

ÚZEMNÍ PLÁN BEROUN

**ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5
S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU**

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY č. 5 ÚP BEROUN

OZNAČENÍ SPRÁVNÍHO ORGÁNU, KTERÝ ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU VYDAL

Zastupitelstvo města Beroun

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA A PODPIS OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE

ÚZEMNÍ PLÁN BEROUN
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5

Zadavatel:

Město Beroun

Zastoupené Ing. arch. Danou Vilhelmovou – vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje
MěÚ Beroun

Husovo nám. 68, 266 01 Beroun-Centrum

IČO 00233129

DIČ CZ00233129

Pořizovatel:

Městský úřad Beroun

odbor územního plánování a regionálního rozvoje MěÚ Beroun

Husovo nám. 68, 266 01 Beroun-Centrum

Zhotovitel Změny č. 5 Územního plánu Beroun

VISIO, spol. s r.o.

Ing. arch. Marek Janatka, Ph.D.

autorizovaný architekt ČKA (A1) 03 432

Šípkova 849, 533 41 Lázně Bohdaneč

březen 2026

OBSAH

A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	3
C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	4
D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	4
E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY	15
F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI	16
G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	16
H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UDEVENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10g ODST. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	16
I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODST. 3	17
J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	28
K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	29
L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	29
M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	29
N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	36
O. POSOUZENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	36
P. TEXT ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN	36
Grafická část Změny č. 5 Územního plánu Beroun	36

A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Bude doplněno pořizovatelem.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Udržitelný rozvoj území spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Platný územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Současně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich identity. S ohledem na to stanovuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Změna č. 5 naplňuje výše uvedené cíle a úkoly územního plánování. Jedná se o dílčí úpravy dokumentace, které mají lokální vliv na koncepci územního plánu. Změna upravuje nebo doplňuje některé podmínky využití území tak, aby lépe odpovídaly aktuálním potřebám města a přispěly k jeho dalšímu rozvoji. Díky provedeným změnám dochází k rozvoji civilizačních hodnot v území a dochází současně i k hospodárnému využití území jak již zastavěného, tak i určeného k zastavění. Změna č. 5 vymezuje nové zastavitelné nebo transformační plochy pouze v rámci daném svým zadáním. Konkrétní úpravy obsažené ve Změně č. 5 Územního plánu Beroun jsou uvedeny v kapitole I.B) Základní koncepce rozvoje území obce.

Změna č. 5 Územního plánu Beroun byla zpracována v souladu s požadavky na zpracování územně plánovací dokumentace podle zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném k 01.01.2024, a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném k 01.01.2026.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Bude doplněno v dalších fázích projednání Změny č. 5.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1. POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY (PÚR ČR)

Politika územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009, ve znění následujících aktualizací:

- Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015
- Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019
- Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019
- Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020
- Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021
- Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023
- Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024, je závazná od 1. března 2024
- Změna č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29. ledna 2025, je závazná od 1. března 2025.
- Změna č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 27. srpna 2025, je závazná od 1. října 2025.

Podle platného znění PÚR ČR pro řešené území (správní území města Beroun) platí zejména:

- republikové priority územního plánování (kap. 2 PÚR),
- priority vyplývající z polohy v **rozvojové oblasti OB1 Praha** (kap. 3 PÚR),
- **SOB9** – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem (kap. 4 PÚR),
- **SOB10** – Specifická oblast, 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 (kap. 4 PÚR),
- **SOB11** – Specifická oblast, 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 (kap. 4 PÚR),

ÚZEMNÍ PLÁN BEROUN ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5

- záměry dopravní infrastruktury celostátního významu, zejména dálnice D5 a železniční trať Praha – Plzeň (kap. 5 PÚR).

Od vydání poslední změny platného Územního plánu Beroun nabyla účinnosti změna č. 8 PÚR ČR, kterou je nutno v rámci Změny č. 5 ÚP Beroun respektovat a promítnout do územně plánovací dokumentace.

Do schváleného obsahu Změny č. 5 ÚP Beroun náleží:

- uvedení dokumentace územního plánu do souladu s jednotným standardem, jehož náležitosti jsou definovány v části čtvrté vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v aktuálním znění,
- změny funkčního využití některých ploch a s tím spojené změny ve vymezení některých zastavitelných a transformačních ploch, případně vymezení nových transformačních ploch,
- doplnění nebo úprava některých regulativů ploch s rozdílným způsobem využití,
- uvedení dokumentace ÚP do souladu s Politikou územního rozvoje ČR, Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a Územně analytickými podklady Středočeského kraje a správního obvodu ORP Beroun,
- aktualizace zastavěného území města a úpravy nepřesných či neaktuálních údajů, popř. skutečností, které neodpovídají stávající legislativě.

Konkrétně jsou úpravy provedené ve Změně č. 5 ÚP Beroun popsány v kapitole I.B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE a v příslušných kapitolách tohoto odůvodnění.

Vyhodnocení souladu Změny č. 5 ÚP Beroun s republikovými prioritami územního plánování

Kap. 2.2 CELOSTÁTNÍ PRIORITY

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru, zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy, a ekologických funkcí krajiny.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umísťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší).

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat záměry nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod, je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

(31a) Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.

Dokumentace Změny č. 5 ÚP Beroun respektuje celostátní priority územního plánování.

Vyhodnocení souladu Změny č. 5 ÚP Beroun s prioritami vyplývajícími ze zařazení do kategorie center osídlení

V souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 10. 2025, je město Beroun identifikováno jako **střední centrum významné (C)** v rámci sídelní struktury ČR. Tato identifikace je změnou č. 5 posilována zejména z hlediska vytvoření rozvojových ploch s významným posílením komplexního občanského vybavení s městotvorným charakterem.

Vyhodnocení souladu Změny č. 5 ÚP Beroun s prioritami vyplývajícími z polohy v rozvojové oblasti a rozvojové ose

Rozvojová oblast OB1 Praha

Správní území města Beroun je součástí rozvojové oblasti OB1 Praha. Změna č. 5 ÚP Beroun respektuje zařazení území do této rozvojové oblasti, podporuje polycentrický rozvoj sídelní struktury v zázemí hlavního města a nenarušuje koncepci vyplývající z PÚR ČR.

Vyhodnocení souladu Změny č. 5 ÚP Beroun s prioritami vyplývajícími z polohy v rámci specifické oblasti SOB9 , ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Vymezení specifické oblasti SOB9 zahrnuje mimo jiné území obcí správního obvodu ORP Beroun. Důvody vymezení (sucho, zranitelnost vodních zdrojů, potřeba retence a vyváženého hospodaření s vodou) se Berouna bezprostředně týkají.

Změna č. 5 ÚP Beroun:

- respektuje koncepci hospodaření s vodami a vodního režimu v území obsaženou v platném územním plánu,
- nemění základní koncepci vodního hospodářství, protierozní ochrany a nakládání se srážkovými vodami,
- nenavrhuje nové záměry, které by byly v rozporu s požadavky na zadržování vody v krajině, omezování eroze či ochranu podzemních a povrchových vod. V rámci změny

v lokalitě Suchá Luka a Střelnice je posílena implementace principů modrozelené infrastruktury.

Zadáním Změny č. 5 nebylo zasahovat do koncepce vodního režimu a hospodaření s vodami v území, nicméně požadavky na aplikaci principů modrozelené infrastruktury jsou ve výrokové části změny posíleny.

Vyhodnocení souladu Změny č. 5 ÚP Beroun s prioritami vyplývajícími z polohy v rámci 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

Beroun spadá do specifické oblasti SOB10, která vymezuje území nezbytná pro příspěvek ČR k cíli EU v oblasti OZE do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie ze slunečního záření.

Změna č. 5 ÚP Beroun:

- respektuje koncepcí stanovené platným územním plánem v oblasti výroby energie z obnovitelných zdrojů,
- nemění základní přístup k umísťování fotovoltaických zařízení v území,
- nevytváří nové rozsáhlé plochy pro fotovoltaiku na zemědělské půdě, které by byly v rozporu s požadavkem na ochranu kvalitních orných půd.

Předmětem zadání Změny č. 5 bylo zejména uvedení dokumentace do souladu s platnými právními předpisy, jednotným standardem, úpravy funkčního využití některých pozemků nebo jejich částí, změna podmínek pro využití vybraných ploch, řešení vybraných dopravních a rozvojových záměrů a aktualizace řešeného území. Úpravy provedené na základě zadání nemohou svým charakterem významně ovlivnit priority vyplývající z polohy v rámci specifické oblasti SOB10. Zároveň provedené změny tyto priority plně respektují.

Vyhodnocení souladu Změny č. 5 ÚP Beroun s prioritami vyplývajícími z polohy v rámci 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

Beroun je částečně součástí specifické oblasti SOB11, která vymezuje území nezbytná pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větru.

Změna č. 5 ÚP Beroun:

- respektuje koncepcí stanovené platným územním plánem pro případné umístění zdrojů větrné energie,
- nevytváří nové plochy či koridory pro větrné elektrárny,
- nezasahuje do základního rámce, v jehož mezích bude případně v budoucnu možné posuzovat záměry na využití větrné energie v souladu s prioritami SOB11.

Předmětem zadání Změny č. 5 nebylo koncepčně řešit umístění větrných elektráren. Úpravy provedené na základě zadání územního plánu nemohou svým charakterem významně ovlivnit priority vyplývající z polohy v rámci specifické oblasti SOB11 a tyto priority jsou plně respektovány.

Vyhodnocení souladu Změny č. 5 ÚP Beroun se záměry dopravní infrastruktury dle PÚR ČR

Území Berouna je významně ovlivněno:

- dálnicí D5 Praha–Plzeň–hranice ČR/Německo,
- železniční tratí Praha–Beroun–Plzeň, zařazenou do nadřazené sítě železničních tratí celostátního významu.
- **ŽD7 – RS3**: vysokorychlostní trať **Praha – Beroun**, vedená v souladu s koncepcí rozvoje vysokorychlostních tratí dle PÚR ČR,
- **ŽD9**: modernizace železniční **trati Beroun – Praha** (zvýšení kapacity, rychlosti a zlepšení parametrů pro příměstskou i dálkovou dopravu).

Změna č. 5 ÚP Beroun:

- respektuje stávající i plánované záměry dopravní infrastruktury vymezené v PÚR ČR a v ZÚR Středočeského kraje,
- nevytváří záměry, které by bránily realizaci nebo modernizaci nadřazené dopravní infrastruktury,
- zachovává či doplňuje územní rezervy a ochranná pásma potřebná pro další rozvoj dopravní infrastruktury vyššího řádu, pokud jsou v platném ÚP vymezeny.

Vyhodnocení souladu Změny č. 5 ÚP Beroun s koncepcí kombinované dopravy a veřejných logistických terminálů

PÚR ČR vymezuje síť veřejných terminálů a přístavů s vazbou na logistická centra (VTP). Území města Beroun není lokalitou, ve které je přímo vymezen veřejný terminál či přístav VTP. Význam Berouna v tomto kontextu spočívá zejména v jeho napojení na nadřazenou dopravní infrastrukturu (D5, železniční trať Praha–Plzeň) a v návaznosti na rozvojové centrum Praha a Plzeň.

S ohledem na výše uvedené je posouzeno, že **Změna č. 5 Územního plánu Beroun je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7 a změn č. 9 a 8.**

D.2. NADŘAZENÁ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

Územní rozvojový plán byl vydán vládním usnesením č. 581 dne 28.8.2024 a nabyl účinnosti dne 29.10.2024. S ohledem na § 319 odst. 5 stavebního zákona se na první ÚRP ustanovení o závaznosti ÚPD ve smyslu § 73 odst. 2 a 3 stavebního zákona nepoužijí, tzn. Soulad navrhovaného ÚP se s prvním ÚRP nevyhodnocuje.

ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE (ZÚR SK)

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje byly vydány v prosinci 2011 a postupně aktualizovány v tomto rozsahu:

1. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (7/2015),

2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (4/2018),
3. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (11/2023),
6. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (9/2022),
7. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (5/2022),
10. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (11/2023),
11. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (12/2023),
8. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (04/2024),
9. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (11/2024),
12. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (04/2025),
14. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (04/2025),
15. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (06/2025),
16. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (06/2025).

Úplné znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po 15. a 16. aktualizaci je účinné od 26. 6. 2025.

Změnou č. 5 ÚP Beroun dochází k dílčím úpravám územního plánu jednak v návaznosti na Jednotný standard územního plánu podle vyhlášky č. 157/2024 Sb., jednak k věcným změnám využití některých ploch a úpravám regulativů podle obsahu změny. Soulad s požadavky ZÚR Středočeského kraje je vyhodnocen podle jednotlivých kapitol:

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

(kap. A textové části ZÚR)

Úpravy dokumentace související s Jednotným standardem územního plánu spočívají zejména v úpravě značení a názvosloví vymezených ploch, úpravě názvů kapitol a v opravách formálních a gramatických nedostatků. Tyto změny nemají vliv na koncepci rozvoje území a jsou v souladu se všemi prioritami územního plánování stanovenými v ZÚR SK.

Úpravy dokumentace související s věcnými změnami obsaženými v Obsahu změny č. 5 ÚP Beroun představují především změny funkčního využití některých ploch, dílčí úpravy vymezení zastavitelných a transformačních ploch, doplnění nebo zpřesnění regulativů ploch s rozdílným způsobem využití a aktualizaci zastavěného území města. Tyto změny respektují základní priority územního plánování Středočeského kraje a nevyvolávají nové požadavky na dokumentaci územního plánu nad rámec stávající koncepce.

ROZVOJOVÉ OBLASTI A OSY, CENTRA OSÍDLENÍ KRAJSKÉHO VÝZNAMU

(kap. B textové části ZÚR)

Území města Beroun se nachází v rámci rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha podle Politiky územního rozvoje ČR, jejíž vymezení je ZÚR Středočeského kraje zpřesněno na úrovni kraje. Z tohoto umístění vyplývají zejména požadavky na:

- podporu kompaktního, polycentrického rozvoje sídelní struktury v zázemí Prahy,
- hospodárné využívání zastavěného území, přednostní využívání přestaveb a transformačních ploch před záborů nové zemědělské půdy,
- koordinaci rozvoje sídel s dopravní a technickou infrastrukturou nadmístního významu, zejména s dálnicí D5 a železničním koridorem Praha–Plzeň,
- ochranu významných přírodních a kulturních hodnot území, včetně CHKO Český kras a památkově chráněných území a objektů v Berouně a jeho zázemí.

Město Beroun je zařazeno mezi střední centra významná, z čehož vyplývají zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování.

Zařazení Berouna mezi **střední centra významná** dle kap. B.5.2 ZÚR Středočeského kraje potvrzuje jeho nadmístní význam v systému osídlení kraje. Město má plnit funkci přirozeného správního, dopravního a službového centra pro širší spádové území. ZÚR zde kladou důraz na koncentraci rozvoje, posilování veřejné infrastruktury a kvalitní dopravní obslužnost, přičemž další rozvoj má probíhat přednostně v rámci stávajícího zastavěného území. Tuto roli Berouna je nutné respektovat i v územním plánu a jeho změnách.

SPECIFICKÉ OBLASTI (kap. C textové části ZÚR)

ZÚR Středočeského kraje v řešeném území Berouna nevymezují žádné specifické oblasti nadmístního významu, které by vyžadovaly změnu koncepce územního plánu města.

PLOCHY A KORIDORY, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚSES A ÚZEMNÍCH REZERV

(kap. D textové části ZÚR)

Do řešeného území města Beroun zasahují zejména tyto záměry a jevy nadmístního významu vymezené v ZÚR Středočeského kraje:

- koridor dálnice D5 Praha–Plzeň včetně příslušných křižovatek a návazných přeložek silniční sítě,
- koridor železniční trati Praha–Plzeň,
- prvky nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability (biocentra a biokoridory), navazující zejména na CHKO Český kras a údolí Berounky,
- vybrané veřejně prospěšné stavby a opatření dopravní a technické infrastruktury vymezené ZÚR SK.

Platná dokumentace ÚP Beroun všechny tyto koridory, plochy a prvky ÚSES respektuje. Změna č. 5 ÚP Beroun tento stav zachovává; vymezení ploch a koridorů nadmístního významu se nemění, dochází pouze k úpravě jejich označení a grafického vyjádření v souladu s Jednotným standardem územního plánu. Podmínky využití území v těchto plochách a koridorech zůstávají beze změny a v souladu s požadavky ZÚR SK.

UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

(kap. E textové části ZÚR)

V řešeném území se nachází přírodní, kulturní a civilizační hodnoty definované v ZÚR Středočeského kraje, zejména:

- chráněná krajinná oblast Český kras,
- národní přírodní rezervace a přírodní památky vázané na skalní a krasové fenomény (např. Karlštejn, Koda, Klonk, Kotýz a další lokality v širším území),
- krajinné hodnoty údolí Berounky,
- památkově chráněná území a objekty v historickém jádru města Beroun a v jeho zázemí.

Úpravy provedené Změnou č. 5 ÚP Beroun nemění koncepci ochrany těchto hodnot, vymezené v platném územním plánu, a nemají na podmínky jejich ochrany v řešeném území podstatný vliv. Stávající regulace, které vyplývají z právních předpisů a ZÚR SK, zůstávají zachovány.

STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ

(kap. F textové části ZÚR)

Řešené území města Beroun spadá dle ZÚR Středočeského kraje do oblastí se shodným krajinným typem zahrnujících CHKO Český kras a navazující nížinné a pahorkaté krajiny údolí Berounky a Litavky. Tyto krajiny se vyznačují vysokými přírodními, krajinnými a estetickými hodnotami, kombinací venkovského a městského prostředí a významnou rekreační funkcí.

Změna č. 5 ÚP Beroun respektuje cílové kvality krajiny stanovené v ZÚR SK. Návrh změny nezasahuje do základní koncepce uspořádání krajiny, nevymezuje nové rozvojové plochy, které by byly v rozporu s cílovými kvalitami, a zachovává požadavky na ochranu krajinného rázu, zejména v územích s vazbou na CHKO Český kras a údolí Berounky.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

(kap. G textové části ZÚR)

Do území města Beroun zasahují veřejně prospěšné stavby a opatření (VPS, VPO) vymezené ZÚR Středočeského kraje, zejména v oblasti dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a územního systému ekologické stability. Konkrétně se jedná o následující VPS a VPO:

- D200 – koridor vysokorychlostní tratě – RS 3 Praha – Beroun (tunel);
- D215 – koridor železniční tratě č. 171: Praha – Beroun, rekonstrukce;
- D304 – koridor dálnice D5 (MÚK Třebonice, hranice hl. m. Prahy) – MÚK Beroun, západ; rekonstrukce;
- E36 – dvojité vedení 400 kV Hradec – Řeporyje;
- V17 – skupinový vodovod BKDZH pro oblast Dobříš, Chyňava, Koněprusy, Mořina;
- nadregionální biocentrum NC 22 – Karlštejn – Koda;
- nadregionální biokoridor NK 55 – Týřov, Křivoklát – Karlštejn, Koda;
- regionální biocentrum RC 1529 – Malý Plešivec;
- regionální biokoridor RK 1184 – Blýskava – Nučice.

Změna č. 5 ÚP Beroun tato vymezení respektuje a pouze upravuje jejich označení a grafické vyjádření v dokumentaci územního plánu tak, aby bylo v souladu s Jednotným standardem územního plánu. Samotný rozsah a funkce vymezených veřejně prospěšných staveb a opatření se nemění.

POŽADAVKY NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ A NA ŘEŠENÍ V ÚPD OBCÍ

(kap. H textové části ZÚR)

Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí, formulované v ZÚR Středočeského kraje, se v případě Berouna týkají zejména koordinace:

- dopravní infrastruktury – železniční koridory D200, D215, silniční koridor D304,
- technické infrastruktury – elektrické vedení E36, vodovod V17,
- územního systému ekologické stability – biocentra NC 22, RC 1529 a biokoridory NK 55 a RK 1184.

Platná dokumentace ÚP Beroun tyto požadavky zohledňuje. Změna č. 5 ÚP Beroun stávající koncepce koordinace podstatně neupravuje; dotčena jsou zejména označení konkrétních ploch a koridorů tak, aby vyhovovala požadavkům Jednotného standardu územního plánu. Věcný obsah koordinace územně plánovací činnosti zůstává zachován.

Jiné skutečnosti pro řešené území města Beroun nejsou v ZÚR Středočeského kraje řešeny.

S ohledem na výše uvedené je posouzeno, že Změna č. 5 ÚP Beroun je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v úplném znění po aktualizacích č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Bude doplněno pořizovatelem.

V návaznosti na zadání změny č. 5 jsou hlavními změnami tyto lokality:

1. Lokalita Suchá Luka
2. Pozemky střelnice v ploše sportu (OS)
3. Pozemky v ploše OS.1 (Hotel Na Ostrově)
4. Pozemky v rámci dopravní plochy P109
5. Pozemky jižně od plochy bydlení (BI.4) v areálu golfu
6. Pozemky u ploch „TI – technická infrastruktura“ (ČOV a vodojem Městská hora) – bod přesunut ze zadání změny č. 6 ÚP Beroun na základě souhlasu Zastupitelstva města Beroun usnesením č. 172/2025 ze dne 10.9.2025.

V průběhu zpracování změny byly dále zapracovány dva případy uvedení územního plánu do souladu se skutečným stavem v území.

Dále byla zapracována schválená koncepce rozvoje kanalizační sítě v Hostimi.

Všechny tyto požadavky byly návrhem dokumentace změny č. 5 prověřeny a zapracovány. Dále byly zapracovány drobné úpravy, které vyplývaly z aplikační praxe, například zpřesnění v definicích pojmů.

Provedeny byly také úpravy vyžadované legislativou z hlediska uvedení dokumentace do souladu s požadavky na jednotný standard.

F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Na základě stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu z hlediska posouzení vlivů na životní prostředí není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 5 ÚP Beroun na životní prostředí (tzv. SEA). Nejpodstatnější věcnou změnou v území z pohledu udržitelného rozvoje je změna v území Suchých Luk.

Zde z pohledu sociálního pilíře udržitelného rozvoje území změna přináší lepší podmínky pro posílení soudržnosti obyvatel, kdy jsou vytvořeny podmínky pro komplexní nadmístní vybavenost včetně veřejné občanské vybavenosti a veřejných prostranství. Regulativy jsou v této ploše nastaveny tak, aby nabídka bydlení byla pestrá a vytvořily se podmínky pro různé sociální skupiny obyvatel.

Z pohledu environmentálního pilíře odstraňuje změna zátěž životního prostředí ve formě výrobní zóny a nutné těžké dopravy. Dále citlivěji reaguje na stávající přírodní biotop.

Z pohledu ekonomického změna vytváří podmínky pro skutečnou realizaci záměrů v této lokalitě, které byly blokovány nehodným dopravním řešením (např. komunikací 107). Zároveň přináší množství pracovních příležitostí v rozsáhlém občanském vybavení.

G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Na základě stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu z hlediska posouzení vlivů na životní prostředí není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 5 ÚP Beroun na životní prostředí (tzv. SEA).

H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UDEVENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10g ODS. 5

Na základě stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu z hlediska posouzení vlivů na životní prostředí není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 5 ÚP Beroun na životní prostředí (tzv. SEA).

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3

I.A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 5 měla mimo jiné za úkol prověřit a aktualizovat hranici zastavěného území obce. Hranice byla aktualizována na základě mapových podkladů katastrální mapy k datu 30.9.2025.

I.B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Je upraven název kapitoly podle platné legislativy.

Změna č. 5 nemění základní koncepci rozvoje území obce. Koncepce je plně respektována, dochází pouze k dílčím úpravám, blíže specifikovaným a odůvodněným v následujících kapitolách, které na ní nemají vliv.

I.C) URBANISTICKÁ KONCEPCE

Je upraven název kapitoly podle platné legislativy.

Urbanistická koncepce je změnou respektována. Dochází k dílčím úpravám spojeným se změnami požadovanými zadáním, které představují pouze dílčí zásahy.

V návaznosti na zadání změny č. 5 jsou hlavními změnami tyto lokality:

1. Lokalita Suchá Luka
2. Pozemky střelnice v ploše sportu (OS)
3. Pozemky v ploše OS.1 (Hotel Na Ostrově)
4. Pozemky v rámci dopravní plochy P109
5. Pozemky jižně od plochy bydlení (BI.4) v areálu golfu
6. Pozemky u ploch „TI – technická infrastruktura“ (ČOV a vodojem Městská hora) – bod přesunut ze zadání změny č. 6 ÚP Beroun na základě souhlasu Zastupitelstva města Beroun usnesením č. 172/2025 ze dne 10.9.2025.

V průběhu zpracování změny byly dále zapracovány dva případy uvedení územního plánu do souladu se skutečným stavem v území. Jedná se o pozemky st. parc. č. 12 v k.ú. Hostim u Berouna, a pozemky st. parc. č. 4069 a parc.č. 1462,2, 1462/8 a 1462/9 v k.ú. Beroun, kde došlo ke změně plochy s rozdílným způsobem využití.

Dále byla zapracována schválená koncepce rozvoje kanalizační sítě v Hostimi.

Pokud jde o urbanistickou koncepci, změna řeší dvě zásadní rozvojové lokality. První lokalitou je lokalita **Suchá Luka** (plocha Z.5-2).

Území Suchých Luk je pro město Beroun největší rozvojovou lokalitou, jejíž možnost zastavění je dána územním plánem. Primárním účelem navrhované změny územně plánovací dokumentace je důsledné uplatnění zásad urbanistické koncepce, tzn. důsledně respektovat jedinečné vlastnosti daného prostředí, limity a možnosti jeho využití, to vše s ohledem na požadavky současné doby.

Vzhledem k velkému rozsahu plochy, množství vlastníků pozemků a množství budované veřejné infrastruktury rozhodlo Zastupitelstvo města Beroun o pořízení této změny s prvky plánu regulačního (v dokumentaci vymezeno jako U.3). Cílem je v celém území definovat

ÚZEMNÍ PLÁN BEROUN ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5

charakter budoucí zástavby, vytvořit prostorové plány, které budou harmonizovat s okolním prostředím a zároveň budou odpovídat potřebám a očekáváním místní komunity.

Tato plocha je zároveň zařazena do plochy s podmínkou uzavření plánovací smlouvy PS.2, neboť je nutné zajistit budování potřebné veřejné infrastruktury.

Dopravní obsluha lokality Suchá Luka je navržena jako kapacitní koridor CNU.1 a CNU.2. Tyto koridory umožňují napojení na plánovanou paralelní komunikaci v koridoru CNU.5 pomocí koridoru CNU.3. Realizace kapacitní komunikace v koridoru CNU.1 s napojením na ulici Pražská v koridoru CNU.4 je podmínkou využití území Suchých Luk.

Toto dopravní řešení navazuje na stávající dopravní koncepci územního plánu. Ruší koridor plochy Z.107 a nahrazuje koridorem CNU.1, který lépe vyhovuje morfologickým podmínkám v území. Zachovává však princip jižní paralelní komunikace. Koncepce dopravy také předpokládá, že uvedené řešení přispěje k odvedení dopravy na dálnici D5, která se tak stane přirozeným existujícím obchvatem města.

Řešení lokality vychází ze zpracované územní studie Beroun - Lokalita Závodí - Suchá Luka, která byla schválena 23.07.2025. Tato studie území rozvíjí jako polyfunkční.

Zastavitelná plocha Z.5-2, která je navržena pro využití SM.10 smíšené obytné městské - Suchá Luka se nachází v bezprostřední vazbě na zastavěné území města Beroun, v urbanizovaném prostoru sevřeném mezi významnými dopravními koridory (dálnice D5, ulice Pražská). Jedná se o jedno z mála území, které umožňuje další významnější rozvoj města, a to s ohledem na výrazné limity území dané konfigurací terénu, lesními komplexy, dopravní infrastrukturou - dálnice, železnice (současně také plánovaný koridor VRT) a přírodními hodnotami.

Za posledních 15 let přibýlo ve městě Beroun podle demografického vývoje přibližně 3000 obyvatel. Územní plány se přitom připravují s výhledem zhruba na dalších 10-15 let, a je proto nezbytné s ohledem na cíle a úkoly územního plánování odpovědně připravovat nové rozvojové plochy a kapacity města.

Město Beroun se navíc nachází v zázemí Hlavního města Prahy s velmi dobrou dopravní dostupností (cca 15 minut jízdy IAD, nebo 25 min jízdy HD), což dále zvyšuje jeho atraktivitu pro nové obyvatele. I z tohoto důvodu lze očekávat pokračující populační růst, na který musí územní plánování včas reagovat.

Předmětná plocha byla již v předchozí územně plánovací dokumentaci určena k rozvoji, konkrétně ji ÚP zde vymezil v roce 2017 a zábor zemědělského půdního fondu byl v minulosti vyhodnocen. Aktuální změna územního plánu nepředstavuje nové vymezování zastavitelných ploch, ale dílčí koncepční přehodnocení jejich funkčního využití, zejména ve vztahu k plochám výroby.

Aktuálně ve městě Berouně, respektive v této lokalitě, není poptávka po původně vymezené funkci výroby. Současně je z hlediska urbanistických zásad nevhodné navrhovat plochy výroby v exponovaných vstupech do města (v tomto případě v pohledově exponované poloze na vyvýšeném svahu při vstupu do města). Umisťování výrobních a skladových areálů v této poloze není z urbanistického hlediska vhodné zejména z důvodu ochrany krajinného rázu a pohledového uplatnění vstupu do města.

Důležitým aspektem je také ekonomická náročnost umístění zde plošně rozsáhlých výrobních a skladovacích objektů. Konfigurace terénu, a právě plošný rozsah výrobních a skladovacích objektů by vyžadovaly rozsáhlé terénní úpravy a zemní práce, což výrazně zvyšuje investiční náklady a snižuje ekonomickou efektivitu využití území pro daný účel.

Zároveň s ohledem na výše uváděný časový horizont územních plánů není vhodné v takto rozsáhlých a složitých rozvojových plochách v ÚP přesně a závazně vymezovat polohy např. pro občanskou vybavenost, veřejná prostranství, veřejnou zeleň, či přesné trasování vnitřní dopravní a technické infrastruktury. V takto rozsáhlých a komplexních územích s delším horizontem využití je vhodné využít podrobnější nástroj územního plánování, a to například územní studii (dále jen „ÚS“).

I z výše uvedených důvodů proto byla pořízena v předmětném území plochy Z.5-2 Územní studie Beroun - Lokalita Závodí - Suchá Luka (dále jen "ÚS"), která území posoudila komplexně jako celek. Studie prověřila urbanistickou strukturu, dopravní napojení, technickou infrastrukturu, veřejnou vybavenost, prostupnost území, krajinné vazby a jiné. (viz dokumentace Územní studie Beroun - Lokalita Závodí - Suchá Luka).

Navržené řešení v rámci ÚS směřuje k vytvoření plnohodnotné městské čtvrti se smíšenou strukturou funkcí, zahrnující bydlení, občanskou vybavenost (školy, školky, sportovní zařízení, retail), veřejná prostranství, plochy zeleně a rekreace. Území je řešeno jako jeden funkční provázaný komplexní celek, nikoli jako izolované rozvojové segmenty. Následně z tohoto detailního prověření ÚS vzešly konkrétní požadavky na změnu ÚP. Při projednávání územní studie byla dále identifikována potřeba řešení koncepce sportovní vybavenosti. Proto je toto hledisko zařazeno i do výrokové části podmínek využití plochy SM.10.

Právě v části území, kde byla v ÚP ve značném rozsahu vymezena plocha výroby, ÚS nově vymezuje zejména veřejnou vybavenost v podobě ploch pro základní školu, mateřskou školu a sportovní zázemí. Tyto prvky veřejné vybavenosti byly ve městě identifikovány jako nedostatečné a je nezbytné je doplnit i s ohledem na předpokládaný rozvoj území. Současně navrhované umístění služeb přispěje k vytvoření pracovních příležitostí přímo v místě a posílí lokální ekonomickou základnu.

Pro přehlednost je vhodné opětovně uvést, že změna ÚP vymezuje celé území jako jednu plochu Z.5-2 – SM.10 – smíšené obytné městské, oproti platnému ÚP, který stanovoval jednotlivé funkční plochy samostatně. Podmínky pro původně uvažované funkce však zůstávají v území nadále zajištěny; ÚP jim nově nestanovuje závazné a limitující přesné polohové vymezení, ale přenechává jejich konkrétní prostorové uspořádání navazujícímu nástroji, tj. územní studii (viz dokumentace ÚS), která je podrobněji vymezuje.

Dále pro zajištění požadovaných kvalit a podmínek uspořádání lokality jsou současně v území v rámci výroku ÚP využity prvky regulačního plánu, vycházející z ÚS, které mají zajišťovat požadovanou podobu území. Více viz kap. F a plocha SM.10 výroku ÚP a příslušné schéma území s prvky regulačního plánu.

Další významnou lokalitou je lokalita **Střelnice** v ploše Z.5-1 s využitím BI.6 a plánovací smlouvou PS.3, s prvky regulačního plánu U.1.

Využití tohoto území je podmíněno vybudováním kapacitního dopravního napojení celoměstského významu z křižovatky v koridoru CNU.4 (Pražská), pro jehož řešení je v dané ploše Z.5-1 rezervován koridor CNU.6 a v zájmu naplnění tohoto veřejného zájmu dále uložena PS.3.

Uvedené rozvojové záměry vyžadují posílení veřejné technické infrastruktury. Změna č. 5 proto vymezuje plochu pro možnost **rozšíření stávající čistírny odpadních vod** (Z.5-3) a plocha pro možnost **rozšíření stávajícího vodojemu na Městské hoře** (T.5-3).

ÚZEMNÍ PLÁN BEROUN
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5

Úprava v rámci dopravní plochy **T.109** se týká zpřesnění napojení plochy OK.2 podle vyprojektovaného záměru v ploše. Zůstává pěší propojení v rušené stopě T.109, které je nezbytné pro zachování pěší prostupnosti územím. Plocha T.109 pro obsluhu Zborovského nábreží zůstává zachována.

Úprava v ploše **BI.4** se týká pouze uvedení ÚP do souladu s aktuálním stavem rozsahu plochy BI.4 a vedení cyklostezky.

Požadavky na úpravy plochy **OS.1 (Hotel Na Ostrově)** byly vyřešeny vytvořením nové plochy RZV OS.5* - občanské vybavení sport – sport a ubytování.

Účelem navrhované změny je umožnit stavební úpravy, popř. rozšíření stávající kapacity ubytování a stravování stavby hotelového typu, která se v dané ploše nachází. Tato změna by mohla přispět k efektivnímu využití a k rekonstrukci chátrajícího objektu tak, aby vhodně ubytovacími kapacitami doplnil sportovní zařízení. Plocha umožňuje i realizaci bytových jednotek, jejichž počet je však regulativem omezen. Jedná se o plochu s prvky regulačního plánu U.2.

Podle jednotného standardu ÚPD se ve změně č. 5 ÚP upravuje:

- názvy některých ploch s rozdílným způsobem využití, viz tabulka v kapitole I.F) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
- plochy přestavby se mění na transformační plochy;
- vymezení nových nebo rušení stávajících zastavitelných nebo transformačních ploch v závislosti na změnách ve využití území;
- označení zastavitelných, transformačních ploch a ploch změn v krajině obsahující nepodporované znaky;

Souhrn úprav označení provedených ve změnových plochách:

Typ plochy	Původní označení podle úplného znění po změně č. 4 ÚP	Navrhované označení podle změny č. 5
Zastavitelná plocha	Z.2/1	Z.2-1
Zastavitelná plocha	Z.4/122	Z.4-122
Zastavitelná plocha	Z.4/126	Z.4-126
Zastavitelná plocha	Z.4/128	Z.4-128
Zastavitelná plocha	Z.4/44	Z.4-44
Zastavitelná plocha	Z.4/58	Z.4-58
Transformační plocha	P.1/1	T.1-1
Transformační plocha	P.4a/1	T.4a-1
Transformační plocha	P.4/112	T.4-112
Transformační plocha	P.4/14	T.4-14
Transformační plocha	P.4/17	T.4-17
Transformační plocha	P.4/18	T.4-18
Transformační plocha	P.4/20	T.4-20
Transformační plocha	P.4/40	T.4-40
Transformační plocha	P.4/47	T.4-47
Transformační plocha	P.4/62	T.4-62
Plocha změny v krajině	K.1/6	K.1-6
Plocha změny v krajině	K.4/51	K.4-51

ÚZEMNÍ PLÁN BEROUN
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5

V rámci této kapitoly jsou v textové části územního plánu vymezeny i koridory územních rezerv, plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu a stanovení provádění změn v území.

V územním plánu po změně č. 4 byly vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno vypracováním dohody o parcelaci. Současná legislativa však tuto formu podmínění rozhodování o změnách v území nezná, nově mohou být plochy podmíněny uzavřením plánovací smlouvy.

Změna plochy původně podmíněné vypracováním dohody o parcelaci:

Typ plochy	Původní označení podle ÚZ po změně č. 4 ÚP	Navrhované označení podle změny č. 5
Plocha podmíněná uzavřením plánovací smlouvy	DO.1	PS.1

Nově je vymezena plocha podmíněná uzavřením plánovací smlouvy PS.2, která je vymezena v lokalitě Suchá Luka pro zastavěnou plochu Z.5-2 a dále území Z.5-1 s podmínkou plánovací smlouvy PS.3. Důvody pro toto vymezení jsou uvedeny v kapitole Urbanistická koncepce.

V souladu s legislativou jsou ve výrokové části uvedeny základní podmínky pro Plánovací smlouvy a zdůrazněna konkrétní hlediska, která mají být plánovacími smlouvami sledována.

V grafické části změny jsou vymazány územní studie, které již byly zpracovány. Změna č. 5 vymezuje novou plochu s podmínkou zpracování územní studie a to plochu K.5-1 s podmínkou US 5-1.

Plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nejsou změnou č. 5 měněny.

Stanovení pořadí provádění změn v území zůstává neměnné.

I.D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Je upraven název kapitoly podle platné legislativy.

Dochází ke změně označení vymezených zastavitelných ploch, transformačních ploch a ploch s rozdílným způsobem využití, vždy dle jednotného standardu ÚP, jak je uvedeno v příslušných kapitolách tohoto odůvodnění.

Změna č. 5 nemění celkovou koncepci veřejné infrastruktury, pouze upravuje dílčí úpravy spojené se záměry ze zadání této změny. Úpravy se týkají především vymezení nových koridorů nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezených územním plánem v zájmových lokalitách Suchá Luka a Střelnice. Tyto koridory jsou vymezeny pro umožnění dopravní obsluhy návrhových lokalit a jejich navazujícího území.

V souvislosti s úpravou řešení Suchých Luk se ruší ve výkresové části příslušná návrhová vedení vodovodu, kanalizace, elektrorozvodů a plynovodu, původně navrhovaná ve změnou č. 5 rušených koridorech místních komunikací. Dále se v této souvislosti ruší VPS VT.E6, VT.K6, VT.P9, VT.V8.

V této souvislosti je také převedena navrhovaná cyklostezka do koridoru CNU.1.

ÚZEMNÍ PLÁN BEROUN
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5

Dále jsou vytvořeny podmínky pro rozšíření TI a to plochu pro možnost rozšíření stávající čistírny odpadních vod (Z.5-3) a plochu pro možnost rozšíření stávajícího vodojemu na Městské hoře (T.5-3).

Dopravní plocha T.109 je upravena viz. kapitola Urbanistická koncepce.

I.E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Je upraven název kapitoly podle platné legislativy. Koncepce uspořádání krajiny není měněna. Jsou měněny označení prvků územního systému ekologické stability tak, aby odpovídaly současné legislativě, viz následující tabulka:

Typ plochy	Původní označení podle ÚZ po změně č. 4 ÚP	Navrhované označení podle změny č. 5
Nadregionální biocentrum	NRBC 22	NRBC.22
Nadregionální biokoridor	NRBK K55	NRBK.55
Lokální biocentrum	LBC 5	LBC.5
Lokální biocentrum	LBC 6	LBC.6
Lokální biocentrum	LBC 7	LBC.7
Lokální biocentrum	LBC 8	LBC.8
Lokální biocentrum	LBC 9	LBC.9
Lokální biocentrum	LBC 10	LBC.10
Lokální biocentrum	LBC 11	LBC.11
Lokální biocentrum	LBC 13	LBC.13
Lokální biocentrum	LBC 14	LBC.14
Lokální biocentrum	LBC 17	LBC.17
Lokální biocentrum	LBC 19	LBC.19
Lokální biocentrum	LBC 20	LBC.20
Lokální biocentrum	LBC 22	LBC.22
Lokální biocentrum	LBC 23	LBC.23
Lokální biocentrum	LBC 120	LBC.120
Lokální biocentrum	LBC 122	LBC.122
Lokální biocentrum	LBC 123	LBC.123
Lokální biocentrum	LBC 124	LBC.124
Lokální biokoridor	LBK 12	LBK.12
Lokální biokoridor	LBK 15	LBK.15
Lokální biokoridor	LBK 16	LBK.16
Lokální biokoridor	LBK 18	LBK.18
Lokální biokoridor	LBK 121	LBK.121
Lokální biokoridor	LBK 125	LBK.125

Úprava označení vymezených zastavitelných ploch, transformačních ploch, ploch změn v krajině a ploch s rozdílným způsobem využití, je vždy dle jednotného standardu ÚP, jak je uvedeno v příslušných kapitolách tohoto odůvodnění.

I.F) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Je upraven název kapitoly podle platné legislativy.

ÚZEMNÍ PLÁN BEROUN
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5

Do podkapitoly f.02 Vybrané použité pojmy je přesunuta definice hladiny zástavby, která byla dříve uvedena v kapitole C. Urbanistická koncepce v části Urbanistická struktura a struktura zástavby.

Upravena jsou označení vymezených ploch s rozdílným způsobem využití (druhů/kategorií těchto ploch), vždy v souladu s jednotným standardem ÚP, a to dle následující tabulky. Úpravy podle jednotného standardu ÚP nemají vliv na podmínky využití území.

Úprava názvů a označení ploch s rozdílným způsobem využití je ve změně č. 5 ÚP provedena následovně:

Název a označení ploch podle úplného znění po změně č. 4 ÚP	Navrhované označení podle změny č. 5
BH.1 - bydlení hromadné specifické - podél hlavních obslužných komunikací	BH.1 - bydlení hromadné - podél hlavních obslužných komunikací
BH.2 - bydlení hromadné specifické - v areálu golfu	BH.2 - bydlení hromadné - v areálu golfu
BH.3 - bydlení hromadné specifické - na ploše brownfieldu Tiba	BH.3 - bydlení hromadné - na ploše brownfieldu Tiba
BI.1 - bydlení individuální specifické - podél hlavních obslužných komunikací	BI.1 - bydlení individuální - podél hlavních obslužných komunikací
BI.2 - bydlení individuální specifické - v okrajových polohách	BI.2 - bydlení individuální - v okrajových polohách
BI.4 - bydlení individuální specifické - v areálu golfu	BI.4 - bydlení individuální - v areálu golfu
BI.5 - bydlení individuální specifické - Na Máchovně	BI.5 - bydlení individuální - Na Máchovně
BV.1 - bydlení venkovské specifické - Hostim a Lištice	BV.1 - bydlení venkovské - Hostim a Lištice
BV.2 - bydlení venkovské specifické - Zdejcina	BV.1 - bydlení venkovské - Zdejcina
BV.3 - bydlení venkovské specifické - v odloučených lokalitách	BV.3 - bydlení venkovské - v odloučených lokalitách
RH - rekreace hromadná - rekreační areály	RH - rekreace hromadná
RH.1 - rekreace hromadná specifická - v areálu golfu	RH.1 - rekreace hromadná - v areálu golfu
RZ - rekreace - zahrádkářské osady	RZ - rekreace v zahrádkářských osadách
RZ.2 - rekreace - zahrádkářské osady - přestavbová plocha	RZ.2 - rekreace v zahrádkářských osadách - transformační plocha
OK.2 - občanské vybavení komerční specifické - Pražská	OK.2 - občanské vybavení komerční - Pražská
OS - občanské vybavení - sport	OS - občanské vybavení sport
OS.1 - občanské vybavení - sport - v dosahu záplavového území	OS.1 - občanské vybavení sport - v dosahu záplavového území
OS.2 - občanské vybavení - sport - servisní plochy areálu golf	OS.2 - občanské vybavení sport - servisní plochy areálu golf
OS.3 - občanské vybavení - sport - Talichovo údolí	OS.3 - občanské vybavení sport - Talichovo údolí
OS.4 - občanské vybavení - sport - golf-klub	OS.4 - občanské vybavení sport - golf-klub
OH - občanské vybavení - hřbitovy	OH - občanské vybavení hřbitovy

ÚZEMNÍ PLÁN BEROUN
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5

TW - technická infrastruktura - vodní hospodářství	TW - vodní hospodářství
TE - technická infrastruktura - energetika	TE - energetika
TS - technická infrastruktura - elektronické komunikace	TS - elektronické komunikace
TO - technická infrastruktura - nakládání s odpady	TO - nakládání s odpady
PU - vybraná veřejná prostranství všeobecná	PU - veřejná prostranství všeobecná
PU.1 - vybraná veřejná prostranství specifická - náměstí centra města	PU.1 - veřejná prostranství všeobecná - náměstí centra města
PX - vybraná veřejná prostranství jiná - s převahou zeleně	PX - veřejná prostranství jiná - s převahou zeleně
PX.1 - vybraná veřejná prostranství jiná - s převahou zeleně - sportovně relaxační plochy	PX.1 - veřejná prostranství jiná - s převahou zeleně - sportovně relaxační plochy
PX.2 - vybraná veřejná prostranství jiná - s převahou zeleně - včetně ploch pro lunaparky	PX.2 - veřejná prostranství jiná - s převahou zeleně - včetně ploch pro lunaparky
PX.3 - vybraná veřejná prostranství jiná - s převahou zeleně - bývalý židovský hřbitov	PX.3 - veřejná prostranství jiná - s převahou zeleně - bývalý židovský hřbitov
PX.4 - vybraná veřejná prostranství jiná - s převahou zeleně - park Na Podole	PX.4 - veřejná prostranství jiná - s převahou zeleně - park Na Podole
ZK.1 - zeleň krajinná specifická - obora	ZK.1 - zeleň krajinná - obora
ZZ - zeleň - zahrady a sady	ZZ - zeleň zahradní a sadová
WT - vodní plochy a toky	WT - vodní a vodních toků
SC - smíšené využití obytné centrální	SC - smíšené obytné centrální
SC.1 - smíšené využití obytné centrální - obvodové centrum	SC.1 - smíšené obytné centrální - obvodové centrum
SM - smíšené využití obytné městské	SM - smíšené obytné městské
SM.1 - smíšené využití obytné městské specifické - nízkopodlažní zástavba	SM.1 - smíšené obytné městské - nízkopodlažní zástavba
SM.2 - smíšené využití obytné městské specifické - s vyloučením staveb pro trvalé bydlení	SM.2 - smíšené obytné městské - s vyloučením staveb pro trvalé bydlení
SM.3 - smíšené využití obytné městské specifické - brownfield Tiba	SM.3 - smíšené obytné městské - brownfield Tiba
SM.4 - smíšené využití obytné městské specifické - brownfield Tiba - Plzeňská	SM.4 - smíšené obytné městské - brownfield Tiba - Plzeňská
SM.5 - smíšené využití obytné městské specifické - U rozvodny	SM.5 - smíšené obytné městské - U rozvodny
SM.6 - smíšené využití obytné městské specifické - přestavba chatové lokality	SM.6 - smíšené obytné městské - přestavba chatové lokality
SM.7 - smíšené využití obytné městské specifické - brownfield Tiba - U Archivu	SM.7 - smíšené obytné městské - brownfield Tiba - U Archivu
SM.8 - smíšené využití obytné městské specifické - Na Morákově	SM.8 - smíšené obytné městské - Na Morákově
SM.9 - smíšené využití obytné městské specifické - Nad Paloučkem	SM.9 - smíšené obytné městské - Nad Paloučkem
SV - smíšené využití obytné venkovské	SV - smíšené obytné venkovské
VL.1 - výroba lehká specifická - Na Ostrově	VL.1 - výroba lehká - Na Ostrově

ÚZEMNÍ PLÁN BEROUN
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5

VL.2 - výroba lehká specifická - Suchá Luka východ	zrušena, nadále se nevyskytuje v ÚP
VD.1 - výroba drobná a služby specifická - Na Ratince	VD.1 - výroba drobná a služby - Na Ratince
VD.2 - výroba drobná a služby specifická - Jarov	VD.2 - výroba drobná a služby - Jarov
VZ.1 - výroba zemědělská a lesnická specifická - zahradnictví	VZ.1 - výroba zemědělská a lesnická - zahradnictví
VE.1 - výroba energie z obnovitelných zdrojů - vodní elektrárna	VE.1 - výroba energie z obnovitelných zdrojů - vodní elektrárna
AU - plochy zemědělské všeobecné	AU - zemědělské všeobecné
GD - těžba nerostů - dobývání a úprava	GD - těžba dobývání a úprava
MU - plochy smíšené nezastavěného území	MU - smíšené krajinné všeobecné
MU.x - plochy smíšené nezastavěného území - lesní mateřská škola	MX - smíšené krajinné jiné - lesní mateřská škola
NU - plochy přírodní všeobecné	NU - přírodní všeobecné

Plocha VL.2 - výroba lehká specifická - Suchá Luka východ byla zrušena v reakci na transformaci území v lokalitě Suchá Luka. V této lokalitě je nově vymezená plocha SM.10, viz níže, díky čemuž došlo ke zrušení původních ploch s rozdílným využitím. Plocha VL.2 se nacházela pouze v tomto území, tudíž jejím zrušením se přestala vyskytovat a není tedy účelné, aby byla popsána v textové části.

V reakci na zadání Změny č. 5 ÚP byly vymezeny nové plochy s rozdílným způsobem využití. Tyto plochy jsou vypsané v následující tabulce:

Označení a název nově vymezené plochy RZV podle změny č. 5
BI.6 – bydlení individuální – Střelnice
MU.rs – smíšené krajinné všeobecné – rekreace nepobytová, sportovní využití
OS.5* – občanské vybavení sport – sport a ubytování
SM.10 – smíšené obytné městské – Suchá Luka
MX – smíšené krajinné jiné – lesní mateřská škola
TW – plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství

Komentář k nově vymezeným plochám

BI.6 – bydlení individuální – Střelnice

Jedná se o změnu funkčního využití území z původního OS – občanské vybavení – sport na BI.6 se záměrem posílit této lokalitě bydlení a občanské vybavení v podobné škále jako smíšené využití území městského typu. Tato plocha je zároveň zařazena do plochy s podmínkou uzavření plánovací smlouvy PS.3. Jedná se rovněž o plochu s prvky regulačního plánu U.1.

MU.rs - smíšené krajinné všeobecné – rekreace nepobytová, sportovní využití

Tato plocha byla nově vymezena se záměrem posílit rekreační využití příměstské krajiny a v návaznosti na rozvíjející se okolní plochy bydlení a občanského vybavení a na posílení významu města jako celku z hlediska příměstské rekreace. Záměrem je ponechat v ploše

přírodní charakter a pouze jej přiměřeně doplnit vybavením typu parkovací stání na šterkových plochách, odpadkové koše, lavičky, drobné work-outové prvky, stojany na kola, drobné vybavení odpočinkových míst.

OS.5* - občanské vybavení sport – sport a ubytování

Účelem navrhované změny je umožnit stavební úpravy, popř. rozšíření stávající kapacity ubytování a stravování stavby hotelového typu, která se v dané ploše nachází. Tato změna by mohla přispět k efektivnímu využití a k rekonstrukci chátrajícího objektu tak, aby vhodně ubytovacími kapacitami doplnil sportovní zařízení. Plocha umožňuje i realizaci bytových jednotek, jejichž počet je však regulativem omezen. Jedná se o plochu s prvky regulačního plánu U.2.

SM.10 – smíšené obytné městské – Suchá Luka

Území Suchých Luk je pro město Beroun největší rozvojovou lokalitou, jejíž možnost zastavění je dána územním plánem. Primárním účelem navrhované změny územně plánovací dokumentace je důsledné uplatnění zásad urbanistické koncepce, tzn. důsledně respektovat jedinečné vlastnosti daného prostředí, limity a možnosti jeho využití, to vše s ohledem na požadavky současné doby.

Vzhledem k velkému rozsahu plochy, množství vlastníků pozemků a množství budované veřejné infrastruktury rozhodlo Zastupitelstvo města Beroun o pořízení této změny s prvky plánu regulačního (v dokumentaci vymezeno jako U.3). Cílem je v celém území definovat charakter budoucí zástavby, vytvořit prostorové plány, které budou harmonizovat s okolním prostředím a zároveň budou odpovídat potřebám a očekáváním místní komunity.

Tato plocha je zároveň zařazena do plochy s podmínkou uzavření plánovací smlouvy PS.2.

Řešení lokality vychází ze zpracované územní studie Beroun - Lokalita Závodí - Suchá Luka, která byla schválena 23.07.2025.

MX – smíšené krajinné jiné – lesní mateřská škola

V rámci úpravy názvů ploch s rozdílným způsobem využití byla vytvořena jedna nová plocha, a to MX – smíšené krajinné jiné – lesní mateřská škola. Tato plocha byla v předchozí dokumentaci zařazena jako podtyp ploch MU – smíšených nezastavěného území (nově smíšené krajinné jiné). Jednotný standard však nezná plochy lesních mateřských škol, případně jinou kategorii odpovídající tomuto využití, proto byla vymezena samostatná plocha. Podmínky pro využití této plochy jsou shodné jako podmínky, které pro ni byly vymezeny v rámci ploch smíšených nezastavěného území. Zároveň zde byly vybrány konkrétní požadavky vztahující se pouze k typu lesních mateřských škol.

TW – plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství

Plochy nově vytvořeny pro rozšíření vodojemu a ČOV

Popis dalších úprav

Dále byly změněny označení některých zastavěných a transformačních ploch, případně ploch změn v krajině. Konkrétní změny jsou uvedeny v příslušných kapitolách tohoto odůvodnění.

Dále byly zapracovány drobné úpravy, které vyplývaly z aplikační praxe, například zpřesnění v definicích pojmů.

Provedeny byly také úpravy vyžadované legislativou z hlediska uvedení dokumentace do souladu s požadavky na jednotný standard.

Provedené změny jsou nejlépe patrné ze srovnávacího textu.

I.G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Je upraven název kapitoly podle platné legislativy.

Byly vymazané neaktuální informace, které souvisely s okomentováním předchozí změny územního plánu.

Byly upraveny označení některých změnových ploch, a to dle tabulky uvedené v kapitole I.C) URBANISTICKÁ KONCEPCE tohoto odůvodnění.

V návaznosti na Jednotný standard byla upravena některá označení vymezených veřejně prospěšných staveb a opatření. Souhrn úprav označení provedených v těchto plochách je uveden v následující tabulce:

Typ plochy	Původní označení podle úplného znění po změně č. 4 ÚP	Navrhované označení podle změny č. 5
VPS dopravní infrastruktury	VD.4/1	VD.4-1
VPS dopravní infrastruktury	VD.4/2	VD.4-2
VPS dopravní infrastruktury	VD.50a+b	VD.50a VD.50b
VPS dopravní infrastruktury	VD.4/51	VD.4-51
VPS dopravní infrastruktury	VD.4/5	VD.4-5
VPS dopravní infrastruktury	VD.4/6	VD.4-6
VPS technické infrastruktury	VT.V4/20	VT.V4-20
VPS technické infrastruktury	VT.V4/21	VT.V4-21
VPS technické infrastruktury	VT.K4/20	VT.K4-20
VPS technické infrastruktury	VT.E4/12	VT.E4-12
VPS technické infrastruktury	VT.E4/13	VT.E4-13
VPS technické infrastruktury	VT.P4/18	VT.P4-18
VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	VU.4/13	VU.4-13

Úpravy dokumentace prováděné v reakci na zadání Změny č. 5 mají za následek rušení některých veřejně prospěšných staveb. Výčet těchto rušených staveb je uveden v následující tabulce:

ÚZEMNÍ PLÁN BEROUN
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5

Typ plochy	Navrhované označení podle změny č. 5	Rozsah změny
VPS dopravní infrastruktury	VD.5	rušení celé plochy
VPS dopravní infrastruktury	VD.40	rušení celé plochy
VPS dopravní infrastruktury	VD.42	rušení celé plochy
VPS dopravní infrastruktury	VD.45	rušení celé plochy

Zrušení vyjmenovaných ploch bylo provedeno v návaznosti na úpravy provedené v lokalitě Suchá Luka. U ploch VD.5, VD.40, VD.42 a VD.45 se jedná o zrušení celých ploch. Rušené plochy jsou nahrazeny nově vymezenými koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezenými územním plánem pro dopravní infrastrukturu CNU.1, CNU.2, CNU.3 a CNU.5, které zachovávají myšlenku rušených veřejně prospěšných staveb, ale zároveň navazují a urbanistickou studii, která byla v tomto území vypracována.

U plochy VD.4-2 byly změněny podmínky, kdy jsou v této ploše zároveň vymezeny i koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezené územním plánem pro dopravní infrastrukturu CNU.3 a CNU.5. tudíž se nově na tuto plochu vztahují i podmínky týkající se těchto koridorů a navazují na urbanistickou studii, která byla v tomto území vypracována.

Koncepce dopravní infrastruktury je tak zachována i institutem VPS. Všechny nově navrhované koridory CNU.1 (nahrazuje Z.107), CNU.2 (doplňuje páteřní komunikaci, propojuje CNU.1 a napojovací bod jižní paralelní komunikace CNU.3), napojovací bod jižní paralelní komunikace CNU.3, zachování jižní paralelní komunikace CNU.5 a křižovatka na ul. Pražská (CNU.4) jsou nadále navrhovány jako veřejně prospěšné stavby.

(Poznámka: Nespojité koridor CNU.6 (Střelnice) je vymezen zatím bez institutu VPS, aby bylo zajištěno takové využití plochy Z.5-1 (Bl.6), které realizaci celého dopravního propojení neznemožní. Výhledově se předpokládá, že koridor bude označen jako veřejně prospěšná stavba jako celek.)

Dále byla zrušena kapitola h. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, a to z toho důvodu, že tento typ veřejně prospěšných staveb již není Stavebním zákonem (č. 283/2021 Sb.), který je účinný od 1. 7. 2024 umožněn. Územní plán žádné takové plochy nevymezoval, tudíž nedochází k žádným přesunům ploch, či jejich rušení.

J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna ÚP žádné záležitosti tohoto druhu neřeší.

K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Lze konstatovat, že změna č. 5 vymezuje nové zastavitelné plochy jen pro potřeby veřejné infrastruktury, a to rozšíření stávající čistírny odpadních vod (Z.5-3) a plochu pro možnost rozšíření stávajícího vodojemu na Městské hoře (T.5-3).

Ačkoli jsou vymezeny i zastavitelné plochy Z.5-1 (Střelnice) a Z.5-2 (Suchá Luka), jedná se pouze o změnu podmínek využití již vymezených zastavitelných ploch.

Změna č.5 tak pracuje šetrně s nezastavěným územím a v zásadě jen optimalizuje využití dotčených ploch pro potřeby rozvoje města a veřejnou infrastrukturu. Podrobněji viz. kapitola Urbanistická koncepce.

L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Prvky regulačního plánu jsou vymezeny v těchto plochách

- U.1 Z.5-1 (Bl.6, Střelnice)
- U.2 (OS.5*, Hotel Na Ostrově)
- U.3 Z.5-2 (SM.10, Suchá Luka)
- U.4 (MX, lesní školka)

Regulativy jsou uvedeny ve srovnávacím textu. Regulativy v ploše U.3 důsledně vycházejí ze schválené územní studie. Regulativy v ploše U.1 jsou promyšleny a stanoveny tak, aby nezpůsobily přílišné zatížení této plochy v kontextu příměstské krajiny a v pásmu do 30 m od hranice lesního pozemku, a proto omezují i maximální počet bytových jednotek. Podobně i v ploše U.2 je omezen maximální počet bytových jednotek, aby nedošlo k přetížení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Regulativ omezení počtu bytových jednotek je tak uplatněn pro ochranu veřejného zájmu.

M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

M.1) POUŽITÁ METODIKA

Pro vyhodnocení předpokládaných důsledků změny územního plánu na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou dodrženy tyto právní podklady:

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, dále v této kapitole jen „Zákon“;

- vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, dále v této kapitole jen „Vyhláška“;
- metodický pokyn Ministerstva životního prostředí OOLP/1067/96 ze dne 1.10.1996, k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu;
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon).

Vyhodnocení důsledků koncepce na ZPF a PUPFL:

- samostatná grafická příloha – výkres předpokládaných záborů půdního fondu, obsahově vycházející z odst. 3 § 3 vyhlášky;
- tabulkový přehled záborů zemědělského půdního fondu, obsahově vycházející z tab. 2 v příloze Vyhlášky;
- údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením;
- zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 Zákona.

Vyhodnocení důsledků koncepce na PUPFL tvoří:

- grafické vyjádření vztahu návrhu územního plánu s pozemky určenými pro plnění funkcí lesa a jejich ochranným pásmem, obsažené ve výkrese předpokládaných záborů půdního fondu;
- výpočet záboru lesních pozemků pro jednotlivé rozvojové plochy a koridory;
- odůvodnění případného záboru PUPFL nebo zásahu do jejich ochranného pásma.

M.2) INVESTICE DO PŮDY

Investice do půdy – konkrétně hlavní odvodňovací zařízení (zatrubněné) – se dle dostupných podkladů nacházejí pouze ve východní části řešeného území, směrem k obci Vráž. Tato zařízení jsou zakreslena ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu.

M.3) USPOŘÁDÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKOVÉ ÚPRAVY

Změnou ÚP dochází k záboru ZPF v rámci části rozvojové plochy Z.5-2, která je evidována jako ZPF. Zbývající části plochy tvoří pozemky mimo ZPF. Ostatní změnou ÚP vymezené rozvojové plochy se nenacházejí na pozemcích ZPF (viz výkresová část).

Rozsah záboru a třída ochrany ZPF jsou uvedeny v tabulce „*Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu – změna územního plánu*“ a druh dotčených pozemků je graficky znázorněn v příslušném výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. Podrobné odůvodnění je uvedeno v příslušné kapitole níže.

V ostatních částech řešeného území nedochází změnou územního plánu ke změně uspořádání zemědělského půdního fondu ani k ovlivnění organizace zemědělského hospodaření.

V řešeném území nebyly dosud provedeny komplexní pozemkové úpravy. Změna ÚP se této problematiky nedotýká.

M.4) OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY

Opatření k zajištění ekologické stability území zůstávají zachována v rozsahu dle platného územního plánu.

Změnou územního plánu dochází k záboru zemědělského půdního fondu a k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa v části vymezených rozvojových ploch. Podrobné vyhodnocení těchto záboru je uvedeno v příslušné kapitole níže a polohově vyznačeno ve výkresové části dokumentace. Změna územního plánu však nezasahuje do vymezených skladebných částí územního systému ekologické stability.

M.5) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení záboru podléhají všechny nově navrhované rozvojové plochy a koridory, které se nachází na zemědělském půdním fondu a byly vymezeny v rámci změny ÚP – viz. přiložená tabulka níže.

V následující tabulce je podle přílohy Vyhlášky (tab. č. 2) uvedena výměra ploch záboru podle tříd ochrany na pozemcích s druhem využití „orná půda“, „trvalý travní porost“ nebo „zahrada“, tj. pozemků spadajících do ZPF (těch, kterých se zábor týká). Dále jsou uvedeny souhrnné výměry pro jednotlivé plochy záboru, výměry ploch celkem podle jejich navrženého využití, odhad výměry záboru, na které bude po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu, včetně souhrnu těchto výměr podle typu navrženého využití a souhrnu těchto výměr bez ohledu na typ navrženého využití (sloupec „Rekultivace“), informaci o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody (sloupec „Eroze“). Sloupec „ÚPD“ obsahuje informaci o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch.

Tabulka záborů zemědělského půdního fondu v návrhu změny územního plánu

Označení plochy/koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Rekultivace	Závlahy	Odvodnění	Eroze	ÚPD	
			I.	II.	III.	IV.	V.						
k. ú. Beroun													
Z.5-2	SM.10 – smíšené obytné městské – Suchá Luka	53,071	0,000	0,000	0,545	16,769	35,757	0,000	ne	ne	ne	ne	
Σ	smíšené obytné	53,071	0,000	0,000	0,545	16,769	35,757						
ZÁBOR ZPF CELKEM		53,071	0,000	0,000	0,545	16,769	35,757						

M.6) ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ZÁBORU ZPF

K záboru je navrženo celkem 53,071 ha území se stanovenou bonitou, které druhem pozemků spadá do ZPF. Největší část záboru připadá na nejnižší třídu ochrany, konkrétně 35,75 ha, dále 16,76 ha na IV. třídu ochrany a minimální zábor se nachází na pozemcích III. třídy, konkrétně 0,54 ha. Odůvodnění zastavitelné plochy Z.5-2 je uvedeno níže.

Odůvodnění záborů ZPF v jednotlivých plochách

Označení lokality	Odůvodnění záboru ZPF
Z.5-2 <i>k. ú. Beroun (lokalita Suchá Luka)</i>	<p>Zastavitelná plocha Z.5-2, která je navržena pro využití SM.10 smíšené obytné městské - Suchá Luka se nachází v bezprostřední vazbě na zastavěné území města Beroun, v urbanizovaném prostoru sevřeném mezi významnými dopravními koridory (dálnice D5, ulice Pražská). Jedná se o jedno z mála území, které umožňuje další významnější rozvoj města, a to s ohledem na výrazné limity území dané konfigurací terénu, lesními komplexy, dopravní infrastrukturou - dálnice, železnice (současně také plánovaný koridor VRT) a přírodními hodnotami.</p> <p>Za posledních 15 let přibýlo ve městě Beroun podle demografického vývoje přibližně 3000 obyvatel. Územní plány se přitom připravují s výhledem zhruba na dalších 10-15 let, a je proto nezbytné s ohledem na cíle a úkoly územního plánování odpovědně připravovat nové rozvojové plochy a kapacity města.</p> <p>Město Beroun se navíc nachází v zázemí Hlavního města Prahy s velmi dobrou dopravní dostupností (cca 15 minut jízdy IAD, nebo 25 min jízdy HD), což dále zvyšuje jeho atraktivitu pro nové obyvatele. I z tohoto důvodu lze očekávat pokračující populační růst, na který musí územní plánování včas reagovat.</p> <p>Předmětná plocha byla již v předchozí územně plánovací dokumentaci určena k rozvoji, konkrétně ji zde ÚP vymezil v roce 2017 a zábor zemědělského půdního fondu byl v minulosti vyhodnocen. Aktuální změna územního plánu nepředstavuje nové vymezování zastavitelných ploch, ale dílčí koncepční přehodnocení jejich funkčního využití, zejména ve vztahu k plochám výroby.</p> <p>Aktuálně ve městě Berouně, respektive v této lokalitě, není poptávka po původně vymezené funkci výroby. Současně je z hlediska urbanistických zásad nevhodné navrhovat plochy výroby v exponovaných vstupech do města (v tomto případě v pohledově exponované poloze na vyvýšeném svahu při vstupu do města). Umisťování výrobních a skladových areálů v této poloze není z urbanistického hlediska vhodné zejména z důvodu ochrany krajinného rázu a pohledového uplatnění vstupu do města.</p> <p>Důležitým aspektem je také ekonomická náročnost umístění zde plošně rozsáhlých výrobních a skladovacích objektů. Konfigurace terénu, a právě plošný rozsah výrobních a skladovacích objektů by vyžadovaly rozsáhlé terénní úpravy a zemní práce, což výrazně zvyšuje investiční náklady a snižuje ekonomickou efektivitu využití území pro daný účel.</p> <p>Zároveň s ohledem na výše uváděný časový horizont územních plánů není vhodné v takto rozsáhlých a složitých rozvojových plochách v ÚP přesně a závazně vymezovat polohy např. pro občanskou vybavenost, veřejná prostranství, veřejnou zeleň, či přesné trasování vnitřní dopravní a technické infrastruktury. V takto rozsáhlých a komplexních územích s delším horizontem využití je vhodné využít podrobnější nástroj územního plánování, a to například územní studii (dále jen „ÚS“).</p>

I z výše uvedených důvodů proto byla pořízena v předmětném území plochy Z.5-2 *Územní studie Beroun - Lokalita Závodí - Suchá Luka* (dále jen "ÚS"), která území posoudila komplexně jako celek. Studie prověřila urbanistickou strukturu, dopravní napojení, technickou infrastrukturu, veřejnou vybavenost, přístupnost území, krajinné vazby a jiné. (viz dokumentace *Územní studie Beroun - Lokalita Závodí - Suchá Luka*).

Navržené řešení v rámci ÚS směřuje k vytvoření plnohodnotné městské čtvrti se smíšenou strukturou funkcí, zahrnující bydlení, občanskou vybavenost (školy, školky, sportovní zařízení, retail), veřejná prostranství, plochy zeleně a rekreace. Území je řešeno jako jeden funkční provázaný komplexní celek, nikoli jako izolované rozvojové segmenty. Následně z tohoto detailního prověření ÚS vzešly konkrétní požadavky na změnu ÚP.

Právě v části území, kde byla v ÚP ve značném rozsahu vymezena plocha výroby, ÚS nově vymezuje zejména veřejnou vybavenost v podobě ploch pro základní školu, mateřskou školu a sportovní zázemí. Tyto prvky veřejné vybavenosti byly ve městě identifikovány jako nedostatečné a je nezbytné je doplnit i s ohledem na předpokládaný rozvoj území. Současně navrhované umístění služeb přispěje k vytvoření pracovních příležitostí přímo v místě a posílí lokální ekonomickou základnu.

Pro přehlednost je vhodné opětovně uvést, že změna ÚP vymezuje celé území jako jednu plochu Z.5-2 – SM.10 – smíšené obytné městské, oproti platnému ÚP, který stanovoval jednotlivé funkční plochy samostatně. Podmínky pro původně uvažované funkce však zůstávají v území nadále zajištěny; ÚP jim nově nestanovuje závazné a limitující přesné polohové vymezení, ale přenechává jejich konkrétní prostorové uspořádání navazujícímu nástroji, tj. územní studii (viz dokumentace ÚS), která je podrobněji vymezuje.

Dále pro zajištění požadovaných kvalit a podmínek uspořádání lokality jsou současně v území v rámci výroku ÚP využity prvky regulačního plánu, vycházející z ÚS, které mají zajišťovat požadovanou podobu území. Více viz kap. F a plocha SM.10 výroku ÚP a příslušné schéma území s prvky regulačního plánu.

Zábor zemědělského půdního fondu je v daném případě považován za nezbytný, neboť v rámci zastavěného území města se nenacházejí dostatečné územní rezervy umožňující realizaci plochy tohoto charakteru, rozsahu a významu tak, aby byly zajištěny všechny výše uvedené funkce a potřeby rozvoje města. Nezbytnost záboru vyplývá z komplexního posouzení všech relevantních urbanistických, demografických, dopravních, ekonomických a infrastrukturních souvislostí v rámci koncepce udržitelného a koncepčního rozvoje území.

Plocha Z.5-2 navazuje na zastavěné území města i na stávající dopravní infrastrukturu a tvoří kompaktní celek v přímé vazbě na urbanizované území. Je vymezena tak, aby nedocházelo ke vzniku izolovaných enkláv zemědělského půdního fondu ani k fragmentaci zemědělsky obhospodařovaných pozemků, respektive k oddělování zbytkových, obtížně zemědělsky využitelných částí ZPF.

Hydrologické a odtokové poměry byly prověřeny v rámci zpracované územní studie, která stanovila základní principy hospodaření se srážkovými vodami, včetně řešení retence a vsakování v území. Koncepce vychází z požadavku maximálního zadržení srážkových vod v místě dopadu. Podrobné technické řešení bude dále rozpracováno v navazujících stupních projektové dokumentace v souladu s platnou legislativou.

Prostupnost území zůstane zachována. Územní studie tento systém vnitřních komunikací a pěších propojení stanovuje a koordinuje (viz dokumentace ÚS).

Dotčené pozemky se nacházejí převážně na půdách **III., IV. a V. třídy ochrany**. Jedná se tedy o půdy méně kvalitní z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Výměra záboru činí cca 53 ha, což je s ohledem na charakter lokality, její význam pro rozvoj města a skutečnost, že se jedná o již dříve vymezenou rozvojovou plochu (projednanou a schválenou jako zábor ZPF), považováno za přiměřený rozsah.

M.7) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změna územního plánu vymezuje dvě rozvojové plochy na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Konkrétně se jedná o plochu změn v krajině K.5-1 a část zastavitelné plochy Z.5-2.

V ploše změn v krajině dochází pouze k dílčí změně funkčního využití z MU.lorz na MU.rs – plochy smíšené krajinné (r – rekreace nepobytové, s – sportovní využití).

Tabulka záborů PUPFL v návrhu změny územního plánu

Označení plochy/koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)
k. ú. Beroun		
Z.5-2	SM.10	0,362
K.5-1	MU.rs	0,652

Odůvodnění záborů PUPFL

Z.5-2

k. ú. Beroun
p. p. č. 423/13

Uvedená zastavitelná plocha Z.5-2 (SM.10) je vymezena částečně na pozemcích PUPFL o celkové výměře 0,362 ha. Příslušný lesní pozemek p. p. č. 423/13 se nachází jako enkláva mezi tělesem stávající dopravní infrastruktury (dálnice) a plánovanou rozvojovou lokalitou.

V platném územním plánu byl tento lesní pozemek vymezen jako ZO – zeleň ochranná a izolační, a současně jako plocha DS – dopravní infrastruktura (přes příslušný lesní pozemek bylo navrhováno vedení dopravní infrastruktury).

V rámci aktuální změny územního plánu došlo pouze k dílčímu koncepčnímu přehodnocení využití území. V dané lokalitě již není poptávka po původně uvažované výrobní a skladovací funkci a současně je z urbanistického hlediska nevhodné umisťovat plochy výroby a skladování do pohledově exponované polohy při vstupu do města (více viz odůvodnění ZPF).

Na základě těchto zjištění bylo území komplexně prověřeno dokumentací *Územní studie Beroun – Lokalita Závodí – Suchá Luka* (dále jen „ÚS“ nebo „studie“), která detailně řeší urbanistickou strukturu, dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství i krajinné vazby (viz příslušná dokumentace). Na základě této studie byla změnou ÚP vymezena plocha SM.10 – Smíšené obytné městské – Suchá Luka jako jeden celek, který komplexně zajišťuje veškeré požadované podmínky např. pro

občanskou vybavenost, bydlení, veřejnou zeleň, veřejná prostranství a jiné, přičemž konkrétní uspořádání bylo detailně prověřeno a stanoveno příslušnou studií.

Studie stanovila jednotlivá využití v rámci plochy a definovala regulativy prostorového uspořádání, struktury zástavby a další požadavky. Tyto principy byly následně převzaty do změny ÚP a promítnuty do výroku dokumentace zejména prostřednictvím území s prvky regulačního plánu – viz kap. F. *Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití; Specifické regulativy pro blok C.*

Uvedené specifické regulativy v bloku C stanovují: „*zákaz výstavby stavebních objektů, vyjma těch, které budou sloužit pro obsluhu a údržbu vodních ploch*“.

Přestože je pozemek součástí plochy SM.10, nepředpokládá se jeho odnětí z PUPFL ani změna faktického způsobu využití. Současný porost zůstane v maximální míře zachován jako stabilizovaný krajinnotvorný a rekreační prvek území. ÚP i územní studie zde předpokládají zachování současného využití, tedy zalesněného pozemku. Nejedná se tedy o intenzivní zastavění této části území, ale o její začlenění do celkové dílčí koncepce jako stabilizovaného přírodního prvku, který může být využíván pro každodenní rekreaci místních obyvatel.

Současně přes uvedený pozemek vede trasa vrchního vedení ZVN 400 kV, které má ochranné pásmo 20 metrů od krajního vodiče na každou stranu. Uvedený pozemek je tedy i tímto aspektem významně limitován z hlediska jakékoliv výstavby objektů.

Na dotčeném pozemku se však jedná převážně o porost náletového charakteru, bez významné hospodářské produkční funkce a bez zapojeného, dlouhodobě stabilizovaného lesního porostu. Ekologická i hospodářská hodnota tohoto lesního pozemku je proto ve srovnání s plnohodnotnými vzrostlými lesními porosty nižší.

Z tohoto důvodu je změna využití v územním plánu z hlediska dopadů na plnění funkcí lesa méně významná. Změna ÚP sama o sobě nepředstavuje automatické odnětí pozemků z PUPFL ani plošné odstranění porostu; předpokládá se maximální zachování zeleně a stávajícího přírodního charakteru území (především v bloku C) v souladu s regulativy stanovenými územní studií a následně převzatými do výroku ÚP.

K.5-1

*k. ú. Beroun
p. p. č. 1939/2*

Uvedená plocha změn v krajině je vymezena pro záměr zázemí podporující vyšší rekreační využití okolních lesů. Navrhované zázemí má zajišťovat pro návštěvníky zejména související veřejné vybavení, a to v podobě parkovacích ploch s vodopropustným povrchem, myček na kola, dětských hřišť, herních a workoutových prvků, přístřešků pro rekreanty, pozorovatelnu ptactva apod. Současně uvedený záměr předpokládá v řešené ploše zachování stávajícího lesního porostu v co největší možné míře. I z toho důvodu je na území uplatněna podmínka územní studie US.5-1 s důrazem na zachování přírodního charakteru území.

Plocha je zde vymezena s ohledem na svou dobrou návaznost na stávající dopravní infrastrukturu a napojení na síť pěších a turistických tras. Lokalita se současně nachází v docházkové dostupnosti stávajícího systému cyklostezek a cyklotras.

Plocha je v přímé návaznosti na zastavěné území obce. Jedná se o úzký pás při okraji lesního porostu o šířce cca 30 m, který nepředstavuje izolovaný zásah do lesního komplexu.

Zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) je navržen v minimálním nezbytném rozsahu tak, aby byla umožněna realizace výše uvedeného záměru zázemí pro rekreační využití přilehlých lesů. Vymezení plochy reaguje na nedostatek

obdobného veřejného vybavení v daném území a představuje veřejný zájem spočívající ve zlepšení podmínek pro rekreaci obyvatel, podpoře jejich zdraví a rozvoji volnočasových aktivit.

Zásah je situován výhradně při okraji lesa a nepředstavuje fragmentaci lesního komplexu ani narušení jeho prostorové kontinuity. Nedochází k zásahu do jádrových částí porostu. Rozsah je omezen tak, aby byla v maximální možné míře zachována produkční, ekologická i krajinnotvorná funkce lesa.

Níže uvedená plocha zasahuje do ochranného pásma lesa (30 m od hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa), stanoveného dle platné legislativy. U této plochy je níže uvedeno odůvodnění jejího vymezení s ohledem na uvedený limit:

Z.5-1

Jedná se o plochu situovanou v rámci zastavěného území. Plocha je změnou územního plánu navržena pro bydlení individuální - BI.

Část plochy se nachází v ochranném pásmu lesa (30 m od hranice PUPFL). Konkrétní umístění staveb pro bydlení a jejich odstup od okraje lesa bude řešen v navazujících stupních projektové přípravy a v příslušných správních řízeních v souladu s platnými právními předpisy na úseku lesního hospodářství a stavebního práva.

Stavby pro bydlení budou umísťovány tak, aby byla zachována bezpečná vzdálenost od lesa a nebyly dotčeny jeho funkce.

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno v dalších fázích pořizování změny ÚP.

O. POSOUZENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Protokol z kontroly Elektronickým kontrolním nástrojem (ETL) bude přiložen v dalších fázích pořizování změny ÚP.

P. TEXT ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN

Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části platného znění ÚP Beroun, které jsou provedeny ve Změně č. 5 Územního plánu Beroun, je součástí samostatné přílohy.

Grafická část Změny č. 5 Územního plánu Beroun

Výroková část

- | | | |
|----|---------------------------------|-----------|
| 1. | Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres | 1 : 5 000 |

ÚZEMNÍ PLÁN BEROUN
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5

2.4.	Hlavní výkres – koncepce zásobování vodou	1 : 5 000
2.5.	Hlavní výkres – koncepce odkanalizování	1 : 5 000
2.6.	Hlavní výkres – koncepce zásobování elektrickou energií, telekomunikace	1 : 5 000
2.7.	Hlavní výkres – koncepce zásobování plynem a teplem	1 : 5 000
3.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

Část odůvodnění

O.1	Koordinační výkres	1 : 5 000
O.2	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
O.3	Výkres záborů půdního fondu	1 : 5 000

Schémata

SCH.1	Přehledové schéma	1 : 5 000
SCH.2	Schéma uspořádání bloků	1 : 5 000