

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHMELNÁ

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 Chmelná ke schválení.

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 územního plánu.

Vyhotoveno: 08/2026

Obsah

1.	požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot	2
2.	požadavky na urbanistickou koncepci.....	4
3.	požadavky na koncepci veřejné infrastruktury	4
4.	požadavky na koncepci uspořádání krajiny.....	5
5.	požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.....	5
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
7.	požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	6
8.	požadavky na zpracování variant řešení	6
9.	požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu	6
10.	požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	6
11.	upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění	6

Shrnutí

Obec Chmelná požaduje zpracování nového územního plánu. Zastupitelstvo obce Chmelná **rozhodlo o pořízení územního plánu 11.11.2025** a obec podala žádost o pořízení územního plánu dne **27.1.2026**. Nová územně plánovací dokumentace 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 3b**, tj. špatný vztah v hospodářském pilíři a v životním prostředí, naopak dobrý vztah v soudržnosti společenství obyvatel.

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

Správní území obce Chmelná obsahuje pouze centrální sídlo. Požadavkem je především zajistit vyvážený rozvoj sídla s ohledem na dostupnou veřejnou technickou (ČOV) a dopravní infrastrukturu (především komunikace místních kategorií). Sídlo je dopravně obsluhováno silnicí třetí třídy.

Zbývající část řešeného území zachovat z pohledu ochrany přírody a krajiny, i když převážná část území se využívá jako **zemědělská půda s třídou ochrany č. I**. Součástí správního území není žádný záměr v nadřazené krajské dokumentaci ZÚR Středočeského kraje a celé řešené území je dle ZÚR považováno za **krajinu relativně vyváženou** a tomuto by měl odpovídat i návrh rozvoje území obce.

V řešeném území proběhly komplexní pozemkové úpravy a s ohledem na změnu hranic pozemků bude nutné aktualizovat zastavěné území a další grafické prvky.

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.

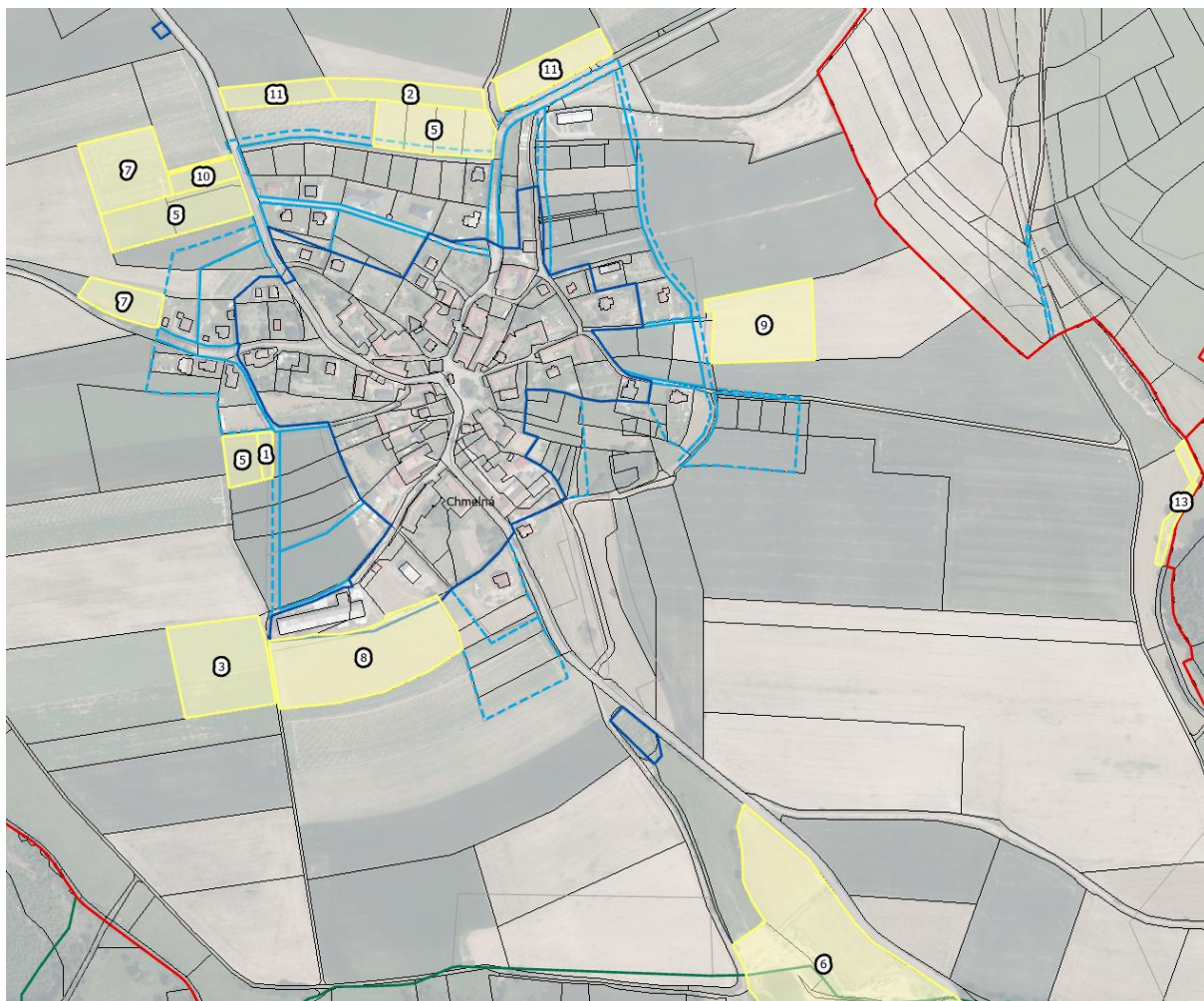
Politika územního rozvoje v úplném znění včetně vydaných změn umísťuje celé území do **specifické oblasti SOB9**, kde se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Územní rozvojový plán, který byl vydán Vládou České republiky usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024, se svými obsahem řešeného území konkrétně nedotýká.

Cílový stav krajiny Zásady územního rozvoje Středočeského kraje navrhuje v celém správním území obce na **krajinu relativně vyváženou**.

V rámci území bude nutné respektovat definované hodnoty z platných ÚAP ORP Vlašim. Ve správním území obce Chmelná se nenachází žádný vyhlášený významný krajinný prvek či významná nemovitá kulturní památka.

V řešeném území bude nutné posoudit motokrosové zázemí v severo-východní části sídla, požadovanou plochu pro areál farmy v jižní části území či vybudování zázemí pro chovný rybník při východní hranici správního území. V řešeném území budou navrženy možnosti rekreačního potenciálu, a to s ohledem na cílový typ krajiny ze ZÚR.

Níže uvedený obrázek ukazuje zájem veřejnosti o způsob a rozsah rozvoje sídla. Jednotlivé požadavky jsou popsány v **tabulce č. 1**, která je přílohou tohoto zadání. Některé navrhované zastavitelné plochy **narušují kompaktnost a celistvost** historického uspořádání sídla, což může být v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. **Většina nových zastavitelných ploch vzniká na třídě ochrany č. 1**, což je v rozporu s ochranou ZPF. Budoucí zpracovatel při zpracování návrhu zohlední současně stanoviska příslušných dotčených orgánů.



Zakresleny a očíslovány jsou pouze požadavky, které navrhuje nové vymezení zastavitelných ploch. **Pozemky zastavitelné již dle platné ÚPD, zakresleny nejsou.**

2. požadavky na urbanistickou koncepci

Urbanistická koncepce sídla bude odpovídat venkovskému charakteru. V sídle je zástavba situována kolem silnice třídy č. III a jedná se především o venkovská stará stavení se sedlovou střechou a hospodářským zázemím. Toto historické centrum zástavby je nutné respektovat. V nových zastavitelných plochách není důvod proč nepovolit novodobý charakter zástavby rodinnými domy. Zpracovatel též navrhne odpovídající dostavbu v rámci dorovnání hranic urbanizovaného území. Územně plánovací dokumentace dále prověří možnosti umístování mobilheimů či maringotek ve vhodné ploše rozdílného způsobu využití.

Územní plán zajistí vymezení ploch pro vhodnou občanskou vybavenost, včetně dětských a sportovních hřišť.

Předpokládaná plánovaná zástavba z dostupných statistických informací je **odhadována na 10 až 15 stavebních pozemků** v celém řešeném území. Za posledních 5 let bylo přiděleno **XY** čísel popisných pro stavby rodinných domů. Pozemky budou vymezeny především pro zástavbu rodinnými domy. Tento návrh by pomohl omezit probíhající stárnutí obyvatelstva.

Zpracovatel zajistí, aby jednotný standard územně plánovací dokumentace zajistil vhodný rozvoj urbanistické koncepce sídel v řešeném území. Územní plán prověří a navrhne podmínky **prostorového uspořádání** (např. výškovou regulaci, intenzitu využití pozemků a minimální velikost stavebních pozemků). Pro využití a zastavitelnost mohou být použity tyto regulace:

- 1) V zastavěném území je možné respektovat stávající vymezené stavební pozemky rodinných domů (tj. včetně proluk).
- 2) Nově vymezované stavební pozemky v zastavěném území pro stavbu rodinného domu musí mít minimální výměru xxx m².
- 3) V zastavitelné ploše číslo xxx musí nově vymezené stavební pozemky odpovídat požadavku u zastavitelné plochy.
- 4) Minimální výměra stávajícího pozemku, aby z něho mohl být stavební pozemek pro stavbu rodinného domu v zastavitelné ploše musí být xxx m².
- 5) Výškové omezení se nebude týkat technologií, jako jsou zásobníky, větrné elektrárny, základové stanice aj.

Zpracovatel v nově zastavitelných plochách posoudí potřebu plánovací smlouvy, která bude v první fázi řešit vybudování technické a dopravní infrastruktury a následně v druhé fázi výstavbu objektů např. bydlení.

Zpracovatel prověří maximální možnosti využití u starých zemědělských areálů tak, aby byly maximálně využívány.

3. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Ve správním území je nutné respektovat obslužnou komunikaci III. třídy a nezatěžovat ji nadměrnými sjezdy. Hlavní úkol pro zpracovatele bude koncepce **místních obslužných komunikací**, které zajistí dostupnost zastavitelných ploch. Územní plán vymezí plochy rozdílného způsobu využití dopravní infrastruktury v režimu stav a návrh určitě pro místní a účelové komunikace v území.

Projektant posoudí zastavitelné plochy i z pohledu obslužnosti **komunální čističky odpadních vod**. Respektován a kapacitně bude posouzen též zdroj pitné vody, který slouží obci. Územní plán nesmí být zpracován v rozporu s [Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje](#).

V otázce problematiky nakládání s odpady bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na stávající skládku komunálního odpadu mimo řešené území. Současně budou prověřeny možnosti **umístění případné kompostárny či sběrného dvora**.

4. požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Mezi základní požadavky patří respektovat především vodní toky v území a jejich meandrující charakter včetně oblastí „rozlivu“. Územní plán musí zajistit možnost realizace případných vodohospodářských staveb včetně možnosti realizace protipovodňových opatření (např. rybníky, tůně, poldry). Převážná část správního území se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje vodní nádrže Švihov. Na západě, jihu a východu správního území se nachází malé bezejmenné vodní toky.

Dále je nutné prověřit prvky ÚSES či jiné koridory v kategorii ochrany přírody. V rámci **plánů ÚSES** zpracovat návrh vedení skladebných prvků ÚSES i s přesahy do sousedících katastrů a zajistit tak plynulé a smysluplné propojení skladebných prvků ÚSES do jednoho systému.

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.).

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

Hlavním požadavkem na vymezení veřejně prospěšných staveb mohou být významné místní komunikace, které mohou být potřebné pro vznik nově navržených zastavitelných ploch.

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. Je možné, že v rámci nově navrhovaných zastavitelných ploch bude tento požadavek zpracovatelem navržen (především potřeba plánovacích smluv pro vyřešení majetkoprávních poměrů v zastavitelných plochách).

7. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Návrh zadání neuvažuje s konkrétním vymezením ploch a koridorů územních rezerv. Rozhodnutí bude na zpracovateli územně plánovací dokumentace.

8. požadavky na zpracování variant řešení

Návrh zadání neuvažuje se zpracováním variant řešení.

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 historické centrum sídla bude dostatečně chráněno cíli a úkoly územního plánování s ohledem na charakter historické zástavby. Ze stanovisek dotčených orgánů však může tento požadavek vzejít.

10. požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Z dosavadních informací zatím není zřejmé, že by nová územně plánovací dokumentace měla negativní dopad na udržitelný rozvoj území. Veškeré uvažované nové zastavitelné plochy **pro rodinné bydlení** budou především navazovat na stávající zástavbu venkovského charakteru. Nový územní plán nenavrhuje nové plochy RZV pro výrobu či podobné plochy RZV, kde lze očekávat vyšší dopad na životní prostředí. Povolování konkrétních záměrů bude následně posouzeno v rámci procesu EIA.

Nově vydaná územně plánovací dokumentace naopak zajistí přísnější regulace v území a tím spíše se zabráni vzniku negativním záměrům v území.

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

Nová 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 Územního plánu Chmelná 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 [Chmelná](#)

Vzato na vědomí Zastupitelstvem obce Chmelná dne

Schváleno usnesením Zastupitelstva obce Chmelná pod číslem usnesení dne

Určený zastupitel:

Tabulka č. 1

Číslo požadavku	Žadatel	Číslo pozemků dle KN v katastrálním území Chmelná u Vlašimi	Popis požadavku	Doporučení	Odhadovaný počet RD na nových zastavitelných plochách (1000 m ² na 1 RD)
1.	p. Ladislav Kamaryt	64/1 716	Požadavek na zachování pozemků v zastavitelné ploše.	Vhodné bude posoudit, zda pozemek 716 zahrnout celý.	
2.	P Jakub Říha	730	Požadavek na nové vymezení zastavitelného pozemku, který nenavazuje na zastavěné území či zastavitelnou plochu.	Pozemek nedisponuje dopravní a technickou infrastrukturou. Není vyhovující dostatečná šíře veřejného prostranství pro vybudování dopravní infrastruktury. Pozemek výrazně vybíhá do otevřené krajiny.	1
3.	Ing. Jiří Holejšovský	756	Požadavek na smíšenou lokalitu pro podnikání a bydlení. Cílem je výstavby rodinného domu, skladu a stájí.	Posoudit v rámci zpracování návrhu zpracovatelem. Lokalita nedisponuje dopravní a technickou infrastrukturou. Pozemek výrazně vybíhá do otevřené krajiny.	1
4.	p. Jiří Holejšovský	212/1 89 91	Zachovat pozemky ve stávajícím režimu.	Pozemky jsou v platném územním plánu vedeny jako zastavitelné.	
5.	pí. Marie Macešková	727 728 729 731 733 735 736 720	Všechny pozemky jsou navrhovány jako nově zastavitelné.	Nově navrhované pozemky nenavazují na zastavěné území. Pozemky výrazně vybíhají do otevřené krajiny.	8
6.	p. Jankovský	850 849 a další	Vymezení ekofarmy se stavebními objekty, sadem a pastvinami.	Přesněji formulovat požadavky s budoucím autorem návrhu nového územního plánu. Redukovat vymezené plochy, aby došlo ke snížení záboru ZPF. Řešit střet ochrany vodního toku a prvků ÚSES.	

7.	p. Ladislav Filip	737	Pozemek navazující na zastavěné území žadatel požaduje z důvodu výstavby RD.	Posoudit, zda je nutné pro výstavbu jednoho RD navrhovat plochu o výměře cca 3000 m ² .	3
	p. Ladislav Filip	767	Pozemek nenavazující na zastavěné území či zastavitelnou plochu.	Nově navrhovaný pozemek nenavazuje na zastavěné území či zastavitelné plochy. Pozemek výrazně vybíhá do otevřené krajiny.	7
8.	p. Ladislav Holejšovský	90 747 746	Pozemky jsou vedeny jako zastavitelné. Žadatel žádá pouze o jejich zachování a narovnání hranic po provedených KPÚ.	Zpracovatel posoudí, zda bude vhodné parc. č. 746 a 747 zahrnout celé do zastavitelného území.	
	p. Ladislav Holejšovský	744 745	Žadatel žádá o zachování pozemku v plochách výroby a současně o přidání pozemku 745 do stejné plochy rozdílného způsobu využití.	Nově navrhovaný pozemek navazuje na stávající zastavěné území. Zpracovatel návrhu územního plánu může posoudit v jakém rozsahu bude pozemek začleněn do zastavitelné plochy.	
9.	pí. Jana Burdová	758	Žadatelka žádá o nové vymezení zastavitelné plochy. Plocha by navazovala na zastavitelnou plochu, ale ta není zcela doposud využita.	Pozemek nenavazuje na zastavěné území, a je bez vybudované dopravní a technické infrastruktury.	8
10.	pí. Iveta Filipová	734 767 733 735	Žadatel žádá o nové vymezení zastavitelného pozemku. Pozemky korespondují s jinými žadateli o vymezení zastavitelných pozemků.	Pozemek nenavazuje na zastavěné území, a je bez vybudované dopravní a technické infrastruktury. Přes krajskou komunikaci je realizována zástavba v zastavitelné ploše.	1
11.	p. Pavel Novák	33	Pozemek je veden již ve stávající zastavitelné ploše.	-	
	p. Pavel Novák	752	Žadatel žádá o vymezení nové zastavitelné plochy.	Pozemek nenavazuje na zastavitelné plochy ani zastavitelné území. Pozemek výrazně vybíhá do otevřené krajiny.	4
	p. Pavel Novák	781	Pozemek nenavazuje na zastavitelné plochy ani zastavitelné území.	Pozemek nenavazuje na zastavitelné plochy ani zastavitelné území. Pozemek výrazně vybíhá do otevřené krajiny.	3
	p. Pavel Novák	742	Pozemek je již v platném územním plánu veden v zastavitelné ploše určené pro podnikání.	Posoudit konkrétní typ plochy rozdílného způsobu využití a případně upravit dle platných katastrálních hranic.	
12.	p. Petr Holejšovský	743	Pozemek je již v platném územním plánu veden v zastavitelné ploše určené pro podnikání.	-	

13.	p. Tomáš Martínek	873	Žadatel v souvislosti s vlastnictvím rybníka na pozemku 2711/5 v k.ú. Borovnice by chtěl využít pozemek či jeho část k výstavbě zázemí pro vodní plochu.	Zpracovatel zváží vhodné nastavení regulativů, aby mohlo vzniknout vhodné zázemí pro rybářské aktivity v řešené lokalitě např. i na části pozemku.	
14.	pí. Václava Vlachová	331	Pozemek je již vymezen v zastavitelné ploše.	-	

Shrnutí požadavků na změny v území:

Celkově se jedná zhruba o nových 111 000 m², z toho cca 36 tisícimetrových pozemků pro stavbu potencionálně staveb rodinných domů. Některé záměry zastavitelných ploch však narušují kompaktnost a celistvost historického uspořádání sídla, což může být v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Většina nových zastavitelných ploch vzniká na třídě ochrany č. 1, což je v rozporu s ochranou ZPF a neorganizovaně vyrůstají do volné krajiny.

Zvážit vymezení zastavitelné plochy v severní části sídla s podmínkou plánovací smlouvy, kdy cílem by bylo vymezení veřejné dopravní a technické infrastruktury a současně veřejných prostranství, již pro realizovanou zástavbu v této části sídla.