

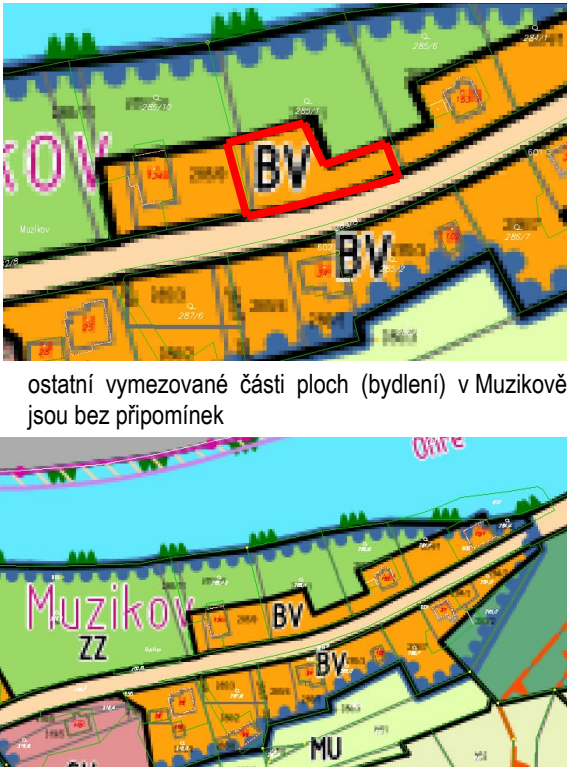


Karlovy Vary, dne 20.11.2025

## PŘÍLOHA Č. I.

Spis.zn.: **SÚ/2067/24/Ep**  
Vyřizuje: Ing. Michaela Eperješiová, linka 2695  
Spisový znak: 326.1  
Skartační znak: A/20

<b>PŘIPOMÍNKY uplatněné dle § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon)</b>		
<b>podatel</b> číslo jednací datum doručení evid. pod č.j.	<b>obsah připomínky</b>	<b>vyhodnocení</b>
<p><b>1. ČEZ Distribuce, a.s.</b> Teplická č.p. 874/8, 405 02 Děčín IV - Podmokly</p> <p>041/1157034603 ze dne 20.12.2024 doručeno dne 06.01.2025</p> <p>87/SÚ/25</p>	<p><b>Vyjádření k Veřejnému projednání – „návrh Územního plánu Šemnice“</b></p> <p>Vážení, společnost ČEZ Distribuce, a.s. nemá zásadních námitek k návrhu Územního plánu Šemnice. V souvislosti s vypracovaným návrhem územního plánu, ČEZ Distribuce, a.s. požaduje důsledně respektovat ochranná pásma stávajících elektrických zařízení (nadzemní a podzemní vedení VN, nadzemní a podzemní vedení NN a distribuční trafostanice). Dále je nutné dodržovat ČSN 73 6005 pro zájmová pásma podzemních vedení a nejmenší dovolené vzdálenosti při křížení, souběhu sítí a výšky nad definitivním terénem. Informace o průběhu sítí a poloze zařízení Vám poskytneme prostřednictvím Geoportálu Skupiny ČEZ na internetových stránkách <a href="http://www.cezdistribuce.cz">www.cezdistribuce.cz</a>, kde si můžete zákresy sítí stáhnout v digitálním formátu. Bude-li nutno přeložit zařízení distribuční soustavy (nemožnost splnit požadavky platných ČSN a dalších právních předpisů), je nutno v řádném předstihu zažádat o přeložku zařízení distribuční soustavy řešenou dle § 47 zák. 458/2000 Sb. v platném znění. <b>Toto stanovisko má charakter všeobecného vyjádření a je vypracováno jako podklad k návrhu Územního plánu Šemnice. Konkrétní podmínky budou vydány po předložení upřesňující projektové dokumentace navrhovaných úprav.</b></p>	<p><i>ČEZ Distribuce, a.s. je v souladu s ustanovením § 42 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon) zaznamenán v seznamu oprávněných investorů, který vede a spravuje ministerstvo skrze Národní geoportál územního plánování a je oprávněn uplatňovat připomínky.</i></p> <p><i>Podání proto bylo posouzeno jako připomínka.</i></p> <p><b>Připomínce se nevyhovuje</b></p> <p><u>Odůvodnění:</u> Podání obsahuje obecné požadavky na ochranu stávajících zařízení. ÚP tato ochranná pásma respektuje. Další požadavky na dodržování norem jsou nad podrobnost ÚP, lze je uplatnit v rámci povolenáčního řízení k podrobnější dokumentaci ke konkrétnímu záměru.</p>
<p><b>2. Povodí Ohře, s.p.</b> Bezručova č.p. 4219, 430 03 Chomutov</p> <p>POH/57494/2024-2/032100 ze dne 20.12.2024 doručeno dne 23.12.2024</p> <p>15223/SÚ/24</p>	<p><b>Územní plán (ÚP, změna, ÚPN) Šemnice</b></p> <p>K Vaší oznámení k návrhu územního plánu (ÚP) Šemnice ze dne 9. prosince 2024, kterou jsme obdrželi elektronickou formou, Vám sdělujeme naše stanovisko, které platí dva roky ode dne vydání. Návrh ÚP byl s námi projednáván již v 05/2023, kde byly mj. řešení plochy P3, P6 a P33. V aktuálně předložených podkladech není respektováno již dříve oboustranně odsouhlasené funkční využití plochy P3 – RI. <u>K návrhu ÚP uplatňujeme námitku:</u> <b>Požadujeme respektovat již dříve odsouhlasenou plochu RI (plocha P3, aktuálně navržena jako plocha bydlení). Ostatní vymeзованou část plochy (bydlení) bereme na vědomí (jedná se o stávající rodinné domy, nikoliv rekreační).</b></p>	<p><i>Povodí Ohře s.p. je v souladu s ustanovením § 42 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon) zaznamenán v seznamu oprávněných investorů, který vede a spravuje ministerstvo skrze Národní geoportál územního plánování a je oprávněn uplatňovat připomínky.</i></p> <p><i>Podání proto bylo posouzeno jako připomínka.</i></p> <p><b>Připomínce se vyhovuje</b></p> <p><u>Odůvodnění:</u> - poživatel prověří požadavek na úpravu plochy na části pozemku p.č. <b>285/1</b> v k.ú. Sedlečko u Karlových</p>

	<p>Upozorňujeme, že se část této plochy nachází v aktivní zóně záplavového území (AZZÚ). Dle § 67 vodního zákona se v AZZÚ nesmí <b>povolovat ani provádět</b> stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, jsou-li zřizovány v záplavovém území v katastrálních územích vymezených podle zákona č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele, ve znění pozdějších předpisů, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky; to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení; to neplatí pro zřizování táborů sestávajících pouze ze stanů, které byly před stanovením aktivní zóny záplavového území v tomto místě zřizovány a které lze v případě povodňového nebezpečí neprodleně odstranit.</p> <p>Vzhledem k výše uvedenému nebude možno, i přes částečné vymezení plochy bydlení, v AZZÚ realizovat stavby, které jsou v rozporu s § 67 vodního zákona.</p> <p><b>Předmětem vyjádření</b> je návrh ÚP Šemnice. ÚP zasahuje do záplavového území Ohře a Lučínského potoka. Jedná se o aktualizaci ÚP, která byla projednávána v roce 2023, dochází k přechodu na nový standart.</p> <p>Podklady ke stanovisku: ÚP Šemnice, Ing. arch. Jan Kosík. HGR: 6120. ČHP: 1-13-02-0420. Vodní útvar povrchových vod: OHL_0500, Ohře od toku Teplá po tok Bystřice.</p>	<p>Var v části Muzikov z funkční plochy bydlení venkovské (BV) na plochu <b>rekreace individuální (RI)</b> - viz zákres níže</p>  <p>- ostatní vymezené části ploch (bydlení) v Muzikově jsou bez připomínek</p> <p>- návrh ÚP Šemnice respektuje aktivní zónu záplavového území toku Ohře (dále jen „AZZÚ“) dle platných ÚAP ORP Karlovy Vary.</p>
<p><b>3. Povodí Ohře, s.p.</b> Bezručova č.p. 4219, 430 03 Chomutov</p> <p>POH/24460/2025-2/032100 ze dne 11.06.2025 doručeno dne 11.06.2025</p> <p>5884/SÚ/25</p>	<p><b>Územní plán (ÚP, změna, ÚPN) Šemnice</b> K Vaší žádosti o vyjádření k výše uvedené akci ze dne 3. června 2025, kterou jsme obdrželi elektronickou formou dne 4. června 2025, Vám sdělujeme naše stanovisko, které platí dva roky ode dne vydání.</p> <p>V rámci společného jednání a veřejného projednání byly zohledněny naše připomínky ze stanoviska zn.: POH/57494/2024-2/032100, p. p. č. 285/1 z plochy bydlení venkovské (BV) → plocha rekreace individuální (RI).</p> <p><b>S návrhem územního plánu Šemnice, souhlasíme bez připomínek.</b></p>	<p><i>Povodí Ohře s.p. je v souladu s ustanovením § 42 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon) zaznamenán v seznamu oprávněných investorů, který vede a spravuje ministerstvo skrze Národní geoportál územního plánování a je oprávněn uplatňovat připomínky.</i></p> <p><i>Podání proto bylo posouzeno jako připomínka.</i></p> <p><b>Souhlas – bez připomínek</b></p>

4. MUDr. Pavel Jech  
Šemnice č.p. 68  
362 72 Šemnice  
nar. 28.09.1967

ze dne 14.01.2025  
doručeno dne 14.01.2025

č.j. 373/SÚ/25

**obsah připomínky a její odůvodnění:**

Vážení,

obracím se na Vás s žádostí týkající se parcely č. 452/1 v k.ú. Šemnice, kterou vlastním.

Dle návrhu současného územního plánu je část této parcely vedena jako **BV – Z.1BD**. Jedná se o část této parcely nacházející se vedle komunikace, která je na přiloženém obrázku označena číslem 1.

Chtěl bych Vás s úctou požádat o doplnění ještě jedné části parcely č. 452/1 v k.ú. Šemnice do kategorie BV. Tato část je na přiloženém obrázku označena číslem 2.

Pokud by tato možnost nebyla schválena, žádám o zvážení prohození kategorizace **BV – Z.1BD**, tedy výměny označené části parcely č. 1 za část parcely č. 2, jak je uvedeno na přiloženém obrázku.

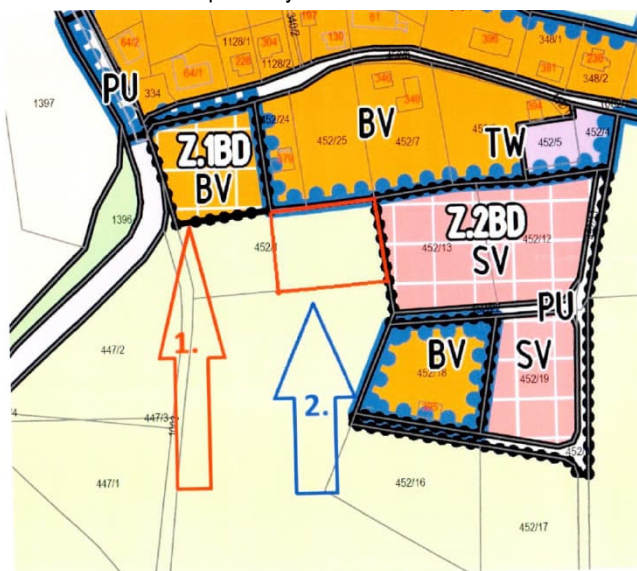
Děkuji mnohokrát za Vaše posouzení a čas, který žádosti věnujete.

S úctou

MUDr. Pavel Jech

**vymezení území dotčeného připomínkou:**

část parcely 452/1 k.ú. Šemnice – viz přiložený soubor s číslem 2.

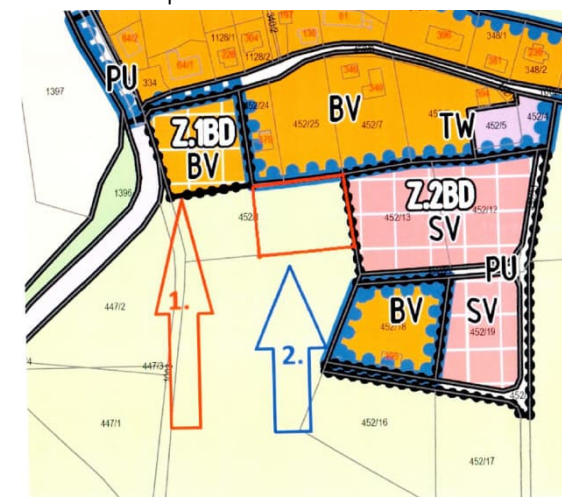


**Připomínce se nevyhovuje**

**Odůvodnění:**

Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o:

- doplnění další části pozemku p.č. 452/1 v k.ú. Šemnice do plochy bydlení venkovského – **BV (BV – Z.1BD)** dle přiloženého zákresu;
- prohození plochy bydlení venkovského – **BV (BV – Z.1BD)** do jiné části pozemkové p.č. 452/1 v k.ú. Šemnice dle přiloženého zákresu



**Vyhodnocení ad a)**

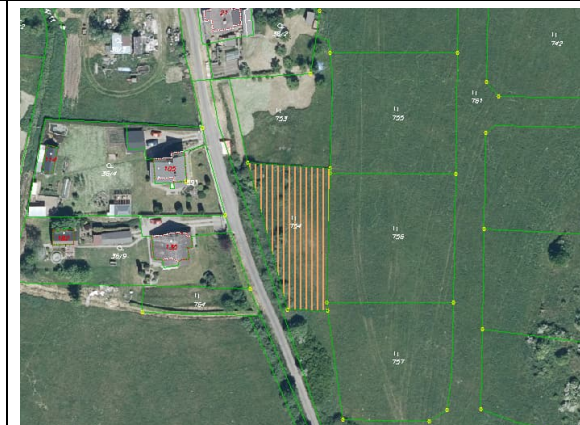
Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku podle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“). Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice ze dne **28. 7. 2025**, přijatého pod usnesením č. **5.1.1/27/25**, došlo k dohodě o nerozšíření plochy **bydlení venkovského – BV (BV – Z.1BD)** o další část pozemku parc. č. 452/1 v katastrálním území Šemnice.

**Vyhodnocení ad b)**

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku podle § 98 odst. 2 zákona

		<p>č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“). Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28. 7. 2025</b>, přijatého pod usnesením č. <b>5.1.2/27/25</b>, došlo k dohodě o neschválení návrhu na úpravu vymezení plochy <b>bydlení venkovského – BV (Z.1BD)</b> do jiné části pozemku parc. č. 452/1 v katastrálním území Šemnice dle přiloženého zákresu.</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „<i>námítka</i>“ namísto „<i>připomínka</i>“ v usneseních č. <b>5.1.1/27/25</b> až <b>5.21.3/27/25</b>. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p>
<p><b>5. Jiří Kočí</b> Sedlečko č.p. 56 362 72 Šemnice nar. 12.11.1961</p> <p>a</p> <p><b>Kateřina Kočí</b> Sedlečko č.p. 56 362 72 Šemnice nar. 05.01.1966</p> <p>ze dne 13.01.2025 doručeno dne 14.01.2025 č.j. 374/SÚ/25</p>	<p><b><u>obsah připomínky a její odůvodnění:</u></b></p> <p>Dobrý den, vážení, obracíme se na Vás s prosbou ohledně parcely č. <b>754</b> v Sedlečku u Karlových Var (Kód: 21921340010), která je ve vlastnictví SJM.</p> <p>Dle návrhu současného územního plánu není parcela vedena jako stavební (kategorie BV – bydlení venkovské) z důvodu nízké přístupnosti pozemku od pozemní komunikace. Nedávno bylo majitelem sousední parcely (p.č. 761), Statek Bor ZEOS, respektive s hlavním jednatelem statku p. Matějů, uzavřeno věcné břemeno J. Kočím ohledně přístupu z pozemní komunikace (p.č. 762). Věcné břemeno chůze a jízdy se týká území ve tvaru L pozemku 761 objímající kýžený pozemek 754 a je zaneseno do katastru nemovitostí.</p> <p>S panem Zdeňkem Matějů jsem se sešel 7.12.2024 u pozemku 754, a nic proti našemu záměru (výstavbu rodinného domu mého syna MDDr. Jan Kočí (r.č. 9806251950, adresa Sedlečko 56, 36272 Šemnice) nenamítal a s přístupem k pozemku 754 přes pozemek 761 od pozemní komunikace souhlasil. Zároveň jsem byl informován ohledně strouhy na pozemku 761.</p> <p>Chtěli bychom Vás se vší úctou požádat, zda by celá parcela 754 mohla být v rámci úprav územního plánu obce Šemnice vedena jako stavební – tedy zahrnuta do BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ. Syn nyní působí pracovně v Praze i v Karlových Varech, ale rád by se s přítelkyní usadili právě v Karlovarském kraji, který je pro oba domovem. Proto by na zmíněném pozemku 754 rádi postavili dům pro svou budoucí rodinu. <b>Syn MDDr. Jan Kočí je rodák ze Sedlečka, má obec a její okolí moc rád, pravidelně obec navštěvuje a byl by ještě raději, kdyby mohla obec Šemnice být do budoucna jeho domovem.</b></p> <p>Děkuji mnohokrát za vyslyšení S uctivým pozdravem Jiří Kočí, Kateřina Kočí</p> <p><b><u>vymezení území dotčeného připomínkou:</u></b></p>	<p><b>Připomínce se vyhovuje částečně</b></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení pozemku p.č. <b>754</b> v k.ú. Sedlečko u Karlových Var do plochy bydlení venkovského – <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice.</p> <p>Uvedený pozemek p.č. <b>754</b> v k.ú. Sedlečko u Karlových Var navazuje na vymezené stabilizované území plochy bydlení venkovského – <b>BV</b> z návrhu ÚP Šemnice a vhodně doplňuje vhodně vymezené zastavěné území. V katastru nemovitostí, jsou tyto pozemky zařazeny do kategorie ostatní plocha.</p>

- celá parcela č. 754, k.ú. Sedlečko u Karlových Varů
- kopie věcného břemene č. 385-3195/20230 k.ú. Sedlečko u Karlových Varů




**Obr. 1** - Vyznačení pozemku p.č. 754 v k.ú. Sedlečko u KV nad Ortofotomapou



**Obr. 2** - Vyznačení pozemků p.č. 754 v k.ú. Sedlečko u KV nad návrhem ÚP Šemnice včetně zákresu hranice II. třídy BPEJ

Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhnout taková řešení, která přispívají k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. V rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu Územního plánu Šemnice bylo posouzeno, že připomínce lze částečně vyhovět, a to za předpokladu, že dotčený pozemek bude upraven (oříznut) podle hranice II. třídy bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

		<p>Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon) a na základě usnesení zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28.07.2025</b> pod usnesením č. <b>5.2/27/25</b> došlo k dohodě o zařazení části pozemku p. č. <b>754</b> v k.ú. Šemnice do plochy <b>bydlení venkovského – BV</b> v návrhu ÚP Šemnice, za podmínky, že plocha bude vymezena pouze do <b>hranice II. třídy BPEJ</b>.</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. <b>5.1.1/27/25</b> až <b>5.21.3/27/25</b>. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p>
<p><b>6. Václav Hříděl</b> Bydlinského č.p. 592, 391 01 Sezimovo Ústí nar. 25.09.1970</p> <p>ze dne 13.01.2025 doručeno dne 14.01.2025 č.j. 375/SÚ/25</p>	<p><b>obsah připomínky a její odůvodnění:</b> Nesouhlasím s návrhem územního rozhodnutí, týkajícího se parcely číslo 1444, katastrální území Šemnice, ve kterém je pro bydlení venkovského typu označena podstatně menší část tohoto pozemku oproti předchozímu územnímu plánu. Tím došlo ke snížení hodnoty mého pozemku a zároveň k znemožnění výstavby mnou zamýšlené stavby rodinného domu se zázemím. Proto požaduji vymežit pozemek, parcelní číslo 1444, katastrální území Šemnice, jako pozemek určený pro bydlení venkovského typu (BV) a to do vzdálenosti minimálně 70 metrů od hranice sousedního pozemku, parcelní číslo 24/1 (souběžně s hranicí komunikace, parcelní číslo 1443).</p> <p><b>vymezení území dotčeného připomínkou:</b> Katastrální území: Šemnice; parcelní číslo: 1444 Vyznačení plochy pro bydlení venkovského typu (BV) v navrhovaném ÚP na parcele č. 1444:</p>	<p><b>Připomínce se vyhovuje částečně</b></p> <p><u>Odůvodnění:</u> Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení pozemku p.č. <b>1444</b> a části p.č. <b>1445</b> v k.ú. Šemnice do plochy bydlení venkovského – <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice (dle příloženého zakresu) a to do vzdálenosti minimálně 70 metrů od hranice sousedního pozemku, parcelní číslo 24/1 (souběžně s hranicí komunikace, parcelní číslo 1443).</p>  <p><b>Obr. 3 - Zákres rozšíření plochy T.2Sm na pozemku p.č. 1444 a část p.č. 1445 v k.ú. Šemnice</b></p>



Požadavek o rozšíření oblasti pro bydlení venkovského typu (BV) na pozemku, parcela č. 1444:




Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. I přes tuto skutečnost však bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínka lze v současné vyhovět.


Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon). Na základě usnesení zastupitelstva obce Šemnice ze dne **28.07.2025** pod usnesením č. **5.3.1/27/25**, došlo k dohodě o neakceptování návrhu na rozšíření plochy bydlení venkovského – **BV (BV – T.2Sm)** zahrnující pozemek p.č. 1444 v k.ú. Šemnice směrem do vzdálenosti 70 m od hranice sousedního pozemku, parcelní číslo 24/1 v k.ú. Šemnice.

Zastupitelstvo obce Šemnice, na základě usnesení č. **5.3.2/27/25** ze dne **28.07.2025**, navrhuje úpravu vymezení plochy **bydlení venkovského – BV (BV – T.2Sm)** na pozemku parc. č. **1444** v katastrálním území Šemnice tak, aby byla zahrnuta část pozemku do vzdálenosti **55 m** od hranice sousedního pozemku parc. č. 24/1 v témže katastrálním území, v souladu s příloženým zákresem zastupitelstva obce Šemnice (viz níže).

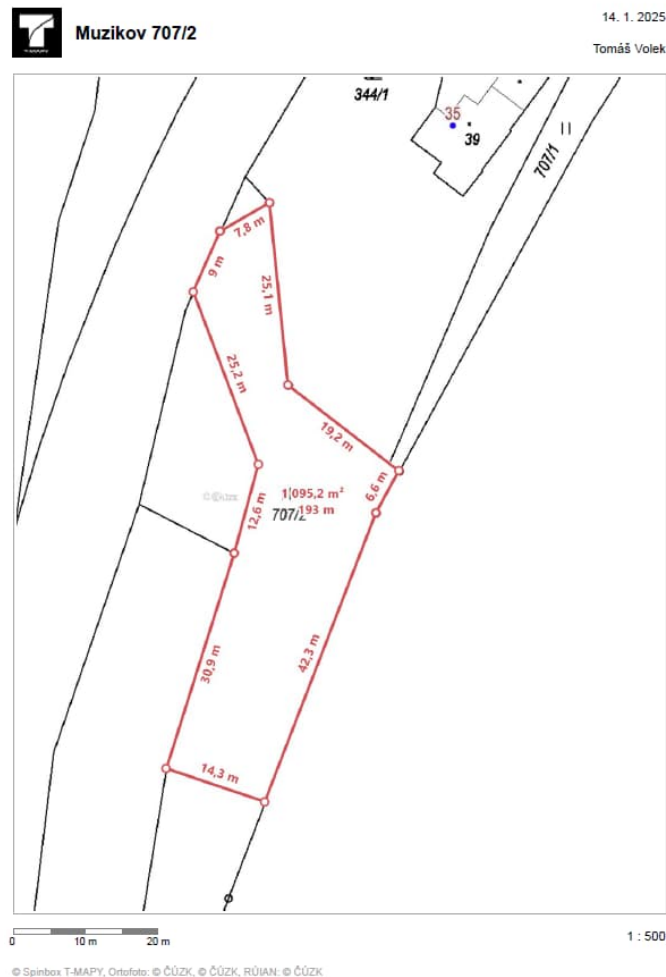


**Obr. 4 -** Zákres rozšíření plochy **T.2Sm** na pozemku p.č. **1444** v k.ú. Šemnice tak, aby byla zahrnuta část pozemku do vzdálenosti **55 m** od hranice sousedního pozemku parc. č. 24/1 v témže katastrálním území dle zákresu ZO Šemnice

		<p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. <b>5.1.1/27/25</b> až <b>5.21.3/27/25</b>. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p>
<p><b>7. Václav Hříděl</b> Bydlinského č.p. 592, 391 01 Sezimovo Ústí nar. 25.09.1970</p> <p>ze dne 13.01.2025 doručeno dne 14.01.2025 č.j. 376/SÚ/25</p>	<p><b>obsah připomínky a její odůvodnění:</b> Nesouhlasím s návrhem územního rozhodnutí, týkajícího se parcely číslo 1446, katastrální území Šemnice, ve kterém je plocha této parcely označena jako plocha smíšená krajinná všeobecná (MU). Požaduji část parcely číslo 1446, katastrální území Šemnice označit jako plochu pro bydlení venkovské (BV). Sousední parcely jsou již označeny, jako parcely pro bydlení venkovského typu (BV); (např. parcela č. 1448), nebo parcela pro občanskou vybavenost (OV); (parcela č. 1216). Nevidím jediný důvod, proč by část parcely č. 1446 nemohla navazovat na toto okolí /viz grafické vyznačení této části pozemku).</p> <p><b>vymezení území dotčeného připomínkou:</b> Katastrální území: Šemnice; parcelní číslo: 1446 Vyznačení plochy jako smíšená krajinná všeobecná (MU) v navrhovaném ÚP na parcele č. 1446:</p>  <p>Požadavek o vymezení části pozemku, parcela č. 1446 jako pozemek pro bydlení venkovského typu (BV):</p>	<p><b>Připomínce se vyhovuje částečně</b> <u>Odůvodnění:</u> Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení pozemku p.č. <b>1446</b> v k.ú. Šemnice do plochy bydlení venkovského – <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice (dle přiloženého zákresu). Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. I přes tuto skutečnost však bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínce v současné době lze vyhovět pouze částečně. S ohledem na rozšíření plochy <b>BV – T.2Sm</b> na pozemcích p.č. <b>1444</b> v k.ú. Šemnice (připomínka pod bodem č. 33). Bude pozemek p.č. <b>1446</b> v k.ú. Šemnice zařazen do plochy <b>ZZ – zeleň zahradní a sadová</b>. Návrh ÚP Šemnice ve svém funkčním využití plochy <b>ZZ – zeleň zahradní a sadová</b> podmíněně připouští využití plochy pro skleníky, altány a jezírka související s využíváním a údržbou zahrady a sadu. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon). Na základě usnesení zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28.07.2025</b>, přijatého pod usnesením č. <b>5.3.3/27/25</b> došlo k dohodě nezařazení pozemku p.č. <b>1446</b> v k.ú. Šemnice do plochy bydlení venkovského – <b>BV</b>, dle přiloženého zákresu k připomínce. Zastupitelstvo obce Šemnice navrhuje zařazení pozemku p.č. <b>1446</b> v k.ú. Šemnice do funkční plochy <b>ZZ – zeleň zahradní a sadová</b>, čímž se zachovává</p>

		<p>stávající charakter území a jeho vhodné využití v souladu s koncepcí rozvoje obce.</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. 5/28/25 ze dne 6. 10. 2025 byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. 5.1.1/27/25 až 5.21.3/27/25. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p>
<p><b>8. Tomáš Volek</b>  Východní č.p. 479/13  360 01 Karlovy Vary  nar. 28.10.1982</p> <p>ze dne 14.01.2025  doručeno dne 15.01.2025  č.j. 407/SÚ/25</p> <p>Stejná připomínka byla podána i u obce Šemnice. Obec tuto připomínku přeposlala dne 15.1.2025 na Magistrát města Karlovy Vary pod č.j. 443/SÚ/25.</p>	<p><b>obsah připomínky a její odůvodnění:</b>  Požadují vymezit část pozemku 707/2 dle přílohy „Muzikov 707_2 export.pdf“ výměry 1095,2 m<sup>2</sup> jako BV- BYDLENÍ VENKOVSKÉ, tedy plochu určenou k zastavění.  Zdůvodnění:  V roce 2016 bylo původními vlastníky pozemku 707 Miroslavou Volkovou a Bohumilem Volkem požadováno umístění nového RD na tomto pozemku. Na základě usnesení č.12 zastupitelstva obce Šemnice ze dne 19.9.2016 (v příloze) bylo projednáno a odsouhlaseno 5ti hlasy. Jelikož z usnesení není patrná přímá souvislost s „dřívějším“ nebo „aktuálním“ ÚP mám za to, že mělo být při tvorbě nového ÚP k tomuto rozhodnutí přihlédnuto a měl být pozemek zahrnut do ploch pro bydlení.  Původní pozemek 707 byl na základě geometrického plánu rozdělen na pozemek 707/1 a 707/2. Pozemek 707/2 jsme na základě kupní smlouvy nabyli se záměrem stavby rodinného domu. Což by nám v současném stavu návrhu ÚP nebylo umožněno.  Doplňím, že již na tomto pozemku proběhl geologický průzkum, kterým byly zjištěny vsakovací podmínky a únosnost půdy. Dále byl původními majiteli pozemku proveden zkušební vrt pro zajištění vody a byla vyprojektována a dotčenými orgány odsouhlasena instalace individuální dČOV. V neposlední řadě byla zřízena elektro přípojka NN při budování nového distribučního vedení a také vyprojektována, projednána a dotčenými orgány odsouhlasena možnost přístupu na pozemek ze silnice 222 úpravou stávajícího sjezdu (viz. příloha).</p> <p><b>vymezení území dotčeného připomínkou:</b>  Parcelní číslo: 707/2</p>	<p><b>Připomínce se vyhovuje</b>  <b>Odůvodnění:</b>  Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení části pozemku p.č. 707/2 v.k.ú. Sedlečko u Karlových Var (dle přiloženého zákresu) do plochy bydlení venkovského – <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice.  Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhopat taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. I přes tuto skutečnost však bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínce vyhovět.  Uvedená část pozemku p.č. 707/2 v k.ú. Šemnice navazuje na vymezené stabilizované území plochy bydlení venkovského – <b>BV</b> z návrhu ÚP Šemnice a vhodně doplňuje vymezené zastavěné území. V katastru nemovitostí, je tento pozemek zařazen do kategorie trvalý travní porost. Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad, jako vodoprávní úřad vydal dne 15.11.2020 pod spis.zn. 13430/SÚ/20/PI</p>

Obec: Šemnice [555614]  
Katastrální území: Sedlečko u Karlových Var [762300]  
Číslo LV: 453  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 1914  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: DKM  
Vlastnické právo: SJ Volek Tomáš a Volková Marcela Bc.



závazné stanovisko souhlas ke stavbě – Geologické práce.



Obr. 5 - Vyznačení pozemku p.č. 707/2 v k.ú. Sedlečko u KV nad Ortofotomapou



Obr. 6 - Vyznačení pozemku p.č. 707/2 v k.ú. Sedlečko u KV nad návrhem ÚP Šemnice

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zástupitelem vyhodnotil danou připomínku podle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“). Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice ze dne **28. 7. 2025**, přijatého pod usnesením č. **5.4/27/25**, došlo k dohodě o zařazení části pozemku parc. č. **707/2** v katastrálním

		<p>území Sedlečko u Karlových Var (dle přiloženého zákresu) do plochy <b>bydlení venkovského – BV</b> v návrhu Územního plánu Šemnice.</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. <b>5.1.1/27/25</b> až <b>5.21.3/27/25</b>. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p>
<p><b>9. Anna Šircová</b> Kostelní Střimelice č.p. 76 Stříbrná Skalice 281 63 Kostelec nad Černými lesy nar. 21.11.1958</p> <p>ze dne 16.01.2025 doručeno dne 20.01.2025 č.j. 531/SÚ/25</p>	<p><b>Připomínka č. 1 k územnímu plánu obce Šemnice</b></p> <p>Nesouhlasím s nezařazením části p.č. <b>1287</b> (příloha č. 1) obce Šemnice (555614) do plochy bydlení venkovské, požaduji vymezit část pozemku jako BV nebo SV.</p> <p>Dne 30.1.2024 bylo schváleno Usnesením Zastupitelstva obce Šemnice číslo 7/16/24 pořízení nového územního plánu obce Šemnice.</p> <p>Dne 13.12.2024 byl vyvěšen návrh územního plánu obce Šemnice.</p> <p>Domnívám se, že obec při tvorbě územního plánu zcela ignorovala zásady proporcionality. Možná, že se mýlím, ale opravdu bedlivě sleduji úřední desku obce Šemnice, ale nikde jsem nenašla oznámení o začátku a konci příjmu žádostí o změny a zařazení pozemků do nově tvořeného územního plánu. Také, jsem našla pouze jednu schválenou žádost zastupitelstvem. Jinak mnoho žádostí neschválených., včetně těch mých (příloha č. 2), přesto se obec odkazuje v textové části návrhu územního plánu k tomu, že pozemky zařazené do příslušných kategorií byly zařazovány na základě žádostí a schválení ZO Šemnice, dle mého názoru se jedná diskriminaci.</p> <p><u>Odůvodnění k připomínce č. 1</u></p> <p>Parcelní číslo 1287, LV 442, katastrální území Šemnice (762313), obec Šemnice (555614)</p> <p>Přiměřenost</p> <p>Omezení mých vlastnických práv a jiných práv má být přiměřeně cíli, kterého má být dosaženo. Regulace výstavby by měla odpovídat konkrétnímu problému nebo hrozbě, jako je například ochrana životního prostředí. Což se dle mého názoru v mém případě neděje.</p> <p>Transparentnost</p> <p>Na moji žádost o důvody, které vedly k zamítnutí mých žádostí mi nebyly sděleny (příloha č. 2). Nikde v usneseních ZO Šemnice jsem nenašla zmínky o projednávání a schvalování žádostí majitelů pozemků, které zařazeny do příslušných ploch ÚP byly.</p> <p>Nezbytnost a vyváženost</p> <p>Územní plánování by mělo brát v potaz zájmy všech stran, aby nedošlo k nadměrnému zatížení jedné strany a zvýhodňování jiných stran, což se dle mého názoru děje.</p> <p>Diskriminace</p>	<p><b>Připomínce č. 1 se nevyhovuje</b></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení části pozemku parc. č. <b>1287</b> v k.ú. Šemnice do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice.</p> <p>Rozsah zastavěného území a zastavitelné plochy jsou vymezeny v souladu s § <b>116</b> stavebního zákona a v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § <b>38</b> a § <b>39</b> stavebního zákona, ve kterých je kladen důraz zejména na ochranu přírody a krajiny jako podstatné složky životního prostředí, na určování podmínek pro hospodárné využití území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury včetně vymezování zastavitelných ploch s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.</p> <p>Stěžovatelka se odvolává na zásady proporcionality při tvorbě územního plánu. Územní plán stanovuje, které plochy jsou určeny pro výstavbu a jaké činnosti jsou na daných plochách povoleny. Proporcionální přístup znamená, že množství zastavitelných ploch a rozsah výstavby by měl být v souladu s reálnými potřebami rozvoje obce, ale také s kapacitou infrastruktury (např. dopravy, kanalizace, školství) a ochrany životního prostředí. Vzhledem ke skutečnosti, že stěžovatelka podala na Obec Šemnice <b>4</b> žádosti o změnu využití území svých pozemků. Těmito žádostmi se důkladně zabývalo zastupitelstvo obce Šemnice na svém <b>21.</b> zasedání zastupitelstva konaného dne <b>24.9.2024</b>, kde tyto žádosti zastupitelstvo obce Šemnice <b>neschválilo</b>. Pod usnesením</p>

	<p>Náš pozemek má ideální polohu, přístup, možnost napojení na vodovodní řad, elektřinu, je tu možnost rozšíření i tak dostačující komunikace, majitelé sousedních pozemků také dlouhodobě žádají o zařazení do BV, není v bonitní třídě, která by nebyla vhodná k zastavění, nebude v případě zařazení do bydlení venkovského obtěžovat ostatní obyvatele při event. výstavbě i při event. obývání.</p> <p>Pro srovnání byla v ÚP do SV zařazena plocha Z.2BD (příloha č. 3), pozemky byly v době tvorby ÚP zcela bez přístupu, bez napojení na 2,5 m širokou obecní cestu, která nevyhovuje ani stávajícím obyvatelům. Pozemky jsou v kopci nad vodárnou, v textové části stojí, že odpadní vody budou řešeny individuálně ČOV a vsakem. Obci nevádí, že budou ČOV a vsaky v blízkosti vodárny a co ochranné pásmo? Přístup na tuto plochu vznikl na obecním pozemku p.č. 452/4, přestože obec požadovala projektovou dokumentaci, tak ta nebyla doložena ještě 4.11.2024, přesto byla přístupová cesta na obecním pozemku již 15.10.2024 skoro zrealizovaná (mohu doložit). Dle mého názoru obec nadstandardně vycházela majitelům vstříc. Majitelé těchto pozemků o zařazení také zřejmě nežádali (nikde jsem nenašla, možná jsem špatně hledala) a zastupitelstvo neschvalovalo (též jsem nenašla), viz. Příloha č. 10 (odpověď č. 1) a přesto byly tyto pozemky do SV zařazeny. Obec upřednostnila pozemky s daleko horšími podmínkami, což je dle mého názoru diskriminační a netransparentní jednání. V minulosti původní obyvatelé moc dobře věděli, proč stavět pouze na jedné část Beraního Dvora, cesta tehdy i teď je zcela nevyhovující, tak na jeden koňský povoz viz. příloha č. 4 – stará mapa. Zcela nechápu, proč obec preferuje výstavbu na zcela nevyhovujícím místě a nás-můj pozemek a pozemky dalších sousedů taktéž dlouhodobě žádajících o zařazení do BV vyřazuje a dle mého názoru nás diskriminuje.</p> <p>Doplňující otázka: Byl se pan architekt na Beraním Dvoře podívat?</p> <p>Obsah připomínky je doplněn přílohou č. 1,2,3,4</p> <p><b>Připomínka č. 2</b></p> <p>Nesouhlasím s nezařazením p.č. 1390, LV 442, katastrální území Šemnice (762313) do plochy TI-technická infrastruktura. Požaduji zařazení do technické infrastruktury. Příloha č. 5</p> <p><u>Odůvodnění k připomínce č. 2</u></p> <p>Vlastníme soubor na sebe navazujících pozemků (viz. příloha č. 6)</p> <p>Jedná se o jediný možný přístup, jak se na naše pozemky dostat a v budoucnu je obhospodařovat.</p> <p>Obsah připomínky je doplněn přílohou č. 5,6</p> <p><b>Připomínka č. 3</b></p> <p>Nesouhlasím s nezařazením části p.č. 1196, IV 442, katastrální území Šemnice (762318) obec Šemnice (555614) do BV. Žádám o zařazení části pozemku p.č. 1196 do BV, SV nebo RI. Příloha č. 7</p> <p><u>Odůvodnění k připomínce č. 3</u></p> <p>P.č. 1196, katastrální území Šemnice (762318) obec Šemnice, (555614)</p> <p>Původně jsem uvažovala o žádosti o zařazení do RI, ale vzhledem k tomu, že obec deklarovala, že již nebude zařazovat žádné pozemky do RI, (což jak jsem zjistila, není tak docela pravdivé viz. plocha Z8DU). Žádala jsem o zařazení části p.č. 1196 do BV, plochy bydlení venkovské. Nebylo</p>	<p>č. 4d/21/24 – Zastupitelstvo obce Šemnice neschválilo zahrnutí části pozemku p.č. 1287 v k.ú. Šemnice jako plochy bydlení venkovského typu (BV). Územní plán je nástrojem pro regulaci výstavby a tedy i právem na vyjádření jejího práva na samosprávu a uvážení v přístupu k jejímu řešení. Právo na samosprávu je jedním ze základních práv obce, která rozhoduje o tom, jaký přístup zvolí k regulaci výstavby. V tomto případě nejde pouze o technické aspekty, ale i o jaký směr bude rozvoj obce sledovat. Samospráva může zvážit různé faktory, jako jsou potřeby obyvatel, ochrana životního prostředí, dostupnost infrastruktury atd. Místní samospráva (např. obce, městské rady nebo zastupitelstva) má právo vyjadřovat svůj názor a rozhodovat o podobě územního plánu. To znamená, že samospráva může ovlivnit rozhodnutí o tom, jak bude územní plán vypadat a jakým způsobem bude výstavba regulována.</p> <p>Zastupitelstvo obce Šemnice dne 30.1.2024 schválilo pod usnesením č. 6/16/24 pořízení nového územního plánu Šemnice. Pořizovatel na základě doručeného usnesení zpracoval návrh Zadání ÚP Šemnice a veřejnou vyhláškou oznámil projednávání návrhu zadání ÚP Šemnice. Veřejná vyhláška byla zveřejněna řádně od 7.5.2024 do 5.6.2024. Ve lhůtě 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání na úřední desce mohl každý uplatnit své připomínky. K uvedenému návrhu zadání ÚP Šemnice nebyly ze strany stěžovatelky doručeny žádné připomínky. Pořizovatel projednal návrh zadání územního plánu a na základě uplatněných požadavků a podnětů ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. 4 a 5 stavebního zákona upravil návrh zadání a předložil jej ke schválení zastupitelstvu obce, pro jejíž území je územní plán pořizován. Zastupitelstvo obce Šemnice schválilo na svém řádném zasedání dne 28.6.2024 pod usnesením č. 8/20/24 návrh zadání ÚP obce Šemnice. Následně byl architektem zpracován návrh ÚP Šemnice, který byl řádně projednán na společném a veřejném projednání dne 13.1.2025. V rámci schváleného zadání ÚP Šemnice přijala obec Šemnice zásady pro vymezení nových zastavitelných ploch. Nově vymežované zastavitelné plochy jsou v souladu s těmito zásadami.</p>
--	---	--

	<p>nám vyhověno, přestože p.č. 1196 bezprostředně sousedí se zastavěným územím a s naším pozemkem p.č. 78/8, který je zařazen v RI, ale je příliš malý 125 m<sup>2</sup>, dlouhého, obdélníkového tvaru, než aby se na něm cokoli dalo zrealizovat, proto jsme žádaly o toto rozšíření. Nebylo nám vyhověno, proto tímto žádám o přehodnocení tohoto rozhodnutí tak, aby se zde dal postavit jeden domek vesnického typu nebo třeba jeden rekreační objekt. Příloha č. 7</p> <p>Obsah připomínky doplněn přílohou č. 7</p> <p><b>Připomínka č. 4</b></p> <p>Zásadně nesouhlasím s vytvořením biocentra LBC7 na p.č. <b>1194</b> a p.č. <b>1195</b> a jejich zařazení do plochy NU přírodní všeobecné. Požaduji zařazení p.č. 1194 do <b>MU smíšené krajinné všeobecné</b> a p.č. 1195 do <b>AL</b>, trvalé travní porosty, vzhledem tomu že se jedná o trvalý travní porost.</p> <p><u>Odůvodnění k připomínce č. 4</u></p> <p>Naše pozemky p.č. <b>1194, 1195</b>, LV 442, katastrální území Šemnice (762318), obec Šemnice (555614) nejsou vhodné pro zařazení do biocentra LBC7. Nejedná se o přirozené a člověkem málo ovlivněné či pozměněné ekosystémy, jedná se o zanedbanou zemědělskou travní plochu. Není zřejmé, zda zde převažuje veřejný zájem nad zájmy vlastnickými (proporcionalita). K tomuto mému tvrzení dokládám přílohu č. 8 – historické letecké snímky, ze kterých je jasně patrné, že se nejedná o původní biotop, ale o zanedbanou zemědělskou travní plochu. Dnešní hysterie s ochranou kdejaké zanedbané meze je srovnatelná s hysterií při kolektivizaci a rozorávání mezí. Pozemky jsou dlouhodobě pronajímány od roku 1993. V nájemní smlouvě je uvedeno, že nájemce, což je statek Zeos Bor po ukončení nájmu pozemky vrátí do původního stavu, což znamená vymýtí náletové dřeviny a keře. Tudiž i z tohoto důvodu jsou tyto pozemky k zařazení do LBC7 zcela nevhodné. Navíc jsou v blízkosti vhodnější pozemky, které tam může obec zařadit. Z přílohy č. 9 je zřejmé, že tyto pozemky nejsou vhodné, nenasazují plynule na další pozemky zařazené do LBC7. Je zde ochranné pásmo elektrického vedení. V blízké budoucnosti by také mělo dojít k realizaci obecní cesty. Taktéž se domnívám, že podklady, které by měla zajistit obec před zařazením do LBC jsou příliš obecného charakteru a dle mého názoru nejsou dostatečné. Viz. Příloha č. 10, odpověď č. 5.</p> <p>Obsah připomínky je doplněn přílohou č. 8, 9, 10</p>	<p>Na zastavitelnou plochu <b>Z.2BD</b> vymezenou v návrhu ÚP Šemnice, byl dne <b>2. 10. 2010</b> vydán územní souhlas č.j. Spis.č.16/10 na akci „<i>oplocení, dřevěné kolny (4x) a kolna pro zahradní techniku</i>“ na pozemcích <b>p.č.1128/2, 452/1, 452/13, 452/12, 452/18, 452/19 a 452/17</b> v k.ú. Šemnice.</p> <p>Z hlediska ochranného pásma vodárny konstatuje úřad územního plánování, že na uvedenou stavbu se nevymezuje žádné ochranné pásmo z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen „vodní zákon“). Žádný předpis či zákon neukládá vymezit okolo vodárny ochranné pásmo, jelikož se nejedná o zdroj podzemní nebo povrchové vody.</p> <p>Diskriminace v územním plánu může nastat, pokud územní plán nebo jeho aplikace vede k nerovným, neodůvodněným nebo nespravedlivým rozdílům ve způsobu, jakým jsou určité skupiny obyvatel nebo určité typy aktivit v území omezovány nebo preferovány. Územní plán je základní nástroj pro rozvoj a organizaci území, a měl by být navrhován a aplikován spravedlivě a v souladu s právními předpisy. Vzhledem k dané skutečnosti nelze konstatovat, že by se zastupitelstvo obce Šemnice nezabývalo řádně žádostmi stěžovatelky. Jak je patrné z usnesení zastupitelstva ze dne <b>24.9.2024</b> pod usnesením č. <b>4d/21/24</b> obce Šemnice.</p> <p>Uvedená část pozemku p.č. <b>1287</b> v k.ú. Šemnice se nachází zcela mimo intravilán obce Šemnice (v současné době mimo navrhované vymezené zastavěné území obce). <b>Intravilán</b> je oblast, která je již zastavěná nebo plánována k zastavění, a zahrnuje území, kde jsou soustředěny budovy, infrastruktura a další funkce. <b>Mimo intravilán</b> (tedy v <b>zastavitelných plochách mimo intravilán</b>) se nacházejí plochy, které mohou být vymezeny pro výstavbu, ale jejich určení musí být citlivé k ochraně krajinného rázu. Z hlediska ochrany krajinného rázu dle § 12 Zákona o ochraně přírody a krajiny (dále jen „ZOPK“) není vhodné vymezovat další separované zastavitelné plochy do volné krajiny. Necitelným vymezením zastavitelné plochy mimo stávající zástavbu Beraního dvora by došlo k výraznému ovlivnění vizuálního vzhledu krajiny, možné narušení tradičních krajinných struktur, pohledových a estetických hodnot a to včetně místních ekosystémů. Vymezování</p>
--	--	--

		<p>nových ploch ve volné krajině mimo zastavěné území obce je v rozporu s požadavky na udržitelný rozvoj venkovských sídel. Tyto požadavky jsou stanoveny v nadřazených územně plánovacích dokumentech a dále upřesněny v platných metodických pokynech k tvorbě územních plánů. Udržitelný rozvoj sídel předpokládá, že nové zastavitelné plochy budou vymezovány pouze v přímé návaznosti na stávající zastavěné území, a to v obcích, které disponují odpovídající technickou a dopravní infrastrukturou. Vymezování ploch mimo tato pravidla může vést k nežádoucímu rozvolňování zástavby, nárůstu nároků na veřejnou infrastrukturu a ohrožení krajinného rázu. Území Beraního dvora není vybaveno veřejnou kanalizační sítí. Absence kanalizace v sídle představuje zásadní technickou překážku na efektivní využití území a udržitelný rozvoj. Výstavba na izolovaných parcelách často vede k neplněným nebo nevyužitým zbytkovým prostorům mezi jednotlivými zónami. Tento roztroušený charakter rozvoje může zvýšit náklady na infrastrukturu a správu, protože je nutné budovat a udržovat infrastrukturu na mnoha oddělených místech, místo aby byla soustředěna do funkčních celků. Také to vede k neoptimálnímu využívání krajiny, kdy některé oblasti zůstávají pod využitím, zatímco jiné jsou přetíženy rozptýlenou výstavbou.</p> <p>Při návrhu nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace tj. § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Zdůvodnění nových zastavitelných ploch musí obsahovat údaje a argumenty, které by přesvědčivě zdůvodňovaly navržené řešení ve vztahu k ochraně ZPF a prokazovaly jeho nezbytnost pro potřeby obce. Návrh územního plánu byl zpracován v souladu s výše uvedenými zákonnými požadavky a byl kladně projednán s dotčeným orgánem ochrany ZPF tj. s Krajským úřadem Karlovarského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství. Další navyšování zastavitelných ploch bez prokázání jejich potřeby je v rozporu s § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF.</p> <p>Krajský úřad jako orgán státní správy na úseku ochrany ZPF posoudil dne <b>20.01.2025</b> pod č.j. <b>KK/256/ZZ/25 // KK-</b></p>
--	--	---

		<p><b>5451/25</b> dle § 13 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) návrh ÚP Šemnice a konstatoval, že došlo k významné redukci navrhovaného záboru ZPF, na <b>5,9032 ha</b>. Značná část záboru ZPF je požadována pro potřeby bydlení. Z dat Českého statistického úřadu vyplývá, že během posledních 13 vzrostl počet obyvatel z 567 na 685, což je cca 10 obyvatel za rok. Územní plán má obecně sloužit v rámci rozvoje obce dlouhodobě a koncepčně. Při celkovém záboru navrhovaném pro bydlení na ZPF se jedná o cca 32 bytových jednotek. Vzhledem k celkové projekci poptávky na 15 let je počítáno s 41 bytovými jednotkami. I přes značnou redukci ploch pro bydlení ÚP Šemnice navrhuje plochy bydlení ve výši, která je v současné době akceptovatelná ale vzhledem k možnému dalšímu navrhování ploch pro bydlení, by byla značně převýšena bilance ZPF.</p> <p>Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. I přes tuto skutečnost však bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínce nelze vyhovět.</p> <p>Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku podle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“). Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28. 7. 2025</b>, přijatého pod usnesením č. <b>5.5.1/27/25</b>, došlo k dohodě o nezařazení části pozemku parc. č. <b>1287</b> v katastrálním území Šemnice (dle přiloženého zákresu) do <b>plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)</b> v návrhu Územního plánu Šemnice.</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „<i>námítka</i>“ namísto „<i>připomínka</i>“ v usneseních č. <b>5.1.1/27/25</b> až <b>5.21.3/27/25</b>. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.</p>
--	--	---

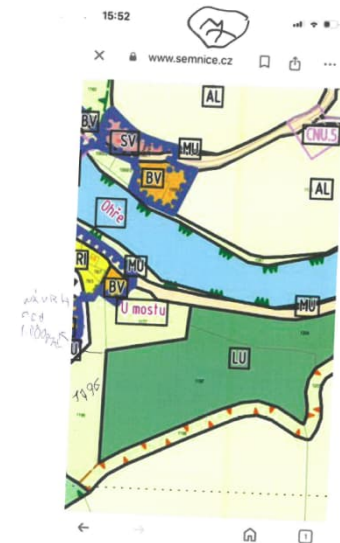
		<p>Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p> <p><b>Přípomínce č. 2 se nevyhovuje</b></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je zařazení pozemku p.č. <b>1390</b> v k.ú. Šemnice do plochy technická infrastruktura – <b>TI</b>.</p> <p>Zařazení pozemku p.č. <b>1390</b> v k.ú. Šemnice do plochy technické infrastruktury není nutné, neboť přes pozemek s vymezením plochy s RZV <b>MU – smíšené krajinné všeobecné</b> je možný bezkonfliktní přístup do zmíněných pozemků vlastníka. Sjezd na pozemky může být situován z hlediska terénní konfigurace, ale jinak není omezen. Dle <b>přípustného využití</b> plochy MU – smíšené krajinné všeobecné lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §122 odst. 1 SZ vyjma bodů c), h) a hygienických zařízení, ekologických a informačních center dle bodu g).</p> <p>Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. I přes tuto skutečnost však bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínce nelze vyhovět.</p> <p>Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku podle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“). Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28. 7. 2025</b>, přijatého pod usnesením č. <b>5.5.2/27/25</b>, došlo k dohodě o nezařazení pozemku parc. č. <b>1390</b> v katastrálním území Šemnice (dle přiloženého zákresu) do <b>plochy technické infrastruktury – TI</b> v návrhu Územního plánu Šemnice.</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. <b>5.1.1/27/25</b> až <b>5.21.3/27/25</b>. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.</p>
--	--	---

Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.

### **Připomínka č. 3 se nevyhovuje**

#### Odůvodnění:

Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení části pozemku parc. č. **1196** v k.ú. Šemnice do plochy **BV** – bydlení venkovské, **SV** – smíšené obytné venkovské nebo **RI** – rekreace individuální do návrhu ÚP Šemnice dle přiloženého zákresu.



**Obr. 7** - návrh zákresu části pozemku parc. č. **1196** do **BV**, **SV** nebo **RI** v k.ú. Šemnice

Dle § 39 písm. a) stavebního zákona je úkolem územního plánování ve veřejném zájmu zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.

Rozšíření plochy předmětného funkčního využití **BV**, **SV** nebo **RI** na části pozemku p.č. **1196** v k.ú. Šemnice je z hlediska terénní konfigurace, která je jedním z klíčových prvků pro efektivní a udržitelné rozvržení využití prostoru nemožná. Terénní konfigurace z hlediska územního plánu se týká způsobu, jakým je dané území rozvrženo a uspořádáno v rámci geografických a přírodních podmínek, což má vliv na rozhodování při plánování a rozvoji území.

Je to důležitý aspekt, protože terénní podmínky mohou ovlivnit vhodnost určitých aktivit nebo staveb na konkrétním místě. Uvedená část pozemku se nachází v místě, kde se nenachází žádná technická infrastruktura. Vymezení předmětné části pozemku nezakládá akceptovatelné vstupní podmínky pro účelné vymezení zastavitelných ploch **BV** – bydlení venkovské, **SV** – smíšené obytné venkovské nebo **RI** – rekreace individuální.



**Obr. 8** - Panoramatický snímek uvedené části pozemku p.č. 1196 v k.ú. Šemnice (zdroj: seznam.cz k 02/2025)

Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. I přes tuto skutečnost však bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínce nelze vyhovět.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku podle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“). Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice ze dne **28. 7. 2025**, přijatého pod usnesením č. **5.5.3/27/25**, došlo k dohodě o nezařazení části pozemku parc. č. **1196** v katastrálním území Šemnice (dle přiloženého zákresu) do ploch **BV** – bydlení venkovské, **SV** – smíšené obytné venkovské nebo **RI** – rekreace individuální v návrhu Územního plánu Šemnice.

Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. **5/28/25** ze dne **6. 10. 2025** byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. **5.1.1/27/25** až **5.21.3/27/25**. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb.,

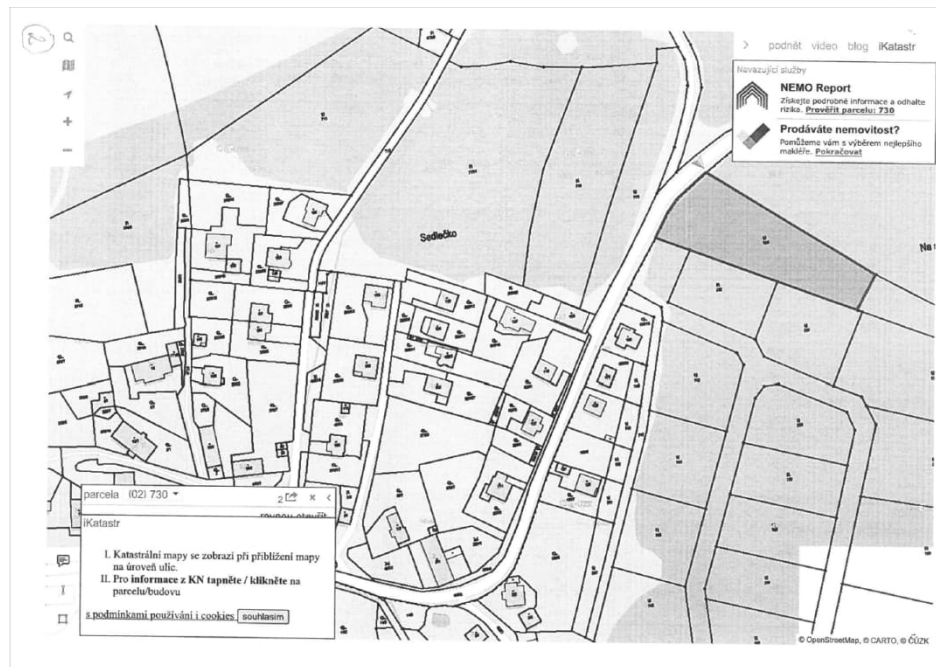
		<p>o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p> <p><b>Připomínce č. 4 se nevyhovuje</b></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je nesouhlas se zařazením pozemků p. č. <b>1194</b> a <b>1195</b> v k.ú. Šemnice do plochy přírodní všeobecné (<b>NU</b>) a z vymezením <b>LBC.7 – V lomech</b> včetně změny funkčního využití pozemku p.č. <b>1194</b> z plochy <b>NU</b> – plochy přírodní všeobecné na plochy <b>MU</b> – plochy smíšené krajinné všeobecné a pozemek p.č. <b>1195</b> z plochy <b>NU</b> – plochy přírodní všeobecné na plochu <b>AL</b> – trvalé travní porosty.</p> <p>Územní systém ekologické stability představuje z hlediska územního plánování limit využití území a jeden z významných úkolů k řešení v územně plánovací dokumentaci. Podstatou ÚSES je vymezení sítě přírodně blízkých ploch při respektování teoretických východisek vymezování ÚSES (přírodovědná východiska, funkční a prostorová optimalizace) tak, aby byla zachována ekologická stabilita a biologická rozmanitost území. Při zapracování ÚSES do územního plánu obecně platí, že ÚSES musí tvořit ucelený a provázaný systém ve všech úrovních (bez nesouladů na stycích správních území, na stycích prvků ÚSES různého významu, atd.).</p> <p>Vlastní vymezování ÚSES je projekční činností. Ministerstvem životního prostředí byla zavedena profese autorizovaných projektantů územních systémů ekologické stability. Tito autorizovaní projektanti, jejichž seznam spravuje Česká komora architektů, jsou oprávněni zpracovávat návrhy vymezení územního systému ekologické stability, které pak na základě zákonem daných kompetencí schvalují příslušné orgány státní správy (zejména orgány ochrany přírody).</p> <p>Při návrhu sítě územního systému ekologické stability je postupováno dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny a dalších metodických materiálů. Dle § 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb., je biocentrum biotop nebo soubor biotopů</p>
--	--	---

		<p>v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.</p> <p>Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážet nad zájmem soukromým.</p> <p>Lokální biocentrum č. 7 (dále jen <b>LBC.7</b>) vychází ze schválených Komplexních pozemkových úprav v k.ú. Šemnice (dále jen „KPÚ Šemnice“) zapsaných do katastru nemovitostí k <b>1.10.2013</b>. Na základě metodického návodu „<i>Koordinace územních plánů a pozemkových úprav</i>“ Ministerstva pro místní rozvoj ČR z roku 2015, řeší pozemkové úpravy nezastavěné území na úrovni vlastnických parcel. Parcely se jimi prostorově a funkčně scelují nebo dělí, zajišťuje se přístup na pozemky a řeší se vlastnické vztahy. Současně se v pozemkových úpravách navrhuje a realizují zařízení pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodohospodářská opatření a opatření <b>ke zvýšení ekologické stability krajiny</b>.</p> <p>Dle § 2 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, slouží výsledky pozemkových úprav pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování.</p> <p>Dle § 9 odst. 15 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, musí být Plán společných zařízení v souladu s územně plánovací dokumentací.</p> <p>Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout zajištění předpokladů pro</p>
--	--	--

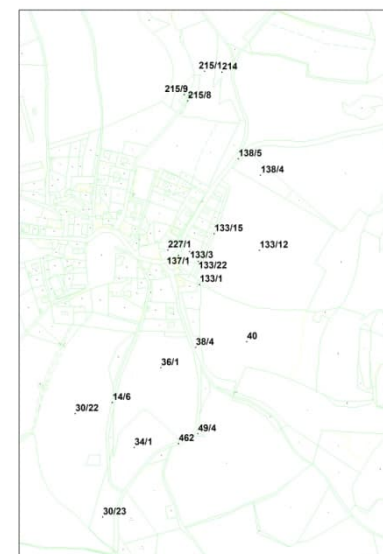
		<p>udržitelny rozvoj území (§ 38 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, jak územnímu plánování ukládá § 38 odst. 4 stavebního zákona, mezi které spadá i prvky územního systému ekologické stability.</p> <p>Dle evidence katastru nemovitostí je pozemek p.č. <b>1194</b> v k.ú. Šemnice zařazen jakožto druh pozemku ostatní plocha – neplodná půda a pozemek p.č. <b>1195</b> jakožto trvalý travní porost. Z uvedeného hlediska budou uvedené pozemky ponechány v ploše <b>NP</b> – plochy přírodní.</p> <p>Pozemky parc. č. <b>1194</b> a <b>1195</b> dotčené připomínkou jsou návrhem územního plánu Šemnice vymezeny <b>NU</b> – plochy přírodní všeobecné, které jsou součástí územního systému ekologické stability (ÚSES), navrženého lokálního biokoridoru <b>LBC.7</b>. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku podle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“). Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28. 7. 2025</b>, přijatého pod usnesením č. <b>5.5.4/27/25</b>, došlo k dohodě, že v rámci udržení ekologické stability území a schválených pozemkových úprav v katastrálním území Šemnice budou pozemky parc. č. <b>1194</b> a <b>1195</b> ponechány v návrhu Územního plánu Šemnice v navrženém <b>LBC.7</b>, včetně funkčního využití <b>NU</b> – plochy přírodní všeobecné.</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. <b>5.1.1/27/25</b> až <b>5.21.3/27/25</b>. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p>
<p><b>10. Bohumil Volek</b> Sedlečko č.p. 35 362 72 Šemnice - Sedlečko nar. 21.10.1946</p>	<p><u>Obsah připomínky a její odůvodnění</u> Jako majitelé pozemku <b>344/1</b> Bohumil Volek a Miroslava Volková nesouhlasíme s návrhem územního plánu Obce Šemnice se změnou druhu pozemku <b>344/1</b> z původního zemědělský fond na navrhované bydlení venkovské.</p>	<p><b>Připomínce se nevyhovuje</b> <u>Odůvodnění:</u> Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení pozemku p.č. <b>344/1</b> v k.ú. Sedlečko u</p>

<p>a</p> <p><b>Miroslava Volková</b> Sedlečko č.p. 35 362 72 Šemnice - Sedlečko nar. 21.08.1952</p> <p>ze dne 19.01.2025 doručeno dne 20.01.2025</p> <p>č.j. 570/SÚ/25</p>		<p>Karlových Var do plochy zemědělského půdního fondu do návrhu ÚP Šemnice.</p> <p>Následně dne <b>27.1.2025</b> pod č.j. <b>807/SÚ/25</b>, obdržel pořizovatel zpětvzetí připomínky ze dne <b>20.01.2025</b> pod č.j. <b>570/SÚ/25</b>.</p>
<p><b>11. Bohumil Volek</b> Sedlečko č.p. 35 362 72 Šemnice - Sedlečko nar. 21.10.1946</p> <p>a</p> <p><b>Miroslava Volková</b> Sedlečko č.p. 35 362 72 Šemnice - Sedlečko nar. 21.08.1952</p> <p>ze dne 24.01.2025 doručeno dne 27.01.2025</p> <p>č.j. 807/SÚ/25</p>	<p>Žádost o zpětvzetí připomínky k návrhu UP Šemnice ze dne <b>20.1.2025</b> pod č.j. <b>570/SÚ/25</b>.</p> <p>Podává: Bohumil Volek a Miroslava Volková Sedlečko 35, 24.1.2025</p>	<p><b>Připomínce se vyhovuje</b></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Z obsahu vyplývá zpětvzetí připomínky k návrhu ÚP Šemnice ze dne <b>20.01.2025</b> pod č.j. <b>570/SÚ/25</b>.</p>
<p><b>12. Hana Švejdarová</b> Sedlečko č.p. 51 362 72 Šemnice - Sedlečko nar. 16.05.1961</p> <p>a</p> <p><b>Zdeněk Švejdar</b> Sedlečko č.p. 51 362 72 Šemnice - Sedlečko nar. 29.08.1956</p> <p>ze dne 13.01.2025 doručeno dne 20.01.2025</p> <p>č.j. 586/SÚ/25</p>	<p>Připomínka proti návrhu územního plánu v obci Sedlečko</p> <p>Podávám připomínku proti návrhu územního plánu Šemnice v k.ú. Sedlečko, konkrétně se týká pozemku s parcelním číslem <b>730</b>, nacházejícího se v katastrálním území Sedlečko u Karlových Var.</p> <p>Tento pozemek byl pořízen z majetku obce s přihlédnutím ke strategickému plánu obce z roku 2006, který byl původně určen jako stavební z původního návrhu územního plánu. V rámci plánování se počítalo s výstavbou bytů pro seniory, což je projekt, který má pro naši komunitu zásadní význam. S ohledem na stárnoucí populaci a rostoucí potřebu dostupného bydlení pro seniory je realizace tohoto projektu nejen žádoucí, ale i nezbytná.</p> <p>Na projekt byly již zpracovány studie a v současné době se připravuje stavební projekt, ale doposud nebylo vydáno stavební povolení. Příprava této výstavby si vyžádala značné finanční prostředky, a proto je pro nás klíčové, aby byl územní plán dodržen a aby se výstavba mohla uskutečnit.</p> <p>Žádám Vás o pečlivé zvážení této připomínky a o vyhovění našemu požadavku na zachování stavebního určení tohoto pozemku, které zahrnuje občanskou vybavenost. Věříme, že realizace tohoto projektu přispěje k rozvoji obce a lepší kvalitě života jejich obyvatel.</p>	<p><b>Připomínce se vyhovuje částečně</b></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení pozemku p.č. <b>730</b> v k.ú. Sedlečko u Karlových Var do plochy občanského vybavení - <b>OV</b>, na kterých by bylo možné realizovat výstavbu bytů pro seniory.</p> <p>Uvedený pozemek p.č. <b>730</b> v k.ú. Sedlečko je součástí velké plochy pozemků, pro které bylo vydáno Stavebním úřadem Kyselka dne <b>1. 4. 2009</b> (nabytí právní moci <b>4.4.2009</b>) pod č.j. Spis.č.<b>417/06-2d</b> rozhodnutí o umístění stavby:</p> <p><b>„Inženýrské sítě pro 21 rodinných domů: splašková kanalizace, dešťová kanalizace, zdroje vody - vrtné studny HV 101, HV 102' vodojem, vodovod, trafostanice, silnoproud, veřejné osvětlení, slaboproud, telekomunikační rozvody, úprava stávající ČOV, komunikace, zpevněné</b></p>

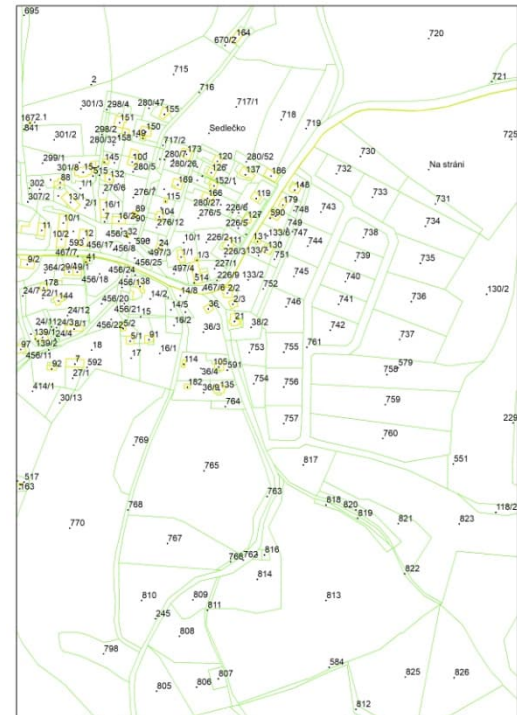
Děkuji za pozornost a těším se na Vaši odpověď.



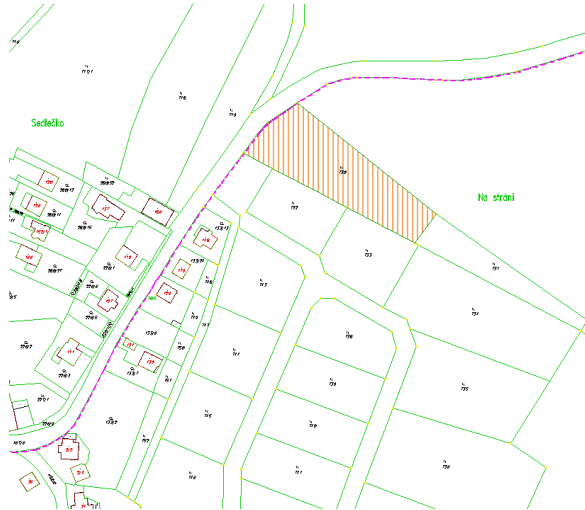
plochy, objekt údržby, staveništní nájezd, na pozemcích č. 30/22, 30/23, 14/6, 34/1, 462, 36/1, 49/4, 38/4, 40, 133/1, 133/22, 133/3, 137/1, 227/1, 133/12, 133/15, 467, 138/4, 138/5, 468/1, 214, 215/1, 215/8, 215/9, 215/11 v obci Šemnice, část Sedlečko v k.ú. Sedlečko u Karlových Var.“



Obr. 9 - Vyznačení pozemků dle rozhodnutí o umístění pod č.j. spis.č. 417/06-2d dle katastru nemovitostí z roku 2012

		 <p><b>Obr. 10 - Aktuální katastrální mapa</b></p> <p>V rámci uvedené stavební akce bylo postupováno v souladu s příslušnými právními předpisy, což dokládá i vydání příslušných správních rozhodnutí. Dne <b>27. 9. 2010</b> bylo pro daný záměr vydáno stavební povolení, na jehož základě došlo k realizaci části plánované technické infrastruktury. Následně byl příslušným stavebním úřadem vydán <b>kolaudační souhlas ze dne 21. 1. 2022</b>, který se vztahuje na <b>stavbu vodovodu mezi vrty</b>, čímž bylo potvrzeno, že stavba byla provedena v souladu s vydaným povolením a je způsobilá k řádnému užívání. Dále byl dne <b>16. 5. 2022</b> vydán <b>kolaudační souhlas pro vrty HV 101 a HV 102</b>, čímž byla završena další fáze realizace technického zázemí potřebného pro funkční napojení plánované obytné zástavby. Tato skutečnost dokládá, že na území již došlo k faktické realizaci části záměru, a vytváří tak právní a faktický základ pro posouzení návazné</p>
--	--	--

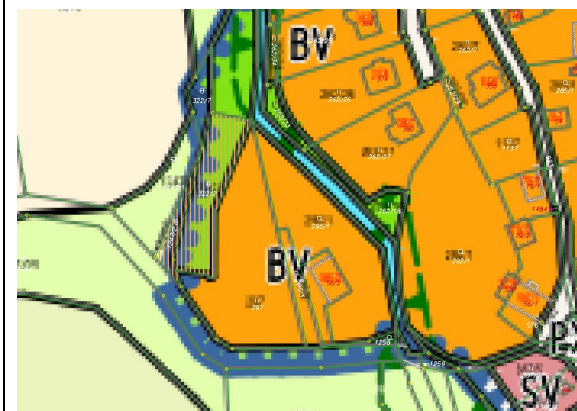
		<p>výstavby v kontextu územně plánovací dokumentace.</p> <p>Vzhledem k tomu, že na základě předchozího správního rozhodnutí již došlo k realizaci některých stavebních objektů, které tvoří součást širšího investičního záměru na výstavbu rodinných domů, lze na tuto skutečnost navázat v rámci právní kontinuity. To znamená, že je možné nadále vymezit na dotčených pozemcích plochy, které mohou být reálně využity pro další výstavbu rodinných domů, a to i bez toho, aby byli v tuto chvíli jednoznačně určeni budoucí uživatelé nebo vlastníci těchto nemovitostí.</p> <p>Tato možnost ovšem není bez podmínek. I nadále platí, že veškeré další využití těchto pozemků a realizace nových staveb musí probíhat v souladu s pravidly stanovenými regulačními podmínkami, které jsou součástí výrokové části platného Územního plánu obce Šemnice. Tyto podmínky určují, za jakých konkrétních okolností je možné stavební činnost na daném území povolit a realizovat, včetně požadavků na charakter zástavby, napojení na infrastrukturu, či respektování krajinného rázu a dalších urbanistických limitů.</p> <p>Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. I přes tuto skutečnost však bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínce lze vyhovět pouze částečně.</p> <p>Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon). Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28. 7. 2025</b>, přijatého pod usnesením č. <b>5.6.1/27/25</b>, došlo k neschválení zařazení pozemku parc. č. <b>730</b> v katastrálním území Sedlečko u Karlových Var do plochy občanského vybavení – <b>OV</b> v návrhu Územního plánu Šemnice.</p> <p>Zastupitelstvo obce Šemnice, na základě usnesení č. <b>5.6.2/27/25</b> ze dne <b>28.07.2025</b>, navrhuje zařazení pozemku p.č. <b>730</b> v k.ú. Sedlečko u Karlových Var do plochy bydlení venkovského – <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice</p>
--	--	---

		<p>s podmínkou jednotného využití celé budoucí plochy. Podmínkou zařazení a využití této plochy s RZV je výstavba pouze rodinných domů dle regulativů ÚP Šemnice v souladu s textem výše uvedeného rozhodnutí o umístění stavby.</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. 5/28/25 ze dne 6. 10. 2025 byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. 5.1.1/27/25 až 5.21.3/27/25. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p>  <p>Obr. 11 - Vyznačení pozemku p.č 730 v k.ú. Sedlečko u KV</p>
<p><b>13. Václav Zeman</b>  Lesov č.p. 170  360 01 Sadov  nar. 13.09.1972</p> <p>ze dne 22.01.2025  doručeno dne 22.01.2025  č.j. 695/SÚ/25</p>	<p><b><u>Obsah připomínky a její odůvodnění</u></b></p> <p>Tímto žádám o změnu užívání níže uvedených pozemků z druhu pozemku: Ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha, na pozemek BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské</p> <p>Po předchozí konzultaci s vedením obce žádám o změnu územního plánu na BV (plocha k bydlení v rodinných domech – venkovského typu). Změna je důležitá k následnému využití pozemků.</p> <p>Obec Šemnice, katastrální území Šemnice parc. č. 322/22 a parc. č. 1247/2, druh pozemku dle katastru nemovitostí ostatní plocha výměra 858 m<sup>2</sup> a 203 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b><u>Připomínce se vyhovuje</u></b></p> <p><b><u>Odůvodnění:</u></b></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení pozemků p.č. 322/2 a 1247/2 v k.ú. Šemnice do plochy bydlení venkovského – BV do návrhu ÚP Šemnice.</p> <p>Uvedené pozemky p.č. 322/2 a 1247/2 v k.ú. Šemnice navazují na vymezené stabilizované území plochy bydlení venkovského – BV z návrhu ÚP Šemnice a vhodně</p>

doplňují vymezené zastavěné území. V katastru nemovitostí, jsou tyto pozemky zařazeny do kategorie ostatní plocha.

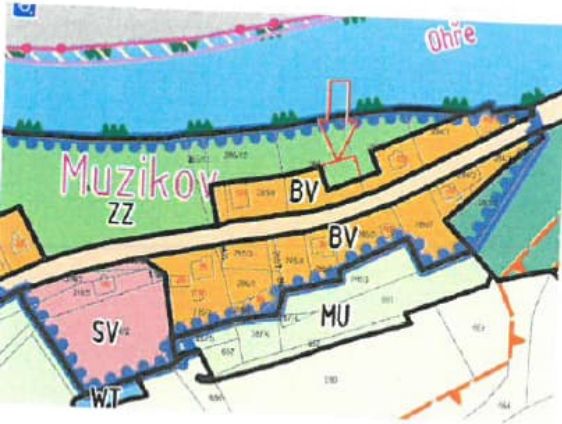



**Obr. 12 -** Vyznačení pozemků p.č. 322/2 a 1247/2 v k.ú. Šemnice nad Ortofotomapou

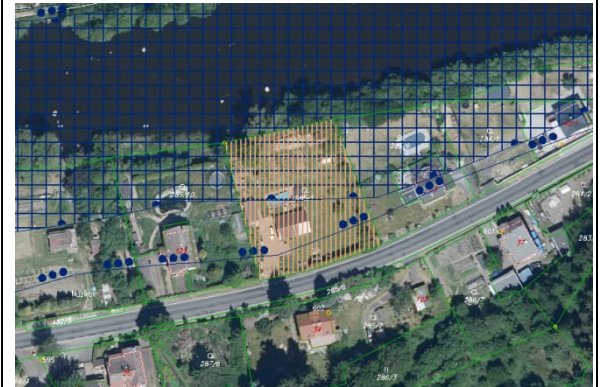


**Obr. 13 -** Vyznačení pozemků p.č. 322/2 a 1247/2 v k.ú. Šemnice nad návrhem ÚP Šemnice

Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. I přes tuto skutečnost však bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínky lze v současné vyhovět.

		<p>Poživatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“). Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28. 7. 2025</b>, přijatého pod usnesením č. <b>5.7/27/25</b>, došlo k zařazení pozemků parc. č. <b>322/2 a 1247/2</b> v k.ú. Šemnice do plochy bydlení venkovského – <b>BV</b> v návrhu Územního plánu Šemnice.</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. <b>5.1.1/27/25</b> až <b>5.21.3/27/25</b>. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p>
<p><b>14. František Koubek</b>  U Koupaliště č.p. 848/24  360 05 Karlovy Vary  nar. 17.02.1977</p> <p>ze dne 22.01.2025  doručeno dne 22.01.2025  č.j. 699/SÚ/25</p>	<p><b>Obsah připomínky a její odůvodnění</b></p> <p>Dobrý den, vážení,  Obracíme se na Vás s prosbou ohledně parcely č. <b>285/1</b> k.ú. Sedlečkou Karlových Varů. Jsem jediný vlastník této parcely.  Žádám o zahrnutí části této parcely do kategorie BV, dle přiloženého nákresu. Děkuji</p> 	<p><b>Připomínce se nevyhovuje</b></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení části pozemku p.č. <b>285/1</b> v k.ú. Sedlečko u Karlových Var (dle přiloženého záměru) do plochy bydlení venkovského – <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice.</p>  <p><b>Obr. 14 - Přiložený záměr z připomínky</b>  Poživatel obdržel dne <b>23.12.2024</b> pod č.j. <b>POH/57494/2024-2/032100</b> připomínku oprávněného</p>

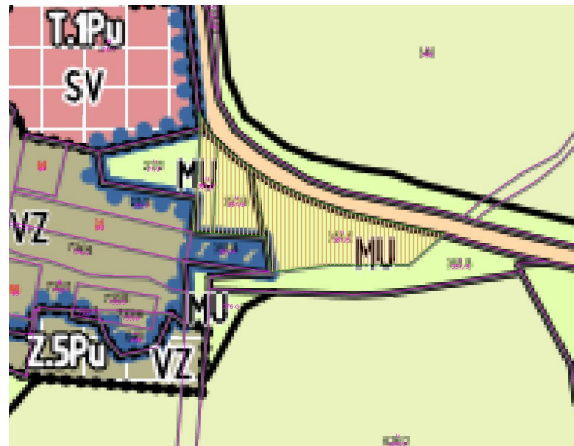
investora Povodí Ohře, s.p. kde je konstatováno, že uvedená plocha BV na pozemku č. **285/1** v k.ú. Sedlečko u Karlových Var se nachází ve stanoveném záplavovém území Q<sub>100</sub> a částečně zasahuje do vymezené aktivní zóny toku Ohře z uvedeného hlediska nelze zahrnout uvedenou část pozemku (dle přiloženého zákresu) do plochy bydlení venkovského – **BV**. Záplavové území je limitem využití území dle § 12 písm. r) zákona č. 283/2021 Sb., nový stavební zákon a je definován jako omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývající z právních předpisů, nebo stanovené na základě jiných právních předpisů, nebo vyplývající z vlastností území.



**Obr. 15** - Vyznačení pozemku p.č. **285/1** v k.ú. Sedlečko u KV včetně vyznačení AZZÚ a Q<sub>100</sub> toku Ohře

Nadále oprávněný investor požaduje v návrhu ÚP Šemnice změnit předmětnou část pozemku p.č. 285/1 v k.ú. Sedlečko u Karlových Var z plochy bydlení venkovského – **BV** na plochu rekreace individuální – **RI** a to s ohledem na skutečnost, že Povodí Ohře, s.p. z historického hlediska eviduje na části p.p.č. 285/1 rekreační objekt, jehož výstavbu již v té době nedoporučovali, ale rozhodnutí k uvedené stavbě Povodí Ohře neeviduje.

Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. I přes tuto skutečnost však bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že

		<p>připomínce nelze vyhovět.</p> <p>Poživatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“). Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28. 7. 2025</b>, přijatého pod usnesením č. <b>5.8/27/25</b>, došlo k nezařazení vyznačené části pozemku parc. č. <b>285/1</b> v k.ú. Sedlečko u Karlových Var do plochy bydlení venkovského – <b>BV</b> v návrhu Územního plánu Šemnice, a to s ohledem na stanovisko oprávněného investora, Povodí Ohře, s.p.</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. <b>5.1.1/27/25</b> až <b>5.21.3/27/25</b>. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p>
<p><b>15. Statek Bor Zeos, spol. s.r.o.</b>  Bor č.p. 98,  360 01 Sadov – Bor  Jednatel: Ing. Vladimír Matějů  IČ: 47714972</p> <p>ze dne 23.01.2025  doručeno dne 27.01.2025</p> <p>č.j. 812/SÚ/25</p>	<p><b>Obsah připomínky a její odůvodnění</b></p> <p>Žádáme, aby pozemky parc. č. <b>351/2, 351/5 a 351/6</b> k.ú. Pulovice byly celé vymezeny v ploše <b>výroby zemědělské (VZ)</b>.</p> <p>Uvedené pozemky přiléhají ke stávajícímu zemědělskému areálu, jsou již z části k tomuto účelu využívány a zároveň by byla vhodně arondována hranice intravilánu sídla.</p>	<p><b>Připomínce se vyhovuje</b></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení pozemků p.č. <b>351/2, 351/5 a 351/6</b> v k.ú. Pulovice do plochy výroby zemědělské – <b>VZ</b> do návrhu ÚP Šemnice.</p>  <p>The map displays a portion of the land parcels in Pulovice. A red-shaded area at the top left is labeled 'T:1Pu SV'. Below it, several parcels are labeled 'VZ' (agricultural production). To the right, there are parcels labeled 'MU' (municipal utility). At the bottom left, a parcel is labeled 'Z5Pu VZ'. The map shows the boundaries of these parcels and their proximity to a road or boundary line.</p>

		<p><b>Obr. 16</b> - Pozemky p.č. <b>351/2, 351/5 a 351/6</b> v k.ú. Pulovice do plochy výroby zemědělské – <b>VZ</b></p> <p>Uvedené pozemky p.č. <b>351/2, 351/5 a 351/6</b> v k.ú. Pulovice navazuje na funkčně vymezené stabilizované území plochy výroby zemědělské – <b>VZ</b> z návrhu ÚP Šemnice a vhodně doplňuje vymezené zastavěné území, které přiléhá ke stávajícímu zemědělskému areálu v k.ú. Pulovice. Uvedené pozemky budou sloužit k zajištění zemědělské činnosti v rámci stávajícího zemědělského areálu (např. silážní žlaby, technické zázemí pro zemědělský areál apod.).</p> <p>Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. I přes tuto skutečnost však bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínce lze vyhovět.</p> <p>Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“). Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28. 7. 2025</b>, přijatého pod usnesením č. <b>5.9.1/27/25</b>, došlo k zařazení pozemků parc. č. <b>351/2, 351/5 a 351/6</b> v k.ú. Pulovice do plochy výroby zemědělské – <b>VZ</b> v návrhu Územního plánu Šemnice.</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „<i>námítka</i>“ namísto „<i>připomínka</i>“ v usneseních č. <b>5.1.1/27/25</b> až <b>5.21.3/27/25</b>. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p>
<p><b>16. Statek Bor Zeos, spol. s r.o.</b> Bor č.p. 98, 360 01 Sadov – Bor Jednatel: Ing. Vladimír Matějů IČ: 47714972</p>	<p><b>Obsah připomínky a její odůvodnění</b></p> <p>Žádáme, aby pozemky parc. č. <b>743, 744, 745, 746, 755, 756 a 757</b> k.ú. Sedlečko u Karlových Var byly celé vymezeny v ploše <b>bydlení venkovského (BV)</b>. Uvedené pozemky jsme koupili v r. 2015, kdy byly pro výstavbu (BV) určeny a tomu odpovídala i jejich cena!</p>	<p><b>Připomínce se vyhovuje</b></p> <p><b>Odůvodnění:</b></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení pozemků p.č. <b>743, 744, 745, 746, 755, 756 a 757</b> v k.ú. Sedlečko u Karlových Var plochy bydlení</p>

ze dne 23.01.2025  
doručeno dne 27.01.2025  
č.j. 813/SÚ/25

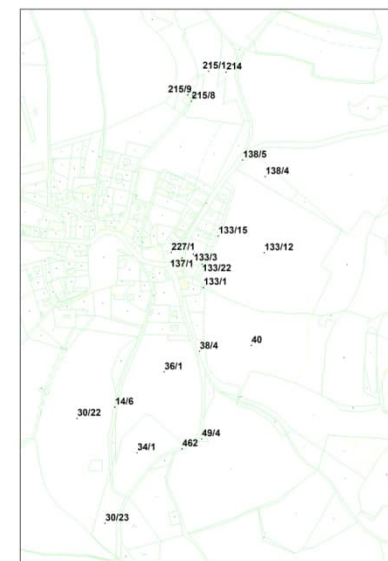
V roce 2022 byly zkolaudovány vrty (a vodovod) určené pro zásobování předmětných parcel pitnou vodou.  
V případě, že by předmětné pozemky byly z BV vyňaty, byly by zmařeny všechny naše dosud vynaložené prostředky.

Přílohy:

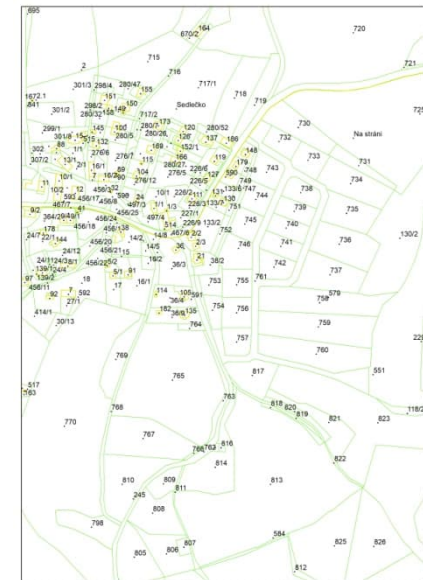
- Stavební povolení ze dne 27.9.2010 – inž. sítě pro RD
- Kolaudační souhlas ze dne 21.1.2022 – vodovod mezi vrty
- Kolaudační souhlas ze dne 16.5.2022 – vrty HV 101 a HV 102

venkovského – BV do návrhu ÚP Šemnice.  
Uvedené pozemky p.č. **743, 744, 745, 746, 755, 756 a 757** v k.ú. Sedlečko jsou součástí velké plochy pozemků, pro které bylo vydáno Stavebním úřadem Kyselka dne **1. 4. 2009** (nabytí právní moci **4.4.2009**) pod č.j. Spis.č.**417/06-2d** rozhodnutí o umístění stavby:

**„Inženýrské sítě pro 21 rodinných domů: splašková kanalizace, dešťová kanalizace, zdroje vody - vrtané studny HV 101, HV 102' vodojem, vodovod, trafostanice, silnoproud, veřejné osvětlení, slaboproud, telekomunikační rozvody, úprava stávající ČOV, komunikace, zpevněné plochy, objekt údržby, staveništní nájezd, na pozemcích č. 30/22, 30/23, 14/6, 34/1, 462, 36/1, 49/4, 38/4, 40, 133/1, 133/22, 133/3, 137/1, 227/1, 133/12, 133/15, 467, 138/4, 138/5, 468/1, 214, 215/1, 215/8, 215/9, 215/11 v obci Šemnice, část Sedlečko v k.ú. Sedlečko u Karlových Var.“**



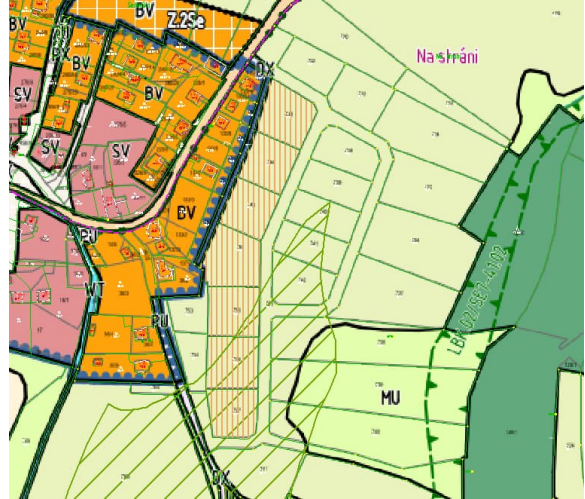
**Obr. 17** - Vyznačení pozemků dle rozhodnutí o umístění pod č.j. spis.č. **417/06-2d** dle katastru nemovitostí z roku 2012



**Obr. 18 - Aktuální katastrální mapa**

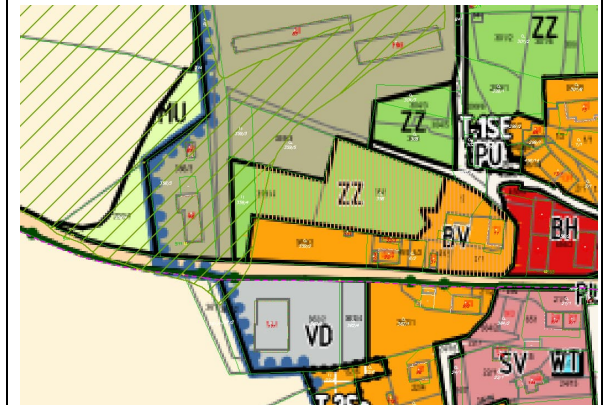
V rámci uvedené stavební akce bylo postupováno v souladu s příslušnými právními předpisy, což dokládá i vydání příslušných správních rozhodnutí. Dne **27. 9. 2010** bylo pro daný záměr vydáno stavební povolení, na jehož základě došlo k realizaci části plánované technické infrastruktury. Následně byl příslušným stavebním úřadem vydán **kolaudační souhlas ze dne 21. 1. 2022**, který se vztahuje na **stavbu vodovodu mezi vrty**, čímž bylo potvrzeno, že stavba byla provedena v souladu s vydaným povolením a je způsobilá k řádnému užívání. Dále byl dne **16. 5. 2022** vydán **kolaudační souhlas pro vrty HV 101 a HV 102**, čímž byla završena další fáze realizace technického zázemí potřebného pro funkční napojení plánované obytné zástavby. Tato skutečnost dokládá, že na území již došlo k faktické realizaci části záměru, a vytváří tak právní a faktický základ pro posouzení návazné výstavby v kontextu územně plánovací dokumentace. Vzhledem k tomu, že na základě předchozího správního rozhodnutí již došlo k realizaci některých stavebních objektů, které tvoří součást širšího investičního záměru na výstavbu rodinných domů, lze na tuto skutečnost navázat v

		<p>rámcí právní kontinuity. To znamená, že je možné nadále vymezit na dotčených pozemcích plochy, které mohou být reálně využity pro další výstavbu rodinných domů, a to i bez toho, aby byli v tuto chvíli jednoznačně určeni budoucí uživatelé nebo vlastníci těchto nemovitostí.</p> <p>Tato možnost ovšem není bez podmínek. I nadále platí, že veškeré další využití těchto pozemků a realizace nových staveb musí probíhat v souladu s pravidly stanovenými regulačními podmínkami, které jsou součástí výrokové části platného Územního plánu obce Šemnice. Tyto podmínky určují, za jakých konkrétních okolností je možné stavební činnost na daném území povolit a realizovat, včetně požadavků na charakter zástavby, napojení na infrastrukturu, či respektování krajinného rázu a dalších urbanistických limitů.</p> <p>Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. I přes tuto skutečnost však bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínce lze vyhovět.</p> <p>Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“). Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28. 7. 2025</b>, přijatého pod usnesením č. <b>5.9.2/27/25</b>, došlo k zařazení pozemků parc. č. <b>743, 744, 745, 746, 755</b> a části pozemku <b>756</b> v k.ú. Sedlečko u Karlových Var do plochy bydlení venkovského – <b>BV</b> v návrhu Územního plánu Šemnice s podmínkou pro celou budoucí plochu s rozdílným způsobem využití.</p> <p>Podmínkou zařazení a využití této plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) je výstavba výhradně rodinných domů v souladu s regulativy ÚP Šemnice a s textem rozhodnutí o umístění stavby. Pozemek parc. č. <b>756</b> bude oříznut dle hranice <b>II. třídy BPEJ</b>.</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „<i>námítka</i>“ namísto „<i>připomínka</i>“</p>
--	--	---

		<p>v usneseních č. 5.1.1/27/25 až 5.21.3/27/25. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p>  <p><b>Obr. 19</b> - Pozemky p.č. 743, 744, 745, 746, 755 a části pozemku 756 v k.ú. Sedlečko u Karlových Var do plochy bydlení venkovského – BV</p>
<p><b>17. Vladimír Matějů</b> Sedlečko č.p. 16 362 72 Šemnice - Sedlečko nar. 01.11.1946</p> <p>a</p> <p><b>Helena Matějů</b> Sedlečko č.p. 16 362 72 Šemnice - Sedlečko nar. 14.04.1951</p> <p>ze dne 23.01.2025 doručeno dne 27.01.2025</p> <p>č.j. 814/SÚ/25</p>	<p><b><u>Obsah připomínky a její odůvodnění</u></b></p> <p>Žádám, aby pozemek parc. č. 358 k.ú. Sedlečko u Karlových Var byl celý vymezen v ploše <b>bydlení venkovského (BV)</b>.</p> <p>Uvedený pozemek tvoří funkční celek se stavbou rodinného domu č.p. 16.</p>	<p><b>Připomínce se vyhovuje</b></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení pozemku p.č. 358 v k.ú. Sedlečko u Karlových Var do plochy bydlení venkovského – BV do návrhu ÚP Šemnice.</p> <p>Uvedený pozemek p.č. 358 v k.ú. Sedlečko u Karlových Var navazuje na vymezené stabilizované území plochy bydlení venkovského – BV z návrhu ÚP Šemnice a vhodně doplňuje vymezené zastavěné území. V katastru nemovitostí, jsou tyto pozemky zařazeny do kategorie zahrada. Uvedený pozemek p.č. 358 v k.ú. Sedlečko u Karlových Var z části zasahuje do II. třídy BPEJ. Z uvedeného hlediska bude daný pozemek p.č. 358 v k.ú. Sedlečko u Karlových Var doplněn o odůvodnění dané plochy z hlediska ochrany ZPF.</p>



**Obr. 20** - Vyznačení pozemku p.č. 358 v k.ú. Sedlečko u Karlových Var nad Ortofotomapou



**Obr. 21** - Vyznačení pozemku p.č. 358 v k.ú. Sedlečko u Karlových Var nad návrhem ÚP Šemnice včetně vyznačení hranice II. třídy BPEJ

Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. I přes tuto skutečnost však bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínka lze vyhovět.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších

		<p>předpisů (dále jen nový stavební zákon) a na základě usnesení zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28.7.2025</b> pod usnesením č. <b>5.10/27/25</b> došlo k dohodě o zařazení části pozemku p. č. <b>358</b> v k.ú. Sedlečko u Karlových Var do plochy bydlení venkovského – <b>BV</b> v návrhu ÚP Šemnice za předpokladu, doplnění odůvodnění této plochy z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) do textové části návrhu ÚP Šemnice.</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. <b>5.1.1/27/25</b> až <b>5.21.3/27/25</b>. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p>
<p><b>18. Jana Koudelková</b> Sedlečko č.p. 126 362 72 Šemnice - Sedlečko nar. 25.04.1984</p> <p>a</p> <p><b>Ing. et Ing. Zdeněk Matějů</b> Šemnice č.p. 106 362 72 Šemnice nar. 27.03.1985</p> <p>a</p> <p><b>RNDr. Jan Matějů Ph.D.</b> Sedlečko č.p. 6 362 72 Šemnice - Sedlečko nar. 18.05.1980</p> <p>a</p> <p><b>Ing. Vladimír Matějů</b> Sedlečko č.p. 66, 362 72 Šemnice nar. 04.10.1971</p> <p>a</p> <p><b>Michal Matějů</b> Sedlečko č.p. 65, 362 72 Šemnice</p>	<p><b><u>Obsah připomínky a její odůvodnění</u></b></p> <p>Žádám, aby pozemek parc. č. <b>47/2</b> k.ú. Šemnice byl celý vymezen v ploše <b>bydlení venkovské (BV)</b>.</p> <p>Uvedený pozemek tvoří funkční celek se stavbou rodinného domu č.p. 9.</p>	<p><b>Připomínce se vyhovuje</b></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení pozemku p.č. <b>47/2</b> v k.ú. Šemnice do plochy bydlení venkovského – <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice. Uvedený pozemek p.č. <b>47/2</b> v k.ú. Šemnice navazuje na funkčně vymezené stabilizované území plochy bydlení venkovského – <b>BV</b> z návrhu ÚP Šemnice a vhodně doplňuje vymezené zastavěné území, které přiléhá ke stávajícímu rodinnému domu na st. č. 19 v k.ú. Šemnice. Záměr není v kolizi s urbánními požadavky. Předmětný pozemek není zatížen omezujícími limity využití území. Uplatněné připomínce lze vyhovět z důvodu zcelení stávajících ploch bydlení venkovské v dotčené lokalitě. Vzhledem ke skutečnosti, že uvedený pozemek se nachází pod společným oplocením u stávajícího rodinného domu. V případě tohoto požadavku na zahrnutí pozemku do ploch bydlení venkovské - BV se jedná pouze o předdefinování funkce uvnitř zastavěného území. Změna nevyvolává nárok na nové zábory zemědělského půdního fondu. V katastru nemovitostí, jsou tyto pozemky zařazeny do kategorie zahrada.</p>

nar. 31.05.1974

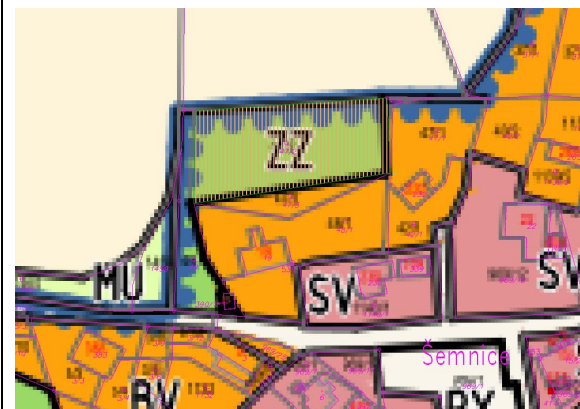
ze dne 23.01.2025

doručeno dne 27.01.2025

č.j. 815/SÚ/25



Obr. 22 - Vyznačení pozemku p.č. 47/2 v k.ú. Šemnice nad Ortou ortofotomapou



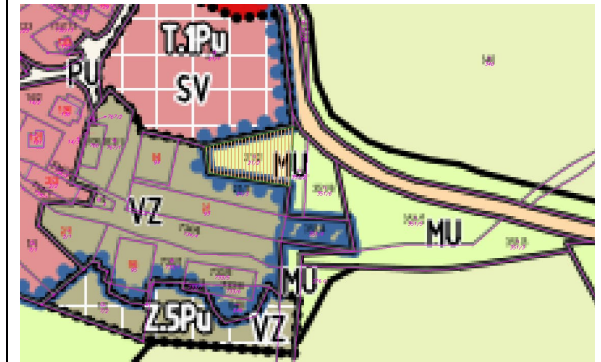
Obr. 23 - Vyznačení pozemku p.č. 47/2 v k.ú. Šemnice nad Ortou návrhem ÚP Šemnice

Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. I přes tuto skutečnost však bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínka lze vyhovět.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších

		<p>předpisů (dále jen nový stavební zákon). Na základě usnesení zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28.7.2025</b> pod usnesením č. <b>5.11/27/25</b> došlo k dohodě o zařazení pozemku p. č. <b>47/2</b> v k.ú. Šemnice do plochy bydlení venkovského – <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice.</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. <b>5.1.1/27/25</b> až <b>5.21.3/27/25</b>. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p>
<p><b>19. Vladimír Matějů</b> Sedlečko č.p. 16 362 72 Šemnice - Sedlečko nar. 01.11.1946 a <b>Ing. et Ing. Zdeněk Matějů</b> Šemnice č.p. 106 362 72 Šemnice nar. 27.03.1985 a <b>RNDr. Jan Matějů Ph.D.</b> Sedlečko č.p. 6 362 72 Šemnice - Sedlečko nar. 18.05.1980</p> <p>ze dne 23.01.2025 doručeno dne 27.01.2025 č.j. 816/SÚ/25</p>	<p><b>Obsah připomínky a její odůvodnění</b></p> <p>1. Žádám, aby pozemek parc. č. <b>21/2</b> k.ú. Pulovice byl celý vymezen v ploše <b>výroby zemědělské (VZ)</b>. Uvedený pozemek přiléhá ke stávajícímu zemědělskému areálu a vhodně by tak arondoval intravilán sídla.</p> <p>2. Dále žádám, aby pozemek parc. č. <b>351/3</b> k.ú. Pulovice byl celý vymezen v <b>ploše dopravy jiné (DX)</b>. Uvedený pozemek slouží jako přístupová komunikace ke stávajícímu zemědělskému areálu.</p>	<p><b>1. Připomínce se vyhovuje částečně</b></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení pozemku p.č. <b>21/2</b> v k.ú. Pulovice do plochy výroby zemědělské – <b>VZ</b> do návrhu ÚP Šemnice.</p> <p>Uvedený pozemek p.č. <b>21/2</b> v k.ú. Pulovice navazuje na funkčně vymezené stabilizované území plochy výroby zemědělské – <b>VZ</b> z návrhu ÚP Šemnice a vhodně doplňuje vymezené zastavěné území, které přiléhá ke stávajícímu zemědělskému areálu v k.ú. Pulovice.</p> <p>Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon). Na základě usnesení zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28. 7. 2025</b> pod usnesením č. <b>5.12.1/27/25</b> došlo k dohodě o zařazení pozemku p. č. <b>21/2</b> v k.ú. Pulovice do plochy výroby zemědělské – <b>VZ</b>. I přes tuto skutečnost však bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínce lze vyhovět částečně a to z hlediska připomínky orgánu ochrany ovzduší – KÚKK – odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 20.1.2025 pod č.j. <b>KK/256/ZZ/25//KK-5451/25</b> bude uvedený pozemek p.č. 21/2 v k.ú. Pulovice</p>

zahrnut do plochy zeleně ochranné - ZO.  
Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. 5/28/25 ze dne 6. 10. 2025 byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. 5.1.1/27/25 až 5.21.3/27/25. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.

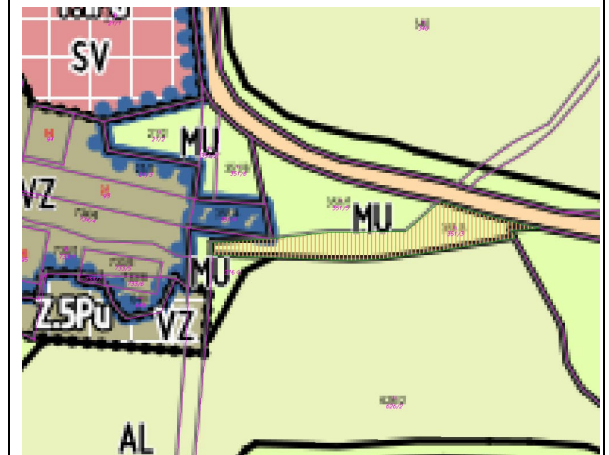


Obr. 24 - pozemek p.č. 21/2 v k.ú. Pulovice zahrnut do plochy zeleně ochranné

## 2. Připomínce se vyhovuje

### Odůvodnění:

Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení pozemku p.č. 351/3 v k.ú. Pulovice do plochy dopravy jiné – DX do návrhu ÚP Šemnice.



**Obr. 25** - Pozemek p.č. 351/3 v k.ú. Pulovice do plochy dopravy jiné – DX

Uvedený pozemek p.č. 351/3 v k.ú. Pulovice navazuje na funkčně vymezené stabilizované území plochy výroby zemědělské – VZ z návrhu ÚP Šemnice a vhodně doplňuje vymezené zastavěné území, které přiléhá ke stávajícímu zemědělskému areálu v k.ú. Pulovice. Uvedený pozemek, bude sloužit k zajištění napojení stávajícího zemědělského areálu na silnici III. třídy č. 22214. Napojení zemědělského areálu na dopravní infrastrukturu bude klíčové pro bezproblémovou dopravu zemědělských produktů, techniky a pracovní síly. Zajištění přístupu k areálu by mělo vycházet z potřeb plynulého transportu, a to jak pro zemědělské produkty, tak i pro dopravu nezbytných materiálů, strojů a zařízení.

Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. I přes tuto skutečnost však bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínka lze vyhovět.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon) a na základě

		<p>usnesení zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28.7.2025</b> pod usnesením č. <b>5.12.1/27/25</b> došlo k dohodě o zařazení pozemku p. č. <b>351/3</b> v k.ú. Pulovice do plochy dopravy jiné – <b>DX</b> do návrhu ÚP Šemnice.</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „<i>námítka</i>“ namísto „<i>připomínka</i>“ v usneseních č. <b>5.1.1/27/25</b> až <b>5.21.3/27/25</b>. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p>
<p><b>20. Vladimír Matějů</b> Sedlečko č.p. 16 362 72 Šemnice - Sedlečko nar. 01.11.1946</p> <p>a</p> <p><b>Ing. et Ing. Zdeněk Matějů</b> Šemnice č.p. 106 362 72 Šemnice nar. 27.03.1985</p> <p>a</p> <p><b>RNDr. Jan Matějů Ph.D.</b> Sedlečko č.p. 6 362 72 Šemnice - Sedlečko nar. 18.05.1980</p> <p>ze dne 23.01.2025 doručeno dne 27.01.2025</p> <p>č.j. 817/SÚ/25</p>	<p><b><u>Obsah připomínky a její odůvodnění</u></b></p> <p>Žádám, aby část pozemku parc. č. <b>1427</b> k.ú. Šemnice byla vymezena v ploše <b>bydlení venkovské (BV)</b>.</p> <p>Na předmětné části pozemku se nachází zahrada, která tvoří funkční celek se stavbou rodinného domu č.p. 46.</p> <p>Zařazení by vhodně arondovalo intravilán sídla.</p>	<p><b>Připomínce se nevyhovuje</b></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení části pozemku p.č. <b>1427</b> v k.ú. Šemnice do plochy bydlení venkovské – <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice.</p> <p>Rozsah zastavěného území a zastavitelné plochy jsou vymezeny v souladu s § 116 stavebního zákona a v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 38 a § 39 stavebního zákona, ve kterých je kladen důraz zejména na ochranu přírody a krajiny jako podstatné složky životního prostředí, na určování podmínek pro hospodárné využití území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury včetně vymezení zastavitelných ploch s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.</p> <p>Územní plán je nástrojem pro regulaci výstavby a tedy i právem na vyjádření jejího práva na samosprávu a uvážení v přístupu k jejímu řešení. Právo na samosprávu je jedním ze základních práv obce, která rozhoduje o tom, jaký přístup zvolí k regulaci výstavby. V tomto případě nejde pouze o technické aspekty, ale i jakým směrem se bude obec rozvíjet. Samospráva může zvážit různé faktory, jako jsou potřeby obyvatel, ochrana životního prostředí, dostupnost infrastruktury atd. Místní samospráva zastupitelstva obce má právo, vyjadřovat svůj názor a rozhodovat o podobě územního plánu. To znamená, že samospráva může ovlivnit rozhodnutí o tom, jak bude</p>

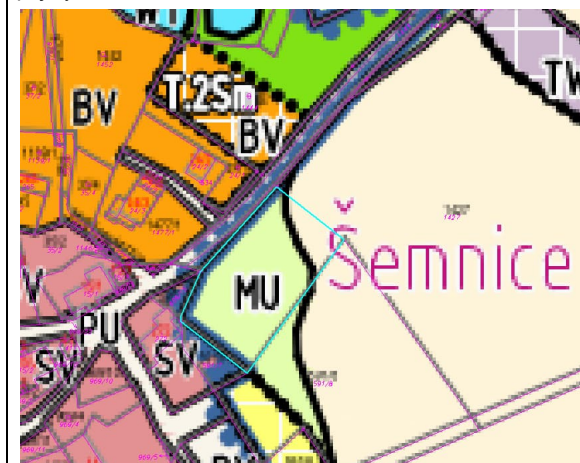
		<p>územní plán vypadat a jakým způsobem bude výstavba regulována.</p> <p>Zastupitelstvo obce Šemnice dne <b>30.1.2024</b> schválilo pod usnesením č. <b>6/16/24</b> pořízení nového územního plánu Šemnice. Pořizovatel na základě doručeného usnesení zpracoval návrh Zadání ÚP Šemnice a veřejnou vyhláškou oznámil projednávání návrhu zadání ÚP Šemnice. Veřejná vyhláška byla zveřejněna řádně od <b>7.5.2024</b> do <b>5.6.2024</b>. Ve lhůtě 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání na úřední desce mohl každý uplatnit své připomínky. K uvedenému návrhu zadání ÚP Šemnice nebyly ze strany stěžovatelů doručeny žádné připomínky. Pořizovatel projednal návrh zadání územního plánu a na základě uplatněných požadavků a podnětů ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. 4 a 5 stavebního zákona upravil návrh zadání a předložil jej ke schválení zastupitelstvu obce, pro jejíž území je územní plán pořizován. Zastupitelstvo obce Šemnice schválilo na svém řádném zasedání dne <b>28.6.2024</b> pod usnesením č. <b>8/20/24</b> návrh zadání ÚP obce Šemnice. Následně byl architektem zpracován návrh ÚP Šemnice, který byl řádně projednán na společném a veřejném projednání dne <b>13.1.2025</b>.</p> <p>Územní plán je základní nástroj pro rozvoj a organizaci území, a měl by být navrhován a aplikován spravedlivě a v souladu s právními předpisy. V rámci schváleného zadání ÚP Šemnice přijala obec Šemnice zásady pro vymezení nových zastavitelných ploch. Nově vymezené zastavitelné plochy jsou v souladu s těmito zásadami. Uvedená část pozemku p.č. <b>1427</b> v k.ú. Šemnice se nachází zcela mimo intravilán obce Šemnice (v současné době mimo navrhované vymezené zastavěné území obce). Intravilán je oblast, která je již zastavěná nebo plánována k zastavění, a zahrnuje území, kde jsou soustředěny budovy, infrastruktura a další funkce. Mimo intravilán (tedy v zastavitelných plochách mimo intravilán) se nacházejí plochy, které mohou být vymezeny pro výstavbu, ale jejich určení musí být citlivé k ochraně krajinného rázu. K uvedenému pozemku p.č. <b>1427</b> v k.ú. Šemnice není dle platného stavebního zákona č. 283/2021 Sb., vydáno správní rozhodnutí (stavební povolení, územní rozhodnutí</p>
--	--	--

		<p>nebo souhlas s umístěním stavby). Návrh ÚP Šemnice obsahuje dostatečné množství ploch využitelných jako ploch k zastavění.</p> <p>Při návrhu nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace tj. § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Zdůvodnění nových zastavitelných ploch musí obsahovat údaje a argumenty, které by přesvědčivě zdůvodňovaly navržené řešení ve vztahu k ochraně ZPF a prokazovaly jeho nezbytnost pro potřeby obce. Návrh územního plánu byl zpracován v souladu s výše uvedenými zákonnými požadavky a byl kladně projednán s dotčeným orgánem ochrany ZPF tj. s Krajským úřadem Karlovarského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství. Další navyšování zastavitelných ploch bez prokázání jejich potřeby je v rozporu s § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF.</p> <p>Krajský úřad jako orgán státní správy na úseku ochrany ZPF posoudil dne <b>20.01.2025</b> pod č.j. <b>KK/256/ZZ/25 // KK-5451/25</b> dle § 13 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) návrh ÚP Šemnice a konstatoval, že došlo k významné redukci navrhovaného záboru ZPF, na <b>5,9032 ha</b>. Značná část záboru ZPF je požadována pro potřeby bydlení. Z dat Českého statistického úřadu vyplývá, že během posledních 13 vzrostl počet obyvatel z 567 na 685, což je cca 10 obyvatel za rok. Územní plán má obecně sloužit v rámci rozvoje obce dlouhodobě a koncepčně. Při celkovém záboru navrhovaném pro bydlení na ZPF se jedná o cca 32 bytových jednotek. Vzhledem k celkové projekci poptávky na 15 let je počítáno s 41 bytovými jednotkami. I přes značnou redukci ploch pro bydlení ÚP Šemnice navrhuje plochy bydlení ve výši, která je v současné době akceptovatelná ale vzhledem k možnému dalšímu navrhování ploch pro bydlení, by byla značně převýšena bilance ZPF.</p> <p>Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu</p>
--	--	---


prostorovému i funkčnímu využití. I přes tuto skutečnost však bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínce nelze vyhovět.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon). Na základě usnesení zastupitelstva obce Šemnice ze dne **28. 7. 2025** pod usnesením č. **5.12.2/27/25** došlo k dohodě o nezařazení části pozemku p. č. **1427** v k.ú. Šemnice (dle přiloženého zákresu) do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – **BV** v návrhu ÚP Šemnice.

Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. **5/28/25** ze dne **6. 10. 2025** byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. **5.1.1/27/25** až **5.21.3/27/25**. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.



**Obr. 26** - Vymezená část pozemku p.č. 1427 v k.ú. Šemnice do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – **BV**

		 <p><b>Obr. 27</b> - Vymezená část pozemku p.č. 1427 v k.ú. Šemnice nad leteckým snímkem do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV</p>
<p><b>21. Pavlína Kubínová</b>  Úvalská č.p. 608/10  360 01 Karlovy Vary 1 -  Drahovice  nar. 18.05.1980</p> <p>ze dne 27.01.2025  doručeno dne 27.01.2025</p> <p>č.j. 870/SÚ/25</p>	<p><b>Obsah připomínky a její odůvodnění</b></p> <p>Ráda bych podala připomínku k návrhu výše uvedenému územního plánu.</p> <p>3.6.2024 jsem podávala žádost o zahrnutí části pozemku č. <b>452/14</b> v obci Šemnice do skupiny BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské. Pozemek má výměru 16 242 m<sup>2</sup>, ale požadovala jsem pouze o zahrnutí části o výměře cca 1640 m<sup>2</sup>. Žádost byla na zastupitelstvu obce Šemnice jednohlasně zamítnuta. Starosta obce nám ústně sdělil, že nemůžou zahrnout více než 10 ha, na tuto informaci jsem se ptala na Magistrátu města Karlovy Vary a bylo mi sděleno, že při dobrém odůvodnění může být pozemek zahrnut i přes tento limit.</p> <p>Proto nesouhlasím se zařazením pozemku <b>452/14</b> do kategorie AL a žádám o zařazení jeho části cca 1640 m<sup>2</sup> do kategorie <b>BV</b> viz. Příloha č. 1. Pokud to bude nutné, rozdělíme pozemek 452/14 na dvě části, aby nově vzniklá parcela mohla být zahrnuta celá do územního plánu. Níže vysvětlení, proč by parcela měla být zahrnuta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dle předchozího návrhu územního plánu (ne tento současný návrh) byla tato požadovaná část pozemku zahrnuta k možné výstavbě rodinného domu.</li> <li>- V současné době není tento pozemek nijak využíván a vzhledem k jeho nízké půdní bonitě ani není možné s ním uvažovat do budoucna jako se zemědělský využitelným pozemkem</li> <li>- K pozemku je uvažovaný přístup pomocí cest 452/11 a 452/3, které jsou rovněž v mém vlastnictví.</li> <li>- K pozemku je dovedena přípojka elektrického proudu, která byla nedávno vybudována viz. příloha č. 2 zakreslení přípojky.</li> <li>- Část mojí rodiny bydlí v obci Dubina dlouhá léta a já osobně jsem v obci vyrůstala, mám</li> </ul>	<p><b>Připomínce se nevyhovuje</b></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení části pozemku parc. č. <b>452/14</b> v k.ú. Šemnice do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice.</p> <p>Rozsah zastavěného území a zastavitelné plochy jsou vymezeny v souladu s § 116 stavebního zákona a v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 38 a § 39 stavebního zákona, ve kterých je kladen důraz zejména na ochranu přírody a krajiny jako podstatné složky životního prostředí, na určování podmínek pro hospodárné využití území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury včetně vymezení zastavitelných ploch s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.</p> <p>Vzhledem ke skutečnosti, že stěžovatelka podala na Obec Šemnice <b>1</b> žádost o změnu využití území svého pozemku. Touto žádostí se důkladně zabývalo zastupitelstvo obce Šemnice na svém <b>20.</b> zasedání zastupitelstva konaného dne <b>28.6.2024</b>, kde tuto žádost zastupitelstvo obce Šemnice <b>neschválilo</b>. Pod usnesením č. <b>11a/20/24</b> – Zastupitelstvo obce Šemnice neschválilo zahrnutí části</p>

	<p>příbuzné v obcích kolem a ráda bych si tedy vybudovala na výše uvedeném pozemku nové bydlení</p>	<p>pozemku p.č. <b>452/14</b> v k.ú. Šemnice do plochy bydlení venkovského typu (<b>BV</b>). Územní plán je nástrojem pro regulaci výstavby a tedy i právem na vyjádření jejího práva na samosprávu a uvážení v přístupu k jejímu řešení. Právo na samosprávu je jedním ze základních práv obce, která rozhoduje o tom, jaký přístup zvolí k regulaci výstavby. V tomto případě nejde pouze o technické aspekty, ale i jakým směrem se bude obec rozvíjet. Samospráva může zvážit různé faktory, jako jsou potřeby obyvatel, ochrana životního prostředí, dostupnost infrastruktury atd. Místní samospráva zastupitelstva obce má právo, vyjadřovat svůj názor a rozhodovat o podobě územního plánu. To znamená, že samospráva může ovlivnit rozhodnutí o tom, jak bude územní plán vypadat a jakým způsobem bude výstavba regulována.</p> <p>Zastupitelstvo obce Šemnice dne <b>30.1.2024</b> schválilo pod usnesením č. <b>6/16/24</b> pořízení nového územního plánu Šemnice. Pořizovatel na základě doručeného usnesení zpracoval návrh Zadání ÚP Šemnice a veřejnou vyhláškou oznámil projednávání návrhu zadání ÚP Šemnice. Veřejná vyhláška byla zveřejněna řádně od <b>7.5.2024</b> do <b>5.6.2024</b>. Ve lhůtě 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání na úřední desce mohl každý uplatnit své připomínky. K uvedenému návrhu zadání ÚP Šemnice nebyly ze strany stěžovatelky doručeny žádné připomínky. Pořizovatel projednal návrh zadání územního plánu a na základě uplatněných požadavků a podnětů ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. 4 a 5 stavebního zákona upravil návrh zadání a předložil jej ke schválení zastupitelstvu obce, pro jejíž území je územní plán pořizován. Zastupitelstvo obce Šemnice schválilo na svém řádném zasedání dne <b>28.6.2024</b> pod usnesením č. <b>8/20/24</b> návrh zadání ÚP obce Šemnice. Následně byl architektem zpracován návrh ÚP Šemnice, který byl řádně projednán na společném a veřejném projednání dne <b>13.1.2025</b>.</p> <p>Územní plán je základní nástroj pro rozvoj a organizaci území, a měl by být navrhován a aplikován spravedlivě a v souladu s právními předpisy. Vzhledem k dané skutečnosti nelze konstatovat, že by se zastupitelstvo obce Šemnice nezabývalo řádně žádostí stěžovatelky. Jak je patrné z</p>
--	---	--

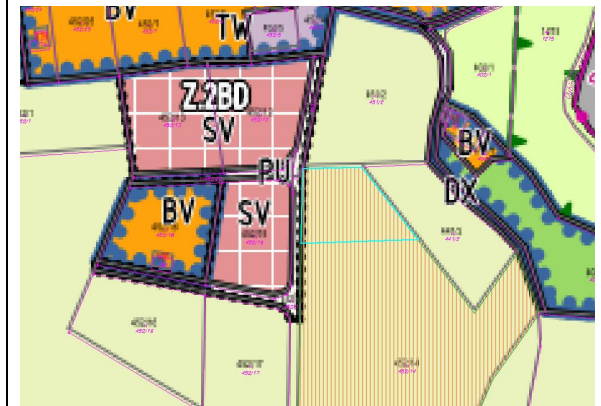
		<p>usnesení zastupitelstva ze dne <b>28.6.2024</b> pod usnesením č. <b>11a/20/24</b> obce Šemnice. V rámci schváleného zadání ÚP Šemnice přijala obec Šemnice zásady pro vymezování nových zastavitelných ploch. Nově vymezované zastavitelné plochy jsou v souladu s těmito zásadami</p> <p>Uvedená část pozemku p.č. <b>452/14</b> v k.ú. Šemnice se nachází zcela mimo intravilán obce Šemnice (v současné době mimo navrhované vymezené zastavěné území obce). <b>Intravilán</b> je oblast, která je již zastavěná nebo plánována k zastavění, a zahrnuje území, kde jsou soustředěny budovy, infrastruktura a další funkce. <b>Mimo intravilán</b> (tedy v <b>zastavitelných plochách mimo intravilán</b>) se nacházejí plochy, které mohou být vymezeny pro výstavbu, ale jejich určení musí být citlivé k ochraně krajinného rázu. Z hlediska ochrany krajinného rázu dle § 12 Zákona o ochraně přírody a krajiny (dále jen „ZOPK“) není vhodné vymezovat další separované zastavitelné plochy do volné krajiny. Necitelným vymezením zastavitelné plochy mimo stávající zástavbu Beraního dvora by došlo k výraznému ovlivnění vizuálního vzhledu krajiny, možné narušení tradičních krajinných struktur, pohledových a estetických hodnot a to včetně místních ekosystémů. Vymezování nových ploch ve volné krajině mimo zastavěné území obce je v rozporu s požadavky na udržitelný rozvoj venkovských sídel. Tyto požadavky jsou stanoveny v nadřazených územně plánovacích dokumentech a dále upřesněny v platných metodických pokynech k tvorbě územních plánů. Udržitelný rozvoj sídel předpokládá, že nové zastavitelné plochy budou vymezovány pouze v přímé návaznosti na stávající zastavěné území, a to v obcích, které disponují odpovídající technickou a dopravní infrastrukturou. Vymezování ploch mimo tato pravidla může vést k nežádoucímu rozvolňování zástavby, nárůstu nároků na veřejnou infrastrukturu a ohrožení krajinného rázu. Území Beraního dvora není vybaveno veřejnou kanalizační sítí. Absence kanalizace v sídle představuje zásadní technickou překážku na efektivní využití území a udržitelný rozvoj. Výstavba na izolovaných parcelách často vede k neplněným nebo nevyužitým zbytkovým prostorům mezi jednotlivými zónami. Tento roztroušený charakter rozvoje může zvýšit náklady na infrastrukturu a správu, protože je</p>
--	--	--

		<p>nutné budovat a udržovat infrastrukturu na mnoha oddělených místech, místo aby byla soustředěna do funkčních celků. Také to vede k neoptimálnímu využívání krajiny, kdy některé oblasti zůstávají pod využitím, zatímco jiné jsou přetíženy rozptýlenou výstavbou.</p> <p>Při návrhu nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace tj. § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Zdůvodnění nových zastavitelných ploch musí obsahovat údaje a argumenty, které by přesvědčivě zdůvodňovaly navržené řešení ve vztahu k ochraně ZPF a prokazovaly jeho nezbytnost pro potřeby obce. Návrh územního plánu byl zpracován v souladu s výše uvedenými zákonnými požadavky a byl kladně projednán s dotčeným orgánem ochrany ZPF tj. s Krajským úřadem Karlovarského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství. Další navyšování zastavitelných ploch bez prokázání jejich potřeby je v rozporu s § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF.</p> <p>Krajský úřad jako orgán státní správy na úseku ochrany ZPF posoudil dne <b>20.01.2025</b> pod č.j. <b>KK/256/ZZ/25 // KK-5451/25</b> dle § 13 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) návrh ÚP Šemnice a konstatoval, že došlo k významné redukci navrhovaného záboru ZPF, na <b>5,9032 ha</b>. Značná část záboru ZPF je požadována pro potřeby bydlení. Z dat Českého statistického úřadu vyplývá, že během posledních 13 vzrostl počet obyvatel z 567 na 685, což je cca 10 obyvatel za rok. Územní plán má obecně sloužit v rámci rozvoje obce dlouhodobě a koncepčně. Při celkovém záboru navrhovaném pro bydlení na ZPF se jedná o cca 32 bytových jednotek. Vzhledem k celkové projekci poptávky na 15 let je počítáno s 41 bytovými jednotkami. I přes značnou redukci ploch pro bydlení ÚP Šemnice navrhuje plochy bydlení ve výši, která je v současné době akceptovatelná ale vzhledem k možnému dalšímu navrhování ploch pro bydlení, by byla značně převýšena bilance ZPF.</p> <p>Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního</p>
--	--	--

plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. I přes tuto skutečnost však bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínce nelze vyhovět.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon). Na základě usnesení zastupitelstva obce Šemnice ze dne **28. 7. 2025** pod usnesením č. **5.13/27/25** došlo k dohodě o nezařazení části pozemku p. č. **452/14** v k.ú. Šemnice (dle přiloženého zákresu) do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – **BV** do návrhu ÚP Šemnice.

Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. **5/28/25** ze dne **6. 10. 2025** byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. **5.1.1/27/25** až **5.21.3/27/25**. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.



**Obr. 28** – Vymezená část pozemku p.č. **452/14** v k.ú. Šemnice do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – **BV**

<p><b>22. Ing. Martin Hovorka</b> Krále Jiřího 1183/8 360 01 Karlovy Vary nar. 14.7.1974</p> <p>zastupující</p> <p><b>Marii Hovorkovou</b> Krále Jiřího 1183/8 360 01 Karlovy Vary nar. 07.09.1944</p> <p>plná moc ze dne 30.3.2022</p> <p>ze dne 28.01.2025 doručeno dne 29.01.2025</p> <p>č.j. 901/SÚ/25</p>	<p><b>Příloha č. 2</b> <b>V zastoupení Marie Hovorkové, bytem Krále Jiřího 1183/8, 360 01 Karlovy Vary podávám námítky k územnímu plánu Šemnice viz. níže:</b></p> <p><b>Námítka č. 1:</b> Aktualizovat katastrální mapu ve všech situacích ÚP.</p> <p><b>Odůvodnění:</b> Došlo ke změně majetkoprávních poměrů v k.ú. Sedlečko u Karlových Var (pozemek p.č. 482/4)</p> <p><b>Vymezení území dotčeného námítkou:</b> p.č. 482/4 v k.ú. Sedlečko u Karlových Var</p> <p><b>Námítka č. 2:</b> <b>Žádám o zrušení dopravního koridoru CNU.2 - koridor pro úpravu a modernizaci mostu a předmostí přes řeku Ohře v části „U Mostu“ včetně úpravy související silnice III/22214 a VPS číslo VD.2Se a navrácení dopravního koridoru CD1 z předchozího návrhu ÚP ze dne 23.7.2021 (viz výkresová a textová část v příloze) pro účely umístění nového mostu přes řeku Ohři na silnici III/22214.</b></p> <p><b>Odůvodnění:</b> Dopravní koridor CD1 vymezující umístění nového mostu v předchozím konceptu ÚP byl veden dlouhodobě od roku 2008 a ještě v návrhu tohoto ÚP ze dne 23.7.2021, kde jsou částečně specifikovány a vymezeny neodstranitelné závady v poloze a umístění stávajícího mostu a důvody pro umístění mostu v nové poloze. Tento koridor byl zrušen na základě rozhodnutí usnesením zastupitelstva obce Šemnice k návrhu předchozího ÚP. Tento koridor byl do návrhu územního plánu převzat na základě PD – studie proveditelnosti a následně zpracovaného dalšího stupně dokumentace pro územní rozhodnutí (DÚR) zadaného investorem KSÚSK (Krajská správa a údržba silnic Karlovarského kraje) a která na základě prověření místních poměrů konstatovala, že umístění nového mostu ve stávajícím umístění je nemožné z důvodu neodstranitelných závad, protože nesplňuje základní požadavky na bezpečnost provozu z důvodu krátkého předpolí mostu, nesplnění požadavku na rozhledové poměry dle příslušných ČSN, dále nevhodného směrového vedení komunikace na opačné straně mostu a v neposlední řadě ani nesplnění požadavku na minimální volnou výšku konstrukce nad NH významného vodního toku řeky Ohře. Toto variantní umístění mostu v odsazené poloze (cca 150 m po proudu), který byl od roku 2008 uveden v konceptu ÚP obce a který řešil všechny neodstranitelné vady stávajícího mostu (i nového ve stávající poloze), tj. splňuje rozhledové poměry, směrové poměry, vodohospodářské poměry a je navíc umístěn mimo intravilán obce. Poloha nového mostu v novém umístění (koridor CD1) v návrhu ÚP ze dne 23.7.2021 řeší tyto závady a nebyla do tohoto ÚP zanesena samoučelně. V současné době je stávající most od 11.8.2021 uzavřen z důvodu havarijního stavu a KSÚSKK byla zpracována PD na stavbu nového mostu ve stávajícím umístění. Tato novostavba mostu ovšem vykazuje všechny vady, která vyplývají z nevhodného umístění mostu a které byly dokonce konstatovány příslušnými dotčenými orgány vyjadřující se ke stavbě mostu. Nový most je koncipován jako ocelová příhradová kce typu Waagner biro bridge, což je z hlediska dlouhodobého užívání (&gt;70 let) nevhodná kce. Dále jsou u této mostní kce tyto vady.</p>	<p><b>Připomínka č. 1 se vyhovuje</b></p> <p><u>Odůvodnění:</u> Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o aktualizaci katastrální mapy ve všech výkresech návrhu ÚP Šemnice. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon) a na základě usnesení zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28. 7. 2025</b> pod usnesením č. <b>5.14.1/27/25</b> došlo k dohodě o aktualizaci katastrálních map v rámci úpravy návrhu po veřejném projednání. Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „<i>námítka</i>“ namísto „<i>připomínka</i>“ v usneseních č. <b>5.1.1/27/25</b> až <b>5.21.3/27/25</b>. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p> <p><b>Připomínka č. 2 se nevyhovuje</b></p> <p><u>Odůvodnění:</u> Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je zrušení dopravního koridoru <b>CNU.2</b> koridor pro úpravu a modernizaci mostu a předmostí přes řeku Ohři v části „U Mostu“ úpravy související silnice III/22214 a VPS číslo <b>VD.2Se</b> a navrácení dopravního koridoru <b>CD1</b> z předchozího návrhu ÚP ze dne <b>23.7.2021</b> do návrhu ÚP Šemnice. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 a konstatuje, že proces předchozího pořizování návrhu ÚP Šemnice byl Zastupitelstvem obce Šemnice k <b>12.12.2023</b> ukončen pod usnesením č. <b>4/15/23</b>. V předchozím ukončeném procesu pořizování návrhu ÚP Šemnice, přišlo v rámci společného projednání stanovisko Povodí Ohře, s.p. ze dne <b>11.10.2021</b> pod č.j. <b>POH/44861/2021-2/032100</b>, kde požaduje oprávněný</p>
--	---	--

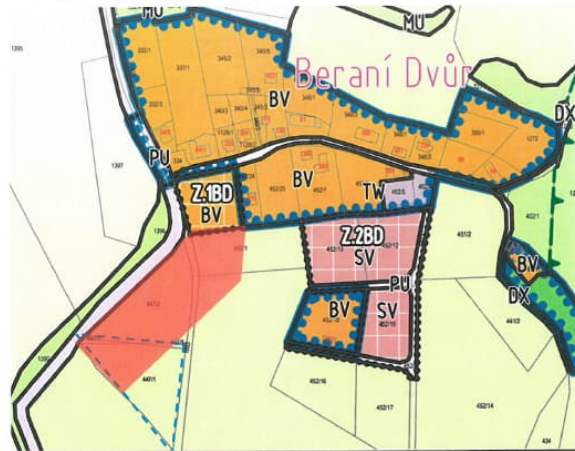
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Není splněno kritérium na minimální volnou výšku nad NH dle ČSN 73 6201 tab. 12.1, tato vada je neodstranitelná z důvodu krátkého předmostí a dané nivelety vozovky PK – toto řeší nový most v koridoru CD1 (dle návrhu předchozího ÚP z 23.7.2021).</li> <li>• Není splněno kritérium dle ČSN 73 6201 dle čl. 7.1.1 - Na dlouhodobých zatímních mostních objektech a v podjezdech pod dlouhodobými zatímními mosty se zachovává stejné šířkové uspořádání, jaké mají přilehlé úseky pozemní komunikace, přičemž šířka jízdního pásu se navrhuje nejméně 6,00 m. Navržený most má volnou šířku 4,20m, což je maximum, jaké lze v těchto nevyhovujících poměrech umístit (stísněné poměry na obou předmostích) PK – toto řeší nový most v koridoru CD1 (dle návrhu ÚP z 23.7.2021)..</li> <li>• Dále není splněno zásadní bezpečnostní kritérium a tím jsou nevyhovující rozhledové poměry v krátkém předmostí mostu v napojení na komunikaci II/222 z důvodu umístění trvalé neodstranitelné překážky v rozhledových polích dle ČSN 73 6102 ed.2. V této věci existuje rozhodnutí odvolacího orgánu KK, odboru dopravy a silničního hospodářství č.j. KK/2599/DS/22-10 ze dne 9.1.2023, které v plném rozsahu ruší rozhodnutí MMKV, odbor dopravy, kterým povoluje úpravu připojení PK k silnici II/222 (předmostí jež je součástí mostu), neboť bylo vydáno v rozporu s právními předpisy a je tedy nezákonné, a to z důvodu nevyhovujících rozhledových poměrů – toto opět řešil nový most v koridoru CD1 (dle návrhu ÚP z 23.7.2021).</li> </ul> <p>Dne 27.5.2024 bylo odvolacím orgánem (Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor legislativní a právní, stavební úřad a krajský živnostenský úřad) zrušeno SP č.j. 12107/SÚ/23 ze dne 24.10.2023, kterým byl schválen stavební záměr „Oprava mostu ev.č. 222 14-1 v Šemnici“ na pozemcích parc. č. 195, 468/4, 479 v k.ú. Sedlečko u Karlových Var a p.č. 985/1, 1069/2, 1090/1, 1091/1, 1092, 1138 v k.ú. Šemnice.</p> <p>Účelem každého ÚP plánu je především řešit zkvalitnění dopravní sítě včetně souvisejících dopravních staveb a ne konzervovat stávající nevyhovující stav. Vady (mostu ve stávající poloze) jsou tak závažné a odporující současným legislativním předpisům a technickým normám a zasahující do užívání stavby č.p. 24, že znemožňují vydat platné územní a stavební povolení na předmětnou stavbu. Z těchto důvodů je nutné vrátit koridor CD1 (z návrhu ÚP ze dne 23.7.2021) do projednávaného ÚP obce Šemnice.</p> <p><b>Vymezení území dotčeného námitkou:</b> Viz návrh ÚP (předchozí) ze dne 23.7.2021, textová část str. 44, plocha WD 04 (v příloze č.3), graficky v příloze č.4</p> <p><b>Námitka č. 3:</b> <b>Žádám o změnu využití pozemku p.č. 468/4 v k.ú. Sedlečko u Karlových Var ve vlastnictví Marie Hovorkové z plochy DS na plochu BV.</b></p> <p><b>Odůvodnění:</b> Pozemek je nedílnou součástí užívání stavby čp. 24 ve vlastnictví Marie Hovorkové a v jiném řízení o určení vlastnictví pozemku p.č. 468/4 se Karlovarský kraj (KSÚSK) tohoto pozemku zřekl ve prospěch a uznal výhradní vlastnictví p. Marie Hovorkové a právo k jejímu užívání. Tato plocha bude sloužit pro účely využití domu čp. 24.</p>	<p>investor vypuštění průhledného dopravního koridoru <b>CD1</b> a <b>CD2</b> z návrhu ÚP a to s ohledem na rekonstrukci stávajícího mostu.</p> <p>„Povodí Ohře, s.p. je v souladu s ustanovením § 23a stavebního zákona zaznamenán v seznamu oprávněných investorů, který spravuje místně příslušný krajský úřad, tj. Krajský úřad Karlovarského kraje.“</p> <p>Úkolem oprávněného investora v rámci procesu projednávání územního plánu je sřežít veřejný zájem, k jehož ochraně jsou povolány. Oprávněný investoři ve svých stanoviscích neposuzují, zda je územní plán ve veřejném zájmu, ale zda je s veřejným zájmem, který je chráněn, není v rozporu.</p> <p>V souvislosti se stanoviskem Povodí Ohře, s.p., vyhodnotil pořizovatel danou připomínku a předal uvedený požadavek vypuštění dopravního koridoru <b>CD1</b> a <b>CD2</b> k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Šemnice, která na základě svého usnesení č. 7/19/2021 ze dne 15.12.2021 rozhodla o vypuštění dopravního koridoru <b>CD1</b> a <b>CD2</b> z návrhu ÚP Šemnice.</p> <p>Obec Šemnice podala v rámci společného projednání dne 16.11.2021 pod č.j. 15329/SÚ/21 připomínku na odstranění navrhované plochy <b>CD1</b> (most přes řeku Ohři) z návrhu ÚP Šemnice.</p> <p>Vzhledem k předchozím skutečnostem z ukončeného procesu pořizování návrhu ÚP Šemnice k 12.12.2023 vyhodnotila obec Šemnice, že v nově připravovaném návrhu ÚP Šemnice nebude uvedený koridor <b>CD1</b> vymezovat. Tato skutečnost byla již zanesena do zadání ÚP Šemnice, které bylo schváleno dne 28.6.2024 pod usnesením č. 8/20/24.</p> <p>Územní plán je nástrojem pro regulaci výstavby a tedy i právem na vyjádření jejího práva na samosprávu a uvážení v přístupu k jejímu řešení. Právo na samosprávu je jedním ze základních práv obce, která rozhoduje o tom, jaký přístup zvolí k regulaci výstavby. V tomto případě nejde pouze o technické aspekty, ale i jakým směrem se bude obec rozvíjet. Samospráva může zvážit různé faktory, jako jsou potřeby obyvatel, ochrana životního prostředí, dostupnost infrastruktury atd. Místní samospráva zastupitelstva obce má právo, vyjadřovat svůj názor a</p>
--	--	--

	<p><b>Vymezení území dotčeného námitkou:</b> p.č. 468/4 k.ú. Sedlečko u Karlových Var</p> <p><b>Přílohy č.:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plná moc</li> <li>2. Námitky k projednávanému ÚP Šemnice</li> <li>3. Návrh (předchozího) ÚP ze 23.7.2021 – textová část</li> <li>4. Návrh (předchozího) ÚP ze 23.7.2021 – hlavní výkres (vymezení koridoru CD1)</li> <li>5. Výkresová část PD „Rekonstrukce mostu ev.č. 22214-1 přes řeku Ohři v obci Šemnice“ ve st. DÚR</li> </ol>	<p>rozhodovat o podobě územního plánu. To znamená, že samospráva může ovlivnit rozhodnutí o tom, jak bude územní plán vypadat a jakým způsobem bude výstavba regulována.</p> <p>Zastupitelstvo obce Šemnice dne <b>30.1.2024</b> schválilo pod usnesením č. <b>6/16/24</b> pořízení nového územního plánu Šemnice. Pořizovatel na základě doručeného usnesení zpracoval návrh Zadání ÚP Šemnice a veřejnou vyhláškou oznámil projednávání návrhu zadání ÚP Šemnice. Veřejná vyhláška byla zveřejněna řádně od <b>7.5.2024</b> do <b>5.6.2024</b>. Ve lhůtě 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání na úřední desce mohl každý uplatnit své připomínky. K uvedenému návrhu zadání ÚP Šemnice nebyly ze strany stěžovatele doručeny žádné připomínky. Pořizovatel projednal návrh zadání územního plánu a na základě uplatněných požadavků a podnětů ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. 4 a 5 stavebního zákona upravil návrh zadání a předložil jej ke schválení zastupitelstvu obce, pro jejíž území je územní plán pořizován. Zastupitelstvo obce Šemnice schválilo na svém řádném zasedání dne <b>28.6.2024</b> pod usnesením č. <b>8/20/24</b> návrh zadání ÚP obce Šemnice. Následně byl architektem zpracován návrh ÚP Šemnice, který byl řádně projednán na společném a veřejném projednání dne <b>13.1.2025</b>.</p> <p>Zůstává zachována potřeba vymezení této plochy pro <b>dopravní a technickou infrastrukturu</b> v souladu s plánovaným rozvojem a potřebami obce, aby byla zajištěna dostatečná kapacita pro budoucí rozšíření a modernizaci infrastrukturálních sítí. Proto je třeba řešit strategické propojení přes řeku Ohři formou nového mostu v místě dnes stávajícího přemostění a to i za cenu složitějších majetkoprávních a technických úprav spojených s dodržením požadovaných normových požadavků a souvisejících předpisů. Požadavky na nový most budou stanoveny v přímé souvislosti s určením jeho provozních potřeb, které zohlední celkové reálné technické možnosti dané normami a souvisejícími předpisy i s ohledem na ekonomickou stránku celého řešení. Proto je v návrhu nového Územního plánu Šemnice (dále i „ÚPŠ“) vymezen dostatečně velký koridor v místě současného mostu.</p>
--	--	--

		<p>Obnovení dopravního spojení obou břehů je pro obec Šemnice i širší okolí strategické. Proto je nově navrhovaný koridor <b>CNU.2</b> vymezen jako veřejně prospěšná stavba velkého významu <b>VD.2Se</b>.</p> <p>Návrh územního plánu Šemnice je zpracován v souladu se zákonem č. 283/2006 Sb., stavební zákon a prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb. v platném znění. Územní plánování řeší využití území a zásady jeho uspořádání, nikoliv řešení samotné stavby.</p> <p>Návrh uspořádání území řešeného návrhem Územního plánu Šemnice vychází z cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 38 a 39 stavebního zákona, ve kterých je kladen důraz zejména na ochranu krajiny a nezastavěného území se zachováním principů udržitelného rozvoje a to s ohledem na hospodárné využití území. Je nutno uvést, že územní plánování řeší využití území a zásady jeho uspořádání. Chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. S ohledem na ochranu krajiny dbá na hospodárné využívání zastavěného území. V rámci § 19 písm. c) je úkolem územního plánování prověřovat a posuzovat potřebu změn v území mj. včetně přínosů, problémů a rizik s vlivem na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.</p> <p>Územní plán by měl utvářet v území obce Šemnice, takové předpoklady aby území bylo bezpečně přístupné a umožňovalo naplňování maxima životních potřeb obyvatel obce. Na základě § 2 odst. 4 správního řádu dbá správní orgán, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem.</p> <p>Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. I přes tuto skutečnost však bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínce nelze vyhovět.</p> <p>Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon). Na základě</p>
--	--	---

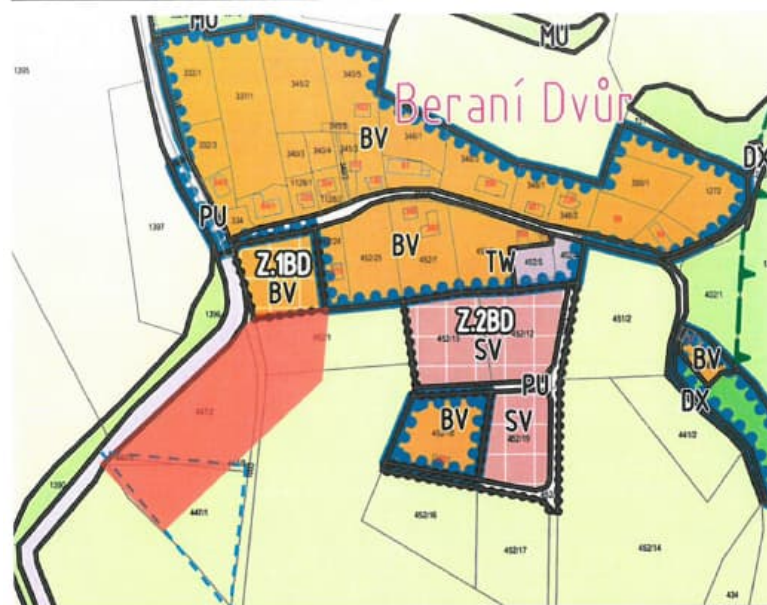
		<p>usnesení zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28. 7. 2025</b>, přijatého pod usnesením č. <b>5.14.2/27/25</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bylo ponecháno vymezení dopravního koridoru <b>CNU.2</b> v návrhu ÚP Šemnice;</li> <li>- nebyl zpět zařazen dopravní koridor <b>CD1</b> do návrhu ÚP Šemnice.</li> </ul> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. <b>5.1.1/27/25</b> až <b>5.21.3/27/25</b>. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p> <p><b>Připomínce č. 3 se nevyhovuje</b></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o změnu funkčního využití z plochy dopravní silniční (<b>DS</b>) na plochu bydlení venkovské - <b>BV</b> pozemku p.č. <b>468/4</b> v k.ú. Sedlečko u Karlových Var.</p> <p>Navrhovanou změnu pozemku p.č. <b>468/4</b> v k.ú. Sedlečko u Karlových Var na plochu bydlení venkovské - <b>BV</b> nelze akceptovat. Zmíněný návrh sleduje rozšíření zastavěného stavebního pozemku u RD č.p. 24, což z hlediska rozvoje obce může mít velmi negativní dopad na dané území, kde by se vytvořila územní bariéra v rámci územní propojenosti. V rámci § 39 odst. 1 písm. c) je úkolem územního plánování prověřovat a posuzovat potřebu změn v území mj. včetně přínosů, problémů a rizik s vlivem na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Vzhledem ke skutečnosti, že v případě vyhovění žádosti by byl znemožněn přístup k mostu přes řeku Ohří, vznikla by tak významná bariéra v krajině, která by významně narušila ekologický, sociální a ekonomické aspekty v území obce Šemnice. V nejbližších 5 resp. až 12 km po proudu řeky v obou směrech není jeho adekvátní náhrada. Uvedený pozemek p.č. 468/4 v k.ú. Sedlečko u Karlových Var je součástí předpolí stávajícího mostu ev. č. 222 14-1 Šemnice a plynule navazuje na stávající krajskou silnici č. 222-14, která je součástí silniční sítě Karlovarského kraje.</p>
--	--	---

		<p>Návrh změny pozemku p.č. 468/4 v k.ú. Sedlečko u Karlových Var na bydlení je tak v rozporu s veřejným záměrem na prostupnost krajinou sledovaný vlastníkem. Rovněž mohou být v důsledku změny omezeny společenské a ekonomické aktivity v území, a to nejen rezidentů, ale i potencionálních investorů atd. Konkrétním důsledkem může být např. pokles počtu obyvatel s ohledem na již vzniklou situaci uzavření mostu, vzhledem k nemožnosti rekonstrukce mostu. Jako negativní lze však označit i ty dopady, které plynou ze sekundárních vlivů, které mohou mít negativní vliv na všeobecný zájem o toto území z hlediska potencionálních návštěvníků, rekreantů a to s ohledem na skutečnost, že veškerá občanská infrastruktura se nachází na pravém břehu řeky Ohře v k.ú. Šemnice.</p> <p>Územní plán by měl utvářet v území obce Šemnice, takové předpoklady aby území bylo bezpečně prostupné a umožňovalo naplňování maxima životních potřeb obyvatel obce. Na základě § 2 odst. 4 správního řádu dbá správní orgán, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem.</p> <p>Listina základních práv a svobod ve svém článku 11 v odst. 3 zmiňuje že „<b>Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.</b>“</p> <p>Dle § 38 odst. 3 stavebního zákona je cílem územního plánování zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel. Změna využití pozemku p.č. 468/4 v k.ú. Sedlečko u Karlových Var by mohla nadále vést k nárůstu automobilové dopravy v dané lokalitě včetně většího zatížení místní dopravní sítě, což by způsobilo časté dopravní problémy v území.</p> <p>Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. I přes tuto skutečnost však bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že</p>
--	--	--

		<p>připomínce nelze vyhovět.</p> <p>Poživatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon). Na základě usnesení zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28. 7. 2025</b> pod usnesením č. <b>5.14.3/27/25</b> došlo k dohodě o nezařazení pozemku p. č. <b>468/4</b> v k.ú. Sedlečko u Karlových Var do bydlení venkovské - <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice.</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. <b>5.1.1/27/25</b> až <b>5.21.3/27/25</b>. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p>
<p><b>23. Roman Bratrošovský</b>          Žalmanov č.p. 73          364 71 Stružná          nar. 16.05.1965</p> <p>ze dne 28.01.2025          doručeno dne 28.01.2025          č.j. 908/SÚ/25</p>	<p><b>Věc: Připomínka k návrhu územního plánu Šemnice projednaného dne 13.1.2025</b></p> <p>Vážená paní Eperješiová,</p> <p>Jsem vlastníkem pozemků p.č. <b>447/1 a 447/4</b> v k.ú. Šemnice. V souvislosti s přípravou nového územního plánu obce Šemnice (viz. návrh územního plánu obce Šemnice veřejně projednaný dne 13.1.2025), bych Vás rád požádal o zahrnutí části pozemku p.č. 447/1 a 447/4 (vedené pod BPEJ 5.28.14) jako plochy <b>vhodné k bydlení v rodinném domě</b>), viz. příložený náčrtek (příloha č. 1). Detailní argumenty na podporu mé žádosti lze nalézt v příloze č. 2.</p> <p>Tuto připomínku podávám s vědomím toho, že během veřejného jednání zastupitelstva obce dne <b>24.9.2024</b>, kde byla zamítnuta má žádost o zahrnutí části pozemku p.č. 447/1 a 447/4 jako plochy vhodné k bydlení v rodinném domě z 30.7.2024 (viz. příloha č. 2), padala ze strany zastupitelů obce řada argumentů, které byly následně prokázány jako nepravdivé (nevyhovující přístupová komunikace, nevhodný urbanismus atp.).</p> <p>Tyto výroky byly následně vyvráceny během schůzky s Ing. arch. Petrem Martínkem, která se konala na obecním úřadě za účasti pana starosty Bc. Josefa Fialy dne 1.10.2024, a také během veřejného projednání návrhu územního plánu Šemnice dne 13.1.2025. Dle mého názoru neexistuje žádná překážka, která by bránila zahrnutí části p.č. 447/1 a 447/4 jako plochy bydlení v rodinném domě. Jedná se tedy o ryze „politické“ rozhodnutí zastupitelstva obce. Jelikož, tyto informace někteří zastupitelé v době posuzování mé žádosti neměli k dispozici, žádám tedy o nové posouzení.</p> <p>Rád bych také zdůraznil, že v případě jakýchkoliv překážek technického rázu, které by bránily zařazení části pozemku jako BV, jsem samozřejmě ochoten jednat a spolupracovat s obcí na</p>	<p><b>Připomínce se nevyhovuje</b></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení části pozemku parc. č. <b>447/1</b> a pozemku p.č. <b>447/4</b> v k.ú. Šemnice do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice.</p> <p><small>Příloha č.1: Zakreslení navrhované změny</small></p>  <p><b>Obr. 29 - Navrhovaná změna využití území na části pozemku p.č.</b></p>

	<p>nalezení oboustranného výhodného řešení (včetně rozšíření cesty na úkor mého pozemku, vybudování výhybky atp.).</p> <p>Ve věci „politického“ rozhodování zastupitelstva bych také poukázal na zcela nekonceptní zařazení pozemků p.č. 452/13, 452/12 a 452/19 v k.ú. Šemnice jako plochy smíšené obytné venkovské (SV). Jedná se o pozemky bez přístupové cesty s objektivně horšími atributy. Tyto pozemky byly, dle informací od pana starosty BC. Josefa Fialy, zařazeny jako plocha SV na základě souhlasu stavebního úřadu s oplocením pozemků a vybudování dřevěné kůlny a kůlny pro zahradní techniku vydaného 23.2.2010. Podle mého názoru se jedná o zcela nekonceptní rozvoj obce, který jde výrazně nad rámec původního rozhodnutí z roku 2010 (nutno podotknout, že tyto pozemky nejsou součástí intravilánu obce).</p> <p>Dále bych rád zdůraznil, že obec Šemnice je jedna z posledních obcí v celém Karlovarském kraji, která nemá platný územní plán. Absence územní plánování zde dlouhá léta brání rozvoji jednotlivých obcí a nový územní plán bude definovat rozvoj obce na několik let dopředu. V případě nového územního plánu obce Šemnice se tedy nejedná jen o pravidelnou aktualizaci územního plánu po x letech. Rád bych podotkl, že jsem v minulosti již opakovaně žádal o zahrnutí p.č. 447/1 jako plochy k bydlení v rodinném domě a to v roce 2024, 2021, 2020, 2011 a 2008 (viz. podané žádosti v příloze č. 2). Pevně věřím, že k těmto opakovaným žádostem bude při tvorbě nového územního plánu přihlédnuto a nový územní plán bude zahrnovat také oprávněné požadavky dlouhodobých vlastníků pozemků.</p> <p><b>Závěrem si dovolím krátké shrnutí: žádám alespoň o zahrnutí části pozemků p.č. 447/1 a 447/4 (vedené pod BPEJ 5.28.14), viz. přiložený náskres /příloha č. 1) jako plochy vhodné k bydlení v rodinném domě. Jedná se o pozemek s vyřešeným přístupem, napojený na existující komunikaci, s vhodnou bonitou půdy pro výstavbu (třída ochrany IV.), nedaleko inženýrských sítí. Dle mého názoru tedy neexistuje žádná překážka, která by bránila zahrnutí části p.č. 447/1 a 447/4 jako plochy k bydlení v rodinném domě.</b></p> <p>Předem Vám děkuji za čas strávený nad touto připomínkou a pevně věřím v její kladné posouzení. V případě jakýchkoliv dotazů jsem Vám samozřejmě k dispozici na výše zmíněných kontaktech.</p> <p><u>Seznam příloh:</u></p> <p>1) Zakreslení navrhované změny</p>	<p>447/1 a pozemku p.č. 447/4 v k.ú. Šemnice do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV (modré orámování pozemků)</p> <p>Vlastník pozemků podal na Obec Šemnici 1 žádost o změnu využití území svých pozemků. Touto žádostí se důkladně zabývalo zastupitelstvo obce Šemnice na svém 21. zasedání zastupitelstva konaného dne 24.9.2024, kde tuto žádost zastupitelstvo obce Šemnice <b>neschválilo</b>. Pod usnesením č. 41/21/24 – Zastupitelstvo obce Šemnice neschválilo zahrnutí části pozemku p.č. 447/1 a pozemku p.č. 447/4 v k.ú. Šemnice jako plochy bydlení venkovského typu (BV). Rozsah zastavěného území a zastavitelné plochy jsou vymezeny v souladu s § 116 stavebního zákona a v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 38 a § 39 stavebního zákona, ve kterých je kladen důraz zejména na ochranu přírody a krajiny jako podstatné složky životního prostředí, na určování podmínek pro hospodárné využití území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury včetně vymezení zastavitelných ploch s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.</p> <p>Územní plán je nástrojem pro regulaci výstavby a tedy i právem na vyjádření jejího práva na samosprávu a uvážení v přístupu k jejímu řešení. Právo na samosprávu je jedním ze základních práv obce, která rozhoduje o tom, jaký přístup zvolí k regulaci výstavby. V tomto případě nejde pouze o technické aspekty, ale i o jaký směr bude rozvoj obce sledovat. Samospráva může zvážit různé faktory, jako jsou potřeby obyvatel, ochrana životního prostředí, dostupnost infrastruktury atd. Místní samospráva (např. obce, městské rady nebo zastupitelstva) má právo vyjadřovat svůj názor a rozhodovat o podobě územního plánu. To znamená, že samospráva může ovlivnit rozhodnutí o tom, jak bude územní plán vypadat a jakým způsobem bude výstavba regulována.</p> <p>Zastupitelstvo obce Šemnice dne 30.1.2024 schválilo pod usnesením č. 6/16/24 pořízení nového územního plánu Šemnice. Pořizovatel na základě doručeného usnesení zpracoval návrh Zadání ÚP Šemnice a veřejnou vyhláškou oznámil projednávání návrhu zadání ÚP Šemnice. Veřejná</p>
--	---	--

Příloha č.1: Zakreslení navrhované změny



2) Žádost o zahrnutí části pozemku p.č. 447/1 a 447/4 jako plochy vhodné k bydlení v rodinném domě z 30. července 2024 (kde lze nalézt detailní odůvodnění)

K rukám starosty obce Šemnice, pana Josefa Fialy

Vážený pane Fialo,

**Věc: Žádost o zahrnutí části pozemku p.č. 447/1 a 447/4 (vedené pod BPEJ 5.28.14) jako plochy vhodné k bydlení v rodinném domě**

Jsem vlastníkem pozemků p.č. 447/1 a 447/4 v k.ú. Šemnice. V souvislosti s přípravou nového územního plánu obce Šemnice (viz. návrh zadání územního plánu obce Šemnice vyvěšený dne 7.5.2024), bych Vás rád požádal o zahrnutí části pozemku p.č. 447/1 a 447/4 (vedené pod BPEJ 5.28.14) jako plochy vhodné k bydlení v rodinném domě. Na podporu své žádosti uvádím následující argumenty:

- 1) Přístup na pozemek a napojení pozemku na již existující komunikaci: Jedná se o pozemek, který je napojený na již existující obecní komunikaci na p.č. 1401 (prostřednictvím pozemku p.č. 447/4) viz. přiložená katastrální mapa (příloha č. 1. a 9.) a přiložená letecká mapa z roku 2021 (příloha Č. 2.). Není zde tedy nutnost budovat nové komunikace ani vynakládat dodatečné prostředky na údržbu nově vybudovaných komunikací ze strany obce.
- 2) Vhodná bonita půdy a třída ochrany: Velká část pozemku p.č. 447/1 je vedena pod BPEJ 5.28.14 s třídou ochrany **IV. tj.** půdy s podprůměrnou produkční schopností, využitelné pro výstavbu, (viz přiložená mapa v příloze č. 3. a 4.). Zbývající část p.č. 447/1 je vedena pod BPEJ 5.28.04 s třídou ochrany **III. tj.** půdy vyznačující se průměrnou produkční schopností, které je možné využít v územním plánování pro výstavbu. Z hlediska bonity půdy se tedy jedná o pozemek, který je vhodný pro

vyhláška byla zveřejněna řádně od **7.5.2024** do **5.6.2024**. Ve lhůtě 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání na úřední desce mohl každý uplatnit své připomínky. K uvedenému návrhu zadání ÚP Šemnice nebyly ze strany vlastníka pozemku doručeny žádné připomínky. Pořizovatel projednal návrh zadání územního plánu a na základě uplatněných požadavků a podnětů ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. 4 a 5 stavebního zákona upraFvil návrh zadání a předložil jej ke schválení zastupitelstvu obce, pro jejíž území je územní plán pořizován. Zastupitelstvo obce Šemnice schválilo na svém řádném zasedání dne **28.6.2024** pod usnesením č. **8/20/24** návrh zadání ÚP obce Šemnice. Následně byl architektem zpracován návrh ÚP Šemnice, který byl řádně projednán na společném a veřejném projednání dne **13.1.2025**. V rámci schváleného zadání ÚP Šemnice přijala obec Šemnice zásady pro vymezení nových zastavitelných ploch. Nově vymezené zastavitelné plochy jsou v souladu s těmito zásadami.

Na zastavitelnou plochu **Z.2BD** vymezenou v návrhu ÚP Šemnice, byl dne **2. 10. 2010** vydán územní souhlas č.j. Spis.č.**16/10** na akci „*oplocení, dřevěné kolny (4x) a kolna pro zahradní techniku*“ na pozemcích p.č. **1128/2, 452/1, 452/13, 452/12, 452/18, 452/19 a 452/17** v k.ú. Šemnice.

Uvedená část pozemku p.č. **447/1** a pozemku p.č. **447/4** v k.ú. Šemnice se nachází zcela mimo intravilán obce Šemnice (v současné době mimo navrhované vymezené zastavěné území obce). **Intravilán** je oblast, která je již zastavěná nebo plánována k zastavění, a zahrnuje území, kde jsou soustředěny budovy, infrastruktura a další funkce.

**Mimo intravilán** (tedy v **zastavitelných plochách mimo intravilán**) se nacházejí plochy, které mohou být vymezeny pro výstavbu, ale jejich určení musí být citlivé k ochraně krajinného rázu. Z hlediska ochrany krajinného rázu dle § 12 Zákona o ochraně přírody a krajiny (dále jen „ZOPK“) není vhodné vymezovat další separované zastavitelné plochy do volné krajiny. Necitelným vymezením zastavitelné plochy mimo stávající zástavbu Beraního dvora by došlo k výraznému ovlivnění vizuálního vzhledu krajiny, možné narušení tradičních krajinných struktur, pohledových a estetických hodnot a to včetně

	<p>výstavbu. Pro vyloučení pochybností, žádám alespoň o zahrnutí části pozemků p.č. 447/1 a 447/4 vedené pod BPEJ 5.28.14, třídou ochrany IV jako plochy k bydlení v rodinném domě (viz. příložený náskres (příloha č. 10), i přesto, že zbývající část pozemku vedená pod BPEJ 5.28.04 s třídou ochrany III je taktéž vhodná k výstavbě.</p> <p>3) Inženýrské sítě: tj. vodovod a elektřina se nacházejí nedaleko pozemku p.č. 447/1 (příloha č. 5.). Pro úplnost: samozřejmě jsem připraven vybudovat připojení inženýrských sítím na své náklady, tj. obci nevzniknou žádné dodatečné náklady.</p> <p>4) Urbanizace: Z přílohy č. 6 je patrné, že současná výstavba se koncentruje v okolí existujících komunikací na půdy 5.28.14, třídou ochrany IV. Připadá mi tedy vhodné v této logice pokračovat i při současném územním plánování. Je to výhodné jak z pohledu ochrany půdy, tak z ekonomického pohledu, jelikož tento přístup nevyžaduje nutnost budovat nové komunikace ani vynakládat dodatečné prostředky na údržbu nově vybudovaných komunikací ze strany obce.</p> <p>5) Charakter pozemku: pozemek p.č. 447/1 je rovinatý či mírně svažité, tj. vhodný pro výstavbu rodinného domu viz. příložená geografická mapa (příloha č. 7.).</p> <p>6) Opakované žádosti: Rád bych podotkl, že jsem v minulosti již opakovaně žádal o zahrnutí p.č. 447/1 jako plochy k bydlení v rodinném domě a to v roce 2021, 2020, 2011 a 2008 (viz. podané žádosti v příloze č. 8.). Pevně věřím, že k těmto opakovaným žádostem bude při tvorbě nového územního plánu přihlédnuto.</p> <p><b>Závěrem si dovolím krátké shrnutí: žádám alespoň o zahrnutí části pozemků p.č. 447/1 a 447/4 (vedené pod BPEJ 5.28.14), viz. příložený náskres (příloha č. 10) jako plochy vhodné k bydlení v rodinném domě. Jedná se o pozemek s vyřešeným přístupem, napojený na existující komunikaci, s vhodnou bonitou půdy pro výstavbu (třída ochrany IV.), nedaleko inženýrských sítí. Dle mého názoru tedy neexistuje žádná překážka, která by bránila zahrnutí části p.č. 447/1 a 447/4 jako plochy k bydlení v rodinném domě.</b></p> <p>Předem Vám děkuji za čas strávený nad touto žádostí a pevně věřím v její kladné posouzení. V případě jakýchkoliv dotazů jsem Vám samozřejmě k dispozici na výše zmíněných kontaktech. S pozdravem, Roman Bratršovský (v Karlových Varech dne 30.7.2024)</p> <p><b>Seznam příloh</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Napojení na obecní komunikaci p.č. 1401</li> <li>2 Letecká mapa 2021 — napojení na obecní komunikaci</li> <li>3 Bonita půdy BPEJ - mapa</li> <li>4 Bonita půdy BPEJ - popis</li> <li>5 Inženýrské sítě</li> <li>6 Urbanizace</li> <li>7 Geografická mapa - charakter pozemku</li> <li>8 Podané žádosti o změnu územního plánu 2021, 2020, 2011 a 2008</li> <li>9 Návrh územního plánu k.ú. Šemnice z roku 2021</li> <li>10 Zakreslení navrhované změny</li> </ol>	<p>místních ekosystémů. Vymezování nových ploch ve volné krajině mimo zastavěné území obce je v rozporu s požadavky na udržitelný rozvoj venkovských sídel. Tyto požadavky jsou stanoveny v nadřazených územně plánovacích dokumentech a dále upřesněny v platných metodických pokynech k tvorbě územních plánů. Udržitelný rozvoj sídel předpokládá, že nové zastavitelné plochy budou vymezovány pouze v přímé návaznosti na stávající zastavěné území, a to v obcích, které disponují odpovídající technickou a dopravní infrastrukturou. Vymezování ploch mimo tato pravidla může vést k nežádoucímu rozvolňování zástavby, nárůstu nároků na veřejnou infrastrukturu a ohrožení krajinného rázu. Území Beraního dvora není vybaveno veřejnou kanalizační sítí. Absence kanalizace v sídle představuje zásadní technickou překážku na efektivní využití území a udržitelný rozvoj. Výstavba na izolovaných parcelách často vede k neplněným nebo nevyužitým zbytkovým prostorům mezi jednotlivými zónami. Tento roztroušený charakter rozvoje může zvýšit náklady na infrastrukturu a správu, protože je nutné budovat a udržovat infrastrukturu na mnoha oddělených místech, místo aby byla soustředěna do funkčních celků. Také to vede k neoptimálnímu využívání krajiny, kdy některé oblasti zůstávají pod využitím, zatímco jiné jsou přetíženy rozptýlenou výstavbou.</p> <p>Při návrhu nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace tj. § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Zdůvodnění nových zastavitelných ploch musí obsahovat údaje a argumenty, které by přesvědčivě zdůvodňovaly navržené řešení ve vztahu k ochraně ZPF a prokazovaly jeho nezbytnost pro potřeby obce. Návrh územního plánu byl zpracován v souladu s výše uvedenými zákonnými požadavky a byl kladně projednán s dotčeným orgánem ochrany ZPF tj. s Krajským úřadem Karlovarského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství. Další navyšování zastavitelných ploch bez prokázání jejich potřeby je v rozporu s § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF.</p> <p>Krajský úřad jako orgán státní správy na úseku ochrany</p>
--	--	--

		<p>ZPF posoudil dne <b>20.01.2025</b> pod č.j. <b>KK/256/ZZ/25 // KK-5451/25</b> dle § 13 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) návrh ÚP Šemnice a konstatoval, že došlo k významné redukci navrhovaného záboru ZPF, na <b>5,9032 ha</b>. Značná část záboru ZPF je požadována pro potřeby bydlení. Z dat Českého statistického úřadu vyplývá, že během posledních 13 vzrostl počet obyvatel z 567 na 685, což je cca 10 obyvatel za rok. Územní plán má obecně sloužit v rámci rozvoje obce dlouhodobě a koncepčně. Při celkovém záboru navrhovaném pro bydlení na ZPF se jedná o cca 32 bytových jednotek. Vzhledem k celkové projekci poptávky na 15 let je počítáno s 41 bytovými jednotkami. I přes značnou redukci ploch pro bydlení ÚP Šemnice navrhuje plochy bydlení ve výši, která je v současné době akceptovatelná ale vzhledem k možnému dalšímu navrhování ploch pro bydlení, by byla značně převýšena bilance ZPF.</p> <p>Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. Cílem je zajistit rovnováhu mezi potřebami rozvoje obce a ochranou přírodních, historických či kulturních hodnot, které by mohly být ohroženy nevhodným nebo chaotickým rozvojem. K tomu je třeba přistupovat strategicky, aby byl prostor využíván efektivně, bez zbytečného zatěžování infrastruktury, a zároveň se zachoval kvalitní životní prostor pro obyvatele obce. Vzhledem ke všem těmto skutečnostem bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínka nelze vyhovět.</p> <p>Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon) a na základě usnesení zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28. 7. 2025</b> pod usnesením č. <b>5.15/27/25</b> došlo k dohodě o nezařazení části pozemku p. č. <b>447/1</b> a pozemku p.č. <b>447/4</b> v k.ú. Šemnice (dle přiloženého zákresu) do plochy bydlení – v</p>
--	--	---

		<p>rodinných domech – venkovské – <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice.</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. <b>5.1.1/27/25</b> až <b>5.21.3/27/25</b>. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p>
<p><b>24. Mgr. Martin Urban</b> Vítězná č.p. 541/69, 360 01 Karlovy Vary nar. 28.01.1976</p> <p>ze dne 23.01.2025 doručeno dne 28.01.2025</p> <p>č.j. 910/SÚ/25</p>	<p><b>Obsah připomínky a její odůvodnění</b></p> <p>Nesouhlasím s vymezením plochy pozemku 169/16 v k.ú. Pulovice, část Pulovice, obec Šemnice jako trvalý travní porost. V konceptu původního ÚP z roku 2006 byl můj pozemek veden jako bydlení venkovské a v té době jsem také pozemek koupil. (23.12.2020). zastupitelstvo obce Šemnice se však rozhodlo původní ÚP zrušit a v roce 2024 uzavřelo smlouvu s jinou projektovou kancelář.</p> <p><b>Podrobnější popis situace a odůvodnění připomínky dokládám v příloze.</b></p> <p>Vymezení území dotčeného připomínkou: území parcely č. <b>169/6</b> v k.ú. Pulovice, část Pulovice, obec Šemnice</p> <p><u>Seznam příloh:</u></p> <p>Příloha č. 1 – nesouhlas s vymezením pozemků – podrobnější popis situace a odůvodnění</p> <p>Příloha č. 2 - Obec Šemnice – vyznění k žádosti o zařazení parcel do ÚP Šemnice – neschválení zařazení p.p.č. 169/16 k.ú. Pulovice do BV</p> <p>Příloha č. 3 – Obec Kyselka, SÚ – územní souhlas – vedení kNN</p> <p>Příloha č. 4 – ČEZ – sdělení o existenci sítě</p> <p>Příloha č. 5 - Otevřený dopis zastupitelům obce – žádost o zachování původního záměru účelu využití lokality (12.9.2024)</p> <p>Příloha č. 6 - Obec Kyselka, SÚ – vyjádření SÚ k oddělení pozemků v k.ú. Pulovice</p> <p>Příloha č. 7 - kopie inzerátu: Prodej pozemku určeného k zástavbě (p.p.č. 169/16) – NEXT REALITY č. zakázky N87598</p> <p>Příloha č. 8 - Obec Kyselka, SÚ – informace k p.p.č. 169/16 k.ú. Pulovice</p> <p>Příloha č. 9 – Obecní úřad Šemnice – určení č.p. 113 pro stavbu RD na st.p.č. 146 v k.ú. Pulovice</p> <p>Příloha č. 10 - Obec Šemnice – informace dle 106/1999 Sb.</p> <p>Příloha č. 11 - Obecní úřad Šemnice - vyjádření ke stavbě „Pulovice, obytná zóna“ ze dne 7.12.2010 – požadavek na doložení PD k záměru včetně souhlasu Policie ČR, detailního řešení odvodnění celé akce a stanovení předběžného zahájení a ukončení vlastní stavby</p> <p>Příloha č. 12 - výpis z KN – LV č. 430</p> <p>Příloha č. 13 - Obec Šemnice – vyjádření k vymezení zastavěného území adresováno Anně Begéniové dne 5.10.2020</p>	<p><b>Připomínce se vyhovuje částečně</b></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení pozemku parc. č. <b>169/16</b> v k.ú. Pulovice do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice.</p> <p>Vlastník pozemku namítá, že pozemek parc. č. <b>169/16</b> v k.ú. Pulovice byl zakoupen v roce 2020 jako stavební (způsob využití: bydlení venkovské) dle původního konceptu z roku 2006. K roku 2006 byl pouze projednán koncept ÚP obce Šemnice, který zpracoval ing. arch. Miroslav Míka, a bylo schváleno souborné stanovisko. Tyto úkony však byly provedeny dle starého stavebního zákona č. 50/1976 Sb., a na základě uvedeného souborného stanoviska bylo potřeba zpracovat návrh územního plánu dle zákona č. 183/2006 Sb. Úřad územního plánování, jako pořizovatel územního plánu dle § 6 odst. 1 písm. a) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., pořizoval územní plánovací dokumentaci na základě žádosti zastupitelstva obce (§ 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona). Do doby zpracování nového územního plánu, nebude mít obec Šemnice žádný podklad pro rozhodování v území. Nemá-li obec nově vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“). Návrh zadání ÚPO Šemnice byl vyhotoven dne <b>25.4.2005</b>, následně proběhlo projednání daného zadání dne <b>1.7.2005</b>. Zastupitelstvo obce Šemnice schválilo dne <b>19.12.2006</b> pod usnesením č. 10 souborné stanovisko s pokyny pro dokončení návrhu ÚPO Šemnice dle zákona č. 50/1976 Sb. Zastupitelstvo obce Šemnice schválilo vyjádření nadřízeného orgánu územního</p>

	<p>Příloha č. 14 – snímek z KM  Příloha č. 15 – Závěrečná zpráva geologického úkolu „Pulovice – parcely pro rodinné domy“ z roku 2020, č. zakázky 20117  <u>Podrobnější popis situace a odůvodnění připomínky dokládám v příloze.</u>  <b>Nesouhlasíme s vymezením plochy pozemků 196/16 (Martin Urban), 169/15 (Daniel Bady), 165/6, 36/5, 28/9 (manželé Fritzovi), 28/5, 28/12, 36/3, 36/7, 165/3, 165/7 (Roman Demjan), 45/10, 45/11, 45/12, 36/6, 36/1, 28/8, 36/2, 165/13, 165/1 (Eva Begeniová) v k.ú. Pulovice, část Pulovice, obec Šemnice jako trvalý travní porost. V konceptu původního územního plánu byly tyto pozemky vedeny jako bydlení venkovské a v té době jsme tyto pozemky nabyli. Zastupitelstvo obce Šemnice se však rozhodlo původní územní plánování zrušit a v roce 2024 uzavřelo smlouvu s jinou projektovou kanceláří. V koncepci nového územního plánování jsou naše pozemky vymezeny jako trvalý travní porost.</b>  <b>Podrobnější popis situace a odůvodnění připomínky dokládáme v příloze.</b>  Od prosince roku 2020 jsem majitelem pozemku č. 169/16 v katastrálním území Pulovice, obec Šemnice. Tento pozemek jsem koupil za cenu 982.800,- Kč od původní majitelky paní Begeniové, přes realitní kancelář NEXT REALITY (viz dokumenty v příloze). V době nabytí pozemku byl tento pozemek vedený v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, s tím, že v probíhajícím územním plánování byl tento pozemek (respektive jeho většinová část) označen jako bydlení venkovské a byl jsem ještě před jeho koupí ujištěn tehdejší starostou p. Tůmou, že po schválení územního plánu budu moci na pozemku postavit rodinný dům. Součástí kupní smlouvy bylo i písemné vyjádření pana starosty, že tato plocha bude ponechána jako bydlení venkovské (viz dokumenty v příloze). Tento územní plán však, z pro mě neznámých důvodů, nebyl ani po osmnácti letech dokončen, a nové zastupitelstvo Šemnice (s novým starostou p. Fialou a p. Tůmou jako zastupitelem) se rozhodlo pro návrh nového územního plánování u jiné projektové kanceláře (viz dokumenty přílohy). V novém konceptu je můj pozemek ponechán jako trvalý travní porost. Tato zásadní změna se týká minimálně dalších pěti sousedních pozemků, ke kterým byla původními majiteli vybudována příjezdová cesta a v roce 2009 také firmou ČEZ připraven rozvod elektrické energie, včetně přípojných míst (el. pomníčků) u jednotlivých parcel. To vše samozřejmě se souhlasem Stavebního úřadu Kyselka a vyzooměním Obecního úřadu Šemnice. Rozhodnutím nového zastupitelstva nám tím pádem vznikla nemalá finanční škoda, a navíc nemůžeme realizovat své plány.  Dne 12.9.2024 jsme předali otevřený dopis zastupitelům obce (viz dokumenty v příloze) a dne 25.9.2024 jsme se jako vlastníci pozemků zúčastnili zasedání zastupitelstva. Žádali jsme o zachování původního záměru, tedy ponechat naše pozemky jako bydlení vesnické. Po delší vzájemné debatě a výměně názorů proběhlo hlasování s výsledkem 4 proti a 3 se zdrželi hlasování, tudíž naši žádosti vyhověno nebylo (viz dokumenty v příloze). Vzniklá situace byla dávana za vinu původní majitelce, která nám pozemky prodala, realitní kanceláři, která prodej zprostředkovala a v neposlední řadě panu arch. Ing. Míkovi, který údajně může za to, že se původní územní plán nepodařilo dokončit. Zároveň jsme požádali Obec Šemnici a Stavební úřad v Kyselce podle zákona č. 106/1999 Sb. o poskytnutí informací (viz dokumenty v příloze). Tyto informace jsme obdrželi bohužel až po zasedání zastupitelstva a neměli jsme tedy možnost se s</p>	plánování KÚKK, ORR k soubornému stanovisku ze dne <b>28.11.2006</b> (č.j. <b>2584/RR/06</b> ). K <b>1.1.2007</b> nabyt účinnosti zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), který nahradil původní stavební zákon č. 50/1976 Sb. Průběh pořízení ÚPO Šemnice musel být na základě účinnosti zákona č. 183/2006 Sb. upraven. Pořízení územního plánu Šemnice schválilo Zastupitelstvo obce Šemnice na svém zasedání dne <b>18.12.2019</b> pod usnesením č. <b>18/2019</b> . Návrh ÚP Šemnice byl zpracován v souladu s ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcími vyhláškami č. 501/2006 Sb. a 500/2006 Sb. Ing. arch. Miroslavem Míkou (ČKA 1929). Návrh vycházel ze schváleného souborného stanoviska. Na základě doručeného návrhu ÚP Šemnice svolal pořizovatel společné jednání a následně po úpravě návrhu ÚP i veřejné projednání. Po veřejném projednání rozhodlo Zastupitelstvo obce Šemnice dne <b>12. 12. 2023</b> pod usnesením č. <b>4/15/23</b> o ukončení procesu pořizování s odkazem na § 54 odst. 3 stavebního zákona. Nadále, pod stejným usnesením, bylo rozhodnuto, že Zastupitelstvo obce Šemnice, s odkazem na § 54 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů, ruší návrh Územního plánu Šemnice. Dle ukončeného návrhu územního plánu byl pozemek p. č. <b>169/16</b> v k. ú. Pulovice zařazen do ploch určených pro bydlení. Avšak ukončený návrh územního plánu nebyl závazný a neměl právní účinky pro skutečnou výstavbu. Absence závaznosti tohoto návrhu znamenala, že nebylo možné zaručit, že pozemek bude skutečně vhodný pro zamýšlenou výstavbu, což zvyšovalo riziko investice. Podání neúplných nebo zavádějících informací ze strany obce Šemnice a stavebního úřadu v Kyselce vedlo k rozhodnutí zúčastněných stran o koupi pozemků. K uvedenému uvádí úřad územního plánování, že na základě § 25 písm. g) zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) vykonává úřad územního plánování další činnosti dle tohoto zákona. Do dnešního dne nebyla na Magistrát města Karlovy Vary, úřad územního plánování doručena žádná žádost týkající daného pozemku z hlediska územního plánování. Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního
--	--	---

	<p>nimi seznámit, případně tyto informace použít pro svoji argumentaci při projednávání naší věci se zastupiteli obce. Nicméně z těchto dokumentů vyplývá, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obec Šemnice měla zpracován územní plán - Souborné stanovisko územního plánu obce Šemnice, které bylo schváleno usnesením č. 10 zastupitelstva obce Šemnice ze dne 19.12.2006. Toto stanovisko byl jediný závazný podklad pro posuzování území do 31.12.2020. Naše pozemky v něm byly posuzovány jako bydlení vesnické.</li> <li>• Dne 11.5.2009 bylo na základě žádosti ČEZ Distribuce a.s. vydáno Stavební povolení na stavbu „Kabel NN pro rodinné domy v k.ú. Pulovice v obci Šemnice, část Pulovice“ na pozemku č. 281/2, 764, 169/12, 36/4 36/6 a 45/12, na základě kterého následně došlo k vybudování rozvodu elektrické energie a vybudování jednotlivých přípojních míst u jednotlivých parcel.</li> <li>• Obec vydala kladné stanovisko, kterým umožnila vybudování předmětné sítě, a to mimo jiné rovněž s tím, že jeden z dotčených pozemků je ve vlastnictví obce. Skutečnost, že obec umožnila vybudování sítě s připojením přes svůj pozemek, je jednoznačným dokladem, že obec aktivně tuto výstavbu podporovala. ČEZ samozřejmě vybudování jednotlivých přípojních míst podmiňuje tím, že v budoucnu budou přípojná místa využita.</li> <li>• na zasedání zastupitelstva obce Šemnice dne 30.11.2010 projednalo zastupitelstvo obce projektovou dokumentaci akce „Pulovice, obytná zóna“ a vyjádřilo své stanovisko, že umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací; v tomto vyjádření, ze dne 30.11.2010 je také napsáno, že stavba vyžaduje nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu, která v projektové dokumentaci není řešena a obec chce doložit - vyjádření Policie ČR dopravní rozhledy a úpravu křižovatky, odvodnění celé akce a stanovení předběžného zahájení a ukončení vlastní stavby (viz dokumenty v příloze).</li> <li>• dne 5.10.2020 obec vydala stanovisko ohledně „Vymezení zastavěného území“ na parcelách 169/16, 169/15, 65/6, 165/3, 36/5, 28/9, 36/3 a 28/5, ve kterém konstatuje, je plocha bude ponechána ve zpracovávaném územním plánu jako plocha určená jako bydlení vesnické. Toto vyjádření obce nám bylo mimo jiné předkládáno při koupi předmětných pozemků a na základě tohoto vyjádření jsme za předmětné pozemky uhradili vyšší cenu s výhledem na budoucí možnost zastavění (viz dokumenty v příloze).</li> <li>• v předmětné lokalitě již stojí rodinný dům č.p. 113 na pozemku parcelní číslo st. 146, který předmětnou vybudovanou síť využívá, přičemž jsme přesvědčeni, že i k výstavbě tohoto domu musela obec vydat kladné stanovisko v rámci dodatečného souhlasu s provedením ohlášené stavby. Obecní úřad dodal dokument, týkající se určení domovního čísla 113, na pozemku st. 146 v k.ú. Pulovice (viz dokumenty v příloze). Tento pozemek se nachází ve stejné lokalitě jako naše pozemky, využívá stejnou příjezdovou cestu, je napojený na vodu z vlastního vodního zdroje, využívá vlastní ČOV a také je připojen ke společnému kabelovému vedení NN, s odběrem elektřiny u firmy ČEZ</li> <li>• Společnost ČEZ Distribuce a.s. Děčín podala žádost o vydání územního souhlasu pro kabelové vedení NN na p. p. č. 28/7 v k. ú. Pulovice, stavební úřad vydal k tomuto 25.5. 2010 územní souhlas (viz dokumenty v příloze).</li> </ul>	<p>plánu oprávněno, s ohledem na ochranu veřejných zájmů, navrhopvat taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití území. Cílem je zajistit rovnováhu mezi potřebami rozvoje obce a ochranou přírodních, historických či kulturních hodnot, které by mohly být ohroženy nevhodným nebo chaotickým rozvojem. K tomu je třeba přistupovat strategicky, aby byl prostor využíván efektivně, bez zbytečného zatěžování infrastruktury, a zároveň se zachoval kvalitní životní prostor pro obyvatele obce. Vzhledem ke všem těmto skutečnostem bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínkám lze vyhovět za předpokladu, že uvedené území dotčené připomínkou bude podmíněno pořízením <b>územní studie</b>, v níž budou vyřešeny následující základní problémy (a) – (c). K navrženému řešení budou doložena souhlasná stanoviska, případně rozhodnutí příslušných orgánů státní správy a stanovisko Zastupitelstva obce Šemnice.</p> <p><b>Podmínky pro zpracování územní studie:</b></p> <p>a) napojení celé plochy na komunikaci na jižním okraji stávající zástavby a následně přes komunikaci na východním okraji stávající zástavby na stávající silnici III/22214 Bor – Sedlečko u Karlových Var musí být realizováno v souladu s platnými normami. Účelová komunikace musí být v předstihu před zahájením výstavby uvedena do normových parametrů místní obslužné komunikace, obousměrné dvoupruhové s možností prostorové retardace, přičemž šíře veřejného prostranství musí být minimálně 8 m v souladu s § 9 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu. Tato podmínka je stanovena za účelem zajištění bezpečnosti provozu, ochrany budoucích obyvatel v navržených zastavitelných plochách a ochrany stávajícího zastavěného území před negativními účinky zvýšeného provozu v důsledku využití nových zastavitelných ploch. Tato podmínka platí bez výjimky pro celou zastavitelnou plochu včetně části pozemku parc. č. <b>169/16</b> v k.ú. Pulovcie.</p> <p>b) likvidace splaškových vod musí být provedena takovým způsobem, aby nedošlo k ovlivnění kvality vody ve stávajících studních nacházejících se na pozemcích</p>
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dle vyjádření stavebního úřadu nebyl pro tuto stavbu vydán kolaudační souhlas, tudíž nelze tuto stavbu užívat (penzion s č.p. 113 ji však využívá)</li> <li>• Dělení původního pozemku na parcely, které v současné době vlastníme, bylo úřadem odsouhlaseno, byl vydán souhlas s oddělením pozemků a následně byl proveden záznam do katastru nemovitostí (viz dokumenty v příloze)</li> <li>• Příjezdová cesta byla vybudována bez řádného povolení a stavební úřad zahájí řízení o odstranění předmětné cesty (viz dokumenty v příloze).</li> <li>• Od roku 2005-2022 byl připravován územní plán Projektovou kanceláří Markant (v zastoupení ing. Arch. Miroslava Míky), přičemž spolupráce byla ukončena usnesením Zastupitelstva obce Šemnice ze dne 12.12.2023. Dne 5.4.2024 byla uzavřena nová Smlouva na zpracování Územního plánu Šemnice s Ing. Arch. Janem Kosíkem (v zastoupení Ing. Arch. Petra Martinka).</li> <li>• Projektové kanceláři Markant, která prováděla původní územní plánování, byly zaplacený tyto částky: v roce 2021 — 254.100,-Kč a v roce 2022 — 312.521,-Kč z rozpočtu obce. Za práci, která nebyla dokončena (viz dokumenty v příloze).</li> </ul> <p>Dovolujeme si upozornit, že pokud dojde k takové změně, dojde ke vzniku nemalých škod. Tyto škody vzniknou nejen nám jako vlastníkům některých pozemků, když tyto pozemky budou znehodnoceny, ale vzniknou zejména na straně původního investora, případně jeho právních nástupců.</p> <p>Veškeré škody, jsme předběžně na základě nám dostupných informací vyčíslili a tyto dosahují v současné době částku přesahující 8 miliónů korun.</p> <p>Jak nám totiž bylo potvrzeno ze strany pracovníků ČEZ Distribuce a.s. v případě, že nebude zachován účel vybudování předmětné sítě NN, pak bude nutné tuto síť odstranit, přičemž v této souvislosti bude vůči investorovi uplatněn nejen nárok na úhradu nákladů na odstranění sítě, ale také na projektovou dokumentaci a bude mu vyčíslena nemalá pokuta.</p> <p>Nad rámec tohoto se zcela zbytečně vynaloženými stanou veškeré náklady na předchozí vybudování sítě, veškeré projekční práce, odvodnění, dělení pozemků včetně geologických šetření a další výdaje související s přípravou realizace projektu, který obec dlouhodobě podporovala a jehož realizaci bránilo pouze to, že obec dosud neschválila územní plán, jak bylo slíbeno.</p> <p>Je tedy zcela nesporné, že obec opakovaně utvzovala vlastníky pozemků svými kroky, že budoucí výstavba bude v předmětné lokalitě možná, a prokazatelně také aktivně umožnila výstavbu sítě. V případě, že nyní dojde ke změně názoru obce a zabránění možnosti budoucí výstavby, jsme po konzultaci s právníky přesvědčeni, že bude dovozována odpovědnost obce za zmaření předmětných investic.</p> <p>Na základě toho by obci v případě rozhodnutí o změně využití dané lokality mohla vzniknout nemalá škoda, za kterou budou nést odpovědnost právě ti zastupitelé, kteří o takové změně rozhodnou. Takové rozhodnutí by ve svém důsledku mohlo také znamenat nehospodárné nakládání s obecními prostředky, protože veškeré náklady, které obec případně dosud vynaložila v souvislosti s výstavbou v této lokalitě by se staly naprosto zbytečně vynaloženými.</p> <p>Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem jsme přesvědčeni, že je rovněž v zájmu obce, aby v</p>	<p>jižně od navrhované zastavitelné plochy. Při návrhu a realizaci systému likvidace splaškových vod je nutno dodržet minimální vzdálenosti od studní, zajistit dostatečnou ochranu podzemních vod, provést hydrogeologické posouzení vlivů na kvalitu vody a zajistit odpovídající technická opatření, včetně kontroly a monitorování kvality podzemní vody v oblasti.</p> <p>c) zásobování pitnou vodou musí být zajištěno takovým způsobem, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění kvality a množství vody ve stávajících studních na pozemcích nacházejících se jižně od navrhované zastavitelné plochy. V případě individuálních studní na jednotlivých pozemcích bude nutné doložit posudek hydrogeologa, který potvrzuje, že plánované zásobování pitnou vodou neovlivní negativně kvalitu a množství vody ve stávajících studních.</p> <p>Poživatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon). Na základě usnesení zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28. 7. 2025</b> pod usnesením č. <b>5.16.1/27/25</b>, došlo k neschválení zařazení pozemku p. č. <b>169/16</b> v katastrálním území Pulovice do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – <b>BV</b> v návrhu Územního plánu Šemnice. Zastupitelstvo obce Šemnice, na základě usnesení č. <b>5.16.2/27/25</b> ze dne <b>28. 07. 2025</b>, navrhuje zařazení pozemku p. č. <b>169/16</b> v katastrálním území Pulovice do plochy bydlení venkovského (<b>BV</b>) v rámci návrhu územního plánu obce Šemnice s podmínkou, že nově navržená zastavitelná plocha bude respektovat zpracování územní studie, která stanoví konkrétní podmínky využití a zastavění území (viz výše).</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „<i>námítka</i>“ namísto „<i>připomínka</i>“ v usneseních č. <b>5.1.1/27/25</b> až <b>5.21.3/27/25</b>. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p>
--	---	---

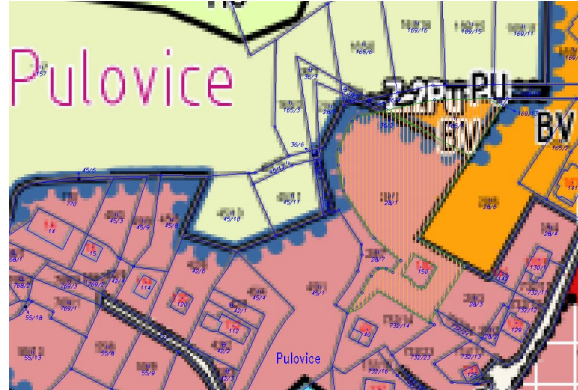
	<p>dané lokalitě byl zachován původní záměr využití a toto území bylo určeno jako plocha určená k bydlení vesnickému, jak bylo také obcí opakovaně a písemně deklarováno. Naše pozemky se nachází na kraji intravilánu (zastavěného území) a současná zatravněná plocha již dlouhou dobu není využívána k žádným zemědělským účelům. Využití těchto pozemků jako bydlení venkovské nijak nenarušuje krajinný ráz obce ani krajiny. V našem zájmu je budoucí stavby využívat k trvalému bydlení, což by pro obec mimo jiné znamenalo také jistý finanční příspěvek do rozpočtu obce.</p> <p>Na základě rozhovorů s panem starostou Bc. Josefem Fialou, zastupiteli obce Šemnice a Ing. Arch. Petrem Martínkem, který má současné územní plánování na starost, jsme přesvědčeni, že výhrady k našemu záměru, využívat naše pozemky jako bydlení vesnické, jsou pouze technického rázu a nebyly řešeny v minulosti původními majiteli. My jsme připraveni, tyto věci řešit. Jedná se především o rozšíření současné příjezdové cesty k pozemkům a řešení zdroje pitné vody na pozemku pomocí vrtů a řešení odpadních vod.</p> <p>Při konzultacích s úředníky Vodoprávního úřadu Magistrátu města Karlovy Vary a policisty Dopravního inspektorátu Policie ČR nebyly shledány žádné překážky, které by našemu záměru stály v cestě. Jedinou podmínkou pro schválení záměru těmito úřady jsou odborné projektové posudky, na základě kterých mohou vydat povolení.</p> <p><u>V případě kladného posouzení našich připomínek navrhujeme následující kroky:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Ve spolupráci s Magistrátem města Karlovy Vary, Úřadem územního plánování a stavebním úřadem vytvořit zadání územní studie dané lokality a na základě této studie zjistit využitelnost našich pozemků.</li> <li>2) Ve spolupráci s Dopravním inspektorátem Policie ČR a na základě jejich vyjádření posoudit napojení stávající příjezdové cesty k našim pozemkům, případně vyřešit dopravní rozhledy v křižovatce, například instalací dopravního zrcadla. V současné době je zadán projekt na vybudování příjezdové cesty (rozšíření stávající cesty) a na základě tohoto projektu bude možné se souhlasem Dopravního inspektorátu povolit tuto stavbu.</li> <li>3) Ve spolupráci s majitelkou pozemku příjezdové cesty (paní Begeniovou) se domluvit na rozšíření a zpevnění této cesty tak, aby byla v souladu s dopravními nařízeními a představami obce. Majitelka je s tímto záměrem seznámena a souhlasí.</li> <li>4) Na základě již hotového hydrogeologického posudku z roku 2020 (viz dokumenty v příloze) a v součinnosti s vodoprávním úřadem a jeho vyjádřením, vyřešit vybudování vodních vrtů a řešení odpadních vod tak, abychom nezpůsobili újmu majitelům pozemků pod námi. Případně je možné nechat vypracovat komplexní posudek na hydrogeologické poměry v dané lokalitě. V současné době jsou tyto projekty již v zadání projektové kanceláře.</li> <li>5) Všechny tyto kroky konzultovat a projednávat s Obcí Šemnice a se Stavebním úřadem v Kyselce, případně s dalšími úřady, kterých se tyto změny budou týkat, případně pokud budeme potřebovat jejich vyjádření.</li> </ol> <p>Věříme, že pochopíte, v jaké situaci se právě teď nacházíme a pomůžete nám náš problém vyřešit.</p>	
25. Helena Fritzová	Obsah připomínky a její odůvodnění	Připomínce se vyhovuje částečně

<p>Závodní č.p. 6/30, 360 06 Karlovy Vary nar. 02.10.1981 a <b>Jiří Fritz</b> Kryzánková č.p. 927/1 360 17 Karlovy Vary nar. 06.02.1981</p> <p>ze dne 23.01.2025 doručeno dne 28.01.2025 č.j. 911/SÚ/25</p>	<p>Nesouhlasíme s vymezením plochy pozemku <b>165/6, 36/5, 289</b> v k.ú. Pulovice, část Pulovice, obec Šemnice jako trvalý travní porost. V konceptu původního ÚP z roku 2006 byl náš pozemek veden jako bydlení venkovské. Pozemek jsme koupili 23.11.2020. Zastupitelstvo obce Šemnice však rozhodlo původní ÚP zrušit a v roce 2024 uzavřelo smlouvu s jinou projektovou kancelář!</p> <p><b>Vymezení území dotčeného připomínkou:</b> území parcely č. 165/6, p.č. 36/5 a p.č. 28/9 k.ú. Pulovice, část Pulovice, obec Šemnice.</p>	<p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení pozemků parc. č. <b>165/6, 36/5 a 289</b> v k.ú. Pulovice do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice.</p> <p>Pozemek parc. č. <b>289</b> v katastrálním území Pulovice nebylo možné dohledat v katastru nemovitostí, neboť uvedené parcelní číslo v současné katastrální evidenci neexistuje. Kontrolou údajů v katastru nemovitostí nebyly nalezeny žádné záznamy odpovídající tomuto parcelnímu číslu, což může být způsobeno chybným uvedením údajů v podání nebo nesouladem v evidenci.</p> <p>Z uvedeného hlediska pozemek p. č. <b>289</b> v k. ú. Pulovice nebude zahrnut do územního plánu, jelikož nebyl nalezen v katastru nemovitostí. Tento fakt znamená, že daný pozemek není řádně evidován a není ho možné zahrnout do územního plánu. Územní plán musí vycházet z aktuálních a platných údajů katastru nemovitostí, které jsou nezbytné pro určení právního stavu pozemků a jejich možné využití. Dokud nebude tento zápis řádně proveden, nelze na těchto pozemcích stanovit konkrétní funkční využití, a tedy ani jejich zařazení do územního plánu.</p> <p>Vlastníci pozemků namítají, že pozemky parc. č. <b>165/6, 36/5</b> v k.ú. Pulovice byly zakoupeny v roce 2020 jako stavební (způsob využití: bydlení venkovské) dle původního konceptu z roku 2006. K roku 2006 byl pouze projednán koncept ÚP obce Šemnice, který zpracoval ing. arch. Miroslav Míka, a bylo schváleno souborné stanovisko. Tyto úkony však byly provedeny dle starého stavebního zákona č. 50/1976 Sb., a na základě uvedeného souborného stanoviska bylo potřeba zpracovat návrh územního plánu dle zákona č. 183/2006 Sb. Úřad územního plánování, jako pořizovatel územního plánu dle § 6 odst. 1 písm. a) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., pořizoval územně plánovací dokumentaci na základě žádosti zastupitelstva obce (§ 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona). Do doby zpracování nového územního plánu, nebude mít obec Šemnice žádný podklad pro rozhodování v území. Nemá-li obec nově vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“). Návrh zadání ÚPO Šemnice byl</p>
---	--	---

		<p>vyhotoven dne <b>25.4.2005</b>, následně proběhlo projednání daného zadání dne <b>1.7.2005</b>. Zastupitelstvo obce Šemnice schválilo dne <b>19.12.2006</b> pod usnesením č. 10 souborné stanovisko s pokyny pro dokončení návrhu ÚPO Šemnice dle zákona č. 50/1976 Sb. Zastupitelstvo obce Šemnice schválilo vyjádření nadřízeného orgánu územního plánování KUKK, ORR k soubornému stanovisku ze dne <b>28.11.2006</b> (č.j. <b>2584/RR/06</b>).</p> <p>K <b>1.1.2007</b> nabyl účinnosti zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), který nahradil původní stavební zákon č. 50/1976 Sb. Průběh pořízení ÚPO Šemnice musel být na základě účinnosti zákona č. 183/2006 Sb. upraven.</p> <p>Pořízení územního plánu Šemnice schválilo Zastupitelstvo obce Šemnice na svém zasedání dne <b>18.12.2019</b> pod usnesením č. <b>18/2019</b>. Návrh ÚP Šemnice byl zpracován v souladu s ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcími vyhláškami č. 501/2006 Sb. a 500/2006 Sb. Ing. arch. Miroslavem Míkou (ČKA 1929). Návrh vycházel ze schváleného souborného stanoviska. Na základě doručeného návrhu ÚP Šemnice svolal pořizovatel společné jednání a následně po úpravě návrhu ÚP i veřejné projednání. Po veřejném projednání rozhodlo Zastupitelstvo obce Šemnice dne <b>12. 12. 2023</b> pod usnesením č. <b>4/15/23</b> o ukončení procesu pořizování s odkazem na § 54 odst. 3 stavebního zákona. Nadále, pod stejným usnesením, bylo rozhodnuto, že Zastupitelstvo obce Šemnice, s odkazem na § 54 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů, ruší návrh Územního plánu Šemnice.</p> <p>Dle ukončeného návrhu územního plánu byla část pozemku p. č. <b>165/6</b> a pozemek p.č. <b>36/5</b> v k. ú. Pulovice zařazen do ploch určených pro bydlení. Avšak ukončený návrh územního plánu nebyl závazný a neměl právní účinky pro skutečnou výstavbu. Absence závaznosti tohoto návrhu znamenala, že nebylo možné zaručit, že pozemek bude skutečně vhodný pro zamýšlenou výstavbu, což zvyšovalo riziko investice. Podání neúplných nebo zavádějících informací ze strany obce Šemnice a stavebního úřadu v Kyselce vedlo k rozhodnutí zúčastněných stran o koupi pozemků. K uvedenému uvádí úřad územního plánování, že na základě § 25 písm. g)</p>
--	--	--

		<p>zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) vykonává úřad územního plánování další činnosti dle tohoto zákona. Do dnešního dne nebyla na Magistrát města Karlovy Vary, úřad územního plánování doručena žádná žádost týkající daného pozemku z hlediska územního plánování.</p> <p>Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno, s ohledem na ochranu veřejných zájmů, navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití území. Cílem je zajistit rovnováhu mezi potřebami rozvoje obce a ochranou přírodních, historických či kulturních hodnot, které by mohly být ohroženy nevhodným nebo chaotickým rozvojem. K tomu je třeba přistupovat strategicky, aby byl prostor využíván efektivně, bez zbytečného zatěžování infrastruktury, a zároveň se zachoval kvalitní životní prostor pro obyvatele obce. Vzhledem ke všem těmto skutečnostem bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínkám lze vyhovět za předpokladu, že uvedené území dotčené připomínkou bude podmíněno pořízením <b>územní studie</b>, v níž budou vyřešeny následující základní problémy (a) – (c). K navrženému řešení budou doložena souhlasná stanoviska, případně rozhodnutí příslušných orgánů státní správy a stanovisko Zastupitelstva obce Šemnice.</p> <p><u>Podmínky pro zpracování územní studie:</u></p> <p>a) napojení celé plochy na komunikaci na jižním okraji stávající zástavby a následně přes komunikaci na východním okraji stávající zástavby na stávající silnici III/22214 Bor – Sedlečko u Karlových Var musí být realizováno v souladu s platnými normami. Účelová komunikace musí být v předstihu před zahájením výstavby uvedena do normových parametrů místní obslužné komunikace, obousměrné dvoupruhové s možností prostorové retardace, přičemž šíře veřejného prostranství musí být minimálně 8 m v souladu s § 9 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu. Tato podmínka je stanovena za účelem zajištění bezpečnosti provozu, ochrany budoucích obyvatel v navržených zastavitelných plochách a ochrany stávajícího zastavěného území před negativními účinky zvýšeného provozu v důsledku</p>
--	--	--

		<p>využití nových zastavitelných ploch. Tato podmínka platí bez výjimky pro celou zastavitelnou plochu včetně pozemků parc. č. <b>165/6, 36/5</b> v k.ú. Pulovcie.</p> <p>b) likvidace splaškových vod musí být provedena takovým způsobem, aby nedošlo k ovlivnění kvality vody ve stávajících studních nacházejících se na pozemcích jižně od navrhované zastavitelné plochy. Při návrhu a realizaci systému likvidace splaškových vod je nutno dodržet minimální vzdálenosti od studní, zajistit dostatečnou ochranu podzemních vod, provést hydrogeologické posouzení vlivů na kvalitu vody a zajistit odpovídající technická opatření, včetně kontroly a monitorování kvality podzemní vody v oblasti.</p> <p>c) zásobování pitnou vodou musí být zajištěno takovým způsobem, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění kvality a množství vody ve stávajících studních na pozemcích nacházejících se jižně od navrhované zastavitelné plochy. V případě individuálních studní na jednotlivých pozemcích bude nutné doložit posudek hydrogeologa, který potvrzuje, že plánované zásobování pitnou vodou neovlivní negativně kvalitu a množství vody ve stávajících studních.</p> <p>Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon). Na základě usnesení zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28. 7. 2025</b> pod usnesením č. <b>5.17.1/27/25</b>, došlo k neschválení zařazení pozemků p. č. <b>165/6</b> a <b>36/5</b> v katastrálním území. Pulovice do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – <b>BV</b> v návrhu Územního plánu Šemnice.</p> <p>Zastupitelstvo obce Šemnice, na základě usnesení č. <b>5.17.2/27/25</b> ze dne <b>28. 07. 2025</b>, navrhuje zařazení pozemků p. č. <b>165/6</b> a <b>36/5</b> v katastrálním území Pulovice do plochy bydlení venkovského (<b>BV</b>) v rámci návrhu územního plánu obce Šemnice s podmínkou, že nově navržená zastavitelná plocha bude respektovat zpracování územní studie, která stanoví konkrétní podmínky využití a zastavění území (viz výše).</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „<i>námítka</i>“ namísto „<i>připomínka</i>“</p>
--	--	--

		<p>v usneseních č. 5.1.1/27/25 až 5.21.3/27/25. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p>
<p><b>26. Eva Begeniová</b>  Pulovice č.p. 11,  362 73 Šemnice  nar. 12.11.1966</p> <p>ze dne 23.01.2025  doručeno dne 28.01.2025</p> <p>č.j. 912/SÚ/25</p>	<p><b>Obsah připomínky a její odůvodnění</b>  Nesouhlasím s vymezením plochy pozemků <b>45/10, 45/11, 45/12, 36/6, 36/1, 28/8</b> v k.ú. Pulovice, část Pulovice, obec Šemnice jako trvalý travní porost.  Dále nesouhlasím s vymezením plochy pozemků <b>28/1, 36/2, 165/13, 165/1</b> v k.ú. Pulovice, část Pulovice, obec Šemnice jako trvalý travní porost. V konceptu původního územního plánu byly tyto mé pozemky vedené jako bydlení venkovské.</p> <p><b>Vymezení území dotčeného připomínkou:</b>  Pozemky 45/10, 45/11, 45/12, 36/6, 36/1, 28/8, 28/1, 36/2, 165/13, 165/1 v k.ú. Pulovice, část Pulovice, obec Šemnice</p>	<p><b>Připomínce se vyhovuje částečně</b></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení pozemků parc. č. <b>45/10, 45/11, 45/12, 36/6, 36/1, 28/8, 165/3</b> v k.ú. Pulovice do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice.</p> <p>Pozemky p.č. <b>36/2</b> a <b>28/1</b> v k.ú. Pulovice, které jsou v návrhu Územního plánu již vymezeny v ploše smíšené obytné venkovské, a pozemek p.č. <b>165/1</b>, který je vymezen v ploše bydlení venkovské, již splňují veškeré požadavky na funkční využití podle projednávaného návrhu územního plánování Šemnice. Vzhledem k tomu, že tato funkční vymezení byly, v návrhu ÚP řádně definována není již nutné další úpravy nebo vymezení těchto pozemků.</p>  <p><b>Obr. 30</b> - Vyznačení pozemků p.č. <b>36/2, 28/1</b> a <b>165/1</b> v k.ú. Pulovice nad projednávaným návrhem ÚP Šemnice</p> <p>Vlastník pozemků namítá, že pozemky parc. č. <b>45/10, 45/11, 45/12, 36/6, 36/1, 28/8, 165/3</b> v k.ú. Pulovice byly zakoupeny v roce 2020 jako stavební (způsob využití: bydlení venkovské) dle původního konceptu z roku 2006. K roku 2006 byl pouze projednán koncept ÚP obce Šemnice, který zpracoval ing. arch. Miroslav Míka, a bylo</p>

		<p>schváleno souborné stanovisko. Tyto úkony však byly provedeny dle starého stavebního zákona č. 50/1976 Sb., a na základě uvedeného souborného stanoviska bylo potřeba zpracovat návrh územního plánu dle zákona č. 183/2006 Sb. Úřad územního plánování, jako pořizovatel územního plánu dle § 6 odst. 1 písm. a) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., pořizoval územně plánovací dokumentaci na základě žádosti zastupitelstva obce (§ 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona). Do doby zpracování nového územního plánu, nebude mít obec Šemnice žádný podklad pro rozhodování v území. Nemá-li obec nově vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“). Návrh zadání ÚPO Šemnice byl vyhotoven dne <b>25.4.2005</b>, následně proběhlo projednání daného zadání dne <b>1.7.2005</b>. Zastupitelstvo obce Šemnice schválilo dne <b>19.12.2006</b> pod usnesením č. 10 souborné stanovisko s pokyny pro dokončení návrhu ÚPO Šemnice dle zákona č. 50/1976 Sb. Zastupitelstvo obce Šemnice schválilo vyjádření nadřízeného orgánu územního plánování KÚKK, ORR k soubornému stanovisku ze dne <b>28.11.2006</b> (č.j. <b>2584/RR/06</b>).</p> <p>K <b>1.1.2007</b> nabyt účinnosti zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), který nahradil původní stavební zákon č. 50/1976 Sb. Průběh pořízení ÚPO Šemnice musel být na základě účinnosti zákona č. 183/2006 Sb. upraven.</p> <p>Pořízení územního plánu Šemnice schválilo Zastupitelstvo obce Šemnice na svém zasedání dne <b>18.12.2019</b> pod usnesením č. <b>18/2019</b>. Návrh ÚP Šemnice byl zpracován v souladu s ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcími vyhláškami č. 501/2006 Sb. a 500/2006 Sb. Ing. arch. Miroslavem Míkou (ČKA 1929). Návrh vycházel ze schváleného souborného stanoviska. Na základě doručeného návrhu ÚP Šemnice svolal pořizovatel společné jednání a následně po úpravě návrhu ÚP i veřejné projednání. Po veřejném projednání rozhodlo Zastupitelstvo obce Šemnice dne <b>12. 12. 2023</b> pod usnesením č. <b>4/15/23</b> o ukončení procesu pořizování s odkazem na § 54 odst. 3 stavebního zákona. Nadále, pod stejným usnesením, bylo rozhodnuto, že Zastupitelstvo obce Šemnice, s odkazem na § 54 odst. 3 zákona</p>
--	--	---

		<p>č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů, ruší návrh Územního plánu Šemnice.</p> <p>Dle ukončeného návrhu územního plánu byly pozemky p. č. <b>45/10, 45/11, 45/12, 36/6, 36/1, 28/8, 165/3</b> v k. ú. Pulovice zařazeny do ploch určených pro bydlení. Avšak ukončený návrh územního plánu nebyl závazný a neměl právní účinky pro skutečnou výstavbu. Absence závaznosti tohoto návrhu znamenala, že nebylo možné zaručit, že pozemek bude skutečně vhodný pro zamýšlenou výstavbu, což zvyšovalo riziko investice. Podání neúplných nebo zavádějících informací ze strany obce Šemnice a stavebního úřadu v Kyselce vedlo k rozhodnutí zúčastněných stran o koupi pozemků. K uvedenému uvádí úřad územního plánování, že na základě § 25 písm. g) zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) vykonává úřad územního plánování další činnosti dle tohoto zákona. Do dnešního dne nebyla na Magistrát města Karlovy Vary, úřad územního plánování doručena žádná žádost týkající daného pozemku z hlediska územního plánování.</p> <p>Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno, s ohledem na ochranu veřejných zájmů, navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití území. Cílem je zajistit rovnováhu mezi potřebami rozvoje obce a ochranou přírodních, historických či kulturních hodnot, které by mohly být ohroženy nevhodným nebo chaotickým rozvojem. K tomu je třeba přistupovat strategicky, aby byl prostor využíván efektivně, bez zbytečného zatěžování infrastruktury, a zároveň se zachoval kvalitní životní prostor pro obyvatele obce. Vzhledem ke všem těmto skutečnostem bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínkám lze vyhovět za předpokladu, že uvedené území dotčené připomínkou bude podmíněno pořízením <b>územní studie</b>, v níž budou vyřešeny následující základní problémy (a) – (c). K navrženému řešení budou doložena souhlasná stanoviska, případně rozhodnutí příslušných orgánů státní správy a stanovisko Zastupitelstva obce Šemnice.</p> <p><u>Podmínky pro zpracování územní studie:</u></p> <p>a) napojení celé plochy na komunikaci na jižním okraji</p>
--	--	---

		<p>stávající zástavby a následně přes komunikaci na východním okraji stávající zástavby na stávající silnici III/22214 Bor – Sedlečko u Karlových Var musí být realizováno v souladu s platnými normami. Účelová komunikace musí být v předstihu před zahájením výstavby uvedena do normových parametrů místní obslužné komunikace, obousměrné dvoupruhové s možností prostorové retardace, přičemž šíře veřejného prostranství musí být minimálně 8 m v souladu s § 9 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu. Tato podmínka je stanovena za účelem zajištění bezpečnosti provozu, ochrany budoucích obyvatel v navržených zastavitelných plochách a ochrany stávajícího zastavěného území před negativními účinky zvýšeného provozu v důsledku využití nových zastavitelných ploch. Tato podmínka platí bez výjimky pro celou zastavitelnou plochu včetně pozemků parc. č. <b>45/10, 45/11, 45/12, 36/6, 36/1, 28/8, 165/3</b> v k.ú. Pulovcie.</p> <p>b) likvidace splaškových vod musí být provedena takovým způsobem, aby nedošlo k ovlivnění kvality vody ve stávajících studních nacházejících se na pozemcích jižně od navrhované zastavitelné plochy. Při návrhu a realizaci systému likvidace splaškových vod je nutno dodržet minimální vzdálenosti od studní, zajistit dostatečnou ochranu podzemních vod, provést hydrogeologické posouzení vlivů na kvalitu vody a zajistit odpovídající technická opatření, včetně kontroly a monitorování kvality podzemní vody v oblasti.</p> <p>c) zásobování pitnou vodou musí být zajištěno takovým způsobem, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění kvality a množství vody ve stávajících studních na pozemcích nacházejících se jižně od navrhované zastavitelné plochy. V případě individuálních studní na jednotlivých pozemcích bude nutné doložit posudek hydrogeologa, který potvrzuje, že plánované zásobování pitnou vodou neovlivní negativně kvalitu a množství vody ve stávajících studních.</p> <p>Poživatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon). Na základě</p>
--	--	---

		<p>usnesení zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28. 7. 2025</b> pod usnesením č. <b>5.18.1/27/25</b>, došlo k neschválení zařazení pozemků p. č. <b>45/10, 45/11, 45/12, 36/6, 36/1, 28/8, 165/3</b> v katastrálním území. Pulovice do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – <b>BV</b> v návrhu Územního plánu Šemnice.</p> <p>Zastupitelstvo obce Šemnice, na základě usnesení č. <b>5.18.2/27/25</b> ze dne <b>28. 07. 2025</b>, navrhuje zařazení pozemků p. č. <b>45/10, 45/11, 45/12, 36/6, 36/1, 28/8, 165/3</b> v katastrálním území Pulovice do plochy bydlení venkovského (<b>BV</b>) v rámci návrhu územního plánu obce Šemnice s podmínkou, že nově navržená zastavitelná plocha bude respektovat zpracování územní studie, která stanoví konkrétní podmínky využití a zastavění území (viz výše).</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „<i>námítka</i>“ namísto „<i>připomínka</i>“ v usneseních č. <b>5.1.1/27/25</b> až <b>5.21.3/27/25</b>. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p>
<p><b>27. Daniel Bady</b> Smolné Pece č.p. 100, 362 25 Smolné Pece nar. 23.10.1994</p> <p>ze dne 23.01.2025 doručeno dne 28.01.2025</p> <p>č.j. 913/SÚ/25</p>	<p><b>Obsah připomínky a její odůvodnění</b> Nesouhlasím s vymezením pozemku <b>169/15</b> v k.ú. Pulovice, část Pulovice, obec Šemnice jako trvalý travní porost. V konceptu původního ÚP z roku 2006 byl můj pozemek veden jako bydlení venkovské a v té době jsem také pozemek koupil (15.6.2022). Zastupitelstvo obce Šemnice se však rozhodlo původní ÚP zrušit a v roce 2024 uzavřelo smlouvu s jinou projektovou kancelář. Podrobnější popis situace a odůvodnění připomínky dokládám v příloze.</p> <p><b>Vymezení území dotčeného připomínkou:</b> Územní parcely č. <b>169/15</b> v k.ú. Pulovice, část Pulovice, obec Šemnice</p>	<p><b>Připomínce se vyhovuje částečně</b></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení pozemku parc. č. <b>169/15</b> v k.ú. Pulovice do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice.</p> <p>Vlastník pozemku namítá, že pozemek parc. č. <b>169/15</b> v k.ú. Pulovice byl zakoupen v roce 2020 jako stavební (způsob využití: bydlení venkovské) dle původního konceptu z roku 2006. K roku 2006 byl pouze projednán koncept ÚP obce Šemnice, který zpracoval ing. arch. Miroslav Míka, a bylo schváleno souborné stanovisko. Tyto úkony však byly provedeny dle starého stavebního zákona č. 50/1976 Sb., a na základě uvedeného souborného stanoviska bylo potřeba zpracovat návrh územního plánu dle zákona č. 183/2006 Sb. Úřad územního plánování, jako pořizovatel územního plánu dle § 6 odst. 1 písm. a) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., pořizoval územně</p>

		<p>plánovací dokumentaci na základě žádosti zastupitelstva obce (§ 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona). Do doby zpracování nového územního plánu, nebude mít obec Šemnice žádný podklad pro rozhodování v území. Nemá-li obec nově vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“). Návrh zadání ÚPO Šemnice byl vyhotoven dne <b>25.4.2005</b>, následně proběhlo projednání daného zadání dne <b>1.7.2005</b>. Zastupitelstvo obce Šemnice schválilo dne <b>19.12.2006</b> pod usnesením č. 10 souborné stanovisko s pokyny pro dokončení návrhu ÚPO Šemnice dle zákona č. 50/1976 Sb. Zastupitelstvo obce Šemnice schválilo vyjádření nadřízeného orgánu územního plánování KÚKK, ORR k soubornému stanovisku ze dne <b>28.11.2006</b> (č.j. <b>2584/RR/06</b>).</p> <p>K <b>1.1.2007</b> nabyt účinnosti zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), který nahradil původní stavební zákon č. 50/1976 Sb. Průběh pořízení ÚPO Šemnice musel být na základě účinnosti zákona č. 183/2006 Sb. upraven.</p> <p>Pořízení územního plánu Šemnice schválilo Zastupitelstvo obce Šemnice na svém zasedání dne <b>18.12.2019</b> pod usnesením č. <b>18/2019</b>. Návrh ÚP Šemnice byl zpracován v souladu s ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcími vyhláškami č. 501/2006 Sb. a 500/2006 Sb. Ing. arch. Miroslavem Míkou (ČKA 1929). Návrh vycházel ze schváleného souborného stanoviska. Na základě doručeného návrhu ÚP Šemnice svolal pořizovatel společné jednání a následně po úpravě návrhu ÚP i veřejné projednání. Po veřejném projednání rozhodlo Zastupitelstvo obce Šemnice dne <b>12. 12. 2023</b> pod usnesením č. <b>4/15/23</b> o ukončení procesu pořizování s odkazem na § 54 odst. 3 stavebního zákona. Nadále, pod stejným usnesením, bylo rozhodnuto, že Zastupitelstvo obce Šemnice, s odkazem na § 54 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů, ruší návrh Územního plánu Šemnice.</p> <p>Dle ukončeného návrhu územního plánu byla část pozemku p. č. <b>169/15</b> v k. ú. Pulovice zařazena do ploch určených pro bydlení. Avšak ukončený návrh územního plánu nebyl závazný a neměl právní účinky pro skutečnou</p>
--	--	---

		<p>výstavbu. Absence závaznosti tohoto návrhu znamenala, že nebylo možné zaručit, že pozemek bude skutečně vhodný pro zamýšlenou výstavbu, což zvyšovalo riziko investice. Podání neúplných nebo zavádějících informací ze strany obce Šemnice a stavebního úřadu v Kyselce vedlo k rozhodnutí zúčastněných stran o koupi pozemků. K uvedenému uvádí úřad územního plánování, že na základě § 25 písm. g) zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) vykonává úřad územního plánování další činnosti dle tohoto zákona. Do dnešního dne nebyla na Magistrát města Karlovy Vary, úřad územního plánování doručena žádná žádost týkající daného pozemku z hlediska územního plánování.</p> <p>Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno, s ohledem na ochranu veřejných zájmů, navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití území. Cílem je zajistit rovnováhu mezi potřebami rozvoje obce a ochranou přírodních, historických či kulturních hodnot, které by mohly být ohroženy nevhodným nebo chaotickým rozvojem. K tomu je třeba přistupovat strategicky, aby byl prostor využíván efektivně, bez zbytečného zatěžování infrastruktury, a zároveň se zachoval kvalitní životní prostor pro obyvatele obce. Vzhledem ke všem těmto skutečnostem bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínkám lze vyhovět za předpokladu, že uvedené území dotčené připomínkou bude podmíněno pořízením <b>územní studie</b>, v níž budou vyřešeny následující základní problémy (a) – (c). K navrženému řešení budou doložena souhlasná stanoviska, případně rozhodnutí příslušných orgánů státní správy a stanovisko Zastupitelstva obce Šemnice.</p> <p><u>Podmínky pro zpracování územní studie:</u></p> <p>a) napojení celé plochy na komunikaci na jižním okraji stávající zástavby a následně přes komunikaci na východním okraji stávající zástavby na stávající silnici III/22214 Bor – Sedlečko u Karlových Var musí být realizováno v souladu s platnými normami. Účelová komunikace musí být v předstihu před zahájením výstavby uvedena do normových parametrů místní obslužné komunikace, obousměrné dvoupruhové s</p>
--	--	--

		<p>možností prostorové retardace, přičemž šíře veřejného prostranství musí být minimálně 8 m v souladu s § 9 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu. Tato podmínka je stanovena za účelem zajištění bezpečnosti provozu, ochrany budoucích obyvatel v navržených zastavitelných plochách a ochrany stávajícího zastavěného území před negativními účinky zvýšeného provozu v důsledku využití nových zastavitelných ploch. Tato podmínka platí bez výjimky pro celou zastavitelnou plochu včetně pozemku parc. č. <b>169/15</b> v k.ú. Pulovcie.</p> <p>b) likvidace splaškových vod musí být provedena takovým způsobem, aby nedošlo k ovlivnění kvality vody ve stávajících studních nacházejících se na pozemcích jižně od navrhované zastavitelné plochy. Při návrhu a realizaci systému likvidace splaškových vod je nutno dodržet minimální vzdálenosti od studní, zajistit dostatečnou ochranu podzemních vod, provést hydrogeologické posouzení vlivů na kvalitu vody a zajistit odpovídající technická opatření, včetně kontroly a monitorování kvality podzemní vody v oblasti.</p> <p>c) zásobování pitnou vodou musí být zajištěno takovým způsobem, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění kvality a množství vody ve stávajících studních na pozemcích nacházejících se jižně od navrhované zastavitelné plochy. V případě individuálních studní na jednotlivých pozemcích bude nutné doložit posudek hydrogeologa, který potvrzuje, že plánované zásobování pitnou vodou neovlivní negativně kvalitu a množství vody ve stávajících studních.</p> <p>Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon). Na základě usnesení zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28. 7. 2025</b> pod usnesením č. <b>5.19.1/27/25</b>, došlo k neschválení zařazení pozemků p. č. <b>169/15</b> v katastrálním území Pulovice do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – <b>BV</b> v návrhu Územního plánu Šemnice. Zastupitelstvo obce Šemnice, na základě usnesení č. <b>5.19.2/27/25</b> ze dne <b>28. 07. 2025</b>, navrhuje zařazení pozemků p. č. <b>169/15</b> v katastrálním území Pulovice do</p>
--	--	--

		<p>plochy bydlení venkovského (BV) v rámci návrhu územního plánu obce Šemnice s podmínkou, že nově navržená zastavitelná plocha bude respektovat zpracování územní studie, která stanoví konkrétní podmínky využití a zastavění území (viz výše).</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. 5/28/25 ze dne 6. 10. 2025 byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. 5.1.1/27/25 až 5.21.3/27/25. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p>
<p><b>28. Roman Demjan</b> Na Výšině 117/8, 360 04 Karlovy Vary nar. 06.04.1968</p> <p>ze dne 25.01.2025 doručeno dne 28.01.2025</p> <p>č.j. 914/SÚ/25</p>	<p><b>Obsah připomínky a její odůvodnění</b> Nesouhlasím s vymezením plochy pozemku <b>28/5</b>, 2/12, <b>36/3</b>, 36/7, <b>165/3</b>, 165/7 v k.ú. Pulovice, část Pulovice, obec Šemnice jako trvalý travní porost.</p> <p>V konceptu původního územního plánu byl můj pozemek veden jako bydlení venkovské. Pozemky vlastním od roku 2005. Od roku 2006 byly mé pozemky zahrnutý v územním plánu obce pro budoucí bydlení venkovské. Zastupitelstvo obce Šemnice po 16 – 18 letech zrušila územní plán a vytvořila nový územní plán s tím že mi pozemky nezahrnula do nového územního plánu.</p> <p><b>Vymezení území dotčeného připomínkou:</b> Územní parcely č. 28/5, 28/12, 36/3, 36/7, 165/3, 165/7</p>	<p><b>Připomínce se vyhovuje částečně</b></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení pozemků parc. č. <b>2/12, 36/7, 165/7, 28/5, 36/3 a 165/3</b> v k.ú. Pulovice do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice.</p> <p>Pozemky p. č. <b>2/12, 36/7 a 165/7</b> v k. ú. Pulovice nelze nalézt v katastru nemovitostí, protože uvedené parcelní čísla neexistují v aktuálním katastrálním evidenčním systému. Při provedení kontroly v katastru nemovitostí nebyly nalezeny žádné záznamy odpovídající těmto parcelám, což může být důsledkem chyby v evidenci nebo nesprávného uvedení parcelních čísel v podání.</p> <p>Z uvedeného hlediska pozemky p. č. <b>2/12, 36/7 a 165/7</b> v k. ú. Pulovice nebudou zahrnuty do územního plánu, jelikož nebyly nalezeny v katastru nemovitostí. Tento fakt znamená, že dané pozemky nejsou řádně evidovány a není možné je zahrnout do územního plánu. Územní plán musí vycházet z aktuálních a platných údajů katastru nemovitostí, které jsou nezbytné pro určení právního stavu pozemků a jejich možné využití. Dokud nebude tento zápis řádně proveden, nelze na těchto pozemcích stanovit konkrétní funkční využití, a tedy ani jejich zařazení do územního plánu.</p> <p>Vlastník pozemků namítá, že pozemky parc. č. <b>28/5, 36/3 a 165/3</b> v k.ú. Pulovice byly zakoupeny v roce 2020 jako stavební (způsob využití: bydlení venkovské) dle původního konceptu z roku 2006. K roku 2006 byl pouze</p>

		<p>projednán koncept ÚP obce Šemnice, který zpracoval ing. arch. Miroslav Míka, a bylo schváleno souborné stanovisko. Tyto úkony však byly provedeny dle starého stavebního zákona č. 50/1976 Sb., a na základě uvedeného souborného stanoviska bylo potřeba zpracovat návrh územního plánu dle zákona č. 183/2006 Sb. Úřad územního plánování, jako pořizovatel územního plánu dle § 6 odst. 1 písm. a) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., pořizoval územně plánovací dokumentaci na základě žádosti zastupitelstva obce (§ 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona). Do doby zpracování nového územního plánu, nebude mít obec Šemnice žádný podklad pro rozhodování v území. Nemá-li obec nově vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“). Návrh zadání ÚPO Šemnice byl vyhotoven dne <b>25.4.2005</b>, následně proběhlo projednání daného zadání dne <b>1.7.2005</b>. Zastupitelstvo obce Šemnice schválilo dne <b>19.12.2006</b> pod usnesením č. 10 souborné stanovisko s pokyny pro dokončení návrhu ÚPO Šemnice dle zákona č. 50/1976 Sb. Zastupitelstvo obce Šemnice schválilo vyjádření nadřízeného orgánu územního plánování KÚKK, ORR k soubornému stanovisku ze dne <b>28.11.2006</b> (č.j. <b>2584/RR/06</b>).</p> <p>K <b>1.1.2007</b> nabyt účinnosti zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), který nahradil původní stavební zákon č. 50/1976 Sb. Průběh pořízení ÚPO Šemnice musel být na základě účinnosti zákona č. 183/2006 Sb. upraven.</p> <p>Pořízení územního plánu Šemnice schválilo Zastupitelstvo obce Šemnice na svém zasedání dne <b>18.12.2019</b> pod usnesením č. <b>18/2019</b>. Návrh ÚP Šemnice byl zpracován v souladu s ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcími vyhláškami č. 501/2006 Sb. a 500/2006 Sb. Ing. arch. Miroslavem Míkou (ČKA 1929). Návrh vycházel ze schváleného souborného stanoviska. Na základě doručeného návrhu ÚP Šemnice svolal pořizovatel společné jednání a následně po úpravě návrhu ÚP i veřejné projednání. Po veřejném projednání rozhodlo Zastupitelstvo obce Šemnice dne <b>12. 12. 2023</b> pod usnesením č. <b>4/15/23</b> o ukončení procesu pořizování s odkazem na § 54 odst. 3 stavebního zákona. Nadále, pod stejným usnesením, bylo rozhodnuto, že Zastupitelstvo</p>
--	--	--

		<p>obce Šemnice, s odkazem na § 54 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů, ruší návrh Územního plánu Šemnice.</p> <p>Dle ukončeného návrhu územního plánu byly pozemky p. č. <b>28/5, 36/3 a 165/3</b> v k. ú. Pulovice zařazeny do ploch určených pro bydlení. Avšak ukončený návrh územního plánu nebyl závazný a neměl právní účinky pro skutečnou výstavbu. Absence závaznosti tohoto návrhu znamenala, že nebylo možné zaručit, že pozemek bude skutečně vhodný pro zamýšlenou výstavbu, což zvyšovalo riziko investice. Podání neúplných nebo zavádějících informací ze strany obce Šemnice a stavebního úřadu v Kyselce vedlo k rozhodnutí zúčastněných stran o koupi pozemků. K uvedenému uvádí úřad územního plánování, že na základě § 25 písm. g) zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) vykonává úřad územního plánování další činnosti dle tohoto zákona. Do dnešního dne nebyla na Magistrát města Karlovy Vary, úřad územního plánování doručena žádná žádost týkající daného pozemku z hlediska územního plánování.</p> <p>Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno, s ohledem na ochranu veřejných zájmů, navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití území. Cílem je zajistit rovnováhu mezi potřebami rozvoje obce a ochranou přírodních, historických či kulturních hodnot, které by mohly být ohroženy nevhodným nebo chaotickým rozvojem. K tomu je třeba přistupovat strategicky, aby byl prostor využíván efektivně, bez zbytečného zatěžování infrastruktury, a zároveň se zachoval kvalitní životní prostor pro obyvatele obce. Vzhledem ke všem těmto skutečnostem bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínkám lze vyhovět za předpokladu, že uvedené území dotčené připomínkou bude podmíněno pořízením <b>územní studie</b>, v níž budou vyřešeny následující základní problémy (a) – (c). K navrženému řešení budou doložena souhlasná stanoviska, případně rozhodnutí příslušných orgánů státní správy a stanovisko Zastupitelstva obce Šemnice.</p> <p><u>Podmínky pro zpracování územní studie:</u></p>
--	--	--

		<p>a) napojení celé plochy na komunikaci na jižním okraji stávající zástavby a následně přes komunikaci na východním okraji stávající zástavby na stávající silnici III/22214 Bor – Sedlečko u Karlových Var musí být realizováno v souladu s platnými normami. Účelová komunikace musí být v předstihu před zahájením výstavby uvedena do normových parametrů místní obslužné komunikace, obousměrné dvoupruhové s možností prostorové retardace, přičemž šíře veřejného prostranství musí být minimálně 8 m v souladu s § 9 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu. Tato podmínka je stanovena za účelem zajištění bezpečnosti provozu, ochrany budoucích obyvatel v navržených zastavitelných plochách a ochrany stávajícího zastavěného území před negativními účinky zvýšeného provozu v důsledku využití nových zastavitelných ploch. Tato podmínka platí bez výjimky pro celou zastavitelnou plochu včetně pozemků parc. č. <b>28/5, 36/3 a 165/3</b> v k.ú. Pulovcie.</p> <p>b) likvidace splaškových vod musí být provedena takovým způsobem, aby nedošlo k ovlivnění kvality vody ve stávajících studních nacházejících se na pozemcích jižně od navrhované zastavitelné plochy. Při návrhu a realizaci systému likvidace splaškových vod je nutno dodržet minimální vzdálenosti od studní, zajistit dostatečnou ochranu podzemních vod, provést hydrogeologické posouzení vlivů na kvalitu vody a zajistit odpovídající technická opatření, včetně kontroly a monitorování kvality podzemní vody v oblasti.</p> <p>c) zásobování pitnou vodou musí být zajištěno takovým způsobem, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění kvality a množství vody ve stávajících studních na pozemcích nacházejících se jižně od navrhované zastavitelné plochy. V případě individuálních studní na jednotlivých pozemcích bude nutné doložit posudek hydrogeologa, který potvrzuje, že plánované zásobování pitnou vodou neovlivní negativně kvalitu a množství vody ve stávajících studních.</p> <p>Poživatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon). Na základě</p>
--	--	--

		<p>usnesení zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28. 7. 2025</b> pod usnesením č. <b>5.20.1/27/25</b>, došlo k neschválení zařazení pozemků p. č. <b>28/5, 36/3 a 165/3</b> v katastrálním území. Pulovice do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – <b>BV</b> v návrhu Územního plánu Šemnice.</p> <p>Zastupitelstvo obce Šemnice, na základě usnesení č. <b>5.20.2/27/25</b> ze dne <b>28. 07. 2025</b>, navrhuje zařazení pozemků p. č. <b>28/5, 36/3 a 165/3</b> v katastrálním území Pulovice do plochy bydlení venkovského (<b>BV</b>) v rámci návrhu územního plánu obce Šemnice s podmínkou, že nově navržená zastavitelná plocha bude respektovat zpracování územní studie, která stanoví konkrétní podmínky využití a zastavění území (viz výše).</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. <b>5.1.1/27/25</b> až <b>5.21.3/27/25</b>. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p>
<p><b>29. Radek Zamrzla</b>  Americká 1301/12  360 09 Karlovy Vary  nar. 15.07.1957</p> <p>ze dne 27.01.2025  doručeno dne 28.01.2025</p> <p>č.j. 915/SÚ/25</p>	<p><b>Obsah připomínky a její odůvodnění</b>  Obsah připomínky a její odůvodnění: viz příloha 1 + ostatní přílohy</p> <p><b>Vymezení území dotčeného připomínkou:</b>  LV 510 k.ú. Šemnice, p.p.č. 1003, 447/2, 447/3 a část 443/1  LV 412 k.ú. Pulovice, p.p.č. 738/2, 137/2, 115/1, 739/1 a 74</p> <p><u>Přílohy:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nesouhlas s nezařazením žádného z pozemků do zastavitelného území (p. str.1)</li> <li>2. Vyznačení pozemků ve vlastnictví podatele – LV 412 k.ú. Pulovice (p. str.2)</li> <li>3. Vyznačení pozemků ve vlastnictví podatele – LV 510 k.ú. Šemnice (p. str.3)</li> <li>4. Dopis adresovaný Obci Šemnice z 5.9.2024 (p. str.4 a 5)</li> <li>5. Výřez hl. výkresu konceptu ÚP Šemnice – sídlo Beraní Dvůr se zákresem zájmového území (p. str.6)</li> <li>6. Zákres do KM k.ú. Pulovice vč. vyznačení pozemků ve vlastnictví podatele (p. str.7)</li> <li>7. Výřez hl. výkresu konceptu ÚP Šemnice – sídlo Beraní Dvůr se zákresem zájmového území (p. str.8)</li> <li>8. Zákres do KM k.ú. Pulovice vč. vyznačení pozemků ve vlastnictví podatele (p. str.9)</li> <li>9. Námitka č. 1 k návrhu ÚP Šemnice (p. str. 10 a 11)</li> <li>10. Výřez hl. výkresu konceptu ÚP Šemnice – sídlo Beraní Dvůr se zákresem zájmového území</li> </ol>	<p><b>Připomínka č. 1 se nevyhovuje</b></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení pozemků parc. č. <b>1003, 447/2, 447/3</b> a části pozemku <b>443/1</b> v k.ú. Šemnice do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice (dle předloženého zákresu).</p>

(p. str.12)  
11. Námitka č. 2 (p. str. 13)

#### 1. Příloha — připomínky k návrhu územního plánu Šemnice

Zásadně nesouhlasím s nezařazením žádného z mých vlastněných pozemků do zastavitelného území v územním plánu obce.

Již přes 15 let se snažím získat možnost bydlení a zemědělského podnikání mého a mé rodiny na území obce, kde jsem vlastníkem několika desítek hektarů půdy neúspěšně.

Příkládám LV 510 Šemnice a LV412 Pulovice, kde jste vyndali z návrhu i pozemek 332/2, kde vedlejší pozemky se zastavěly i bez platného územního plánu.

Příkládám i dříve předložené návrhy.

Žádám vás tímto o váš vlastní návrh pozemku, kde bych mohl já a moje rodina postavit rodinné domy a hospodařit na svých pozemcích.

Pokud umožníte výstavbu na jiných lokalitách jiným vlastníkům, BUDU TOTO POVAŽOVAT ZA DISKRIMINACI MOJÍ OSOBY, ZNEMOŽNĚNÍ PODNIKÁNÍ A ZÁMĚRNÉ OMEZOVÁNÍ MÝCH VLASTNICKÝCH PRÁV. A budu se bránit.

V K.Varech 28.1.2025

#### 4. Dopis adresovaný Obci Šemnice z 5.9.2024 (p. str. 4 a 5)

K rukám starosty obce Šemnice, pana Josefa Fialy

Vážený pane starosto,

byl jsem velmi překvapen, když jsem se od Vás dozvěděl, že se úplně mění zpracovatel územního plánu a vytvořila se nová zadávací dokumentace bez toho, aby do tohoto de facto nového územního plánu byly zahrnuty a eventuálně se mnou projednány mé žádosti z minulosti.

Nebyl jsem ani informován, že bych měl znovu požádat o možnost zařazení některých svých pozemků nebo jejich částí do územního plánu, ani jsem nikde nic takového neviděl.

Minulé vedení obce mi přislíbilo alespoň částečné vyhovění mé žádosti, k čemuž následně nedošlo.

Jako vlastník několika desítek hektarů půdy na území obce nejsem považován za nikoho, s kým by třeba bylo dobré alespoň projednat, proč mu nelze vyhovět a umožnit mu bydlení na svých pozemcích. Lépe je ještě mu zablokovat a snížit tuto možnost v budoucnosti.

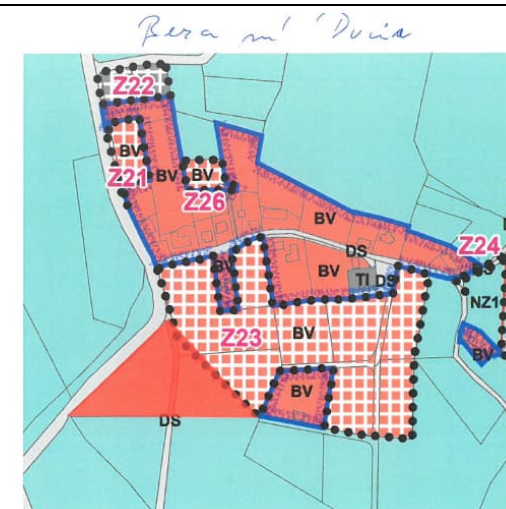
Nikdy a nikde jsem se s podobným jednáním nesešel.

Místní zemědělci mi řekli, že si nepřejí, aby se v Šemnici stavělo, zvláště ne na pozemcích, kde hospodaří / to jsou i mé pozemky /, tak se prostě na těchto pozemcích v Šemnici stavět nebude.

A když bude něco do územního plánu zařazeno, tak jenom pro někoho a v některých případech i z hlediska urbanistiky naprosto nelogicky. To ale není účel tvorby územního plánu, ten má být nápomocen rozvoji obce a ne k potírání zájmu vlastníků pozemků dle osobních sympatií právě úřadujících zastupitelů.

Proto Vás opětovně žádám o to, abyste při svých jednáních zvážili v souvislosti s tvorbou tohoto nového územního plánu mé již dříve podané žádosti, námitky a připomínky v k.ú. Šemnice - Beraní Dvůr a v Pulovicích, jak je níže uvedeno.

Detaily a přílohy máte v mých žádostech a námitkách, které jste obdrželi spolu s Úřadem územního



Obr. 31 - Zákres návrhu změny využití pozemků p.č. 447/2, 447/3 a části pozemků 1003 a 443/1 v k.ú. Šemnice do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV

Rozsah zastavěného území a zastavitelné plochy jsou vymezeny v souladu s § 116 stavebního zákona a v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 38 a § 39 stavebního zákona, ve kterých je kladen důraz zejména na ochranu přírody a krajiny jako podstatné složky životního prostředí, na určování podmínek pro hospodárné využití území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury včetně vymezení zastavitelných ploch s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Územní plán stanovuje, které plochy jsou určeny pro výstavbu a jaké činnosti jsou na daných plochách povoleny. Množství zastavitelných ploch a rozsah výstavby by měl být v souladu s reálnými potřebami rozvoje obce, ale také s kapacitou infrastruktury (např. dopravy, kanalizace, školství) a ochrany životního prostředí. Vzhledem ke skutečnosti, že stěžovatel podal na Obec Šemnice 1 žádost o změnu využití území svých pozemků. Touto žádostí se důkladně zabývalo zastupitelstvo obce Šemnice na svém 21. zasedání zastupitelstva konaného dne 24.9.2024, kde tuto žádost zastupitelstvo obce

plánování magistrátu města K. Vary v lednu 2023.

Jedná se o pozemky uvedené na LV 510 v k.ú. Šemnice a na LV 412 v k.ú. Pulovice.

V k.ú. Šemnice, bych Vás rád požádal o zahrnutí pozemků p.č. **1003, 447/2, 447/3** a části p.p.č. **443/1** jako plochy **bydlení venkovského typu (BV)**.

V k.ú. Pulovice na LV 412 se jedná o pozemky p.p.č. **738/2, 137/2, 115/1, 739/1** a **74**, kde byla již také přislíbena **výstavba**.

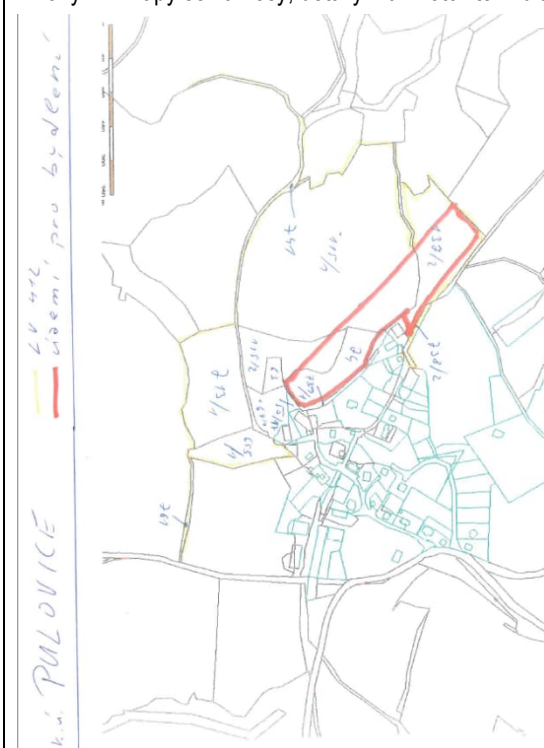
Velmi rád bych tedy jednal se zástupci obce eventuálně i se zhotovitelem územního plánu o svých záměrech. Myslím si, že vlastnictví rozsáhlých pozemků v obci mě dává určitá práva poříditi si v dané obci bydlení i realizovat své projekty a nakládat se svým majetkem podle svých plánů, pokud toto není v rozporu s veřejným zájmem.

S pozdravem,

Ing. Radek Zamrzla

V Karlových Varech dne 5.9.2024

Přílohy – 2 mapy se zákresy, detaily má zhotovitel k dispozici z minulosti



#### 9. Věc: Námitka k návrhu územního plánu Šemnice

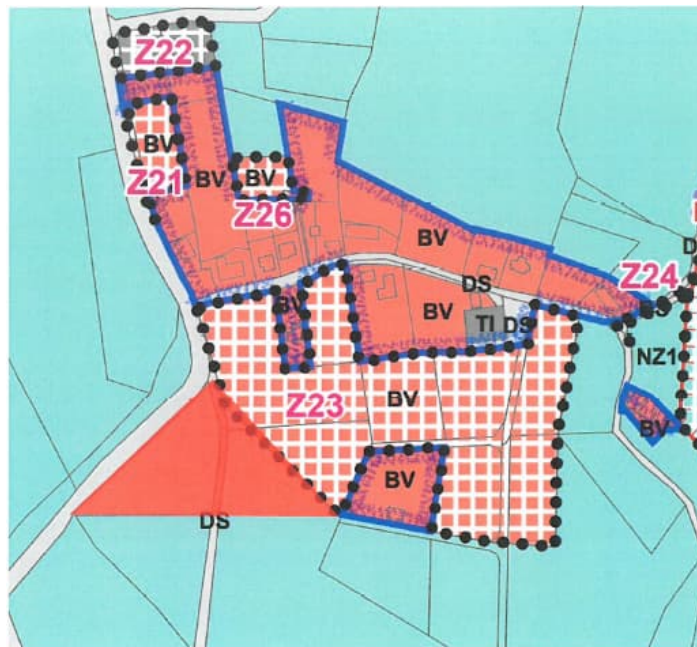
Šemnice **neschválilo**. Pod usnesením č. **4a/21/24** – Zastupitelstvo obce Šemnice neschválilo zahrnutí pozemků parc. č. **1003, 447/2, 447/3** a části pozemku **443/1** v k.ú. Šemnice jako plochy bydlení venkovského typu (**BV**). Územní plán je nástrojem pro regulaci výstavby a tedy i právem na vyjádření jejího práva na samosprávu a uvážení v přístupu k jejímu řešení. Právo na samosprávu je jedním ze základních práv obce, která rozhoduje o tom, jaký přístup zvolí k regulaci výstavby. V tomto případě nejde pouze o technické aspekty, ale i o jaký směr bude rozvoj obce sledovat. Samospráva může zvážit různé faktory, jako jsou potřeby obyvatel, ochrana životního prostředí, dostupnost infrastruktury atd. Místní samospráva (např. obce, městské rady nebo zastupitelstva) má právo vyjadřovat svůj názor a rozhodovat o podobě územního plánu. To znamená, že samospráva může ovlivnit rozhodnutí o tom, jak bude územní plán vypadat a jakým způsobem bude výstavba regulována.

Zastupitelstvo obce Šemnice dne **30.1.2024** schválilo pod usnesením č. **6/16/24** pořízení nového územního plánu Šemnice. Pořizovatel na základě doručeného usnesení zpracoval návrh Zadání ÚP Šemnice a veřejnou vyhláškou oznámil projednávání návrhu zadání ÚP Šemnice. Veřejná vyhláška byla zveřejněna řádně od **7.5.2024** do **5.6.2024**. Ve lhůtě 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání na úřední desce mohl každý uplatnit své připomínky. K uvedenému návrhu zadání ÚP Šemnice nebyly ze strany stěžovatele doručeny žádné připomínky. Pořizovatel projednal návrh zadání územního plánu a na základě uplatněných požadavků a podnětů ve spolupráci s určeným zástupitelem v souladu s § 47 odst. 4 a 5 stavebního zákona upravil návrh zadání a předložil jej ke schválení zastupitelstvu obce, pro jejíž území je územní plán pořizován. Zastupitelstvo obce Šemnice schválilo na svém řádném zasedání dne **28.6.2024** pod usnesením č. **8/20/24** návrh zadání ÚP obce Šemnice. Následně byl architektem zpracován návrh ÚP Šemnice, který byl řádně projednán na společném a veřejném projednání dne **13.1.2025**. V rámci schváleného zadání ÚP Šemnice přijala obec Šemnice zásady pro vymezení nových zastavitelných ploch. Nově vymezené zastavitelné

	<p>Vážená paní Eperješiová,  <b>Námitka č. 1:</b>  Jsem vlastníkem pozemků uvedených na LV 510 v k.ú. Šemnice. Ve zveřejněném návrhu územního plánu obce Šemnice nebyly pozemky v jižní části Beraniho Dvora zařazeny jako plochy bydlení — v rodinných domech — venkovské (BV) tak, jak bylo v posledních více než 15 let slibováno a plánováno. Dokonce došlo v dané lokalitě i k částečnému dělení a zapsání předpokládaných budoucích stavebních parcel do katastru nemovitostí. Součástí tohoto projednávaného plánu bylo i zařazení části mé parcely p.p.č. 443/1 do tohoto zastavitelného území.</p> <p>Zároveň chci upozornit na skutečnost, že v lokalitě Beraniho Dvora byly v rozporu s vámi uvedenými pravidly vypuštěny i plochy podél příjezdových komunikací, v mém případě části p.p.č. 1395, 1396 a 1397.</p> <p>Protože vím, že v minulých letech převládaly zájmy místních zemědělců nad zájmy ostatních vlastníků pozemků i nad zájmy obce, chtěl bych upozornit na skutečnost, že i pozemky zemědělského charakteru nemusí být ke klasické zemědělské činnosti využívány, pokud si to vlastník nepřeje a tyto mohou rozhodovat o tom, zda, jak a kdo na těchto pozemcích bude provozovat podnikatelskou činnost.</p> <p>Právě v jižní části Beraniho Dvora jsem se stal vedlejší obětí osobních sporů sousedního majitele pozemku 447/1 a místních statkářů.</p> <p>Proto vznikl v dané lokalitě nelogický zub, ačkoli se přímo nabízí z logiky věci zahrnutí pozemkových parcel 447/2 a 447/1 do zastavitelného území, spolu s částí p.p.č. 443/1.</p> <p>Naopak došlo k rozšíření° výrazně méně logickou východní část této lokality. Proč, to by asi měl někdo zdůvodnit.</p> <p>Z těchto důvodů Vás žádám o přehodnocení tohoto návrhu a zařazení pozemků p.p.č. 1003, 447/2, 447/3 a části p.p.č. 443/1 jako plochy bydlení venkovského typu (BV). Na podporu svého stanoviska uvádím následující argumenty:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <b>Poloha pozemků:</b> pozemky p.č. 443/1, 447/2, 447/3 a 1003 bezprostředně navazují na plochy určené k výstavbě (BV, oblast Z23).</li> <li>2) <b>Přístup na pozemek:</b> Pozemek p.č. 447/2 (potažmo p.č. 447/3) je napojen na již existující obecní komunikaci (p.č. 1401), která zajišťuje bezproblémový přístup na pozemek, stejně jako přístup k pozemku 443/1 po mnou vlastněné komunikaci p.p.č. 1003. Obci tím tedy nevznikají dodatečné náklady na vybudování přístupových cest a jejich údržbu.</li> <li>3) <b>Bonita půdy a třída ochrany:</b> Převážná většina pozemku p.č. 447/2 je vedena pod BPEJ 5.28.14 s třídou ochrany <u>IV. tj.</u> půdy s podprůměrnou produkční schopností další část ve třídě III., tj. využitelné pro výstavbu.</li> <li>4) <b>Napojení na inženýrské sítě:</b> tj. vodovod a elektřina se nacházejí u paty pozemku p.č. 447/2 (na pozemku p.č. 1003).</li> <li>5) <b>Charakter pozemku:</b> pozemky p.č. jsou rovinaté či velmi mírně svažité, propojené s intravilánem obce, tj. vhodné pro výstavbu rodinného domu.</li> </ol> <p><b>Závěrem: žádám o zahrnutí pozemků p.č. 1003, 447/2, 447/3 a části p.p.č. 443/1 jako</b></p>	<p>plochy jsou v souladu s těmito zásadami.</p> <p>Diskriminace v územním plánu může nastat, pokud územní plán nebo jeho aplikace vede k nerovným, neodůvodněným nebo nespravedlivým rozdílům ve způsobu, jakým jsou určité skupiny obyvatel nebo určité typy aktivit v území omezovány nebo preferovány. Územní plán je základní nástroj pro rozvoj a organizaci území, a měl by být navrhován a aplikován spravedlivě a v souladu s právními předpisy. Vzhledem k dané skutečnosti nelze konstatovat, že by se zastupitelstvo obce Šemnice nezabývalo řádně žádostmi stěžovatelky. Jak je patrné z usnesení zastupitelstva ze dne <b>24.9.2024</b> pod usnesením č. <b>4a/21/24</b> obce Šemnice.</p> <p>Uvedené pozemky p.č. <b>1003, 447/2, 447/3</b> a části pozemku <b>443/1</b> v k.ú. Šemnice se nachází zcela mimo intravilán obce Šemnice (v současné době mimo navrhované vymezené zastavěné území obce). <b>Intravilán</b> je oblast, která je již zastavěná nebo plánována k zastavění, a zahrnuje území, kde jsou soustředěny budovy, infrastruktura a další funkce. <b>Mimo intravilán</b> (tedy v <b>zastavitelných plochách mimo intravilán</b>) se nacházejí plochy, které mohou být vymezeny pro výstavbu, ale jejich určení musí být citlivé k ochraně krajinného rázu. Z hlediska ochrany krajinného rázu dle § 12 Zákona o ochraně přírody a krajiny (dále jen „ZOPK“) není vhodné vymezovat další separované zastavitelné plochy do volné krajiny. Necitelným vymezením zastavitelné plochy mimo stávající zástavbu Beraniho dvora by došlo k výraznému ovlivnění vizuálního vzhledu krajiny, možné narušení tradičních krajinných struktur, pohledových a estetických hodnot a to včetně místních ekosystémů. Vymezování nových ploch ve volné krajině mimo zastavěné území obce je v rozporu s požadavky na udržitelný rozvoj venkovských sídel. Tyto požadavky jsou stanoveny v nadřazených územně plánovacích dokumentech a dále upřesněny v platných metodických pokynech k tvorbě územních plánů. Udržitelný rozvoj sídel předpokládá, že nové zastavitelné plochy budou vymezovány pouze v přímé návaznosti na stávající zastavěné území, a to v obcích, které disponují odpovídající technickou a dopravní infrastrukturou. Vymezování ploch mimo tato pravidla může vést k</p>
--	--	--

plochy bydlení venkovského typu (BV), viz přiložený obrázek. Je dno se o pozemky s vyřešeným přístupem, napojené na existující komunikaci, s vhodnou bonitou půdy pro výstavbu (třída ochrany III. a IV.), nedaleko inženýrských sítí. Dle mého názoru tedy neexistuje žádná překážka, která by bránila jejich zahrnutí jako plochy bydlení venkovského typu (BV).

Využití parcel podél příjezdové komunikace pro částečnou zástavbu, tj. parcely č. 1395, 1396 a 1397 ponechávám na vašem uvážení



#### 11. Námitka č. 2:

Jsem vlastníkem pozemků zapsaných na LV 510 v k.ú. Šemnice. Ve zveřejněném návrhu územního plánu obce Šemnice byly tyto pozemky zařazeny jako plochy přírodní (NP). S tímto rozhodnutím zásadně nesouhlasím a žádám o zařazení těchto pozemků jako plochy zemědělské (NZ1 respektive NZ2).

Na podporu svého stanoviska uvádím následující argumenty:

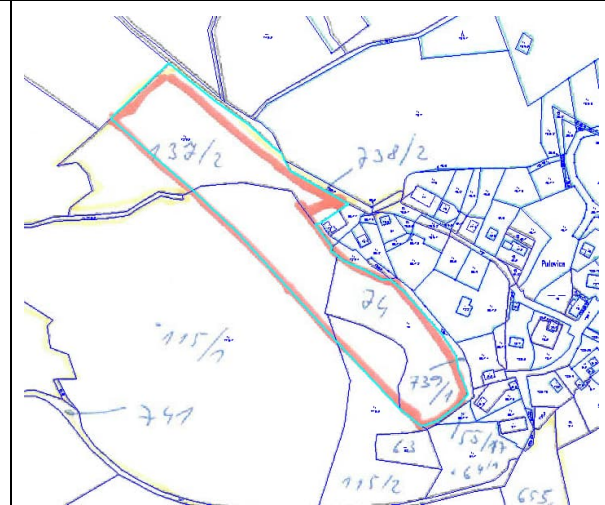
- 1) **Způsob zakreslení přírodních ploch:** Při přípravě návrhu územního plánu došlo k zakreslení veškerých zemědělských pozemků, které se nacházejí na území Evropsky významné lokality Doupovské hory (Natura 2000), jako plochy přírodní (NP). A to bez jakéhokoliv zdůvodnění a posouzení, zdali to přispívá k účelu předmětu ochrany, pro který byla tato lokalita vytvořena.
- 2) **Zásah do vlastnických práv:** Zařazení pozemků do plochy přírodní (NP) považuji za zásah do mých vlastnických práv a rád bych podotkl, že:

nežádoucím rozvolňování zástavby, nárůstu nároků na veřejnou infrastrukturu a ohrožení krajinného rázu. Území Beraniho dvora není vybaveno veřejnou kanalizační sítí. Absence kanalizace v sídle představuje zásadní technickou překážku na efektivní využití území a udržitelný rozvoj. Výstavba na izolovaných parcelách často vede k neplněným nebo nevyužitým zbytkovým prostorům mezi jednotlivými zónami. Tento roztroušený charakter rozvoje může zvýšit náklady na infrastrukturu a správu, protože je nutné budovat a udržovat infrastrukturu na mnoha oddělených místech, místo aby byla soustředěna do funkčních celků. Také to vede k neoptimálnímu využívání krajiny, kdy některé oblasti zůstávají pod využitím, zatímco jiné jsou přetíženy rozptýlenou výstavbou.

Při návrhu nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace tj. § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Zdůvodnění nových zastavitelných ploch musí obsahovat údaje a argumenty, které by přesvědčivě zdůvodňovaly navržené řešení ve vztahu k ochraně ZPF a prokazovaly jeho nezbytnost pro potřeby obce. Návrh územního plánu byl zpracován v souladu s výše uvedenými zákonnými požadavky a byl kladně projednán s dotčeným orgánem ochrany ZPF tj. s Krajským úřadem Karlovarského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství. Další navyšování zastavitelných ploch bez prokázání jejich potřeby je v rozporu s § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF.

Krajský úřad jako orgán státní správy na úseku ochrany ZPF posoudil dne 20.01.2025 pod č.j. **KK/256/ZZ/25 // KK-5451/25** dle § 13 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) návrh ÚP Šemnice a konstatoval, že došlo k významné redukci navrhovaného záboru ZPF, na **5,9032 ha**. Značná část záboru ZPF je požadována pro potřeby bydlení. Z dat Českého statistického úřadu vyplývá, že během posledních 13 vzrostl počet obyvatel z 567 na 685, což je cca 10 obyvatel za rok. Územní plán má obecně sloužit v rámci rozvoje obce dlouhodobě a koncepčně. Při celkovém záboru

	<p>Zásahy do vlastnického práva musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.</p> <p>3) <b>Poloha a využití pozemků:</b> Pozemky p.č. se nacházejí v bezprostřední blízkosti současné a plánované výstavby, daleko od biokoridorů, remízků, vodních ploch či lesů. Navíc, se jedná o pozemky, které jsou v současné době intenzivně obhospodařovány. Dle mého názoru, tedy jejich zařazení jako plochy přírodní nijak nepřispívá účelu předmětu ochrany, pro který byla tato lokalita vytvořena.</p> <p>4) <b>Rozsah přírodních ploch v návrhu územního plánu:</b> Rozsah přírodních ploch v návrhu územního plánu Šemnice je naprosto nebývalý viz platné územní plány sousedních obcí Andělská hora a Stružná, na jejichž území se také nachází Evropsky významná lokalita Doupovské hory (Natura 2000), přírodní plochy se zde ovšem omezují jen na lesy, biokoridory, remízky, bažiny, koryta potoků apt.</p> <p><b>Závěrem: zásadně nesouhlasím se zahrnutím pozemků v mém vlastnictví zapsaných na LV 510 pro k.ú. Šemnice jako plochy přírodní (NP) a z výše uvedených důvodů žádám o zařazení těchto pozemků jako plochy zemědělské (NZ1 respektive NZ2).</b></p>	<p>navrhovaném pro bydlení na ZPF se jedná o cca 32 bytových jednotek. Vzhledem k celkové projekci poptávky na 15 let je počítáno s 41 bytovými jednotkami. I přes značnou redukci ploch pro bydlení ÚP Šemnice navrhuje plochy bydlení ve výši, která je v současné době akceptovatelná ale vzhledem k možnému dalšímu navrhování ploch pro bydlení, by byla značně převýšena bilance ZPF.</p> <p>Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhopvat taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. I přes tuto skutečnost však bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínce nelze vyhovět.</p> <p>Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon). Na základě usnesení zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28. 7. 2025</b> pod usnesením č. <b>5.21.1/27/25</b> došlo k dohodě o nezařazení pozemků p. č. <b>447/2, 447/3</b> a části pozemků p. č. <b>1003, 443/1</b> v k.ú. Šemnice (dle přiloženého zákresu) do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice.</p> <p>Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. <b>5/28/25</b> ze dne <b>6. 10. 2025</b> byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. <b>5.1.1/27/25</b> až <b>5.21.3/27/25</b>. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.</p> <p><b>Připomínce č. 2 se vyhovuje částečně</b></p> <p>Z obsahu podání připomínky vyplývá, že podstatou podání je žádost o zařazení části pozemků parc. č. <b>738/2, 137/2, 115/1, 739/1</b> a <b>74</b> v k.ú. Pulovice do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – <b>BV</b> do návrhu ÚP Šemnice (dle předloženého zákresu).</p>
--	--	--



**Obr. 32** - Zákres návrhu změny využití pozemků p.č. **738/2, 137/2, 115/1, 739/1** a **74** v k.ú. Pulovice do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – **BV**

Rozsah zastavěného území a zastavitelné plochy jsou vymezeny v souladu s § 116 stavebního zákona a v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 38 a § 39 stavebního zákona, ve kterých je kladen důraz zejména na ochranu přírody a krajiny jako podstatné složky životního prostředí, na určování podmínek pro hospodárné využití území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury včetně vymezení zastavitelných ploch s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Územní plán stanovuje, které plochy jsou určeny pro výstavbu a jaké činnosti jsou na daných plochách povoleny. Množství zastavitelných ploch a rozsah výstavby by měl být v souladu s reálnými potřebami rozvoje obce, ale také s kapacitou infrastruktury (např. dopravy, kanalizace, školství) a ochrany životního prostředí. Vzhledem ke skutečnosti, že stěžovatel podal na Obec Šemnice 1 žádost o změnu využití území svých pozemků v k.ú. Pulovice. Touto žádostí se důkladně zabývalo zastupitelstvo obce Šemnice na svém 21. zasedání zastupitelstva konaného dne **24.9.2024**, kde tuto žádost zastupitelstvo obce Šemnice neschválilo. Pod usnesením

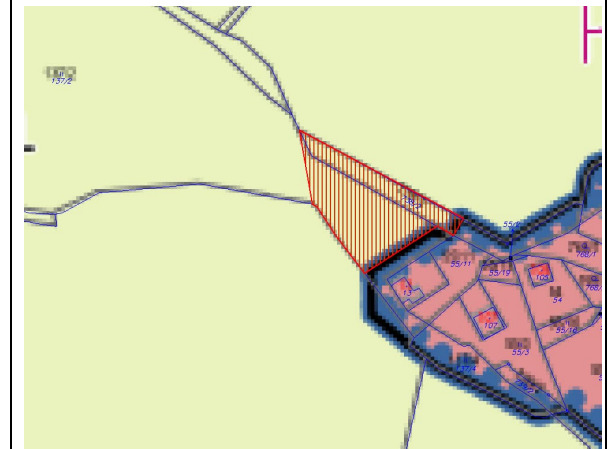
		<p>č. <b>4b/21/24</b> – Zastupitelstvo obce Šemnice neschválilo zahrnutí pozemků parc. č. <b>738/2, 137/2, 115/1, 739/1 a 74</b> v k.ú. Pulovice jako plochy bydlení venkovského typu (<b>BV</b>). Územní plán je nástrojem pro regulaci výstavby a tedy i právem na vyjádření jejího práva na samosprávu a uvážení v přístupu k jejímu řešení. Právo na samosprávu je jedním ze základních práv obce, která rozhoduje o tom, jaký přístup zvolí k regulaci výstavby. V tomto případě nejde pouze o technické aspekty, ale i o jaký směr bude rozvoj obce sledovat. Samospráva může zvážit různé faktory, jako jsou potřeby obyvatel, ochrana životního prostředí, dostupnost infrastruktury atd. Místní samospráva (např. obce, městské rady nebo zastupitelstva) má právo vyjadřovat svůj názor a rozhodovat o podobě územního plánu. To znamená, že samospráva může ovlivnit rozhodnutí o tom, jak bude územní plán vypadat a jakým způsobem bude výstavba regulována.</p> <p>Zastupitelstvo obce Šemnice dne <b>30.1.2024</b> schválilo pod usnesením č. <b>6/16/24</b> pořízení nového územního plánu Šemnice. Pořizovatel na základě doručeného usnesení zpracoval návrh Zadání ÚP Šemnice a veřejnou vyhláškou oznámil projednávání návrhu zadání ÚP Šemnice. Veřejná vyhláška byla zveřejněna řádně od <b>7.5.2024</b> do <b>5.6.2024</b>. Ve lhůtě 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání na úřední desce mohl každý uplatnit své připomínky. K uvedenému návrhu zadání ÚP Šemnice nebyly ze strany stěžovatele doručeny žádné připomínky. Pořizovatel projednal návrh zadání územního plánu a na základě uplatněných požadavků a podnětů ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. 4 a 5 stavebního zákona upravil návrh zadání a předložil jej ke schválení zastupitelstvu obce, pro jejíž území je územní plán pořizován. Zastupitelstvo obce Šemnice schválilo na svém řádném zasedání dne <b>28.6.2024</b> pod usnesením č. <b>8/20/24</b> návrh zadání ÚP obce Šemnice. Následně byl architektem zpracován návrh ÚP Šemnice, který byl řádně projednán na společném a veřejném projednání dne <b>13.1.2025</b>. V rámci schváleného zadání ÚP Šemnice přijala obec Šemnice zásady pro vymezení nových zastavitelných ploch. Nově vymezené zastavitelné plochy jsou v souladu s těmito zásadami.</p>
--	--	---

		<p>Diskriminace v územním plánu může nastat, pokud územní plán nebo jeho aplikace vede k nerovným, neodůvodněným nebo nespravedlivým rozdíům ve způsobu, jakým jsou určité skupiny obyvatel nebo určité typy aktivit v území omezovány nebo preferovány. Územní plán je základní nástroj pro rozvoj a organizaci území, a měl by být navrhován a aplikován spravedlivě a v souladu s právními předpisy. Vzhledem k dané skutečnosti nelze konstatovat, že by se zastupitelstvo obce Šemnice nezabývalo řádně žádostmi stěžovatelky. Jak je patrné z usnesení zastupitelstva ze dne <b>24.9.2024</b> pod usnesením č. <b>4b/21/24</b> obce Šemnice.</p> <p>Uvedené pozemky p.č. <b>738/2, 137/2, 115/1, 739/1 a 74</b> v k.ú. Pulovice se nachází zcela mimo intravilán obce Šemnice (v současné době mimo navrhované vymezené zastavěné území obce). <b>Intravilán</b> je oblast, která je již zastavěná nebo plánována k zastavění, a zahrnuje území, kde jsou soustředěny budovy, infrastruktura a další funkce.</p> <p><b>Mimo intravilán</b> (tedy v <b>zastavitelných plochách mimo intravilán</b>) se nacházejí plochy, které mohou být vymezeny pro výstavbu, ale jejich určení musí být citlivé k ochraně krajinného rázu. Vymezování nových ploch v krajině mimo zastavěné území obce je v rozporu s požadavky na udržitelný rozvoj venkovských sídel. Tyto požadavky jsou stanoveny v nadřazených územně plánovacích dokumentech a dále upřesněny v platných metodických pokynech k tvorbě územních plánů. Udržitelný rozvoj sídel předpokládá, že nové zastavitelné plochy budou vymezovány pouze v přímé návaznosti na stávající zastavěné území.</p> <p>Při návrhu nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace tj. § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Zdůvodnění nových zastavitelných ploch musí obsahovat údaje a argumenty, které by přesvědčivě zdůvodňovaly navržené řešení ve vztahu k ochraně ZPF a prokazovaly jeho nezbytnost pro potřeby obce. Návrh územního plánu byl zpracován v souladu s výše uvedenými zákonnými požadavky a byl kladně projednán s dotčeným orgánem ochrany ZPF tj. s Krajským úřadem</p>
--	--	---

		<p>Karlovarského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství. Další navyšování zastavitelných ploch bez prokázání jejich potřeby je v rozporu s § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF.</p> <p>Krajský úřad jako orgán státní správy na úseku ochrany ZPF posoudil dne <b>20.01.2025</b> pod č.j. <b>KK/256/ZZ/25 // KK-5451/25</b> dle § 13 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) návrh ÚP Šemnice a konstatoval, že došlo k významné redukci navrhovaného záboru ZPF, na <b>5,9032 ha</b>. Značná část záboru ZPF je požadována pro potřeby bydlení. Z dat Českého statistického úřadu vyplývá, že během posledních 13 vzrostl počet obyvatel z 567 na 685, což je cca 10 obyvatel za rok. Územní plán má obecně sloužit v rámci rozvoje obce dlouhodobě a koncepčně. Při celkovém záboru navrhovaném pro bydlení na ZPF se jedná o cca 32 bytových jednotek. Vzhledem k celkové projekci poptávky na 15 let je počítáno s 41 bytovými jednotkami. I přes značnou redukci ploch pro bydlení ÚP Šemnice navrhuje plochy bydlení ve výši, která je v současné době akceptovatelná ale vzhledem k možnému dalšímu navrhování ploch pro bydlení, by byla značně převýšena bilance ZPF.</p> <p>Zastupitelstvo obce je v procesu pořizování územního plánu oprávněno s ohledem na ochranu veřejných zájmů navrhnout taková řešení, která přispějí k optimálnímu prostorovému i funkčnímu využití. I přes tuto skutečnost však bylo v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Šemnice vyhodnoceno, že připomínce lze vyhovět pouze částečně.</p> <p>Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil danou připomínku dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon). Na základě usnesení zastupitelstva obce Šemnice ze dne <b>28. 7. 2025</b> pod usnesením č. <b>5.21.2/27/25</b>, došlo k neschválení zařazení pozemků p. č. <b>738/2, 137/2, 115/1, 739/1 a 74</b> v katastrálním území. Pulovice do plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – <b>BV</b> v návrhu Územního plánu Šemnice.</p>
--	--	--

Zastupitelstvo obce Šemnice, na základě usnesení č. 5.21.3/27/25 ze dne 28. 07. 2025, navrhuje zařazení pozemku p. č. 738/2 a části pozemku p. č. 137/2 v katastrálním území Pulovice (dle přiloženého zákresu zastupitelstva obce Šemnice) do plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) v rámci návrhu územního plánu obce Šemnice.

Na základě usnesení Zastupitelstva obce Šemnice č. 5/28/25 ze dne 6. 10. 2025 byla provedena oprava nesprávného použití slova „námitka“ namísto „připomínka“ v usneseních č. 5.1.1/27/25 až 5.21.3/27/25. Oprava byla schválena podle § 101 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Má pouze formální charakter a nemění věcný obsah přijatých rozhodnutí.

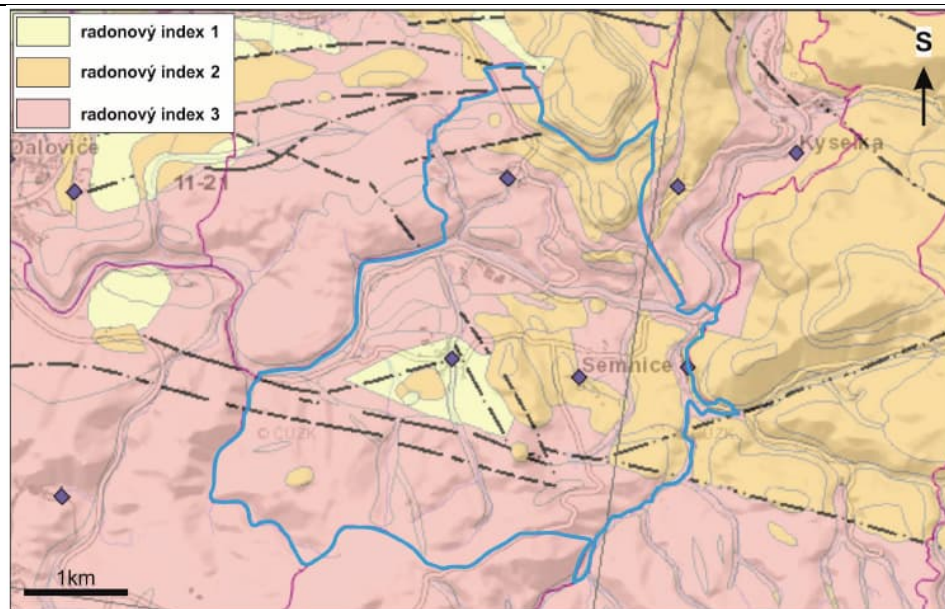


Obr. 33 - Zákres vymezení pozemku p.č. 738/2 a části pozemku p.č. 137/2 v k. ú. Pulovice byl proveden dle návrhu zastupitelstva obce a na základě dohody s panem Zamrzlou

### PŘIPOMÍNKY uplatněné dle § 94 odst. 3

podatel číslo jednací datum doručení evid. pod č.	obsah připomínky	vyhodnocení
30. Česká geologická služba, správa oblastních geologů	Stanovisko ČGS k zahájení řízení o Územním plánu Šemnice Česká geologická služba (ČGS), zřízená pro výkon státní geologické služby v souladu s	Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje Radonové riziko – doporučení z hlediska protiradonových

<p>Klárov 131/3 118 21 Praha 1</p> <p>ČGS-441/24/989*SOG-441/0979/2024 ze dne 21.01.2025 doručeno dne 21.01.2025</p> <p>č.j. 631/SÚ/25</p>	<p>ustanovením § 17, odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, byla oznámením Úřadu územního plánování a stavebního úřadu Magistrátu města Karlovy Vary (MMKV) informována o konání společného jednání o návrhu Územního plánu Šemnice.</p> <p>Česká geologická služba se dne 7. října 2021 vyjádřila k zahájení řízení o návrhu Územního plánu Šemnice stanoviskem čj. ČGS-441/21/811*SOG-441/0809/2021 a dne 17. ledna 2023 stanoviskem ČGS-441/22/1002*SOG-441/0981/2022 k veřejnému projednání Územního plánu Šemnice.</p> <p>Po analýze a vyhodnocení příslušných podkladových materiálů a návrhu Územního plánu Šemnice (<a href="https://www.semnice.cz/uzemni-plan">https://www.semnice.cz/uzemni-plan</a>) uvádí ČGS následující doplňující skutečnosti:</p> <p><b>Zájmové území</b> Zájmovým územím je katastrální území Šemnice (Obr. 1) v okrese Karlovy Vary.</p>  <p>Obr. 1 - Topografická mapa (obecná vlevo a letecká vpravo) s vyznačeným katastrálním územím Šemnice (červený polygon). Zdroj: mapy.cz</p> <p><b>Radonové riziko</b> V Územním plánu Šemnice (v textu) nejsou zmíněna radonová rizika, na která ČGS upozornila ve stanovisku k zahájení řízení o návrhu Územního plánu Šemnice z roku 2021 a ve vyjádření k veřejnému projednání Územního plánu Šemnice z ledna 2023.</p> <p>ČGS doporučuje v oblastech středního a vysokého radonového rizika (Obr. 2) věnovat zvýšenou a adekvátní pozornost protiradonovým opatřením. A to jak ve stávajících budovách, tak při výstavbě budov nových. Eventuální nová výstavba je podmíněna podrobným radonovým průzkumem.</p> <p>Při využívání místních zdrojů podzemní vody pro pitné účely ČGS doporučuje provedení příslušných analýz vody na přítomnost radioaktivních prvků. Zároveň je pravděpodobná potřeba jejich technologických úprav.</p>	<p>opatření v místech se středním a vysokým radonovým rizikem. Tento požadavek je nad podrobnost územního plánu.</p> <p>Z územního plánu vyplývají podmínky ať už pro způsob zástavby dané lokality, funkční využití území, prostorové regulativy, o kterých je také následně pro každou stavbu investor či stavebník po předložení dokumentace informován.</p> <p>Tyto požadavky se objevují po předložení projektové dokumentace v navazujícím stavebním řízení. – <b>připomínce se nevyhovuje</b></p>
--	--	--



Obr. 2 - Mapa radonového rizika z geologického podloží v zájmové oblasti (modrá čára). Žlutá barva značí nízké riziko (radonový index 1), oranžová barva střední riziko (radonový index 2), růžová barva vysoké riziko (radonový index 3). Zdroj: <https://mapy.geology.cz/radon/>

#### Závěr

Při uplatňování Územního plánu Šemnice ČGS doporučuje věnovat dostatečnou a adekvátní pozornost protiradonovým opatřením v místech se středním a vysokým radonovým rizikem, tedy v místech s radonovým indexem 2 a 3.

S výjimkou výše uvedených skutečností a doporučení Česká geologická služba sděluje Úřadu územního plánování a stavebního úřadu Magistrátu města Karlovy Vary, že v rámci konání společného jednání o návrhu Územního plánu Šemnice neuplatňuje z hlediska geologických zájmů chráněných zvláštními právními předpisy, jakož i z hlediska evidovaných rizikových geofaktorů další připomínky.