

**Zadání**  
**změny č. 6 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. 6 Územního plánu Beroun s prvky regulačního plánu (dále jen ÚP Beroun) rozhodlo Zastupitelstvo města Beroun (dále jen ZM) na svém zasedání dne 12. 3. 2025 usnesením č. 120/2025. Zadání změny odsouhlasilo ZM dne 18.6.2025, usnesením č.146/2025. 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, Zdejcina a Hostim u Berouna, viz příloha.

#### Katastrální území Beroun

1. Pozemky severně od plochy „BI.2 – bydlení individuální v rodinných domech – v okrajových polohách zastavitelných ploch“ (Na Morákově)
2. Pozemky západně od plochy „BI.2 – bydlení individuální v rodinných domech – v okrajových polohách zastavitelných ploch“ (Na Morákově)
3. Pozemek v rámci plochy „NS.a – plochy smíšené nezastavěného území“ (Na Morákově, ul. Ječná)
4. Pozemky v ploše „RI – individuální rekreace“ (u dálnice D5)
5. Pozemky v ploše „SM.2 – smíšené využití území městského typu specifické – s vyloučením staveb pro trvalé bydlení“ (u vlakového nádraží)
6. Pozemky v ploše „VL – lehká výroba a sklady“ (mezi dálnicí a železnicí), pozemky smíšených ploch
7. Pozemek v ploše „NS.lpr – plochy smíšené nezastavěného území“ (Pod Kapličkou)
8. Pozemky v ploše „NS.lorz – plochy smíšené nezastavěného území“ (Na Šibenci)
9. Všechny plochy „RZ – individuální rekreace – zahrádkové osady“
10. Pozemky v ploše „PZ – veřejné prostranství s převahou ozelenění“ (Na Máchovně)
11. Pozemky u ploch „TI – technická infrastruktura“ (ČOV a vodojem Městská hora) bod přesunut do zadání změny č. 5 ÚP Beroun na základě souhlasu Zastupitelstva města Beroun usnesením č. 172/2025 ze dne 10.9.2025.
12. Pozemek v ploše „NS.lopz – plochy smíšené nezastavěného území“ (u nemocnice)
13. Pozemek v ploše „BI – bydlení individuální v rodinných domech – městské“ (ul. Hněvkovského)
14. Pozemky v ploše „PZ.4 – veřejná prostranství s převahou ozelenění – Na Podole“

15. Pozemek v ploše „NS.lpr – plochy smíšené nezastavěného území“ (konec ul. K Dědu)
16. Pozemky (území) mezi lokalitami P8c a 9b (Pískovna – golf)
17. Pozemky (území) od řeky Berounky k přemostění dálnice u nemocnice

#### Katastrální území Zdejcina

18. Pozemky v ploše „OS – sport, tělovýchova“

#### Katastrální území Hostim u Beroun

19. Pozemek v ploše „ZS.1 – sídelní zeleň“

#### Celé území města

20. Provéřít (aktualizovat) celkovou koncepci dopravy ve městě včetně dopravy v klidu (koeficient parkování, parkování v centru). Provéřít umístění navržené komunikace v ploše P109 (VPS D3) Beroun-Závodí.
21. Provéřít rozlivové plochy pod a nad Berounem.
22. Revize textové části

### **b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace**

#### Katastrální území Beroun

1. Pozemky severně od plochy BI.2 – bydlení individuální v rodinných domech – v okrajových polohách zastavitelných ploch (Na Morákově)  
Provéřít rozšíření plochy pro bydlení – změna funkčního využití pozemků parc. č. 1688/2, 1688/3, 1688/10, 2708/1, 2708/2, 1688/3 a 1688/10 ze smíšené plochy nezastavěného území výhledově urbanizovatelného (NS.oruz) na plochu pro bydlení individuální v rodinných domech (BI.2).
2. Pozemky západně od plochy BI.2 – bydlení individuální v rodinných domech – v okrajových polohách zastavitelných ploch (Na Morákově)  
Provéřít rozšíření plochy pro bydlení – změna funkčního využití pozemků parc. č. 1326/6, 1337/12, 1337/2 a stp. č. 2154 ze smíšené plochy nezastavěného území (NS.oz) na plochu pro bydlení individuální v rodinných domech (BI.2).
3. Pozemek v rámci plochy NS.a – plochy smíšené nezastavěného území (Na Morákově, ul. Ječná)  
Provéřít změnu funkčního využití pozemku v ploše NS.a pro možnost vybudování zázemí do 50 m<sup>2</sup> pro správu a ochranu pozemků parc. č. 1654/20 (zahrada) a 1654/19 (ovocný sad).
4. Pozemky v ploše RI – individuální rekreace (u dálnice)  
Provéřít změnu funkčního využití pozemků parc. č. 573, 575/30, 575/31, 575/32 a 575/33 z rekreace individuální (RI) na plochu pro bydlení individuální v rodinných domech (u dálnice).
5. Pozemky v ploše SM.2 – smíšené využití území městského typu specifické – s vyloučením staveb pro trvalé bydlení (u vlakového nádraží)  
Provéřít úpravu a doplnění přípustného využití funkční plochy SM.2, pozemek parc. č. 868/14, možné zrušení celkové prodejní plochy a doplnění funkční plochy o:
  - přechodné ubytování turistů, studentů a žáků,
  - dětská hřiště,
  - zařízení péče o děti, školská zařízení,

- zdravotnická a sociální zařízení,
  - stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely.
6. Pozemky v ploše VL – lehká výroba a sklady (mezi dálnicí a železnicí), pozemky smíšených ploch  
Úprava funkčního využití plochy výroby lehké (VL), popř. plochy smíšené městské (SM) pro možnost umístění větší prodejní plochy, popř. prodejní plochu bez omezení.
  7. Pozemek v ploše NS.lpr – plochy smíšené nezastavěného území (Pod Kapličkou)  
Rozšíření plochy pro bydlení – změna funkčního využití zastavěné části pozemku zahrady parc. č. 1472/6 z plochy nezastavěného území (NS.lpr) na plochu pro bydlení.
  8. Pozemky v ploše NS.lorz – plochy smíšené nezastavěného území (Na Šibenci)  
Provéřit návrh na vyhlášení významného krajinného prvku (VKP) na pozemku parc. č. 1999/26... a část pozemku parc. č. 2001/8 změnit na veřejnou zeleň.
  9. Všechny plochy RZ – individuální rekreace – zahrádkové osady  
Provéřit úpravu funkčního využití RZ – individuální rekreace – zahrádkové osady – z důvodu navržení možnosti umístit stavby o větší výměře, např. do 50 m<sup>2</sup> (nyní do 30 m<sup>2</sup>) nebo přizpůsobit výměru parametrům dle přílohy č. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.
  10. Pozemky v ploše PZ – veřejné prostranství s převahou ozelenění (Na Máchovně)  
Provéřit zrušení veřejného prostranství (PZ) v soukromém vlastnictví a pozemky parc. č. 1261/63, 1261/65, 1261/67, 1261/69, 1261/71 a 1261/72 zahrnout do plochy BI – bydlení individuální (rozšíření zahrad ke stávajícím RD).
  11. Pozemky u ploch TI – technická infrastruktura (ČOV a vodojem Městská hora)  
~~Provéřit rozšíření funkční plochy technické infrastruktury (TI) (rozšíření ČOV a vodojemu Městská hora), parc. č. 775/11, 775/12 a 775/1, 1448/4. bod přesunut do zadání změny č. 5 ÚP Beroun na základě souhlasu Zastupitelstva města Beroun usnesením č. 172/2025 ze dne 10.9.2025.~~
  12. Pozemek v ploše NS.lopz – plochy smíšené nezastavěného území (u nemocnice)  
Rozšíření plochy pro bydlení o pozemek parc. č. 622/6.
  13. Pozemky v ploše BI – bydlení individuální v rodinných domech – městské (ul. Hněvkovského)  
Provéřit změnu funkčního využití pozemků stp. č. 732 a parc. č. 1176/40 a dalších v dané lokalitě na plochu smíšenou.
  14. Pozemky v ploše PZ.4 – veřejná prostranství s převahou ozelenění – Na Podole  
Provéřit pozemky v záplavovém území pro širší využití.
  15. Pozemek v ploše NS.lpr – plochy smíšené nezastavěného území (konec ul. K Dědu)  
Rozšířit plochu bydlení o stávající místní komunikaci.
  16. Pozemky (území) mezi lokalitami P8c a 9b (Pískovna – golf)  
Provéřit umístění nové místní komunikace mezi lokalitami Pískovna – golf s napojením na stávající komunikace, především na komunikaci vedenou od golfového areálu směrem na Prahu.
  17. Pozemky (území) od řeky Berounky k přemostění dálnice u nemocnice  
Provéřit (aktualizovat) v územní studii přeložky II/605 navržené vedení trasy paralelní komunikace.

#### Katastrální území Zdejcina

##### 18. Pozemky v ploše OS – sport, tělovýchova

Úprava funkčního využití plochy OS (sport, tělovýchova) pro možnost umístění lesní mateřské školy.

#### Katastrální území Hostim u Berouna

##### 19. Pozemek v ploše ZS.1 – sídelní zeleň

Provéřit zahrnutí části soukromého pozemku v ploše sídelní zeleně (ZS.1) do navazující plochy BV.1 – bydlení individuální v rodinných domech vesnické specifické – Hostim a Lištice pro možnost zřízení pěti odstavných parkovacích stání ke stávajícímu rodinnému domu.

#### Celé území města

##### 20. Provéřit (aktualizovat) celkovou koncepci dopravy ve městě včetně dopravy v klidu (koeficient parkování, parkování v centru). Provéřit nutnost umístění navržené komunikace v ploše P109 (VPS D3) Beroun-Závodí, popř. navrhnout jiné dopravní řešení.

##### 21. Provéřit rozlivové plochy pod a nad Berounem

##### 22. Revize textové části

### **c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace**

#### Katastrální území Beroun

##### 1. Pozemky severně od plochy BI.2 – bydlení individuální v rodinných domech – v okrajových polohách zastavitelných ploch (Na Morákově)

Pozemky jsou v současně platném územním plánu zahrnuty do funkční plochy smíšené nezastavěného území, která je indexem „u“ definována jako urbanizovatelné plochy/územní rezerva. Jedná se tedy převod z rezervy do návrhu a nikoli o nové rozšíření. V lokalitě je budovaná nová místní komunikace s uložením inženýrských sítí, která vede podél západního okraje plochy BI.2. Provéřit možnost rozšíření plochy BI.2 pro vznik dvou nových pozemků pro stavby RD s napojením na nově budovanou komunikaci.

##### 2. Pozemky západně od plochy BI.2 – bydlení individuální v rodinných domech – v okrajových polohách zastavitelných ploch (Na Morákově)

V lokalitě je budovaná nová místní komunikace s uložením inženýrských sítí, která vede podél západního okraje plochy BI.2. Provéřit možnost rozšíření plochy BI.2 pro vznik nových pozemků pro stavby RD s jejich napojením na nově budovanou komunikaci.

##### 3. Pozemek v rámci plochy NS.a – plochy smíšené nezastavěného území (Na Morákově, ul. Ječná)

Jedná se o rozsáhlé území v soukromém vlastnictví, v jehož rámci by byla umožněna jedna stavba využívaná pro správu a ochranu pozemků – zahrady a ovocného sadu.

##### 4. Pozemky v ploše RI – individuální rekreace (u dálnice)

Rekreace se nachází v těsné blízkosti dálnice D5, návrh na zahrnutí pozemků do smíšeného využití s možností individuálního bydlení. Jedná se o rozšíření stávající plochy SM.1 – smíšené území městského typu specifické – nízkopodlažní zástavba.

##### 5. Pozemky v ploše SM.2 – smíšené využití území městského typu specifické – s vyloučením staveb pro trvalé bydlení (u vlakového nádraží)

Pozemky se nachází u vlakového a autobusového nádraží, kde by bylo možné přípustné využití stávající funkční plochy rozšířit tak, aby bylo možné atraktivní nezastavěné pozemky vhodně využít.

6. Pozemky v ploše VL – lehká výroba a sklady (mezi dálnicí a železnicí), pozemky smíšených ploch  
V ploše VL – lehká výroba a sklady je v návrhu změny č.4 ÚP Beroun navržen výmaz stanovené maximální velikost prodejní plochy. Výměra celkové prodejní plochy bude prověřena i v plochách smíšeného využití.
7. Pozemek v ploše NS.lpr – plochy smíšené nezastavěného území (Pod Kapličkou)  
Část stávající doplňkové stavby (přístřešek pro auta) zasahující částečně do nezastavěného území zahrnout do plochy pro bydlení.
8. Pozemky v ploše NS.lorz – plochy smíšené nezastavěného území (Na Šibenci)  
Spolek Berounská zeleň provádí na daném území management a pravidelný monitoring ohrožených druhů rostlin a živočichů. Na základě výsledků spolek navrhuje zvýšenou ochranu území Třešňovky (Višňovky).
9. Všechny plochy RZ – individuální rekreace – zahrádkové osady  
Na pozemcích rekreace (zahrádkové osady) jsou umístěny stavby s čísly evidenčními, jejich velikost je stávajícím územním plánem omezena 30 m<sup>2</sup>. Změnou – zvětšením možné výměry staveb by byly umožněny zejména jejich přístavby. V ploše RI – rekreace individuální jsou územním plánem umožněny stavby do 50 m<sup>2</sup>. Také se nabízí možnost přizpůsobit výměru těchto staveb v zahrádkových osadách parametrům v příloze č. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.
10. Pozemky v ploše PZ – veřejné prostranství s převahou ozelenění (Na Máčovně)  
Pozemky v ploše PZ již v současné době neplní svoji funkci, jsou součástí svažitého terénu s opěrnými zdmi a slouží pro vjezdy na pozemky RD včetně parkování.
11. 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.~~  
bod přesunout do zadání změny č. 5 ÚP Beroun na základě souhlasu Zastupitelstva města Beroun usnesením č. 172/2025 ze dne 10.9.2025.
12. Pozemek v ploše NS.lopz – plochy smíšené nezastavěného území (u nemocnice)  
Pozemek navazuje na stávající plochu pro bydlení, nejedná se o pozemek lesní.
13. Pozemky v ploše BI – bydlení individuální v rodinných domech – městské (ul. Hněvkovského)  
Ve stávající zástavbě v ploše bydlení individuální se historicky nacházejí objemné stavby, které nejsou v mnoha případech plně využity. Podle stávajícího územního plánu je možné v této ploše umisťovat, příp. rekonstruovat stávající objekty pouze na rodinné domy s maximálním počtem 3 bytové jednotky. Plocha BI navazuje na plochu smíšenou (podél Plzeňské ulice), ve které jsou umožněny i stavby bytových domů.
14. Pozemky v ploše PZ.4 – veřejná prostranství s převahou ozelenění – Na Podole  
Umožnit širší využití pozemků.
15. Pozemek v ploše NS.lpr - plochy smíšené nezastavěného území (konec ul. K Dědu)  
Cílem úpravy je zlepšení možnosti přístupu do lokality Děd náhradou stávající nevyhovující komunikace, která nemá šířkové ani sklonové parametry, novou příznivější komunikací, kterou je možné přiřadit do plochy bydlení.

16. Pozemky (území) mezi lokalitami P8c a 9b (Pískovna – golf)  
Tato místní komunikace byla již součástí změny č.4 ÚP Beroun, v návrhu změny byla zakreslena komunikace v souladu se zavkládovanou územní studií. K danému návrhu bylo podáno velké množství námitek, proto byla komunikace ze změny č. 4 ÚP Beroun vypuštěna. Návrh umístění komunikace bude znovu prověřen a upraven.
17. Pozemky (území) od řeky Berounky k přemostění dálnice u nemocnice  
Aktualizace územní studie paralelní komunikace přeložky II/605, prověřit jiné vhodnější vedení jižní paralelní komunikace.

#### Katastrální území Zdejcina

18. Pozemky v ploše OS – sport, tělovýchova  
Požadavky na možnost vzniku lesní mateřské školy. Plocha sportu na Zdejcíně je umístěna západně od stávající zástavby. Fotbalové hřiště i tenisový kurt včetně zázemí jsou plně využívány. Lesní mateřskou školu by bylo možné umístit na části volné plochy OS, která je oddělena od využívané části terénním zlomem a vzrostlou zelení.

#### Katastrální území Hostim u Berouna

19. Pozemek v ploše ZS.1 – sídelní zeleň  
Umožnit parkování ke stávajícímu rodinnému domu na vlastním pozemku.

#### Celé území města

20. Prověřit (aktualizovat) celkovou koncepci dopravy ve městě včetně dopravy v klidu (koeficient parkování, parkování v centru). Prověřit nutnost umístění navržené komunikace v ploše P109 (VPS D3) na Závodí, popř. navrhnout jiné dopravní řešení.  
Ve městě dochází k razantnímu nárůstu automobilové dopravy. Ten se promítá i zvýšeným počtem aut projíždějících po dálnici D5 a díky tomu přibývá dopravních nehod. Objízdnu trasou se pak stávají místní komunikace ve městě, v takovém případě dochází k dopravnímu kolapsu v centru i na okrajích města. Je nutné prověřit celkovou koncepci dopravy s ohledem na současný nevyhovující stav. Zároveň s ohledem na dopravní situaci aktualizovat – navrhnout systémy parkování, koeficient parkovacích míst, možnosti parkování v historickém centru města.  
Komunikace v ploše P109, Beroun-Závodí je navržena přes sportovní, klidovou a odpočinkovou část Berouna.
21. Prověřit rozlivové plochy pod a nad Berounem  
Ochrana města před povodněmi s ohledem na predikované klimatické změny a jejich dopady.
22. Revize textové části  
Vzhledem k tomu, že se jedná o změnu s prvky regulačního plánu je možné provést revizi regulativů ploch s rozdílným způsobem využití

**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. 6 ÚP Beroun na životní prostředí (tzv. SEA).

## **2. Další požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace.**

## **a) požadavky na zpracování dokumentace**

Dokumentace změny č. 6 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. 6.

### Návrh (výrok) – textová část

- Textová část změny č. 6 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. 6 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. 6 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. 6 bude obsahovat textovou část a grafickou část. Členění výkresů obsažených v grafické části bude odpovídat úplnému znění po změně č. 4.