

Zadání
změny č. 5 Územního plánu Beroun



Zadavatel:

Město Beroun

Sídlo:

Husovo nám. 68, Beroun-Centrum, 266 01 Beroun
IČO: 00233129

Pořizovatel a zpracovatel:

Městský úřad Beroun
Odbor územního plánování a regionálního rozvoje
(úřad územního plánování)
vedoucí odboru Ing. arch. Dana Vilhelmová

datum:

duben 2025

ve znění úpravy září 2025

Návrh zadání je zpracovaný v souladu s ustanovením § 111 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

O pořízení změny č. 5 Územního plánu Beroun (dále jen ÚP Beroun) s prvky regulačního plánu rozhodlo Zastupitelstvo města Beroun (dále jen ZM) na svém zasedání dne 26.6.2024, usnesením č. 48/2024. O úplném obsahu změny rozhodlo ZM dne 12.3.2025, usnesením č. 119/2025. Zadání změny odsouhlasilo ZM dne 18.6.2025, usnesením č. 145/2025. Dne 10.9.2025 ZM souhlasilo usnesením č. 172/2025 s přesunem bodu „TI – technická infrastruktura (ČOV a vodojem Městská hora) ze zadání změny č. 6 ÚP Beroun do zadání změny č. 5 ÚP Beroun.

1. Obsah a struktura zadání změny:

a) vymezení řešeného území,

Změna se bude týkat pozemků v k.ú. Beroun, viz příloha.

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.

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace,

Lokalita Suchá Luka – podkladem pro změnu je zpracovaná územní studie „Závodí – Suchá Luka“.

Hlavním cílem této studie bylo vytvoření komplexního urbanistického návrhu využití lokality, který bude respektovat charakter města Beroun a krajinný ráz lokality Závodí – Suchá Luka. Dále bylo snahou identifikovat a ověřit možnosti optimálního využití konkrétního území s ohledem na zlepšení dopravní situace, zachování ekologické stability a podporu sociálního a ekonomického rozvoje. Územní studie obsahuje konkrétní návrhy a doporučení týkající se rozvoje infrastruktury včetně infrastruktury dopravní, bydlení, občanské vybavenosti, zeleně a dalších klíčových aspektů.

Tato plocha bude vymezena jako plocha, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy viz § 81 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Pozemky střelnice v ploše sportu (OS) – prověřit možnou rezervu pro smíšené využití.

Pozemky v ploše OS.1 (Hotel Na Ostrově) – do přípustného využití plochy OS.1 (sport, tělovýchova specifická – plochy v dosahu záplavového území) doplnit stravovací a ubytovací zařízení v souladu se stávajícím stavem.

Pozemky v rámci dopravní plochy P109 – prověřit vypuštění komunikace P109, od křižovatky ul. Lidická přes Zborovského nábřeží k Václavskému náměstí.

Pozemky jižně od plochy bydlení (BI.4) v areálu golfu – upravit umístění cyklostezky v areálu golfu.

Pozemky u ploch TI – technická infrastruktura (ČOV a vodojem Městská hora) - prověřit rozšíření funkční plochy technické infrastruktury (TI), rozšíření ČOV a vodojemu Městská hora, parc. č. 775/11, 775/12 a 775/1, 1448/4.

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Lokalita 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. 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. Důkladná analýza urbanistických a architektonických prvků v dané lokalitě umožní identifikovat klíčové body, které je třeba zachovat nebo zdůraznit. Kromě toho bude řešení zohledňovat aktuální a budoucí potřeby obyvatel, aby bylo možné navrhnout udržitelná a efektivní řešení pro rozvoj infrastruktury, dopravy a veřejných prostorů. V této souvislosti bude změna ÚP řešit i etapizaci výstavby.

Dalším cílem změny je najít takové řešení, které bude respektovat současný charakter města s vhodným komponováním zástavby i vzhledem k náročnému terénu horizontů berounské kotliny. Lokalita je obklopena územím zvláštní ochrany, a tudíž by i samotný návrh charakteru zástavby by toto měl zohlednit.

V neposlední řadě by změna územního plánu měla aktualizovat dopravní koncepci v daném území i způsob připojení nových komunikací na stávající silniční síť. I nadále je nezbytně nutné v daném území vymezit koridor pro tzv. jižní paralelní komunikaci, která je řešena v současně platném Územním plánu Beroun.

Pozemky střelnice v ploše sportu (OS)

Účelem navrhované změny je umožnit větší využití lokality v návaznosti na nový bytový komplex „Pískovna“ a zároveň minimalizovat možné negativní dopady z provozu střelnice na plochy bydlení.

Pozemky v ploše OS.1 (Hotel Na Ostrově)

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 (zimní stadion).

Pozemky v rámci dopravní plochy P109

Účelem navrhované změny je prověření potřeby vedení koridoru pro dopravní stavbu (místní komunikaci) v rámci sportovní, klidové a odpočinkové části města Beroun (bude prověřena jiná možnost vedení komunikace).

Pozemky jižně od plochy bydlení (BI.4) v areálu golfu

Účelem navrhované změny je dát do souladu hranice plochy pro bydlení se současným vedením cyklostezky, bude upravena hranice plochy BI.4 s cílem rozšířit zahradu přilehlou ke stávajícímu rodinnému domu.

Pozemky u ploch TI – technická infrastruktura (ČOV a vodojem Městská hora)

S postupným rozvojem města a nárůstem počtu obyvatel vyvstala potřeba rozšíření ploch technické infrastruktury.

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

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).

2. Další požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace.

a) požadavky na zpracování dokumentace

Dokumentace změny č. 5 Územního plánu Beroun bude po obsahové stránce zpracována v přiměřeném rozsahu požadavků na zpracování ÚP (dokumentace bude členěna na návrh a odůvodnění). Grafické zpracování změny bude odpovídat vyhlášce č. 157/2024 Sb. příloha č. 10, 12 a 13.

- Dokumentace změny č. 5 ÚP Beroun pro každou fázi projednání bude předána objednateli v jednom vyhotovení, v digitální podobě ve formátu čitelném programovým vybavením vlastněným zadavatelem (ArcGIS Desktop nebo ArcGIS Pro) včetně MXD dokumentů popřípadě mapových projektů a nezbytných knihoven symbolů a v rastrovém georeferencovaném formátu a v PDF pro zveřejnění na webových stránkách města. Textová část bude předána ve formátu DOC (DOCX) a v PDF. Vše plně v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. příloha č. 14. Stejným způsobem bude odevzdána i výsledná dokumentace (čistopis) a úplné znění ÚP Beroun po změně č. 5.

Návrh (výrok) – textová část

- Textová část změny č. 5 bude zpracována formou doplnění relevantních kapitol textové části platného ÚP Beroun. Kapitoly, jejichž obsah není změnou dotčen, zůstávají platné v původní podobě.

Návrh (výrok) – grafická část

- Grafická část změny č. 5 zahrne výkresy (resp. výřezy výkresů), které jsou dotčeny změnou, dle struktury a členění v platném ÚP Beroun, výkresy, jejichž obsah není změnou dotčen, zůstávají platné v původní podobě.

Odůvodnění – textová část

- Textová část odůvodnění bude vycházet z přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

Odůvodnění – grafická část

- Grafická část změny č. 5 zahrne výkresy (resp. výřezy výkresů), které jsou dotčeny změnou, dle struktury a členění v platném ÚP Beroun, výkresy, jejichž obsah není změnou dotčen, zůstávají platné v původní podobě.

Úplné znění po změně č. 5 bude obsahovat textovou a grafickou část. Členění výkresů obsažených v grafické části bude odpovídat úplnému znění po změně č. 4.