

ZADÁNÍ

ZMĚNA č. 7

ÚZEMNÍHO PLÁNU BEROUN

Zpracovaný podle § 109 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a přílohy č. 6 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

Schvalující orgán: Zastupitelstvo města Beroun

Pořizovatel: Městský úřad Beroun, odbor územního plánování a regionálního rozvoje

Zpracovatel: WÄRME s. r. o., Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10 - předkladatel podnětu na pořízení změny územního plánu podle § 109 odst. 1 písm. e) stavebního zákona

Návrh zadání změny Územního plánu Beroun je zpracován jako jedna z příloh podnětu na změnu Územního plánu Beroun, předkládaného podle § 109 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“).

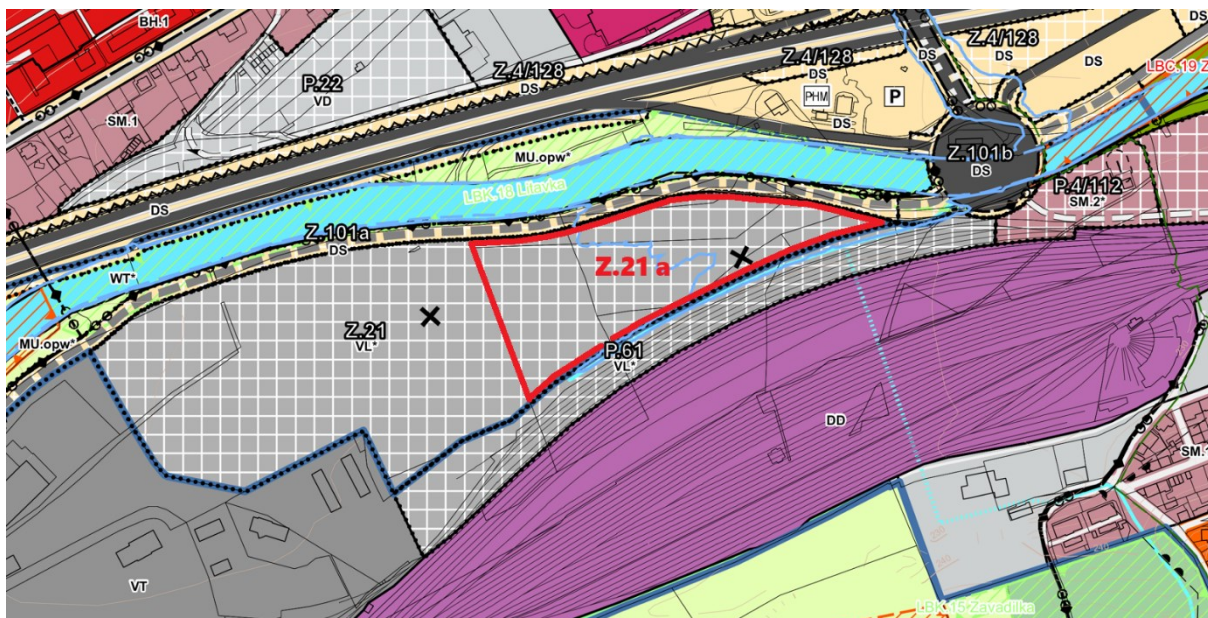
Návrh zadání splňuje náležitosti zadání změny územně plánovací dokumentace stanovené v § 9 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, (dále jen „vyhláška“) a požadavky na jeho obsah a strukturu, stanovené v příloze č. 6 k této vyhlášce.

Zastupitelstvo města Beroun vydalo formou opatření obecné povahy Územní plán Beroun, (dále jen „ÚP Beroun“), který nabyl účinnost dne 13. 03. 2017.

Zastupitelstvo města Beroun následně vydalo formou opatření obecné povahy Změnu č. 1, která nabyla účinnosti dne 10. 10. 2018, Změnu č. 2, která nabyla účinnosti dne 10. 10. 2018, Změnu č. 3, která nabyla účinnosti dne 14. 07. 2021, Změnu č. 4a, která nabyla účinnosti 29.07.2022 a Změnu č. 4 účinnou od 27. 09. 2025. V současné době jsou pořizovány, Změna č. 5 a Změna č. 6. Předmětem Změny č. 4 ÚP Beroun bylo mimo jiné povinné převedení územního plánu do jednotného standardu. Převod územního plánu do jednotného standardu je zákonnou podmínkou pro pořizování dalších změn podle stavebního zákona. Zákonem stanovený požadavek pro pořízení další změny ÚP Beroun byl tak naplněn.

a) vymezení řešeného území

Řešeným územím navrhované změny ÚP Beroun je území, platným územním plánem vymezené jako zastavitelná plocha „U Nádraží – zóna smíšeného využití a výroby“, lokalita Z.21. Požadovaná změna se týká části této zastavitelné plochy, pro účely tohoto zadání označené jako Z.21a viz obrázek 1 - grafické vyznačení území dotčeného navrhovanou změnou.



Obrázek 1: vyznačení části lokality Z.21 dle platného ÚP Beroun na podkladě výkresu platného ÚP Beroun, u které je požadována změna, zdroj: <https://www.mesto-beroun.cz/mesto-a-urad/uzemni-planovani/mesto-beroun/>

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace,

Požadovanou změnou je změna platného ÚP Beroun v části vztahující se na rozvojové území – zastavitelnou plochu platným ÚP Beroun označenou jako XII. U Nádraží – zóna smíšeného využití a výroby, lokalitu označenou pod číslem Z.21, která je součástí této rozvojové – zastavitelné plochy a která je určena pro výrobu lehkou (VL). Změna je požadována na tu část zastavitelné plochy Z.21 dle grafického vyznačení v kapitole a) tohoto zadání.

Pro plochy výrobu lehkou (VL) platný ÚP Beroun stanoví mimo jiné podmínky prostorového uspořádání, které je požadováno změnit. Jedná se o podmínku maximální výšky staveb, kdy ze stávajících 9 m nad niveletou terénu je na části zastavitelné plochy Z.21, vyznačené v kapitole a) tohoto zadání, požadováno stanovit výšku 12–13 m a o podmínku stanovující koeficient zeleně (dle platného ÚP Beroun „minimální hodnoty podílu nezpevněné plochy pozemku“), který je požadováno opět na části zastavitelné plochy Z.21, vyznačené v kapitole a) tohoto zadání, změnit ze stávající hodnoty 0,35 na 0,30.

Zároveň je navrhováno na části zastavitelné plochy Z.21, vyznačené v kapitole a) tohoto zadání, umožnit do hodnoty koeficientu zeleně započítávání průlehu přírodního charakteru (např. se šterkovým dnem), sloužících k retenci, vsaku a zpomalení odtoku srážkových vod.

Další navrhovanou změnou je požadavek na vypuštění části zastavitelné plochy Z.21, vyznačené v kapitole a) tohoto zadání, z území, pro které je platným ÚP Beroun stanovena podmínka pro rozhodování v území spočívající v pořízení územní studie.

V rámci Změny č. 4 ÚP Beroun byla pro plochu Z.21 doplněna podmínka provedení biologického průzkumu. Podle § 67 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., zákon o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ten, kdo v rámci výstavby nebo jiného užívání krajiny zamýšlí uskutečnit závažné zásahy, které by se mohly dotknout zájmů chráněných podle částí druhé (obecná ochrana přírody a krajiny), třetí (zvláště chráněná území) a páté (památné stromy, zvláště chráněné druhy rostlin, živočichů a nerostů) tohoto zákona, je povinen předem zajistit na svůj náklad provedení hodnocení vlivu zamýšleného zásahu na tyto chráněné zájmy. V případě pochybností o závažnosti zásahu a jeho rozsahu z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem může ten, kdo jej zamýšlí uskutečnit, požádat o stanovisko příslušný orgán ochrany přírody.

Zákon tak stanoví biologické hodnocení jako povinnost investorů v případě, že o jeho nezbytnosti rozhodne orgán ochrany přírody, příslušný k povolení zamýšleného zásahu. Hodnocení lze uložit pouze v případě, že se jedná o zásahy závažné, u kterých by mohlo dojít k dotčení zájmů chráněných zákonem, resp. jeho částí. Obsahem biologického hodnocení je provedení přírodovědného průzkumu dotčených pozemků a následně pak písemné vyhodnocení vlivu zamýšleného zásahu jak na rostliny, tak i na živočichy. S ohledem na povinnost danou investorům přímo zákonem, podmínění využití plochy provedením biologických průzkumů je nejenom nadbytečná, ale přesahuje i kompetence územního plánu.

Na základě výše uvedeného je požadováno, vypustit nově stanovenou podmínku využití na části zastavitelné plochy Z.21, vyznačené v kapitole a) tohoto zadání.

Navrhovaná změna ÚP Beroun je uvažována bez požadavku na zpracování variant řešení.

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Důvodem požadované změny ÚP Beroun je vytvoření územních podmínek umožňujících realizaci záměru investora v rámci vymezené zastavitelné plochy, spočívající ve vybudování prodejního centra pro dům a zahradu.

Požadavek na zvýšení maximální výšky staveb reaguje na potřebu větší výšky pro efektivnější skladování, instalaci moderních výrobních technologií nebo pro splnění technologických standardů. Umožnění větší výšky objektů v ploše umožní také menší plošný rozsah staveb.

Požadavek na snížení koeficientu zeleně umožní větší flexibilitu v zastavění území a umožní jeho efektivnější využití zejména pro prodejní a skladovací účely. Nižší koeficient zeleně umožní navrhnout stavby, které lépe odpovídají aktuálním provozním požadavkům, například v souvislosti s manipulací s materiálem nebo parkovacími plochami.

Navrhované snížení koeficientu zeleně by bylo kompenzováno ekologicky rovnocenným opatřením v rámci realizace stavebního záměru, které splňuje hlavní funkce zeleně dle platného územního plánu, zejména: zadržování a vsakování srážkových vod, podporu biodiverzity, zlepšení mikroklimatu a snížení tepelných ostrovů a podporu přirozených přírodních procesů v území. Tímto opatřením jsou průlehy, které představují nezpevněné plochy s vegetací nebo se šterkovým dnem, které nejsou trvalou vodní plochou, ale dočasně zadržují srážkové vody, využívají přírodních procesů (vsak, filtrace, evapotranspirace) a mají aktivní ekologický přínos vyšší než plošné zatravnění. Šterkové dno může zlepšit propustnost dna a umožnit vodě efektivněji se vsakovat do podloží.

Platný územní plán stanoví, že koeficient zeleně (KZ): „... vyjadřuje podíl minimální výměry plochy vegetačního pokryvu z plochy investičního záměru definovaného rozsahem pozemků, které jsou ve vlastnictví stavebníka nebo jsou součástí plánovací smlouvy. ... Plochy KZ je možné využít výhradně pro vegetační pokryv. ... Vodní plochy mohou být zahrnuty jen v případě, jsou-li přírodního charakteru. ...“

S ohledem na výše citovanou definici platného územního plánu je tak navrhováno umožnit do koeficientu zeleně započítávání průleहů, které by byly přírodního charakteru – s vegetací nebo šterkovým dnem a sloužily by k retenci, vsaku a zpomalení odtoku srážkových vod.

Požadované změny tak povedou k efektivnějšímu využití pozemků v ploše, přičemž požadavky na zeň v území je možné kompenzovat jinými opatřeními modro-zelené infrastruktury i při nižším koeficientu zeleně na úrovni terénu.

Velikosti a parametry průleहů budou dále navrhovatelem změny upřesněny v projektu stavby na základě výsledků inženýrsko-geologického průzkumu, dat Českého hydrometeorologického ústavu a hydrogeologických poměrů v území. Vzhledem k lokalitě v blízkosti říčky Litavky a předpokládané vyšší hladině podzemní vody lze očekávat mělčí, plošně rozsáhlejší řešení, které přirozeně a trvale zvýší ekologické funkce lokality.

Pro danou lokalitu je územním plánem stanovena podmínka pro rozhodování v podobě územní studie. Protože však navrhovatel změny již prověřil a navrhl konkrétní funkční využití pro část

zastavitelné plochy 21, vyznačené v kapitole a) tohoto zadání, kterým je prodejní centrum pro dům a zahradu, a zároveň prověřil možnosti naplnění všech podmínek pro efektivní a udržitelný rozvoj této části území, původní požadavek na zpracování územní studie tak lze považovat za nadbytečný a je možné jej vypustit.

Územní studie je územně plánovací podklad, který má prověřit a navrhnout podrobnější uspořádání a využití území v oblastech, kde územní plán stanovil jen obecné podmínky. Účel a cíle územní studie tak byly naplněny, a její následné zpracování by bylo čistě formální, duplicitní a neefektivní.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody podle § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, v rámci svého stanoviska ze dne 11. 08. 2025, č.j. 101732/2025/KUSK vydal k návrhu obsahu změny územního plánu stanovisko se závěrem:

„Lze vyloučit významný vliv předloženého „návrhu obsahu změny územního plánu Beroun“ v k.ú. Beroun na p.č. 1125/19 (část), 1109/4,1112/4, 1104/6 (část), 1125/11 (část), 1125/2, 1109/7, 1125/27, 1125/3, 1125/22, 1125/21 (část)samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost jakékoliv evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v gesci tohoto orgánu ochrany přírody.“

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad podle § 22 písm. b) a d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, v rámci svého stanoviska ze dne 11. 08. 2025, č.j. 101732/2025/KUSK vydal k návrhu obsahu změny územního plánu stanovisko se závěrem:

„Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona a kritérií uvedených v příloze č. 8 k předloženému navrhovanému obsahu změny zákona nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu Beroun na životní prostředí (tzv. SEA)..“

Na základě výše uvedeného nemusí být navrhovaná změna ÚP Beroun vyhodnocena z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území podle § 40 odst. 2 stavebního zákona.

Od vydání výše uvedených stanovisek k potřebě posouzení navrhované změny došlo na základě konzultace podnětu s příslušným úřadem územního plánování k úpravě požadavků na změnu ÚP. Tato úprava představuje zejména redukci požadovaných hodnot jak výšky zástavby, tak i koeficientu zeleně a redukci plošného rozsahu území, pro které je požadována změna. Vzhledem k tomu, že se jedná o redukci požadovaných hodnot i rozsahu území pro které je požadována změna, lze vydaná stanoviska považovat za aktuální.