

ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

ČÍSLO JEDNACÍ: MUBN/436555/2025/VÝST
SPIS. ZNAČKA: VÝST/416203/2025/Skv
VYŘIZUJE: Martin Škvor - oprávněná úřední osoba
TELEFON: 312821174
E-MAIL: skvor@benesov-city.cz
DATUM: 21.10.2025

Oznámení o zveřejnění návrhu zadání změny č. 5 územního plánu Benešov

Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 25 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny č. 5 územního plánu Benešov zpracoval, v souladu s § 87 odst. 2 stavebního zákona ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva (dále jen "určený zastupitel"), **návrh zadání změny č. 5 územního plánu Benešov** a v souladu s § 88 odst. 2 stavebního zákona ve vazbě na zákon č. 437/2024 Sb., kterým se mění stavební zákon, oznamuje jeho projednávání.

Pořizovatel, v souladu s § 88 stavebního zákona, zveřejňuje návrh zadání změny č. 5 územního plánu Benešov a oznamuje jeho zveřejnění veřejnou vyhláškou a jednotlivě oznamuje nadřízenému orgánu, dotčeným orgánům a územně samosprávním celkům, pro který je územně plánovací dokumentace pořizována.

Návrh zadání změny č. 5 územního plánu Benešov je zveřejněn od 22.10.2025 k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů na úřední desce města Benešov www.benesov-city.cz a na Městském úřadu Benešov, Odboru výstavby a územního plánování, úřadu územního plánování, v kanceláři č. 102 (kontaktní osoba p. Škvor, tel. 312 821 174).

Nadřízený orgán a dotčené orgány mohou uplatnit vyjádření k návrhu zadání u pořizovatele do 30 dnů od obdržení.

Podněty dle § 89 stavebního zákona lze uplatnit písemně na adresu Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování, Masarykovo nám. 100, 256 01 Benešov ve lhůtě 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu zadání na úřední desce.

K později uplatněným podnětům a vyjádřením se nepřihlíží.

Martin Škvor
odborný referent

Příloha: Návrh zadání změny č. 5 územního plánu Benešov

Obdrží:

Město Benešov, Masarykovo náměstí č.p. 100, 256 01 Benešov u Prahy
Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Územní odbor Benešov, IDDS: dz4aa73
Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Územní pracoviště v Benešově, IDDS: hhai8e
Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Inspektorát Benešov, IDDS: d2vairv
Ministerstvo dopravy, IDDS: n75aa3
Ministerstvo průmyslu a obchodu, IDDS: bxtaaw4
Ministerstvo vnitra, IDDS: 6bnaawp
Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem MO, IDDS: hjyaavk
Ministerstvo životního prostředí, IDDS: 9gsaax4
Český báňský úřad, Obvodní báňský úřad pro území hl. m. Prahy a kraje Středočeského, IDDS: rn6aas6
Státní energetická inspekce, IDDS: hq2aev4
Státní pozemkový úřad, IDDS: z49per3
Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a krajský stavební úřad, IDDS: keebyyf
Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, IDDS: keebyyf
Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, IDDS: keebyyf
Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, IDDS: keebyyf
Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí, Masarykovo náměstí č.p. 100, 256 01 Benešov u Prahy
Městský úřad Benešov, Odbor správních agend, silniční správní úřad, Masarykovo náměstí č.p. 100, 256 01 Benešov u Prahy
Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí, památkové péče, Masarykovo náměstí č.p. 100, 256 01 Benešov u Prahy
Městský úřad Benešov, Odbor investic, Masarykovo náměstí č.p. 100, 256 01 Benešov u Prahy
Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, IDDS: dkkdkdj
Státní úřad pro jadernou bezpečnost, IDDS: me7aazb
České dráhy, a.s., IDDS: e52cdsf
ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy
GasNet, s.r.o., IDDS: rdxzhzt
Povodí Vltavy, státní podnik, IDDS: gg4t8hf
Město Bystřice, IDDS: p8xbe7a
Město Neveklov, IDDS: mssbcgw
Město Týnec nad Sázavou, IDDS: vrpbfxs
Obec Bukovany, IDDS: 77wakbi
Obec Chlístov, IDDS: wqiaj8c
Obec Mrač, IDDS: u25jdtk
Obec Petroupim, IDDS: efiaur4
Obec Poříčí nad Sázavou, IDDS: irubi8b
Obec Soběhrdy, IDDS: tgsaut
Obec Struhařov, IDDS: 7mzaszz
Obec Teplýšovice, IDDS: ascajhg
Obec Tisem, IDDS: ctranjq
Obec Václavice, IDDS: yhgaj34
Středočeský kraj, IDDS: keebyyf

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 30 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

Příloha:**Návrh zadání změny č. 5 územního plánu Benešov**

zpracovaný pro pořízení změny územního plánu, podle § 87 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), za účelem převedení územně plánovací dokumentace do jednotného standardu, v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění.

Pořizuje: Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování,
Úřad územního plánování, Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov

Obec: Město Benešov, Masarykovo nám. 100, Benešov 25601

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Benešov

Vypracováno: v srpnu 2025

Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 25 stavebního zákona, pořizuje Změnu č. 5 územního plánu Benešov za účelem jeho uvedení do souladu s platnou legislativou.

obsah

a.	vymezení řešeného území,	5
b.	popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace,.....	3
c.	popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace,	9
d.	požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území,.....	9
e.	požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a obsahu odůvodnění,	9

a.) vymezení řešeného území

Katastrální území Benešov u Prahy a Úročnice.

Město Benešov se nachází ve Středočeském kraji, přibližně 40 km jihovýchodně od Prahy, v okrese Benešov, jehož je správním centrem. Rozkládá se v členitém terénu Středočeské pahorkatiny, na rozhraní Benešovské pahorkatiny a Vlašimské pahorkatiny, v povodí řeky Sázavy a její přítokové soustavy.

Benešov je dopravně významným uzlem – městem prochází silnice I/3 (E55) Praha – Tábor – České Budějovice, která je součástí hlavního tahu z Prahy na jih Čech a do Rakouska. Současně je Benešov napojen na železniční koridor Praha – České Budějovice – Linec (4. tranzitní železniční koridor TEN-T). Tyto dopravní vazby zajišťují dobré napojení na hlavní město Prahu i na jihočeský region.

Správně spadá Benešov do ORP Benešov a tvoří přirozené centrum širšího území, včetně spádové oblasti pro školství, zdravotnictví, administrativu a zaměstnanost. V zázemí města se nachází rekreačně atraktivní oblast Podblanicka, zejména Blaník, který je významnou krajinnou dominantou i národní kulturní památkou.

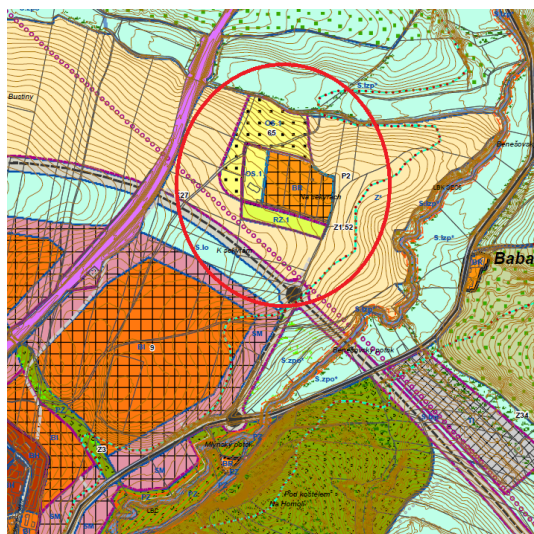
Město má městské památkové zóny, kulturní a historické hodnoty (zejména areál zámku Konopiště), které zvyšují jeho turistickou atraktivitu. Současně je Benešov součástí metropolitního zázemí Prahy a podléhá tlakům na rozvoj bydlení, podnikatelských aktivit i dopravní infrastruktury.

b.) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

1.

Ondřej Pešek, 16.09.2023

Dořešit přístup k lokalitě, snížit možný počet domů z vycházejícího počtu 10 na 4 domy v lokalitě Na Sekyrách

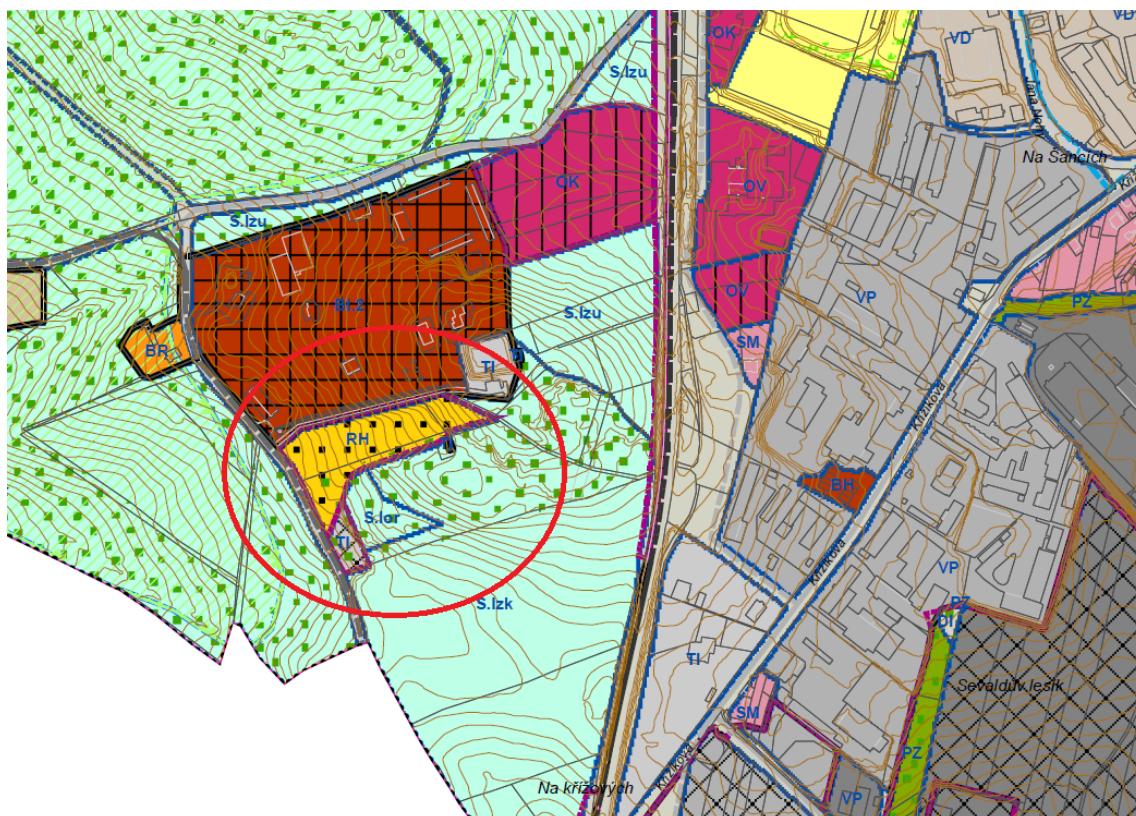


2.

Arrows ETL Global, 05.02.2025

Právní zástupce Asus Konopiště, z RH na Bl.2 (lokalita za motelem Konopiště)

ASUS Konopiště s.r.o., 15.05.2024 z RH na Bl.2 pozemky parc. č. 2397/1,2395/3, vše v katastrálním území Benešov u Prahy, z RH na Bl.2 (lokalita za motelem Konopiště)



3.

Elmoz Czech, s.r.o., 23.10.2023

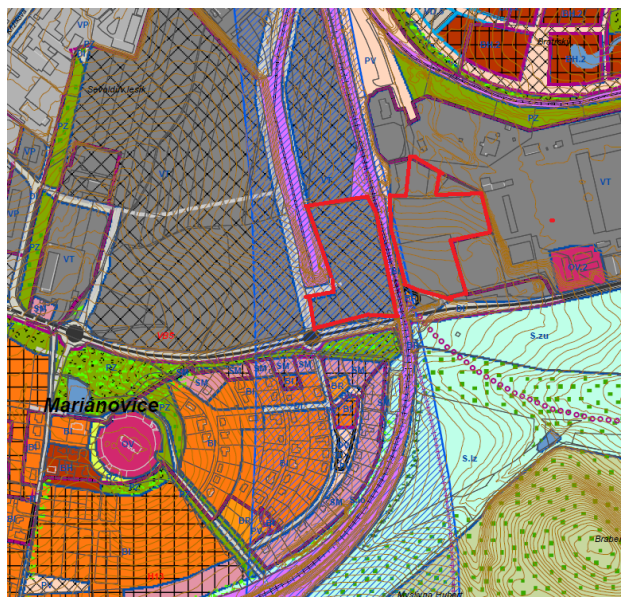
Na pozemcích parc. č. 4109/1, 4109/11, 4142/4, 2261/1, 2261/11, 4110/20 v katastrálním území Benešov u Prahy umožnit výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů

- bude jako doplňková funkce, ne samostatná

Elmoz Czech, s.r.o., 22.11.2024

Na pozemcích parc. č. 4109/1, 4109/11, 4142/4, 2261/1, 2261/11, 4110/20 v katastrálním území Benešov u Prahy umožnit lokální výrobu elektřiny

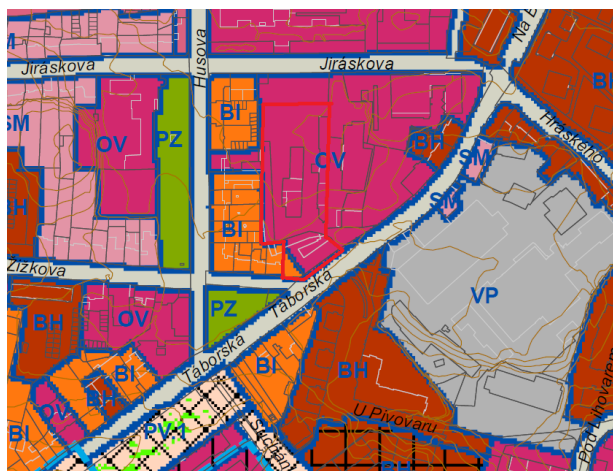
- bude jako doplňková funkce, ne samostatně



4.

Jaroslav Opriš, Quo Invest s.r.o., 11.08.2025

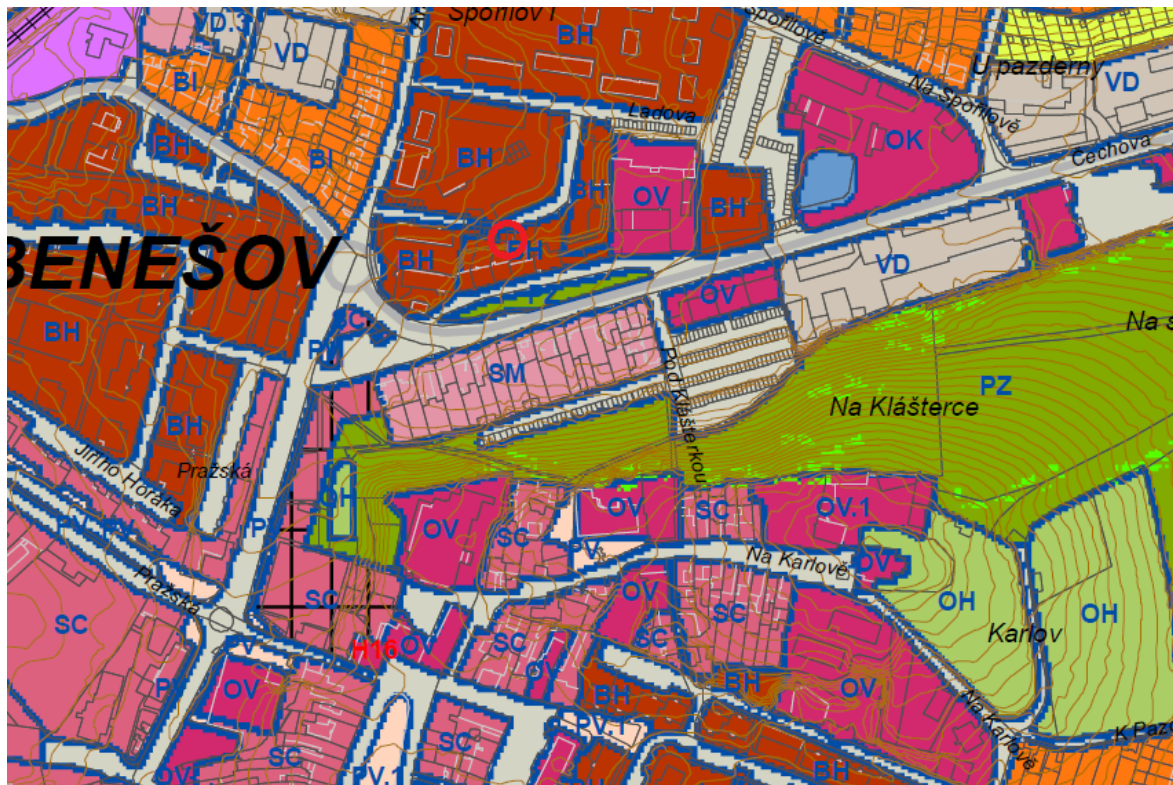
Jako vlastník pozemků parc. č. 463, 464, 447, 448/1, 448/2, 449 v katastrálním území Benešov u Prahy. Záměr je vybudovat na pozemcích bydlení hromadné minimálně 4 nadzemní podlaží a jedno ustoupené, popřípadě dvě ustoupené, s možností v budovách umístit také komerční služby (obchody). (lokalita roh Jiráskova Tábořská, z druhé strany Husova, Jiráskova)



5.

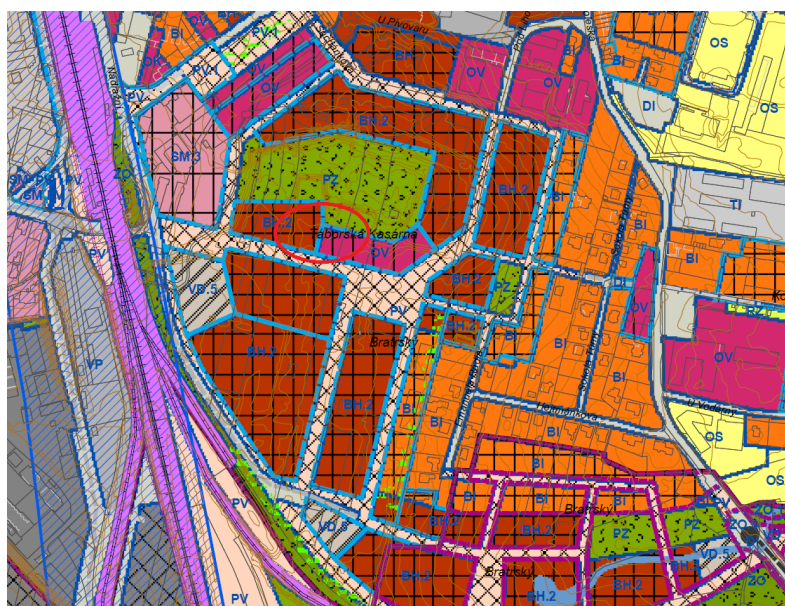
Martin Zoun, Hrubínova 1829, 25601 Benešov, 05.03.2025

Umožnit na pozemcích parc. č. 1549/1, 1549/3, 1549/4, 1549/5 a 1549/6 stavbu rodinného domu, nyní je možné pouze hromadné bydlení. Před změnou č. 3 toto bylo možné, nakoupil materiál, konzultoval s městem Benešov a úřadem územního plánování, uzavřel s městem smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti

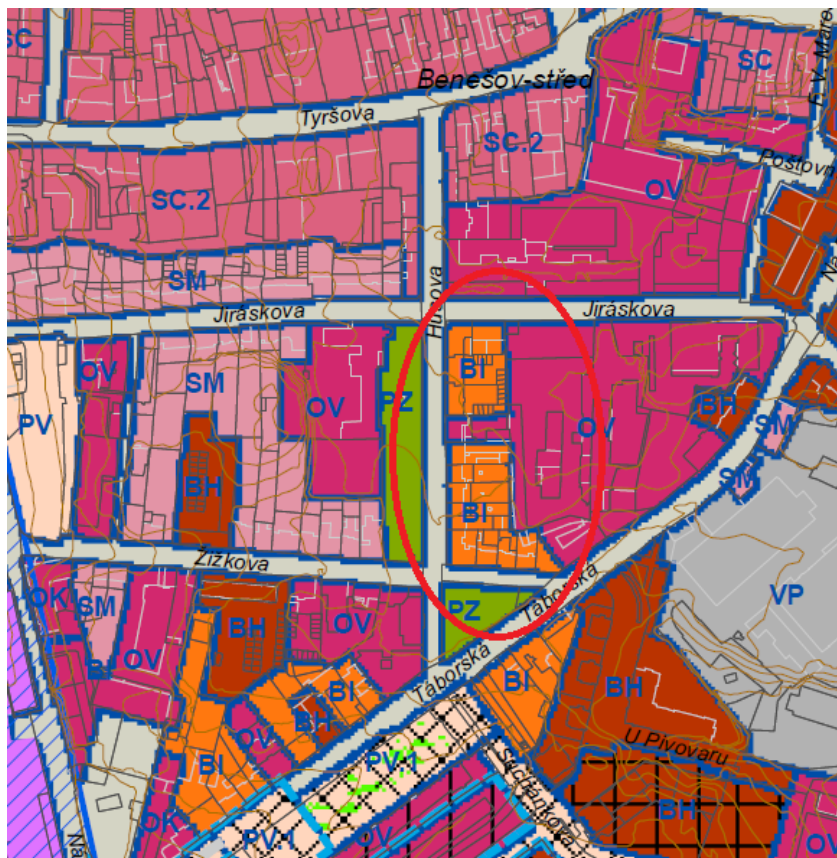


6. Město Benešov

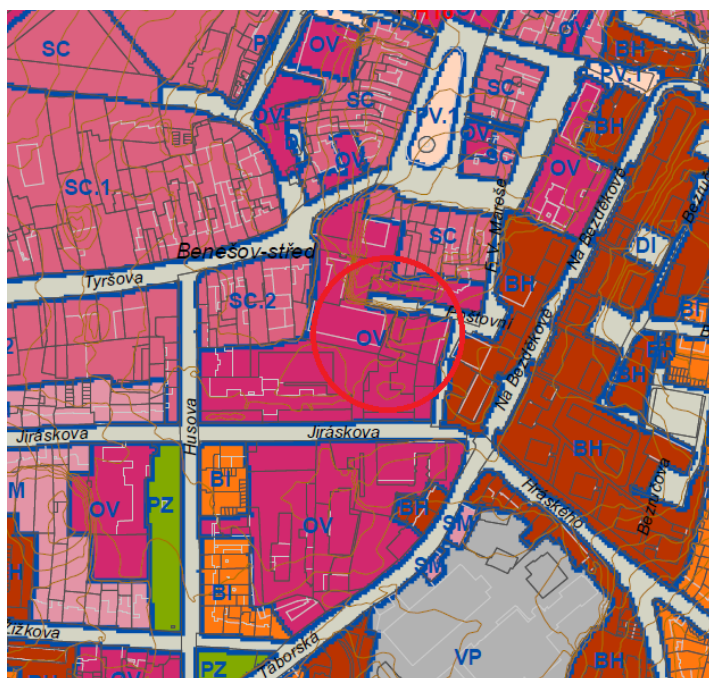
6 - Pozemek pro dům seniorů v lokalitě Tábořská kasárna, rozšířit OV do BH.2 (pod parkem)



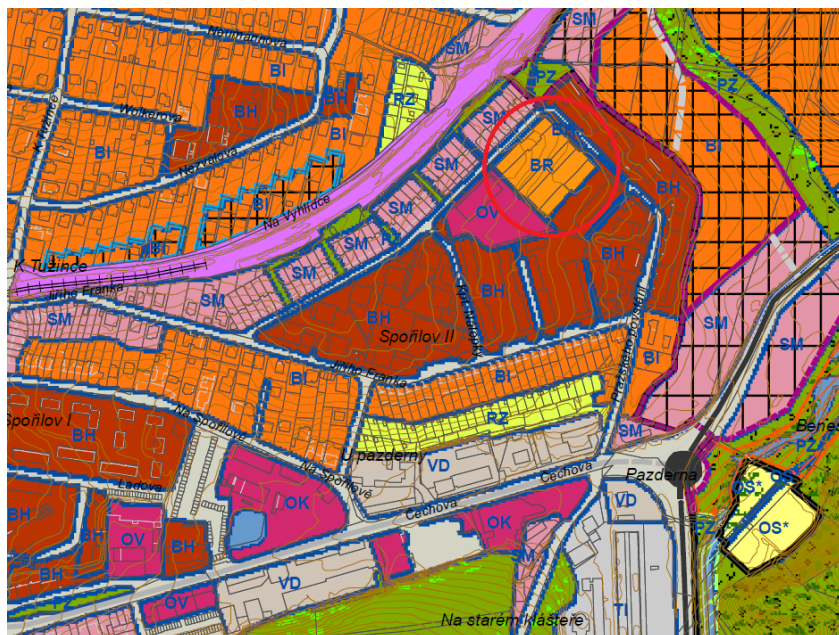
7 - Husova ulice budovy z BI zařadit do BH



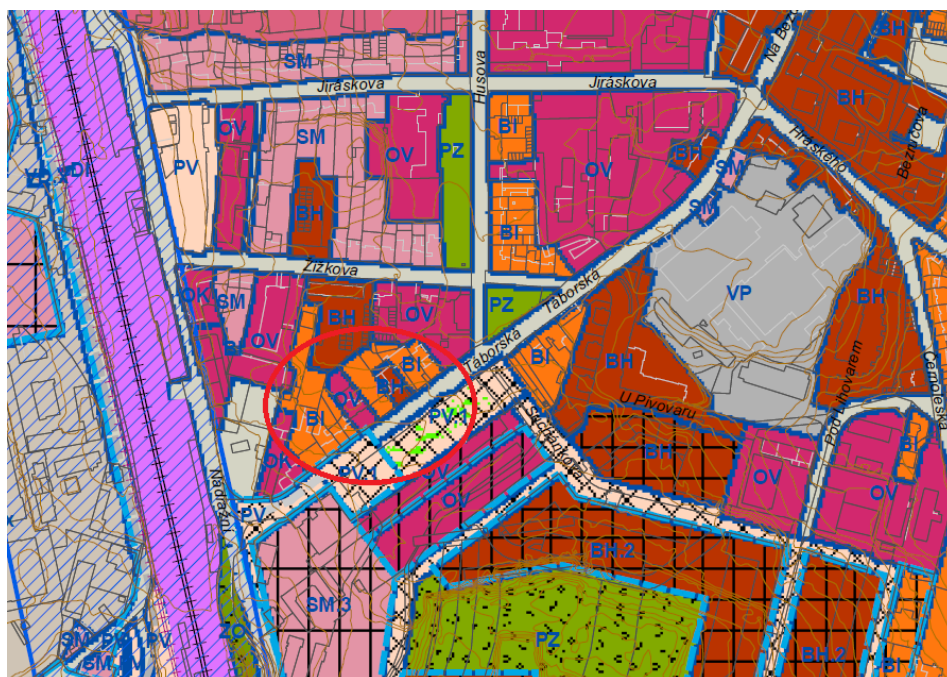
8 - Blok domů Jiráskova ulice poštovní úřad, zařadit do SM



9 - Ulice Pražského Povstání, blok ve funkční ploše BR do BH, narovnění skutečného stavu



10 - Tábořská ulice po pravé straně směrem k nádraží, zařadit BI do BH, narovnání skutečného stavu



11 - Obecně, prověřit možnost kde je to možné převedení jednotlivých funkčních ploch OV na SM

12 - Prověření ploch, kde je potřeba zpracovat územní studii, upravit datum platnosti územních studií

- 13 - Vyčistit a prověřit indexy ploch základního členění ve vazbě na textovou část
- 14 - Prověřit případně zredukovat koridory pro veřejně prospěšné stavby
- 15 - Prověřit aktuálnost koridorů staveb převzatých ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje

Změna č. 5 územního plánu Benešov bude obsahovat úpravy územně plánovací dokumentace, plynoucí ze změn související platné legislativy a metodických postupů, a to z důvodu převedení územně plánovací dokumentace do jednotného standardu, v souladu se stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů a s požadavky navazujícího prováděcího právního předpisu, vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění, jenž stanovuje obsah jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

Podkladem pro zpracování návrhu změny č. 5 územního plánu Benešov budou uplatněné jednotlivé žádosti o změnu územního plánu, územně analytické podklady ORP Benešov 2024, rozpracovaná změna č. 4 územního plánu Benešov týkající se pouze standardizace, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, Územní rozvojový plán a Politika územního rozvoje ČR

c.) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Pořízení změny územního plánu, v souladu se zněním zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), je navrhováno na základě uplatněných žádostí o změnu územního plánu Benešov jak z řad veřejnosti, tak od města Benešov. Částečně jde o napravení skutečného stavu, dále o revizi ploch, které jsou podmíněny zpracováním územně plánovacích podkladů, revizi koridorů pro veřejně prospěšné stavby, a dále navržení takových funkčních ploch pro jednotlivé dílčí pozemky, které by lépe vyhovovalo budoucímu využití těchto pozemků.

d.) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Navrhovanými změnami nedojde k rozšíření zastavitelného území obce.

Není předpoklad, že by jednotlivé dílčí změny narušily životního prostředí a že by měly rušivý vliv na územní rozvoj, spíše naopak.

V řešeném území se přímo nenachází prvky ochrany přírody lokality soustavy Natura 2000 a lokality Ptačí oblast. S ohledem na tyto skutečnosti lze vyloučit významný vliv koncepce na evropsky významné lokality Natura 2000 a ptačí oblasti.

e.) Požadavek na uspořádání obsahu návrhu změny č. 5 územního plánu Benešov a obsahu odůvodnění, požadavky na uspořádání obsahu úplného znění

Návrh změny bude zpracován v souladu s požadavky platných právních předpisů, např.:

- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

- Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění.
- Datová i textová část změny bude zpracována podle metodického pokynu MMR ČR – Standard vybraných částí územního plánu, v aktuálním znění.
- Zpracování změny č. 5 územního plánu Benešov bude vycházet ze stávající struktury územního plánu a platných prováděcích předpisů. Obsah a struktura územně plánovací dokumentace a obsah odůvodnění územně plánovací dokumentace je stanoven v příloze č. 8 stavebního zákona. V textové části územního plánu bude uveden údaj o počtu listů textové části dokumentace a počtu výkresů. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.
- Zpracování bude zajištěno nad aktuální digitální katastrální mapou a bude použitý souřadnicově orientovaný mapový podklad S-JTSK.
- Změna územního plánu a úplné znění po vydání změny bude zpracováno digitálně v softwaru CAD či GIS, výstupní digitální soubory ve formátech DWG či SHP. Tištěné pak ve formátu doc a pdf. Odevzdaný výsledný formát bude obsahovat všechny hlavní i podkladní vrstvy přehledně zpracované a rozdělené do specifikovaných vizuálně odlišných hladin. Data budou uspořádána ve **standardu vybraných částí územního plánu** MMR a vše předáno na optických nosičích.

Pro jednotlivé fáze pořizování bude zpracován návrh změny územního plánu, kterých součástí bude protokol z kontrolního ETL nástroje dokládající datovou správnost a validitu předkládané dokumentace. Po odsouhlasení tohoto návrhu pořizovatelem bude dokumentace návrhu změny územního plánu předložena k dalšímu projednání.

Návrh změny územního plánu bude odevzdán v jednotlivých etapách dle následující tabulky vždy v tištěné a digitální podobě.

Stupeň projednání	Tisk	Médium DVD	Formát
Společné jednání dle § 94 stavebního zákona	1x	2 x	Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění
Veřejné projednání dle § 96 stavebního zákona	1x	2 x	
Upravený návrh (v případě úprav)	1 x	2 x	
Úplné znění	4 x	4 x	

Zpracováno v souladu s ustanovením § 87 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění.

Martin Škvor
Městský úřad Benešov
Odbor výstavby a územního plánování
Úřad územního plánování