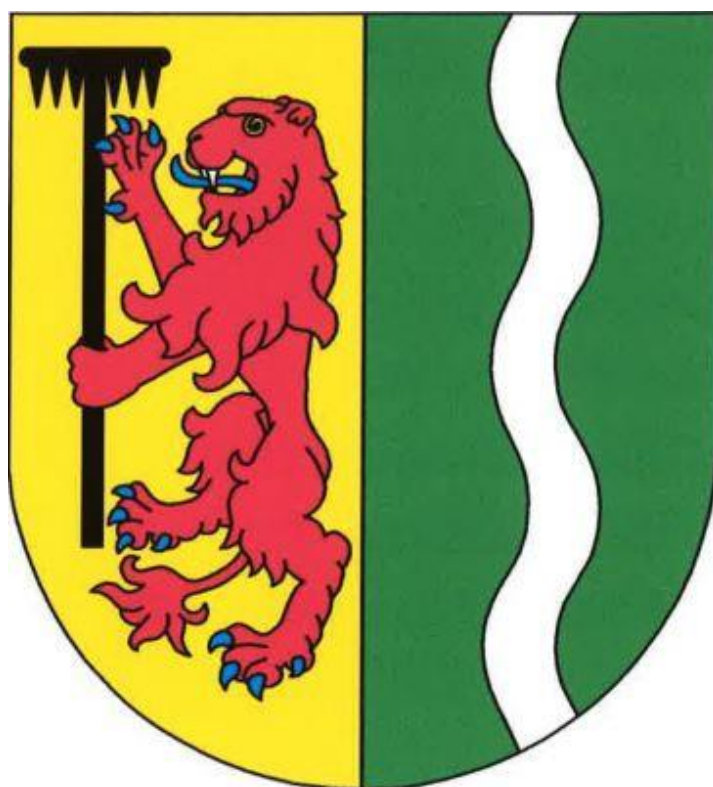


NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍ PLÁN ŠEMNICE



Návrh zadání byl zpracován v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 zákona č. 138/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v návaznosti na § 334a odst. 2) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (nový stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 11 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a dle přílohy č. 6 k této vyhlášce (dále jen „vyhláška č.500/2006 Sb.“). Návrh zadání bude projednán dle ustanovení § 47 odst. 2, 3 a 4 stavebního zákona, v návaznosti na § 334a odst. 2) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (nový stavební zákon),.

Pořizovatel: Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad
U Spořitelny č.p. 2, Karlovy Vary

Kontaktní osoba: Ing. Michaela Eperješiová
Tel.: 353 152 695
e-mail: m.eperjesiova@mmkv.cz

Datum: květen 2024

Obsah	
ÚVOD	3
A Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury	3
A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	4
A.1.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“)	4
A.1.2 Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1	6
A.1.3. Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů	8
A.1.4. Další požadavky, například z doplňujících průzkumů a rozborů či z požadavků obce	9
A.1.5. Požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	9
A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn	10
A.2.1 Občanské vybavení	10
A.2.2 Veřejná prostranství	10
A.2.3 Dopravní infrastruktura	10
A.2.3.1 Silniční doprava	10
A.2.3.3 Statická doprava	11
A.2.3.4 Hospodářská doprava	11
A.2.4 Technická infrastruktura	11
A.2.4.1 Vodní hospodářství, kanalizace	11
A.2.4.2 Energetika	11
A.2.4.3 Zásobování teplem a plynem	11
A.2.4.4 Produktovody	11
A.2.4.5 Telekomunikace	11
A.2.4.6 Nakládání s odpady	12
A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	12
B Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	12
C Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	12
D Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	12
E Případný požadavek na zpracování variant řešení	13
F Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	13
G Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	14

ÚVOD

Obec Šemnice se nachází v Karlovarském kraji cca 15 km východně od Karlových Varů na řece Ohři. Obec leží v nadmořské výšce cca 355 – 700 m n. m. K 1. 1. 2023 zde žilo 689 obyvatel. Řešené území je vymezeno správním územím obce Šemnice, které je tvořeno třemi k.ú. Šemnice, Sedlečko u Karlových Var a Pulovice. Výměra řešeného území činí 13,2 km². Spadá do správního území ORP Karlovy Vary.

Pro správní území obce Šemnice nebyl dosud vydán platný územní plán, který by byl zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb., v návaznosti na § 334a odst. 2) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (nový stavební zákon), v platném znění. V současné době platí pro správní území obce Šemnice tzv. intravilán, který je dán § 2 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb. Nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. 9. 1966 a vyznačena v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“).

Obec Šemnice potřebuje pro svůj rozvoj koncepční územně plánovací dokumentaci, zpracovanou dle aktuální legislativy, vycházející z nadřazených koncepcí státu a kraje, komplexně řešící problematiku zastavěného území ve vazbě na krajinu, respektující podmínky udržitelného rozvoje a ochrany krajinného rázu.

Zastupitelstvo obce Šemnice schválilo pořízení územního plánu dne **30. 01. 2024** usnesením **č. 6/16/24** dle § 6 odst. (5) písm. a) zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v návaznosti na § 334a odst. 2) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (nový stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“) o pořízení územního plánu Šemnice (dále jen „ÚP“). Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem (Magistrátem města Karlovy Vary, úřadem územního plánování a stavebním úřadem) byl určen pan RNDr. Jan Matějů, Ph.D.

Zpracování územního plánu (dále i „ÚP“) vyplývá z ustanovení § 47 odst. 1 stavebního zákona. Obsahové náležitosti zadání ÚP Šemnice jsou dány ustanovením § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“).

A Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

- ▶ Základní koncepce obce bude navržena tak, aby splňovala cíle a úkoly územního plánování vymezené v ustanoveních §18 a §19 stavebního zákona. Požadavky vyplývající z nadřazených dokumentací (zejména A1 ZÚR a PÚR v jejich platném znění ke dni zpracování ÚP). Zpracovány budou také nové skutečnosti z aktualizovaných Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností, týkající se daného území v návaznosti na širší vztahy.
- ▶ Obec bude rozvíjena jako stabilizované sídlo s převážně obytnou funkcí. V územním rozvoji bude podporován zejména rozvoj bydlení, občanského vybavení a podnikání, nejlépe formou smíšených funkcí. Návrh bude vycházet ze skutečnosti, že struktura osídlení je stabilizována.
- ▶ Při návrhu základní koncepce budou zohledněny dopravní, přírodní a jiné návaznosti na sousední obce, jejich územně plánovací dokumentace včetně zjištění a koordinace aktuálních záměrů.
- ▶ Základní koncepce rozvoje území bude sledovat hlavní cíl, kterým je zabezpečení vzájemných vazeb a vzájemného souladu ploch s rozdílným způsobem využití včetně zajištění souladu s ochranou životního prostředí a krajiny.
- ▶ V návrhu územního plánu budou řádně definovány také pojmy, jejichž definice není jednoznačně uvedena v platných právních předpisech, a jejichž definování může mít zásadní význam pro vyloučení možnosti různého výkladu těchto pojmů při aplikaci územního plánu v praxi.
- ▶ Územní plán Šemnice může po celém svém správním území obsahovat prvky regulačního plánu.
- ▶ Budou respektovány komplexní pozemkové úpravy zapsané v KN k 19. 09. 2013 a 25. 05. 2012 (KoPÚ Šemnice a Sedlečko u Karlových Var).

A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

A.1.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“)

Politika územního rozvoje ČR 2008 (dále též „PÚR ČR“) byla pořízena Ministerstvem pro místní rozvoj a schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009 ve znění následujících aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 PÚR ČR, které byly schváleny usnesením vlády č. 276 (15. 4. 2015), č. 630 (obě 2. 9. 2019), č. 618 (12. 7. 2021), č. 833 (11. 9. 2020), č. 542 (19. 7. 2023) a č. 89 (01. 03. 2024) dále jen „PÚR ČR“.

PÚR ČR na území správního obce vymezuje následující skutečnosti:

- **OB12 – rozvojová oblast** Karlovy Vary
- Území ovlivněné rozvojem dynamikou krajského města Karlovy Vary při spolupůsobení vedlejšího centra Ostrov a Sokolov. Rozvojovou oblast charakterizuje silná koncentrace obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž převážná část má republikový význam (lázeňství má mezinárodní význam); podporujícím faktorem rozvoje je poloha na připravované dálnici D6 Praha – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (Bayreuth).
- **SOB9 - specifická oblast**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem
- Správní území obce neleží v žádném koridoru a ploše dopravní infrastruktury.
- Správní území obce neleží v žádném koridoru technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů.
- PÚR ČR stanovuje **republikové priority** územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které územní plán Šemnice zohlední:
 - (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.
 - (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 oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
 - (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). 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) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, 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 vymezení 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 nenáročnou formu 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).
- (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 odpočivek, 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 koridorů 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 uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. 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).
- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho 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 vymezení zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

- (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat 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 umisťování 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 rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.
- (29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory 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. Vytvářet tak 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.
- (31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

A.1.2 Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1

Zastupitelstvo Karlovarského kraje vydalo 21. 6. 2018 usnesením č. ZK 241/06/18:

Aktualizaci č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje s nabytím účinnosti dne 13. 7. 2018, úplné znění Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje po vydání aktualizace č. 1 (dále jen „A1 ZÚR KK“)

► Řešené území se nachází v rozvojové oblasti nadmístního významu **OB - 12 Karlovy Vary**. Pro zpracování územního plánu z toho vyplývají zejména tyto zásady:

- Řešením budou vytvořeny územní podmínky pro posilování obytné a pracovní funkce center osídlení, včetně související veřejné infrastruktury a vzájemných kooperačních vazeb.
- Řešením bude podporován rozvoj rekreačních a relaxačních aktivit v území.
- Řešením budou vytvořeny územní podmínky pro zásobování nových rozvojových ploch energiemi.
- Řešením bude podporováno zkvalitnění a rozvoj dopravního propojení a dopravní obsluhy obcí s jejich přirozenými spádovými centry, včetně rozvoje systémů integrované dopravy.

- ▶ Severní část řešeného území spadá do vlastní krajiny - **Údolí Ohře (B.6)**. Pro zpracování územního plánu z toho vyplývají zejména tyto zásady:
 - Řešením bude respektován dlouhý a úzký pás ploché hornatiny s hlubokým zářezem průlomového údolí řeky Ohře, s rozčleněnými svahy, v četných zákrutech a meandrech, s výraznými vrcholy.
 - Řešením bude respektován převažující charakter kulturní lesní až lesozemědělské krajiny.
 - Řešením bude respektována dynamická scéna velkého měřítka hlubokého údolí řeky Ohře, s jedinečnými panoramaty a výhledy z jeho vyšších horizontů.
 - Řešením bude respektována krajina s harmonickou skladbou jehličnatých, ale i smíšených a listnatých lesů, květnatých luk a pastvin a ploch orné půdy.
- ▶ Západní část řešeného území spadá do vlastní krajiny - **Karlovarsko - jih (C.1)**. Pro zpracování územního plánu z toho vyplývají zejména tyto zásady:
 - Řešením bude respektována členitá téměř zcela zalesněná vrchovina s hlubokými zářezy vodních toků Ohře.
 - Řešením bude respektován převládající charakter lesní, místy lesozemědělské kulturní krajiny s enklávami luk a pastvin kolem sídel.
 - Řešením budou respektovány rozsáhlé lesní porosty s množstvím drobných kulturních dominant, s výhledy ze strmých svahů do údolí Ohře.
 - Řešením budou respektovány otevřené enklávy bezlesí náhorní zemědělské krajiny.
- ▶ Východní část řešeného území spadá do vlastní krajiny - **Doupovské hory (C.5)**. Pro zpracování územního plánu z toho vyplývají zejména tyto zásady:
 - Řešením bude respektován převažující charakter kulturní, místy relativně přírodní, post-lesozemědělské až lesní krajiny, s velkým zastoupením nelesní zeleně.
 - Řešením budou respektovány horské partie a lesní interiéry vrcholových poloh i lesnatých údolí svahových potoků. Dále jsou respektovány místy rozsáhlé lesní porosty.
 - Řešením bude respektována místy opuštěná krajina přírodního charakteru vzniklá sukcesí v dřívě zemědělské krajině, tvořená rozsáhlými travinnými a křovinnými lady, květnatými pastvinami, opuštěnými sady, křovinami a lesíky.
 - Řešením budou respektovány otevřené partie květnatých luk a pastvin opuštěné kulturní krajiny ve vysokých polohách umožňujících výhledy.
- ▶ Malá jižní část řešeného území spadá do vlastní krajiny - **Horní tok Střely (D.2)**. Pro zpracování územního plánu z toho vyplývají zejména tyto zásady:
 - Řešením bude respektována neobyčejně prostorově rozmanitá plochá či členitá vrchovina s rozsáhlými zbytky holoroviny, lokálně prořezaná údolími, s výraznými vrcholy a s ojedinělými izolovanými kužely.
 - Řešením bude respektován převažující charakter zemědělské až lesozemědělské kulturní krajiny, s enklávou rybníční krajiny.
 - Řešením budou respektovány zemědělské kultury nepravidelně doplněné lesními porosty, rozdělující krajinu do jednotlivých krajinných celků.
- ▶ A1 ZÚR KK na území obce Šemnice navrhuje veřejně prospěšnou stavbu **D302 – Cyklostezka Ohře**, úsek Dalovice - Šemnice. Plochy dopravní infrastruktury v řešeném území obce nejsou vymezeny
- ▶ Ve správním území obce je vymezen funkční - **NK41** Svatošské skály - Úhošť a **RC 376** Hloubek - Bukový vrch - nadregionální biokoridor NK41 i regionální biocentrum RC 376 bude územním plánem upřesněn.

A.1.3. Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů

Poslední úplná aktualizace ÚAP byla vydána pro SO ORP Karlovy Vary v roce 2020. Dle této poslední 5. úplné aktualizace ÚAP se na území obce nachází uvedené problémy dle tabulky č. 1. Z uvedených problémů vyplývá, že některé problémy v území obce jsou řešitelné v ÚP, přičemž všechny jsou dlouhodobé a trvají.

Tabulka 1 - Problémy na území obce Šemnice dle zjištění ÚAP

Kód a název problému	Odůvodnění problémů	Stav v roce 2016	Stav v roce 2020	K řešení v ÚP Šemnice
ZU108 - nedostatečné občanské vybavení sídla Šemnice	nedostatečné občanské vybavení sídla Šemnice	Trvá	Trvá	x
ZD109 - nevyhovující parametry komunikací v celém území obce Šemnice (šíře komunikací)	nevyhovující parametry komunikací v celém území obce Šemnice (šíře komunikací)	Trvá	Trvá	UP
ZD110 - problematická křižovatka - špatné rozhledové poměry u mostu v Sedlečku	problematická křižovatka - špatné rozhledové poměry u mostu v Sedlečku	Trvá	Trvá	UP
ZI111 - nedostatky v odkanalizování obce Šemnice	nedostatky v odkanalizování obce Šemnice	Trvá	Trvá	UP
ZH112 - území s vysokým podílem lokálních topenišť na celém území obce Šemnice (zlepšení)	území s vysokým podílem lokálních topenišť na celém území obce Šemnice (zlepšení)	Trvá	Trvá	x
ZD113 - deficit dopravy v klidu v Dubině a Sedlečku	deficit dopravy v klidu v Dubině a Sedlečku		Nový	UP
ZH217 - nadměrná hluková zátěž sídel Dubina, U Mostu a Muzikov (průjezd významné silnice II/222 obcí)	nadměrná hluková zátěž sídel Dubina, U Mostu, Muzikov (průjezd významné silnice II/222 obcí)	Trvá	Trvá	UP
ZD218 - závada v dopravní infrastruktuře - chybějící kapacitní přemostění Ohře v obci Šemnice	závada v dopravní infrastruktuře - chybějící kapacitní přemostění Ohře v obci Šemnice	Trvá	Trvá	UP

Pozn. ke kódovému označení problémů: **ZU** – závady urbanistické; **ZD** – závady dopravní; **ZI** – závady v tech. Infrastruktuře; **ZH** – závady hygienické

Dle územně analytických podkladů z roku 2020 proběhlo vyhodnocení URÚ obce Šemnice, ze kterého vyplývá kladné vyhodnocení tří hodnocených pilířů (viz tabulka č. 2). Oproti aktualizaci 2016 došlo v souhrnu vyhodnocení vyváženosti územních podmínek URÚ obce Šemnice ke zlepšení podmínek pro příznivé životní prostředí, podmínek pro soudržnost společenství obyvatel a podmínek pro hospodářský rozvoj.

Tabulka 2 - Vyhodnocení URÚ v obci Šemnice dle ÚAP obcí

Podmínky pro příznivé životní prostředí (Environmentální pilíř)					
Příroda a krajina	Vodní režim a Horninové prostředí	Zemědělský a lesní půdní fond		Kvalita životního prostředí	celkové hodnocení pilíře
-	+	+		+	+
Podmínky pro soudržnost společenství obyvatel (Sociální pilíř)					
Prostorové a funkční uspořádání území	Občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství	Sociodemografické podmínky a bydlení	Dopravní a technická infrastruktura včetně jejich dostupnosti	Bezpečnost a ochrana obyvatel	celkové hodnocení pilíře
+	+	-	-	+	+
Podmínky pro hospodářský rozvoj (Ekonomický pilíř)					
Struktura osídlení	Dopravní a technická infrastruktura včetně jejich dostupnosti	Sociodemografické podmínky a bydlení	Ekonomické a hospodářské podmínky	Rekreace a cestovní ruch	celkové hodnocení pilíře
-	+	+	+	+	+

A.1.4. Další požadavky, například z doplňujících průzkumů a rozborů či z požadavků obce

- ▶ návrh ÚP bude směřovat k intenzifikaci využití zastavěného území – tj. přednostně využívat rezervy v rámci zastavěného území. Bude zvaženo množství nových zastavitelných ploch.
- ▶ v plochách pro bydlení budou s ohledem na skutečnost, že se jedná o venkovské sídlo, jednoznačně převládat plochy pro rodinné domy, nejlépe s možností drobného podnikání, hospodářské a venkovské doplňkové funkce, zároveň s důrazem na zachování pohody bydlení.
- ▶ v sídlech bude třeba vymezit plochy pro kapacitní požární nádrže s přístupem požárních vozidel. V případě, že stávající vodní plochy budou z požárního hlediska vyhovovat, bude třeba vymezit pouze normové přístupové plochy.

A.1.5. Požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

- ▶ zachovat a rozvíjet stávající urbanistickou strukturu obce při zachování tradičního způsobu zástavby, s propojením na okolní krajinu a respektováním podmínek krajinného rázu
- ▶ vymezení zastavěného území
- ▶ vymezení zejména plochy pro bydlení, jak stabilizované, tak návrhové, vzhledem k velikosti obce zřejmě formou smíšené funkce s občanskou vybaveností nebo drobným podnikáním, minimalizovat monofunkčnost ploch a zajistit rozmanitost využití, přičemž součet návrhových ploch pro bydlení nepřesáhne v jednotlivých sídlech následující výměry: Beraní Dvůr max. 1,0 ha, Dubina max. 1,0 ha, Sedlečko max. 1,2 ha, Pulovice max. 1,2 ha, Šemnice 1,0 ha, chatová oblast max. 0,4 ha, Muzikov a Šemnice u mostu bez dalších návrhových ploch.
- ▶ podporovat rozvoj občanského vybavení v rámci smíšených ploch obytných s důrazem na zachování pohody bydlení
- ▶ stabilizovat centrum obce jako místo soustředění občanského vybavení místního významu, místo společenských kontaktů obyvatel, podporující sociální soudržnost
- ▶ uspořádání zastavitelných ploch řešit převážně v návaznosti na zastavěné území
- ▶ minimalizovat rozšiřování zástavby do volné krajiny, nenavrhovat nové plochy pro rodinnou rekreaci

- nebudou navrhovány nové plochy pro výrobu a skladování nad rámec již stabilizovaných ploch, které jsou určeny především pro drobnou zemědělskou a řemeslnou výrobu bez škodlivých vlivů
- respektovat hlavní kompoziční zásady harmonie s prostředím - hlavní dominanty, průhledy, primární přírodní horizont apod.
- vyhodnotit současný stav technické a dopravní infrastruktury a prověřit její doplnění či rekonstrukci za účelem zajištění dobré obsluhy řešeného území.
- kromě základních podmínek využití (hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné) stanovit také podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (charakter a struktura sídla, regulace výškové hladiny. Doporučujeme stanovit velikosti stavebních pozemků a intenzitu zastavění, případně další podrobnější regulaci odpovídající míře regulačního plánu.

A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

Koncepce veřejné infrastruktury obsahuje koncepci dopravní a technické infrastruktury, občanské vybavení a veřejné prostranství.

A.2.1 Občanské vybavení

Občanské vybavení je vzhledem k velikosti obce dostačující. Veškerá občanská vybavenost je situována na pravém břehu řeky Ohře v sídlech Dubina, Šemnice a Sedlečko jedná se o obecní úřad, školka, restaurace, knihovna, dětské hřiště a dále kaple a hasičská zbrojnice. Vyšší občanská vybavenost (škola, zdravotní služby, obchod) jsou v dostupnosti cca 15 km v Karlových Varech a východně cca 1km v obci Kyselka.

Část území Šemnice a Pulovice na levém břehu řeky Ohře je negativně ovlivněna uzavřením stávajícího mostu ev. č. 222 14-1 přes řeku Ohři, kdy uvedené občanské vybavení je pro část území nedostupné.

A.2.2 Veřejná prostranství

Vzhledem k charakteru urbanistické struktury má obec veřejná prostranství situovaná převážně ve středu obce. Stávající veřejná prostranství budou v maximální míře respektována. Nejvýznamnější veřejná prostranství jsou řešena z důvodu zkvalitnění prostoru návsi v sídle Sedlečko, Šemnice a Dubina. Veřejná prostranství lze realizovat v rámci zastavitelných ploch včetně podrobnějšího komunikačního řešení.

Dále bude posouzená ucelenost pěších tras a jejich propojení, vzhledem k malé velikosti sídla a míře nemotorové dopravy.

A.2.3 Dopravní infrastruktura

A.2.3.1 Silniční doprava

Charakteristickým rysem je převládající doprava tranzitní nad dopravou cílovou, která se projevuje zejména na komunikaci II/222 Karlovy Vary - Kyselka. Významným rysem v území obce je dopravní uzel stávajícího mostu ev. č. 222 14-1 přes řeku Ohři.

Základním požadavkem pro dopravní infrastrukturu je obsluha ploch s rozdílným způsobem využití. Stávající místní komunikace jsou v území stabilizovány. V návrhu bude posouzen stávající stav a prověřeno doplnění sítě místních komunikací, jejich šířkových poměrů, návrh nových místních komunikací pro obsluhu návrhových ploch a případné dopravní závady a jejich řešení.

Řešení dopravní závady ve formě přemostění přes řeku Ohři.

Na Y křižovatce silnice II/222 a silnice III. třídy vedoucí od Sedlečka je vymezen záměr úpravy křižovatky tak, aby byla odstraněna zejména závada v rozhledových poměrech.

Pěší doprava

Územím obce Šemnice prochází síť značených turistických tras, nové trasy se nenavrhují.

V jednotlivých sídlech je třeba vycházet především z kultivace jejich center - návsi, popř. provést bezpečné oddělení pěší dopravy u frekventovaných komunikací (II/222).

Ve vazbě na cestní síť v chatové zástavbě navrhujeme vymežit koridor pro dopravní stavbu - lávku pro pěší a cyklisty přes Ohři.

Cyklistická doprava

Územím obce Šemnice prochází rozvojový záměr D302 - cyklostezka Ohře – úsek Dalovice – Šemnice, jež vychází z úplného znění Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1.

Ve vazbě na cestní síť v chatové zástavbě bude vymezen koridor pro dopravní stavbu - lávka pro pěší a cyklisty přes Ohři.

A.2.3.3 Statická doprava

Zhodnotit stávající množství a zohlednit budoucí potřebu odstavných a parkovacích ploch, zejména v návaznosti na případné nově navrhované zastavitelné plochy a přiměřeně k rozloze obce a počtu obyvatel. Odstavování vozidel musí být prioritně zajištěno v rámci vlastního pozemku stavby. V rámci řešení přípravy staveb respektovat platnou legislativu, která upravuje obecné technické požadavky na výstavbu, včetně pasáží souvisejících s řešením dopravy v klidu.

A.2.3.4 Hospodářská doprava

Zemědělská a lesní hospodářská doprava využívá stávající účelové komunikace. Územní plán bude řešit přístupnost krajiny a prověřit doplnění sítě účelových komunikací (v kombinaci s KPÚ).

A.2.4 Technická infrastruktura

A.2.4.1 Vodní hospodářství, kanalizace

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Návrh zásobování pitnou vodou vychází ze současného stavu vybudovaných sítí. Celá obec je zásobena vodou z obecního a statkového vodovodního řádu, jímacích vrtů a individuálních studní. Vodovodní síť bude rozšiřována s rozvojem jednotlivých sídel.

Pro stabilizaci vodního režimu řešit hospodaření s dešťovými vodami, navrhnout opatření pro zlepšení retence vody v krajině a prověřit možnost vymezení nových vodních ploch.

Ochranná pásma vodních zdrojů a vodohospodářských zařízení budou respektována, případně doplněna. Zvážit vymezení nových ploch RZV pro nové vodojemy.

ODKANALIZOVÁNÍ

Návrh odkanalizování bude vycházet ze základní koncepce obce a následného rozvoje jednotlivých sídel. Řešit odpadní vody v jednotlivých sídlech.

V případě nedostatečných prostorových parametrů pro vedení technické infrastruktury budou vymezeny koridory technické infrastruktury.

A.2.4.2 Energetika

Do řešení ÚP Šemnice zařadit aktuální stav energetických zařízení dle zpracovaných ÚAP SO ORP Karlovy Vary. Respektovat jejich ochranná pásma. Cílem je plné pokrytí energetických požadavků, souvisejících s územním plánem a jeho rozvojem v sídlech. Hlavním cílem je především zlepšit kvalitu dodávky elektrické energie jak pro podnikatelskou sféru (výroba, drobné podnikání, rekreace atd.), tak pro obyvatelstvo.

V případě nedostatečných prostorových parametrů pro vedení technické infrastruktury budou vymezeny koridory technické infrastruktury.

A.2.4.3 Zásobování teplem a plynem

V obci Šemnice se nenachází síť plynárenských a tepelných zařízení.

A.2.4.4 Produktovody

Do řešení ÚP Šemnice zařadit aktuální stav produktovodů dle zpracovaných ÚAP SO ORP Karlovy Vary. Respektovat jejich ochranná pásma.

A.2.4.5 Telekomunikace

Do řešení ÚP Šemnice zařadit aktuální stav elektronických komunikačních vedení a zařízení dle zpracovaných ÚAP. Respektovat jejich ochranná pásma.

A.2.4.6 Nakládání s odpady

Bude zachována stávající koncepce nakládání s odpady - sběr tuhého komunálního odpadu bude nadále shromažďován v kontejnerech a nádobách na odpady. Sběrnými vozy bude komunální odpad odvážen na řízenou skládku TKO mimo správní území obce Šemnice. V řešeném území nebudou umístěny žádné nové skládky pro ukládání tuhého komunálního odpadu (TKO), ani skládky nebezpečných odpadů.

A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

- › respektovat přírodní hodnoty území a vytvořit podmínky pro jejich ochranu a rozvoj, posilovat ekologickou stabilitu území a ochranu přírody
- › koordinovat územní systém ekologické stability s uspořádáním krajiny, rozvojovými požadavky v území a sousedícími katastrálními územími
- › upřesnit vymezení ploch biocenter, biokoridorů a interakčních prvků
- › v zemědělsky využívané části krajiny:
 - vytvořit podmínky pro udržení a rozvoj její estetické hodnoty výsadbami alejí podél komunikací a cest
 - řešit zlepšení prostupnosti krajiny zejména s ohledem na její obsluhu a rekreační funkci
 - podpořit rozvoj polyfunkčního využívání krajiny
 - podpořit zlepšování kvality vod a přirozeného stavu vodních toků a ploch revitalizací s doplněním břehových porostů a zvážít výstavbu nových vodních ploch sloužících k zachování biodiverzity v krajině či jako protipovodňové zařízení.
 - respektovat Plány pro zvládnání povodňových rizik a omezení ve stanoveném záplavovém území a aktivní zóně vodního toku Ohře
 - podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v zahradách, tvořících přechod zástavby do krajiny
 - při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny, ale i navrhnout nové, při dodržení komplexních pozemkových úprav
 - zapracování podmínek ochrany krajinného rázu (OKR) pro zastavěné území a zastavitelné plochy sídel.

B Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

V rámci zpracování ÚP Šemnice se nepředpokládá vymezení nových ploch a koridorů územních rezerv.

C Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY - bude zváženo vymezení ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby včetně upřesnění požadavků na jejich prověření.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ - bude zváženo vymezení ploch a koridorů pro veřejně prospěšná opatření včetně upřesnění požadavků na jejich prověření.

ASANACE - bude zváženo návrh asanací a jejich vymezení.

D Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Vzhledem k požadavkům nadřazených dokumentací i množství limitů na území obce se nepředpokládá vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.

Nepředpokládá se vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.

Nepředpokládá se uzavření dohody o parcelaci.

E Případný požadavek na zpracování variant řešení

Nestanovuje se požadavek na zpracování variant.

F Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- ▶ Uspořádání obsahu územního plánu Šemnice bude zpracováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v návaznosti na § 334a odst. 2) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (nový stavební zákon) v platném znění, a vyhlášek č. 501/2006 Sb., obecných požadavcích na využívání území v platném znění a č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění. Náležitosti obsahu územního plánu, včetně jejího odůvodnění jsou stanoveny v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
- ▶ Dokumentace bude zpracována v tištěné i v elektronické verzi. Elektronická verze čistopisu bude předána ve formátech *.shp, *.dwg nebo *.dgn, rastrová data ve formátech *.jpg, *.tif, apod., textová a tabulková část ve formátech *.doc(x), *.xls(x), vše navíc vyexportováno do formátu *.pdf ve strukturovaném zobrazení.
- ▶ Listinná podoba bude shodná s elektronickou verzí.
- ▶ V souladu s § 20a odst. 2 stavebního zákona bude vyhotoven územní plán, v jednotném standardu na základě vyhlášky č. 418/2022 Sb., kterou je měněna vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 501/2006 Sb., obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- ▶ V rámci zpracování ÚP Šemnice bude zpracovatelem prováděna průběžná kontrola v souladu s jednotným standardem za pomoci kontrolního nástroje ETL, a to vždy v jednotlivých fázích zpracování ÚP.

Dokumentace ponese název: **Územní plán Šemnice (dále i „ÚPŠ“)**

Bude obsahovat:

VÝROK ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST (v rozsahu stanoveném prováděcí vyhláškou, platnou ke dni zpracování čistopisu ÚP)

GRAFICKOU ČÁST (dle potřeby doplněna schémata)

1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
2. Hlavní výkres	1 : 5 000
3. Koncepce technické infrastruktury	1 : 5 000
4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVOU ČÁST

GRAFICKOU ČÁST

O/1	Koordinační výkres	1 : 5 000
O/1a	Výřez koordinačního výkresu (se zastavěným územím)	1 : 2 000
O/2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
O/3	Výkres širších vztahů	1: 50 000

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Pouze v případě, pokud bude dotčeným orgánem požadováno (viz kapitola G tohoto zadání).

Počty vyhotovení:

- ▶ návrh ke společnému jednání – ve 3 tištěných vyhotoveních a elektronicky (3x CD - text v pdf a doc, grafická část v pdf)
- ▶ návrh k veřejnému projednání – ve 3 tištěných vyhotoveních a elektronicky (3x CD - text v pdf a doc, grafická část v pdf)
- ▶ „čistopis“ územního plánu - ve 4 tištěných vyhotoveních a elektronicky (4 CD - text v pdf, grafická část v pdf a SHP nebo DXF)

G Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území včetně posouzení vlivu územního plánu na životní prostředí bude zpracováno v souladu s přílohou č. 5 vyhl. č. 500/2006 Sb. v platném znění, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku uplatní požadavek na posouzení vlivu územního plánu na životní prostředí a nevyloučí významný vliv na plochy NATURA 2000.

V Karlových Varech 03.05.2024

Zpracovala: Ing. Michaela Eperješiová

Pověřený zastupitel: RNDr. Jan Matějů, Ph.D.