulad s nově vydanou nadřazenou územně plánovací dokumentací či podklady, tj. Politikou územního rozvoje ČR, s Územním rozvojovým plánem ČR a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací.

Politika územního rozvoje v úplném znění včetně vydaných změn umísťuje sídlo do rozvojové osy **OS5a Rozvojová osa Praha–Jihlava**, což souvisí se skutečností, že vzdušnou čarou cca 5 km se nachází jedna z významných dopravních tepen ČR dálnice D1. Politika územního rozvoje v úplném znění včetně vydaných změn umísťuje celé území také do **specifické oblasti SOB9**, kde se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Dále se správní území nachází ve **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.

Územní rozvojový plán, který byl vydán Vládou České republiky usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024 včetně jeho změn, se svým obsahem řešeného území konkrétně nedotýká. Samotná akcelerační zóna pro obnovitelné zdroje energie není vymezena, nejbližší navrhované Územní opatření je AOV16 - Trhový Štěpánov.

Součástí správního území je záměr v ZÚR Středočeského kraje označen **E27 – koridor pro umístění vedení 110 kV** TR Řimovice – Votice – vedení el. energie. Cílový stav krajiny *Zásady územního rozvoje Středočeského kraje* navrhují v celém správním území obce na **krajinu relativně vyváženou**.

V rámci území bude nutné respektovat definované hodnoty z platných ÚAP ORP Vlašim, což je především charakter **venkovského centra**, které je utvářeno plochami veřejné zeleně včetně drobné sakrální stavby.

2.2. požadavky na urbanistickou koncepci

Urbanistická koncepce sídla je výrazně venkovského charakteru. V sídle je zástavba doprovázena zahradní zelení se vzrostlými stromy. Jedná se především o venkovská stará stavení se sedlovou střechou. Toto historické centrum zástavby je nutné respektovat. Návrhy nových zastavitelných ploch pro **bydlení** jsou předloženy následující:

- Požadavek č. 2 navrhuje významnou zastavitelnou plochu na základě žádosti vlastníků pozemků v severo-západní části obce a jedná se o cca 16 000 metrů zastavitelné plochy. Tuto plochu zpracovatel posoudí k celkovému rozvoji sídla a navrhne její vhodnou regulaci, včetně případné etapizace (např. veřejné infrastruktury) a posouzení uzavření plánovací smlouvy s požadavky na výstavbu, tj. např. vymezení veřejných prostranství. Vhodné bude také navržení zokruhování dopravy k severní části obce (parc. poz. 1708/27).



- Též byl předložen požadavek č. 7 na rozšíření zastavitelné plochy Z01, aby bylo možné připravit investiční výstavbu na celém pozemku ve vlastnictví žadatele.
- Dále jsou předloženy požadavky na úpravu hranic zastavěného území, vymezení nového stavebního pozemku pro rodinný dům a umístění bateriového úložiště el. energie.
- Zpracovatel zajistí, aby jednotný standard územně plánovací dokumentace zajistil vhodný rozvoj urbanistické koncepce sídla v řešeném území.

2.3. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

V rámci změny je vhodné především **posoudit dopravní napojení jednotlivých zastavitelných lokalit**, aby nedošlo k nárůstu dopravní zátěže již na vymezených komunikacích. Z nadřazené vydané dokumentace je nutné přebírat koridor pro stavbu technické infrastruktury.

V otázce vodohospodářské infrastruktury nejsou kladeny v rámci změny výrazné požadavky. Územní plán nesmí být zpracován v rozporu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje. Obec **nedisponuje** vlastním veřejným vodovodem ani veřejnou kanalizací. Toto bude též v rámci změny

posouzeno – bude zohledněno, zda nově navrhované plochy nebudou mít podmínku regulačního plánu s ohledem např. na etapizaci veřejné technické infrastruktury.

V problematice nakládání s odpady bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na stávající skládku komunálního odpadu mimo řešené území.

2.4. požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Změna neklade nové požadavky na koncepci uspořádání krajiny. Mezi základní požadavky patří respektovat vhodné začlenění ploch rozdílného způsobu využití do jednotného standardu. Změna územního plánu musí zajistit možnost realizace případných vodohospodářských staveb včetně možnosti realizace protipovodňových opatření v souladu s požadavky se **specifickou oblastí SOB9**.

Zpracovatel prověří obsah Územní studie krajiny SO ORP Vlašim, které byla schválena možnost využití k 26.9.2019, pro sledované území a přizpůsobí návrh územního plánu požadavkům územní studie.

S ohledem na §122 stavebního zákona bude případně omezena regulace staveb uvedených v §122, odst. 1 stavebního zákona. To vše s ohledem na hodnotné prvky krajiny (např. nivní půdy, krajinnou zeleň, lesní plochy atd.).

2.5. požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Projektant prověří, zda změna vyvolává požadavek na vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření či asanací.

2.6. požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží

V tuto chvíli není rozhodnuto o zapracování některého z těchto nástrojů územního plánování. Vše závisí na rozhodnutí projektanta vůči nově navrhovaným zastavitelným plochám.

2.7. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Návrh zadání nechává na zvážení projektanta, zda s těmito nástroji územního plánování pracovat vzhledem k nově navrhovaným zastavitelným plochám.

2.8. požadavky na zpracování variant řešení

Návrh zadání neuvažuje se zpracováním variant řešení.

2.9. požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu

Návrh zadání neuvažuje se zpracováním územně plánovací dokumentace s prvky regulačního plánu. Lze předpokládat, že historická centra sídel budou dostatečně chráněna cíli a úkoly územního plánování s ohledem na charakter historické zástavby.

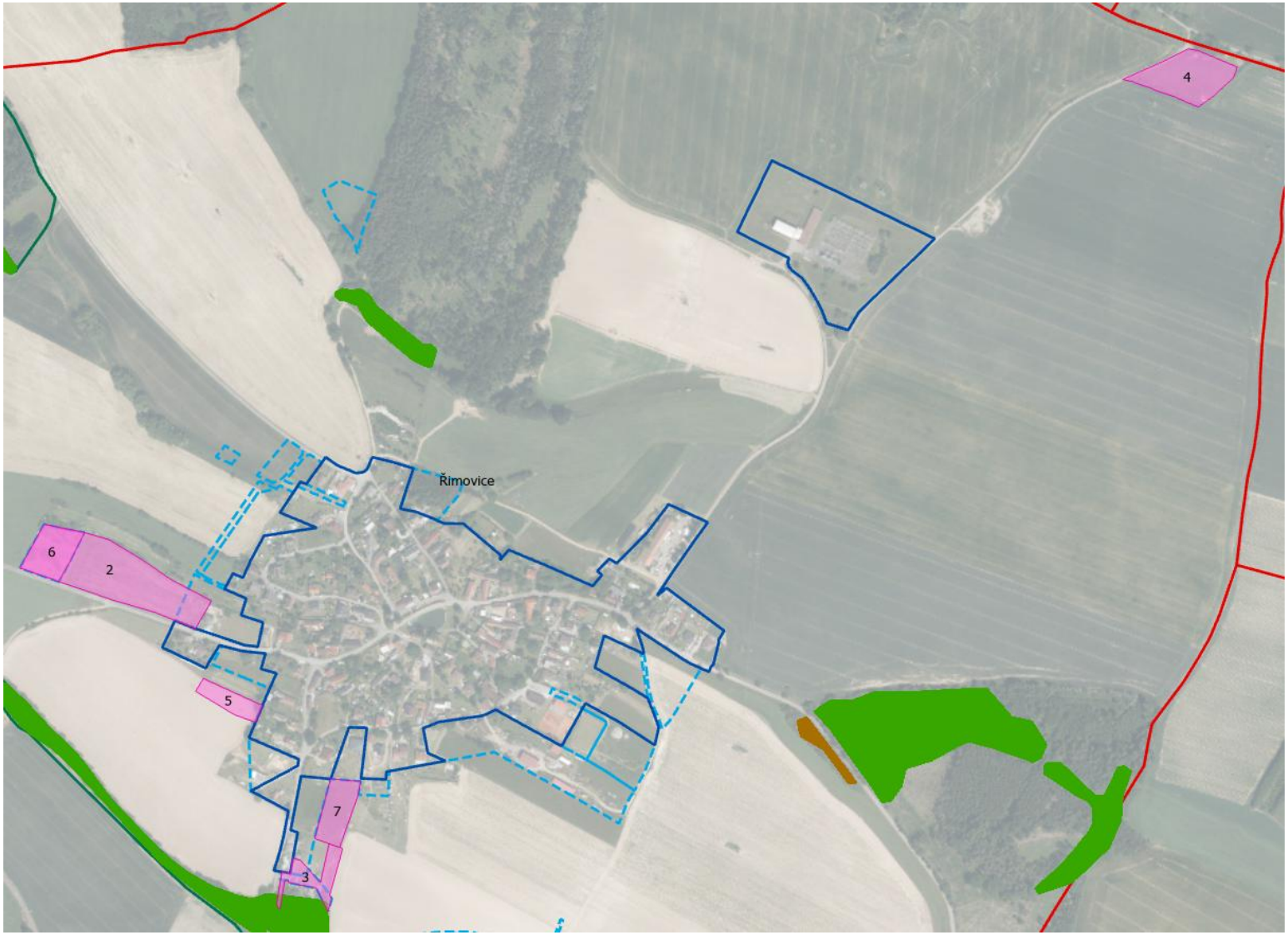
3. popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

V řešeném území bude posouzeno 7 předložených požadavků na změnu územně plánovací dokumentace.

Změna č.	Žadatel	Základní popis	Parc. č. / KÚ	Podrobný popis záměru – výtah z žádosti	Závěr
1.	Obec Řimovice	Změna regulativů – obec požaduje snížení min. velikosti stavebního pozemku.	Celé řešené území	Obec požaduje snížení minimální velikosti pozemku ze 700 m^2 na 600 m^2.	Nutné posouzení projektantem vzhledem k urbanistické struktuře sídla a ke stanoviskům dotčených orgánů.
2.	Hromadná žádost několika vlastníků pozemků	Rozšíření výstavby o zastavitelné plochy k bydlení.	Viz. schematický zákres	Záměr se nachází z části na půdě třídy ochrany č. 2. Vymezené území požadované změny má cca 16000 m^2.	Nutné posoudit projektantem s ohledem na stanoviska dotčených orgánů a urbanistickou koncepci sídla. Současně bude vhodné posoudit zásobování pitnou vodou a likvidací odpadních vod.
3.	p. Michal Málek	Úprava hranic zastavěného území.	Viz. schematický zákres	Žadatel požaduje vymezení pozemků ve svém vlastnictví do zastavitelných ploch.	Nutné posoudit projektantem s ohledem na stanoviska dotčených orgánů a urbanistickou koncepci sídla. Záměr se dotýká vymezeného biotopu zmapovaného AOPK.
4.	p. Michal Málek	Vymezení nové zastavitelné plochy pro výrobu drobnou	831/2, Řimovice	Žadatel požaduje na pozemku o výměře 6625 m^2 vymezení plochy pro bateriové úložiště. Dále požaduje stanovení možnosti využití jako skladovací plochy pro uskladnění dřeva.	Dle dostupných informací nezakazuje platná územně plánovací dokumentace umístění bateriového úložiště dle platné legislativy, § 122 stavebního zákona č. 283/20021 Sb. při splnění dalších náležitostí. Vymezovat skladovací plochy mimo urbanizované sídlo do volné krajiny není žádoucí, bez napojení na jakoukoliv technickou a dopravní infrastrukturu. Pozemku se dotýkají navíc OP plynovodu a slouží k vedení telekomunikační infrastruktury. Celý pozemek se nachází v **třídě ochrany půdy č. 1**.
5.	pí. Pecková Eva	Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení	1780/15, Řimovice	Žadatel požaduje zahrnutí uvedeného pozemku o výměře cca 2358 m^2 do zastavitelných ploch za účelem výstavby RD.	Nutno posoudit projektantem, protože pozemek ne zcela navazuje na zastavitelné či zastavěné území. U plochy bude nutné posoudit řešení dopravní obslužnosti.
6.	p. Milan Chramosta	Změna využití zastavitelné plochy.	1736, Řimovice	Žadatel požaduje změnu využití zastavitelné plochy „výroby drobné“ na plochu bydlení a zahrad. Řešením je v přední části navržení plochy k bydlení a v zadní části k využití zahrad.	Doporučuje se posoudit a zohlednit již vymezenou stavební plochu, která je dle evidence KN využívána jako sad.

7.	p. David Kubík	Rozšíření zastavitelné plochy Z01	2252, Řimovice	Žadatel požaduje rozšíření zastavitelné plochy o další pozemek, aby mohl současně vymezit další cca 4 stavební pozemky. Nyní plocha Z01 uvažuje s cca 3 stavebními pozemky, které jsou doposud nevyužité.	Doposud nerealizovaná výstavba v ploše Z01 a problémem může být i skutečnost, že záměr se nachází na půdě ochrany č. II. Dopravní infrastrukturu může žadatel realizovat bez změny územního plánu.

V obci bylo za poslední čtyři roky přidělena 4 čísla popisná ke stavbám rodinných domů. Platný územní plán v počátku disponoval cca 60000 m^2 zastavitelných ploch, nyní je z toho využito cca 20000 m^2. Současný návrh změny může umožnit výstavbu cca kolem 2 desítek rodinných domů (tj. cca 20000 m^2) a je na zvážení obce a projektanta, zda tuto změnu podstupovat i v situaci, kdy není doposud využito cca 40000 m^2 ze zastavitelných ploch a sídlo nedisponuje plnohodnotnou veřejnou infrastrukturou, tj. vodovodem a kanalizací.



Schematický zákres požadovaných změn v území.

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

Z dosavadních informací zatím není zřejmé, že by uvažovaná změna územně plánovací dokumentace měla negativní dopad na udržitelný rozvoj území. Nově navrhované zastavitelné plochy **pro bydlení** by měly navazovat na stávající zastavěné území. Pořizovatel se domnívá po vyhodnocení všech limitů a hodnot v území, že záměr nebude klást vyšší dopad na životní prostředí v řešeném území. Povolování konkrétních záměrů bude následně případně posouzeno v rámci procesu EIA.

5. upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění

Změna územně plánovací dokumentace bude odpovídat požadavkům zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a **přílohy č. 8 Obsah a struktura územního plánu** a vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Návrh Zadání změny územního plánu Řimovice je zpracován ve smyslu § 87 až 92 stavebního zákona zveřejněn v národním geoportálu územního plánování a toto zveřejnění bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. Jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím (§88 stavebního zákona). V době projednávání je návrh zadání zveřejněn na webových stránkách úřadu územního plánování Městského úřadu Vlašim www.mesto-vlasim.cz - a obci Řimovice.

Změna územního plánu Řimovice bude předběžně hrazena z prostředků žadatelů, kteří iniciovali požadavek změny územního plánu a jejich záměr bude ve výsledném výstupu územně plánovací dokumentace.

Vzato na vědomí Zastupitelstvem obce Řimovice dne … … ……

Schváleno usnesením Zastupitelstva obce Řimovice pod číslem usnesení …….. dne …….. .

Určený zastupitel: ……