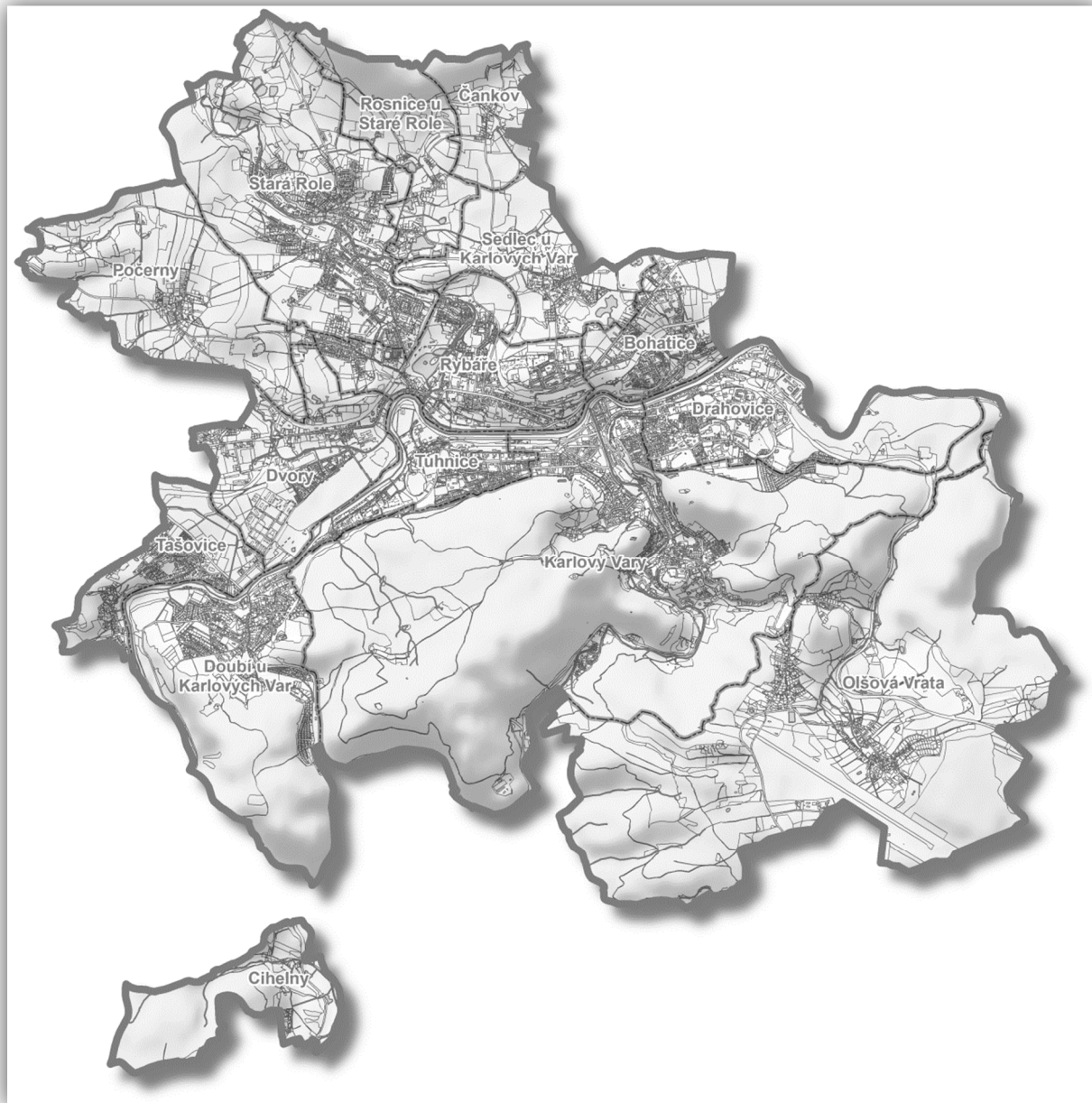


ÚZEMNÍ PLÁN Karlovy Vary změna č. 3



Odůvodnění změny č. 3

Datum zpracování: únor 2026
Poznámka: text změny č. 3 ÚPKV pro opakované projednání je takto barevně odlišen

Obsah textové části

Základní údaje	3
a) stručný popis postupu pořízení změny územního plánu	3
b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky NSZ a s prováděcími právními předpisy	5
c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	9
d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	40
e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny.....	59
f) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.....	59
g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	59
h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	59
i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	60
j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	75
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	75
l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení,	76
n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	77

Obsah grafické části

- 2.a Koordinační výkres
- 2.b Výkres širších vztahů

Základní údaje

Stupeň dokumentace:	Změna č. 3 ÚPKV pro opakované veřejné projednání
Pořizovatel:	Magistrát města Karlovy Vary Úřad územního plánování a stavební úřad Oddělení Úřad územního plánování
Projektant:	ing. arch. Ladislav Komrska Mladenovova 3234 143 00 Praha 4 číslo autorizace ČKA 02 748

a) stručný popis postupu pořízení změny územního plánu

Změna č. 3 ÚPKV:

Územní plán Karlovy Vary (dále také „ÚP“) byl pořízen postupem dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). ÚP byl vydán Zastupitelstvem města Karlovy Vary dne 25.1.2022 formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 23.2.2022.

Změna č. 1/c Územního plánu Karlovy Vary nabyla účinnosti dne 12.7.2024.

Změna č. 2 Územního plánu Karlovy Vary nabyla účinnosti dne 12.7.2024.

Změna č. 1/c Územního plánu Karlovy Vary nabyla účinnosti dne 30.11.2024

Pořízení Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary (dále také „Změna č. 3“) schválilo Zastupitelstvo města Karlovy Vary na svém zasedání dne 4.4.2023 usnesením č. ZM/73/4/23. Zároveň schválilo pořízení změny zkráceným postupem dle § 55b odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel Změny č. 3, Magistrát statutárního města Karlovy Vary, úřad územního plánování, projednal obsah Změny č. 3 s Krajským úřadem Karlovarského kraje jako příslušným orgánem ochrany přírody s následujícím výsledkem:

Ze stanovisek Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 24.11.2022 pod č.j. KK/6025/ZZ/22, ze dne 8.12.2022 pod č.j. KK/6286/ZZ/22 a ze dne 20.2.2023 pod č.j. KK/687/ZZ/23 vyplývá, že návrh řešení Změny č. 3 nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Dle vyjádření Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství jako příslušného úřadu dle § 22 písmene b) a d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí ze dne 24.11.2022 pod č.j. KK/6024/ZZ/22, ze dne 8.12.2022 pod č.j. KK/6268/ZZ/22 a ze dne 20.2.2023 pod č.j. KK/686/ZZ/23 není požadováno vyhodnocení vlivů Změny č. 3 na životní prostředí.

S odkazem na § 323 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále též „nový stavební zákon“), se obsah změny schválený zastupitelstvem obce současně s rozhodnutím o pořízení její změny zkráceným postupem podle zákona č. 183/2006 Sb. se považuje za zadání změny podle tohoto zákona a rozhodnutí o zkráceném postupu lze považovat za rozhodnutí o sloučeném společném jednání s veřejným projednáním dle § 111 odst. 4 nového stavebního zákona. V dalších etapách se tedy postupuje již podle nového stavebního zákona.

Na výše uvedeném základě zpracoval projektant Ing. arch. Ladislav Komrska (ČKA 01748) tuto dokumentaci Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary, která je zpracována v souladu požadavky nového stavebního zákona.

V souladu s § 93 odst. 5 písm. b) a c) ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona oznámil pořizovatel veřejnou vyhláškou konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání dle návrhu Změny č. 3 a 4 Územního plánu Karlovy Vary, která byla vyvěšena ve dnech 28.3. až 16.5.2025 na úřední desce Magistrátu města a zároveň byl celý návrh Změny k nahlédnutí způsobem umožňující dálkový přístup: v národním geoportálu územního plánování:

<https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani/f7f3536d-f987-4ffc-ae28-91ce8b93af1d> a MMKV <https://mmkv.cz/cs/porizovani-uzemnich-planu-zmen-uzemnich-planu-uzemnich-studii> nebo www.mmkv.cz (záložka magistrát → územní plánování → pořizování územních plánů a změn územních plánů). V listinné podobě byl k dispozici u pořizovatele.

Sloučené společné jednání a veřejné projednání se konalo dne 30.4.2025. Nejpozději do 15 dnů ode dne sloučeného jednání mohl každý uplatnit své připomínky, dotčené orgány stanoviska. Lhůta pro uplatnění námitek, připomínek a stanovisek uplynula dnem 15.5.2025. Vyhodnocení výsledků sloučeného projednání je součástí – kapitol c) a n) odůvodnění.

Dne 18.11.2025 v souladu s § 101 odst. 1 stavebního zákona požádal pořizovatel nadřízený orgán územního plánování o posouzení návrhu Změny č. 3 z hlediska koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování, Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru regionálního rozvoje, pod č.j. KK/2013/RR/25 bylo doručeno dne 27.11.2025 (viz příloha č. 10). Stanovisko neobsahuje upozornění na nedostatky z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Na základě výsledků projednání návrhu ve sloučeném společném jednání a veřejném projednání byl návrh upraven a v rozsahu podstatné úpravy byl předložen k opakovanému veřejnému projednání.

b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky NSZ a s prováděcími právními předpisy

**§ 38
Cíle územního plánování**

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Komentář:

Změnou č. 3 ÚPKV se vymezují dílčí podněty na změnu v území na platformě optimalizace využití zastavěného území, smyslem bylo posoudit míru intenzifikace ploch a slučitelnost jejich požadované funkce jak s koncepcí města, ta související sídelní strukturou.

Změna č. 3 se vymezuje a potvrzuje nepřípustné umístění obnovitelných zdrojů el. energie v nezastavěném zemi.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Komentář:

Změnou č. 3 ÚPKV nejsou vymezeny záměry porušující závěry rozboru udržitelného rozvoje ÚPKV.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Komentář:

Změna č. 3 ÚPKV je pokračováním stabilizace území z hlediska cílové kvality ve prospěch vyváženého využití území jako celku pro každodenní život včetně denní rekreace jeho obyvatel – v případě města Karlovy Vary je lépe použít pojem „uživatelů města“.

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Komentář:

Změnou č. 3 ÚPKV jsou respektovány zásady ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území vymezenými územním plánem. Velmi obezřetně byly prověřeny požadavky na změnu využití ploch Z.66 a T.66 v lázeňské části města.

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Komentář:

Záměr změny č. 3 ÚPKV odpovídá veřejnému zájmu města z hlediska homogenizace hodnot zástavby a z ní přenesených hodnot veřejného prostoru.

§ 39 Úkoly územního plánování

Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,

Komentář:

Zásady ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnoty jsou vyjádřeny základní urbanistickou koncepcí obce, kterou změna č. 3 ÚPKV nemění.

Změna č. 3 ÚPKV využívá volné plochy zastavěného území v rozsahu urbanistické koncepce, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny, popřípadě plochy přímo na zastavěném území navazující. Prostupnost územím není změnou č. 3 ÚPKV dotčena.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,

Komentář:

Vymezení zastavitelné plochy Z.66 + transformační plochy T.66 představuje optimalizaci zastavěného území z hlediska využití současného potenciálu území a umožňují rozvoj veřejné infrastruktury.

d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

Komentář:

Systém vymezení a sledování hodnot v území je pro řešené území lázeňského města základním kritériem posouzení, zpracování resp. přijetí jednotlivých podnětů změny č. 3 ÚPKV.

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,

Komentář:

Změna č. 3 ÚPKV je zaměřena na změny uvnitř sídelní struktury, popřípadě na zastavěné území navazuje. Hodnocení záměrů je založeno na přínosu jednotlivých změn pro řešené území jako celek.

Změna č. 3 řeší jednotlivé podněty a nemá oprávnění pro tyto záměry vymezovat jiné lokace. Důležité je, že text změny prokazuje slučitelnost záměrů s celkovou koncepcí města a ponechává potenciál rozvoje jako celku, nenahrazuje jiná řešení v jiné – optimální (lepší) pozici sídelní struktury.

f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,

Komentář:

Změna č. 3 ÚPKV sleduje prioritně určený záměr.

Míra využití OZE je tak převzata z platného ÚPKV a aktualizováno ve struktuře jednotného standardu ÚP.

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Komentář:

Princip uspořádání území a jeho sídelní struktury není změnou č. 3 ÚPKV dotčen, pozice záměru odpovídá požadavkům na kvalitu sídelní soustavy.

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhnout a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

Komentář:

Změna č. 3 ÚPKV umísťuje záměr na bázi slučitelnosti s navazující sídelní strukturou města, dbá na zachování jeho jedinečné lázeňské části. Ostatní záměry se v obrazu města neprojeví.

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

Komentář:

Změnou č. 3 ÚPKV není etapizace dle ÚP dotčena.

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

Komentář:

Rozsah změny č. 3 ÚPKV je vymezen v souladu s veřejným zájmem uspořádání veřejné infrastruktury a hodnoty veřejného prostranství jako celku.

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

Komentář:

Změnou č. 3 ÚPKV nebyla prokázána potřeba vymezení veřejně prospěšných staveb či opatření. Napojení všech záměrů změny č. 3 ÚPKV na dopravní infrastrukturu je zajištěno v stávající sídelní strukture.

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

Komentář:

Změnou č. 3 ÚPKV není problematika snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot dotčena.

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

Komentář:

V procesu zpracování změny č. 3 ÚPKV nebyly zjištěny podněty či potřeba uplatnění požadavků na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Komentář:

Změnou č. 3 ÚPKV nejsou vymezeny změny v území, které by zpětně či jinak podmíněně vyvolaly tlak na nehospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

Komentář:

Zájmy zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany jsou zapracovány dle případných požadavků dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání změny č. 3 ÚPKV.

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

Komentář:

Rozsah změny č. 3 ÚPKV neobsahuje komplexní řešení, které by odpovídalo potřebě odstraňování následků náhlých hospodářských změn.

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

Komentář:

Změnou č. 3 ÚPKV nebyly zjištěny žádné okolnosti potřeby vymezení asanačních či rekultivačních zásahů do území.

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,

Komentář:

Změnou č. 3 ÚPKV není tato problematika dotčena, záměry změny č. 3 ÚPKV do prostoru chráněných ložiskových území nezasahují.

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

Komentář:

Změnou č. 3 ÚPKV nebyly okolnosti ochrany území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území zjištěny.

c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 3 ÚPKV je vyhotovena v souladu:

- s přílohou č. 8 Zákona č. 283/2021 Sb., (stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů),
- vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
- Standardem vybraných částí územního plánu - Metodický pokyn, 3. vydání, verze 1. 7. 2024

Změnou č. 3 ÚPKV není dotčen zemědělský půdní fond.

Koordinační výkres změny č. 3 ÚPKV mění vzdálenost od lesa z 50 na 30 m, zásady umístování staveb vymezené platným ÚPKV tímto nejsou dotčeny. Koordinační výkres změny č. 3 ÚPKV obsahuje data ÚAP ORP Karlovy Vary v aktuální verzi.

Vyhodnocení výsledků sloučeného společného jednání a veřejného projednání, které se konalo dne 30.4.2025 (§ 98 SZ)

Orgán, organizace Číslo jednací datum doručení	Obsah stanoviska	Vyhodnocení
<p>1. Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje HSKV-877-2/2025-PCNP ze dne 15.4.2025, doručeno dne 16.4.2025</p>	<p>Stanovisko dotčeného orgánu státní správy na úseku ochrany obyvatelstva Název dokumentace: návrh změny č. 3 územního plánu Karlovy Vary Řešené území: správní území obce Karlovy Vary Pořizovatel dokumentace: Magistrát města Karlovy Vary, ÚÚP a SÚ Předložená dokumentace: návrh změny územního plánu</p> <p>Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje (dále jen „HZS Karlovarského kraje“) jako dotčený orgán podle ustanovení § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci, předloženou dne 28. března 2025, č. j. SÚ/1491/23/Gie. Na základě posouzení této dokumentace vydává HZS Karlovarského kraje v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, SOUHLASNĚ STANOVISKO.</p> <p>Odůvodnění Výše uvedená dokumentace není v rozporu s chráněnými zájmy z hlediska ochrany obyvatelstva. HZS Karlovarského kraje vycházel při vydání stanoviska ze zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a z § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.</p>	<p>- bez připomínek</p>

<p>2. Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje</p> <p>KHSKV 03541/2025/HOK/Pla-S10 ze dne 13.5.2025, doručeno dne 13.5.2025</p>	<p>Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech, Závodní 360/94, 360 21 Karlovy Vary (dále jen „KHS KK“) jako orgán ochrany veřejného zdraví příslušný podle § 77 odst. 1 a § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, podle § 18 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a podle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na základě oznámení pořizovatele doručené dne 28.03.2025 o konání společného jednání o návrhu Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary, vydává toto STANOVISKO</p> <p>KHS KK po posouzení souladu předloženého oznámení a dokumentace s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví s dokumentací návrhu Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary souhlasí.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>Změnu č. 3 Územního plánu Karlovy Vary (dále jen „změna č.3 ÚP“) zpracoval Ing. arch. Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4, číslo autorizace ČKA 02 748 v březnu 2025.</p> <p>Pořizovatel vyzval KHS KK k uplatnění stanoviska k návrhu územně plánovací dokumentace – změny č. 3 do 15 dnů od konání společného jednání dne 30.04.2025.</p> <p>Změna č. 3 je zpracována na základě Návrhu na pořízení změny č. 3 ÚP Karlovy Vary zkráceným postupem schváleným usnesením zastupitelstva města Karlovy Vary č. ZM/73/4/23 ze dne 04.04.2023. Změna řeší převod ÚP do jednotného standardu ÚPD a uveden do souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2024 Sb., v platném znění, a s tím spojeného uvedení do souladu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje. Změnou č. 3 ÚP se mění využití zastavěného území – transformační plochy T.3.1, T.8, T.3.3. a P.66.</p> <p>KHS KK přezkoumala oznámení pořizovatele a předkládanou dokumentaci, a dospěla k závěru, že věc vyhovuje požadavkům předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví. Za tohoto stavu věci vydává KHS KK toto souhlasné stanovisko.</p>	<p>- bez připomínek</p>
<p>3. Krajská veterinární správa pro Karlovarský kraj</p> <p>SVS/2025/054849 ze dne 8.4.2025, doručeno den 8.4.2025</p>	<p>Stanovisko k Veřejné vyhlášce – Oznámení o sloučeném společném jednání a veřejném projednání návrhu Změny č. 3 a č. 4 územního plánu Karlovy Vary (Změny způsobu využití pozemků smíšených ploch a jejich využití v lokalitách k.ú. Karlovy Vary, k.ú. Doubí, k.ú. Bohatice, k.ú. Rybáře, k.ú. Stará Role, k.ú. Olšová Vrata)</p> <p>Vážení,</p> <p>Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Karlovarský kraj (dále jen „KVS SVS pro Karlovarský kraj“) jako místně a věcně příslušná podle § 47 odst. 4 a § 49 odst. 1 písm. j) zákona č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „veterinární zákon“) vydává z hlediska veterinární péče k návrhu Změny č. 3 a č. 4 územního plánu Karlovy Vary (dále jen „ÚP Karlovy Vary“) toto stanovisko:</p> <p>KVS SVS pro Karlovarský kraj proti návrhu Změny č. 3 a č. 4 ÚP Karlovy Vary nic nenamítá.</p> <p>O d ů v o d n ě n í</p> <p>Oznámením ze dne 24.03.2025, č.j. 2794/SÚ/25 a Oznámením ze dne 27.03.2025, č.j. 2925/SÚ/25, oznámil Magistrát města Karlovy Vary místo a dobu konání sloučeného společného veřejného projednání návrhu Změny č.</p>	<p>- bez připomínek</p>

	<p>3 a č. 4 ÚP Karlovy Vary a požádal KVS SVS pro Karlovarský kraj, jako dotčený orgán, o stanovisko k návrhu Změny č. 3 a č. 4 ÚP Karlovy Vary. V předmětné věci, jako orgán dotčený, vycházíme z obecného zájmu obce.</p> <p>KVS SVS pro Karlovarský kraj proto proti návrhu Změny č. 3 a č. 4 ÚP Karlovy Vary (změny způsobu využití pozemků smíšených ploch a jejich využití v lokalitách k.ú. Karlovy Vary, k.ú. Doubí, k.ú. Bohatice, k.ú. Rybáře, k.ú. Stará Role, k.ú. Olšová Vrata) nic nenamítá.</p>	
<p>4. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství</p> <p>KK/1293/DS/25 ze dne 13.5.2025, doručeno dne 14.5.2025</p>	<p>STANOVISKO k návrhu změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary</p> <p>Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství (dále jen „krajský úřad“), příslušný podle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění, k uplatnění stanoviska k zásadám územního rozvoje, územnímu plánu, regulačnímu plánu a územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska řešení silnic II. a III. třídy a jako dotčený orgán dle ust. § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, souhlasí s návrhem změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>Dne 28.3.2025 obdržel krajský úřad oznámení Magistrátu města Karlovy Vary, č.j. 2794/SÚ/25 ze dne 24.3.2025 o sloučeném společném jednání a veřejném projednání návrhu změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary, konaného dne 30.4.2025. Dotčené orgány mohou uplatnit svá stanoviska do 15 dnů ode dne konání společného jednání a veřejného projednání tj. do 15.5.2025 (včetně).</p> <p>Návrh změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary je zveřejněn v Národním geoportálu územního plánování.</p> <p>Krajský úřad po vyhodnocení návrhu změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary neshledal v navrhovaných změnách rozpor se zájmy sledovanými krajským úřadem z hlediska řešení silnic II. a III. třídy, kdy nedochází k žádným změnám v silniční síti silnic II. a III. třídy, chráněnými zákonem č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění, a z tohoto důvodu krajský úřad souhlasí s předloženým návrhem změn č. 3 Územního plánu Karlovy Vary.</p>	- bez připomínek
<p>5. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor kultury, památkové péče, lázeňství a cestovního ruchu</p>	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
<p>6. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství</p> <p>KK/1524ZZ/25 ze dne 3.4.2025, doručeno dne 3.4.2025</p>	<p>Stanovisko k evropsky významným lokalitám a ptačím oblastem</p> <p>Název záměru: Návrh zadání Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary</p> <p>Lokalizace: p. p. č. 399/47, 399/48, 399/73 k.ú. Rybáře; p. p. č. 635, 636 a 230/2 k.ú. Doubí u Karlových Var; p. p. č. 590/5 a 590/8 k.ú. Bohatice a p. p. č. 774 a 781/1 k.ú. Karlovy Vary</p> <p>Žadatel: Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad, Moskevská 21, 361 20 Karlovy Vary</p> <p>Krajský úřad Karlovarského kraje, jako orgán ochrany přírody, příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, po posouzení podání, doručeného dne 24. 3. 2025, vydává v souladu s ustanovením § 45i odst.1 výše uvedeného zákona toto stanovisko: záměr „Návrh zadání Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary“ nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.</p>	<p><u>ochrana přírody a krajiny</u></p> <p>- změna nemá vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblast</p>

<p>KK/2050/ZZ/25//KK-36963/25 ze dne 7.5.2025, doručeno dne 12.5.2025</p>	<p>Odůvodnění: Předmětem navrhované Změny je:</p> <ul style="list-style-type: none"> - převod územně plánovací dokumentace do jednotného standardu dle § 59 ZS - změna způsobu využití pozemků parc. č. 399/47, 399/48, 399/73 k.ú. Rybáře na plochy smíšené městské - SM (lokality Z3/1) - změna způsobu využití pozemků parc. č. 635, 636 a 230/2 k.ú. Doubí u Karlových Var na plochy smíšené výrobní všeobecné – HU (lokality Z3/2) - změna podmínek využití plochy smíšené obytné – městské – SM na pozemcích parc.č. 590/5 a 590/8 k.ú. Bohatice – (lokality Z3/3) - změna způsobu využití plochy pozemků parc. č. 774 a 781/1 k.ú. Karlovy Vary na plochy specifickou jinou - XX (lokality Z3/4) <p>Podkladem pro vydání tohoto stanoviska jsou:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Žádost obsahující lokalizaci a podrobný popis záměru; o Nařízení vlády - národní seznam evropsky významných lokalit, v platném znění, včetně karet lokalit; o Souhrny doporučených opatření pro evropsky významné lokality a ptačí oblasti, v platném znění; o Nařízení vlády, kterými byly vyhlášeny ptačí oblasti v aktuálním rozsahu; o Aktuální vrstva mapování biotopů od Agentury ochrany přírody a krajiny ČR; o Náhled do náleзовé databáze Agentury ochrany přírody a krajiny ČR ke dni vydání tohoto stanoviska; o Náhled do katastru nemovitostí. <p>Dle krajského úřadu nemohou mít realizace a provoz prvku dle žádosti významný negativní vliv na prvky soustavy Natura 2000, jelikož jde o dílčí změny v rámci intravilánu města. Plánovaná změna je lokalizována zcela mimo prvky soustavy Natura 2000.</p> <p>Krajský úřad Karlovarského kraje posoudil předložený záměr, jeho umístění a rozsah a výsledky posouzení dospěl k závěru, že výše uvedená koncepce nemůže samostatně či ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významně ovlivnit předměty ochrany nebo celistvost EVL nebo PO, jak je uvedeno ve výroku tohoto stanoviska. Toto stanovisko je platné výhradně pro rozsah záměru, který byl předmětem tohoto stanoviska; jakékoliv podstatné doplnění je v takovém případě nutné vnímat jako změnu záměru a je nutné je opětovně předložit k vydání nového stanoviska dle § 45i odst. 1 ZOPK příslušným orgánům ochrany přírody. Toto stanovisko nenahrazuje stanoviska, vyjádření či rozhodnutí, vydávaná podle ustanovení jiných paragrafů ZOPK, nebo jiných zákonů.</p> <hr/> <p>Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“) obdržel dne 28.03.2025 OZNÁMENÍ O SLOUČENÉM SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ O NÁVRHU Změny č. 3 Územního plánu KARLOVY VARY, a k tomuto vydává následující stanovisko:</p> <p>Ochrana přírody a krajiny (NATURA) (Chochel, DiS./594) Krajský úřad, jako příslušný orgán ochrany přírody, ve svém stanovisku dle § 45i odst. 1 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů zn. KK/1524/ZZ/25 ze dne 03.04.2025 vyloučil významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (NATURA 2000).</p>	<p><u>ochrana přírody a krajiny</u> - bez připomínek</p> <p><u>posuzování vlivů na životní prostředí</u> - bez připomínek</p>
---	---	---

	<p>Posuzování vlivů na životní prostředí (Ing. Tymlová/229) K návrhu Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary pro společné jednání a veřejné projednání nemáme připomínky. K dílčím změnám návrhu Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary vydal krajský úřad, jako příslušný orgán dle § 22 písm. b) a d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, stanoviska zn. KK/6024/ZZ/22 ze dne 24.11.2022, zn. KK/6268/ZZ/22 ze dne 08.12.2022 a zn. KK/686/ZZ/23 ze dne 20.02.2023 s tím, že nemá z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí požadavky na vyhodnocení vlivů předložené změny územního plánu na životní prostředí. Tato stanoviska, s ohledem ustanovení § 323 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, zůstávají i nadále v platnosti.</p> <p>Ochrana lesního půdního fondu a státní správa lesního hospodářství (Pilný/285) Krajský úřad, jako příslušný orgán § 48a odst. 2 zákona písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“) posoudil návrh Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary, který je z hlediska zájmů chráněných lesním zákonem přípustný.</p> <p>Ochrana zemědělského půdního fondu (Ing. Suchý/204) Dle § 17 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon ZPF“) uplatňuje podle § 5 odst. 2 zákona ZPF stanovisko k územním plánům obcí, ve kterých je sídlo kraje Ministerstvo životního prostředí.</p> <p>Ochrana ovzduší (Mgr. Zemanová/297) Krajský úřad, jako orgán ochrany ovzduší dle § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), uplatňuje k návrhu změny č. 3 ÚP Karlovy Vary dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší následující stanovisko: Krajský úřad má výhrady k transformační ploše T.8. V předmětné lokalitě Z3/2 v k. ú. Doubí u Karlových Var je navrhována změna využití z plochy smíšené obytné rekreační (SR) na plochu smíšenou výrobní všeobecnou (HU). Předmětná výrobní plocha je navržena mezi stávající lokalitou bydlení (ul. U Přehrad) a stávající zahrádkářskou osadou. Vymezení výrobních ploch v přímé návaznosti na plochy bydlení a plochy rekreace, a to bez jakýchkoli ochranných opatření, považuje krajský úřad z hlediska ochrany ovzduší za nevhodné a s navrženým řešením nesouhlasí. Důvodem jsou předpokládané nežádoucí rušivé vlivy výroby na podmínky a kvalitu prostředí v přímo sousedících obytných a rekreačních plochách (obtěžující zápach, zvýšená prašnost, emise znečišťujících látek, související nákladní doprava,...). Krajský úřad požaduje v předmětné lokalitě buď ponechat stávající funkční využití (SR) anebo návrh upravit tak, aby plocha výrobní nebyla navržena v přímé návaznosti na plochy obytné a rekreační. Možností je také doplnění návrhu předmětných změn o ochranná opatření ke snížení negativních vlivů výrobní činnosti na kvalitu ovzduší v obytných plochách, např. oddělení výrobních a obytných ploch dostatečně širokým vymezeným pásem ochranné a izolační zeleně. <i>Pozn.: Výsadba zeleně, pásů izolační zeleně, ochranných ozeleněných valů, atd. je jedním z opatření doporučených v Programu zlepšování kvality ovzduší zóna Severozápad – CZ04 pro omezování resuspenze prachových částic a fugitivních emisí znečišťujících látek ze stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší. Aby opatření bylo účinné, měl by být pás ochranné a izolační zeleně osázen vertikálně zapojeným a hloubkově členěným porostem smíšených dřevin (se stromy a keři o různé výšce) se</i></p>	<p><u>ochrana lesního půdního fondu a státní správa lesního hospodářství</u> - bez připomínek</p> <p><u>ochrana zemědělského půdního fondu</u> - příslušným dotčeným orgánem je Ministerstvo životního prostředí – stanovisko bylo vyžádáno - vyhodnocení viz bod č. 15</p> <p><u>ochrana ovzduší</u> - nesouhlas s lokalitou Z3/2 - dne 4.6.2025 bylo požádáno o nové stanovisko - vyhodnocení níže ↓</p> <p><u>vodní hospodářství</u> - bez připomínek</p>
--	---	---

<p>KK/2524/ZZ/25 ze dne 10.6.2025, doručeno dne 11.6.2025</p>	<p><i>zastoupením rostlinných druhů s vysokou schopností zachycovat na svém povrchu prachové částice (např. dub, bříza, topol, svída, šípek, trnka, hloh, bez, tavelník + jehličnany,...). Pás zeleně musí být dostatečně široký tak, aby opatření bylo možné plně aplikovat (min. 15 – 20 m). V tomto smyslu by bylo zapotřebí definovat závazné podmínky využití ploch ochranné zeleně.</i></p> <p>K ostatním částem návrhu změny č. 3 ÚP Karlovy Vary nemá krajský úřad z hlediska ochrany ovzduší výhrady.</p> <p>Vodní hospodářství (Ing. Smolík/293) Krajský úřad, jako příslušný orgán § 107 odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, souhlasí s návrhem Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary.</p> <hr/> <p>Vyjádření k žádosti o přehodnocení stanoviska k návrhu změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“), jako orgán ochrany ovzduší dle § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), vydal dne 7.5.2025 pod zn. KK/2050/ZZ/25 dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší stanovisko k návrhu změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary (dále jen „ÚP“).</p> <p>Ve svém stanovisku krajský úřad nesouhlasil s návrhem transformační plochy T.8. v lokalitě Z3/2 v k. ú. Doubí u Karlových Var. V předmětné ploše, která se nachází mezi stávající lokalitou bydlení (ul. U Přehrady) a stávající zahrádkářskou osadou, byla navrhována změna využití z plochy smíšené obytné rekreační (SR) na plochu smíšenou výrobní všeobecnou (HU), a to tak, že navrhovaná výrobní plocha byla navržena v přímé návaznosti na plochy bydlení a plochy rekreace (bez jakýchkoli ochranných opatření). Navržené řešení považoval krajský úřad z hlediska ochrany ovzduší za nevhodné z důvodu předpokládaných nežádoucích rušivých vlivů výroby na podmínky a kvalitu prostředí v přímo sousedících obytných a rekreačních plochách (zvýšená prašnost, emise znečišťujících látek, obtěžující zápach, související nákladní doprava,...), které by mohly být důvodem budoucích problémů a střetů v území. Krajský úřad požadoval v předmětné lokalitě buď ponechat stávající funkční využití (SR) anebo návrh upravit tak, aby plocha výrobní nebyla navržena v přímé návaznosti na plochy obytné a rekreační. Jako jednu z možností krajský úřad zmínil také, s odkazem na Program zlepšování kvality ovzduší zóna Severozápad – CZ04, doplnění návrhu změny o ochranná opatření ke snížení negativních vlivů výrobní činnosti na kvalitu ovzduší v obytných plochách, např. oddělení výrobních a obytných ploch dostatečně širokým vymezeným pásem ochranné a izolační zeleně. K tomu dále uvedl, cit.: <i>„Aby opatření bylo účinné, měl by být pás ochranné a izolační zeleně osázen vertikálně zapojeným a hloubkově členěným porostem smíšených dřevin (se stromy a keři o různé výšce) se zastoupením rostlinných druhů s vysokou schopností zachycovat na svém povrchu prachové částice (např. dub, bříza, topol, olše, svída, šípek, trnka, hloh, bez, tavelník + jehličnany,...). Pás zeleně musí být dostatečně široký tak, aby opatření bylo možné plně aplikovat (min. 15 – 20 m). V tomto smyslu by bylo zapotřebí definovat závazné podmínky využití ploch ochranné zeleně.</i></p> <p>K ostatním částem návrhu změny č. 3 ÚP Karlovy Vary neměl krajský úřad z hlediska ochrany ovzduší výhrady.</p> <p>Nyní krajský úřad obdržel žádost pořizovatele změny č. 3 ÚP Karlovy Vary o přehodnocení stanoviska k návrhu změny č. 3 Ú Karlovy Vary. Žádost byla podána bez příloh – neobsahovala ani grafický návrh úpravy ani upravenou textovou část návrhu. Ve vyhodnocení pořizovatel mj. uvedl, že v navržené ploše T.8 je umístěn stávající objekt, který je dle katastru nemovitostí evidován jako stavba pro výrobu a skladování. Objekt slouží nyní jako provozní</p>	<p>ochrana ovzduší</p> <p>- návrh bude upraven a znovu předložen orgánu ochrany ovzduší k novému posouzení - vyhodnocení níže ↓</p>
---	---	---

sklad LTO (historicky zde bylo sídlo Zemědělského nákupního a zásobovacího podniku Plzeň a následně výroba oken). Dále uvedl, že v platném ÚP Karlovy Vary je předmětná plocha vymezena jako plocha smíšená obytná – rekreační (SR). V těchto plochách SR je mimo jiné přípustné umísťovat stavby, zařízení a plochy sloužící pro drobnou řemeslnou výrobu. Dle obecných zásad územního plánování je možné dále provozovat stávající funkce, i když nejsou zcela v souladu s charakteristikou plochy, pokud nebudou negativně ovlivňovat základní funkce území. Dle pořizovatele je z hlediska skutečného užívání objektu k výrobě logické a žádoucí, aby lokalita byla zařazena mezi plochy výrobní, neboť negativní rušivé vlivy lze eliminovat pomocí moderních technických opatření. V závěru žádosti pořizovatel uvedl: „Pro využití plochy budou, a to zejména z důvodu, aby byly zmírněny negativní vlivy na okolí, stanoveny další podmínky: Pás zeleně směrem k obytné zástavbě bude široký min. 15 m. Bude osázen vertikálně zapojeným a hloubkově členěným porostem smíšených dřevin se zastoupením rostlinných druhů s vysokou schopností zachycovat na svém povrchu prachové částice (např. dub, bříza, topol, svída, šípe, trnka, hloh, bez, tavelník + jehličnany).“

Vzhledem k tomu, že krajskému úřadu zatím nebyl předložen k posouzení upravený návrh změny (grafická ani textová část), sděluje, že negativní stanovisko zůstává i nadále v platnosti. S ohledem na přeložené zdůvodnění pořizovatele, ze kterého vyplývá, že stávající objekt provozního skladu LTO je možné dle obecných zásad územního plánování i nadále provozovat v ploše SR bez nutnosti změny ÚP, se krajský úřad více přiklání k řešení ponechat v předmětné lokalitě Z3/2 stávající funkční využití SR. Toto funkční využití nejlépe ochrání stávající sousední lokality bydlení a rekreace před možnou budoucí změnou a umístěním jiné výrobní činnosti s výrazně rušivějšími vlivy. Z tohoto důvodu krajský úřad také nesouhlasí s názorem pořizovatele, že z hlediska skutečného užívání objektu k výrobě je žádoucí, aby lokalita byla zařazena mezi plochy výrobní. Dle předloženého vyhodnocení pořizovatele je možné užívat objekt bez omezení i nadále tak jako doposud. Naopak je žádoucí ochránit před možnou budoucí negativní změnou přímo sousedící plochy a ponechat v nich zajištěné podmínky pro klidné bydlení a rekreaci (bez negativních vlivů výrobní činnosti). K názoru pořizovatele, že negativní rušivé vlivy výroby lze eliminovat pomocí moderních technických opatření, krajský úřad uvádí, že technická opatření sice mohou negativní vlivy eliminovat, mají však své hranice a nikdy negativní vlivy neodstraní zcela, a to zejména v případech, kdy je výrobní budova vzdálena od rekreačních či obytných budov pouhých pár metrů. Odstranění nebo snížení negativních vlivů na úroveň, která již nebude obtěžující, bývá v takových případech náročné a většinou finančně nákladné. Zejména pro menší podniky je instalace účinných technických opatření (kvalitní filtry, snižující technologie) často ekonomicky nepřijatelná až likvidační. Pokud bude rozhodnuto o úpravě předmětné lokality vymezením pásů ochranné a izolační zeleně, bude třeba krajskému úřadu pro posouzení předložit grafickou úpravu návrhu změny a úpravu textové části. Krajský úřad upozorňuje, že pás izolační a ochranné zeleně bude zapotřebí navrhnout nejen směrem k obytné zástavbě, jak uvedl pořizovatel (viz výše), ale i směrem k plochám rekreace.

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“), jako orgán ochrany ovzduší dle § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), vydal dne 7.5.2025 pod zn. KK/2050/ZZ/25 dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší stanovisko k návrhu změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary (dále jen „ÚP“).

Ve svém stanovisku krajský úřad nesouhlasil s návrhem transformační plochy T.8. v lokalitě Z3/2 v k. ú. Doubí u Karlových Var. V předmětné ploše, která se nachází mezi stávající lokalitou bydlení (ul. U Přehrad) a stávající

<p>KK/4494/ZZ/25 ze dne 30.10.2025, doručeno dne 4.11.2025</p>	<p>zahrádkářskou osadou, byla navržena změna využití z plochy smíšené obytné rekreační (SR) na plochu smíšenou výrobní všeobecnou (HU), a to tak, že navrhovaná výrobní plocha byla navržena v přímé návaznosti na plochy bydlení a plochy rekreace (bez jakýchkoli ochranných opatření). Navržené řešení považoval krajský úřad z hlediska ochrany ovzduší za nevhodné z důvodu předpokládaných nežádoucích rušivých vlivů výroby na podmínky a kvalitu prostředí v přímo sousedících obytných a rekreačních plochách (zvýšená prašnost, emise znečišťujících látek, obtěžující zápach, související nákladní doprava,...), které by mohly být důvodem budoucích problémů a střetů v území. Krajský úřad požadoval v předmětné lokalitě buď ponechat stávající funkční využití (SR) anebo návrh upravit tak, aby plocha výrobní nebyla navržena v přímé návaznosti na plochy obytné a rekreační. Jako jednu z možností úprav krajský úřad zmínil také, s odkazem na Program zlepšování kvalit ovzduší, doplnění návrhu změny o ochranná opatření ke snížení negativních vlivů výrobní činnosti na kvalitu ovzduší v obytných plochách, např. oddělení výrobních a obytných ploch dostatečně širokým vymezeným pásem ochranné a izolační zeleně. K tomu dále uvedl, cit.: „Aby opatření bylo účinné, měl by být pás ochranné a izolační zeleně osázen vertikálně zapojeným a hloubkově členěným porostem smíšených dřevin (se stromy a keři o různé výšce) se zastoupením rostlinných druhů s vysokou schopností zachycovat na svém povrchu prachové částice (např. dub, bříza, topol, olše, svída, šípek, trnka, hloh, bez, tavelník + jehličnany,...). Pás zeleně musí být dostatečně široký tak, aby opatření bylo možné plně aplikovat (min. 15 – 20 m). V tomto smyslu by bylo zapotřebí definovat závazné podmínky využití ploch ochranné zeleně. K ostatním částem návrhu změny č. 3 ÚP Karlovy Vary neměl krajský úřad z hlediska ochrany ovzduší výhrady. Nyní krajský úřad obdržel žádost pořizovatele změny č. 3 ÚP Karlovy Vary o přehodnocení stanoviska k návrhu této změny. K žádosti byla doložena upravená výroková část a upravená textová část odůvodnění návrhu změny. Do výrokové části návrhu změny č. 3 ÚP Karlovy Vary byla pro transformační plochu T.8. doplněna následující závazná podmínka: „Změna využití plochy T.8. je podmíněna: 1. Zřízením izolačního pásu zeleně š. 15 m vůči navazujícím plochám individuální rekreace (RI) a bydlení venkovského (BV)“ 2. Zachováním stávající izolační zeleně vůči ulici K Přehradě a její rozšíření na min. šíři 15 m 3. Provedení izolačního pásu musí splňovat tyto parametry: Pás ochranné a izolační zeleně bude osázen vertikálně zapojeným a hloubkově členěným porostem smíšených dřevin (se stromy a keři o různé výšce) se zastoupením rostlinných druhů s vysokou schopností zachycovat na svém povrchu prachové částice (např. dub, bříza, topol, svída, šípek, trnka, hloh, bez, tavelník + jehličnany). S provedenou úpravou návrhu změny č. 3 ÚP Karlovy Vary krajský úřad souhlasí.</p>	<p>ochrana ovzduší - souhlas</p>
--	--	---

7. Magistrát města Karlovy Vary, odbor dopravy	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
8. Magistrát města Karlovy Vary, ÚÚPaSÚ – vodoprávní úřad	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
9. Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí 1038/OŽP/25 ze dne 23.4.2025, doručeno dne 24.4.2025	<p>Vyjádření k zahájení řízení o změně č. 3 Územního plánu Karlovy Vary</p> <p>Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí obdržel dne 28.3.2025 veřejnou vyhlášku oznámení o sloučeném společném jednání a veřejném projednání o návrhu změny č.3 Územního plánu Karlovy Vary. K předmetné věci Vám v rozsahu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších změn, zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), ve znění pozdějších změn, zákona č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů sdělujeme následující:</p> <p><u>Vyjádření z hlediska ochrany ZPF (Ing. Doubravová, linka 2730):</u> Zdejší orgán ochrany ZPF není příslušným orgánem k uplatnění stanoviska k návrhu Územního plánu Karlovy Vary. Dle ustanovení S 17 písm. a) zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu je příslušným orgánem Ministerstvo životního prostředí.</p> <p><u>Vyjádření z hlediska ochrany přírody a krajiny (Bc.Košťálová, linka 2502)</u> Příslušným orgánem ochrany přírody je v souladu s ustanovením § 77a, odst.4, písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny Krajský úřad Karlovarského kraje.</p> <p>Současně upozorňujeme, že na části území je příslušným orgánem ochrany přírody Správa CHKO Slavkovský les</p> <p><u>Vyjádření z hlediska ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa (Ing. Krůta, linka 2523)</u> Příslušným orgánem státní správy lesů je v souladu s ustanovením S 48a, odst. 2, písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství.</p>	<p><u>z hlediska ochrany ZPF</u> - příslušným dotčeným orgánem je Ministerstvo životního prostředí – stanovisko bylo vyžádáno - vyhodnocení viz bod č. 15</p> <p><u>z hlediska ochrany přírody a krajiny</u> - příslušným dotčeným orgánem je 1) Krajský úřad KK - OŽP – stanovisko bylo vyžádáno - vyhodnocení viz bod č. 6 2) Správa CHKO Slavkovský les - stanovisko bylo vyžádáno - připomínky nebyly uplatněny - viz bod č. 18</p> <p><u>z hlediska ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa</u> - příslušným dotčeným orgánem je Krajský úřad KK - OŽP – stanovisko bylo vyžádáno - vyhodnocení viz bod č. 6</p>
10. Magistrát města Karlovy Vary, odbor památkové péče	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
11. Ministerstvo dopravy MD-28052/2025-520/2 – MD/28052/2025/520 ze dne 14.5.2025, doručeno dne 15.5.2025	<p>Sloučené společné jednání a veřejné projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Karlovy Vary STANOVISKO</p> <p>Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, v platném znění, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepce rozvoje svěřených odvětví.</p> <p>Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění,</p>	<p><u>doprava na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy</u> - souhlas</p> <p><u>dražní doprava</u> - souhlas</p> <p><u>letecká doprava</u> - OP budou do koordinačního výkresu doplněna</p>

	<p>k návrhu změny č. 3 územního plánu Karlovy Vary vydává stanovisko podle § 2 a § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., v platném znění:</p> <p><i>Z hlediska <u>dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy</u>, souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 3 územního plánu Karlovy Vary a požadavky neuplatňujeme.</i></p> <p><i>Z hlediska <u>drážní dopravy</u> souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 3 územního plánu Karlovy Vary a požadavky neuplatňujeme.</i></p> <p><i>Z hlediska <u>letecké dopravy</u> souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 3 územního plánu Karlovy Vary za následujících podmínek:</i></p> <p>1) Požadujeme, aby ochranná pásma (dále jen „OP“) veřejného mezinárodního letiště Karlovy Vary, tj. OP s výškovým omezením staveb, OP s výškovým omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP proti nebezpečným a klamavým světlům, OP se zákazem laserových zařízení - sektor A, byla do grafické části doplněna a respektována v plném rozsahu.</p> <p><i>Z hlediska <u>vodní dopravy</u> souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 3 územního plánu Karlovy Vary a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.</i></p> <p>Odůvodnění: Ad <i>Letecká doprava</i>)</p> <p>Ad1) Řešené území se nachází v ochranném pásmu (dále jen „OP“) veřejného mezinárodního letiště Karlovy Vary, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb, v OP s výškovým omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, v OP proti nebezpečným a klamavým světlům, v ornitologických OP a v OP se zákazem laserových zařízení - sektor A. OP byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 7. 10. 2016 pod č.j. 8914-16-701. Vzhledem k tomu, že grafická část návrhu změny č. 3 územního plánu Karlovy Vary eviduje pouze ornitologická OP, je ve výroku stanoviska uplatněna předmětná podmínka.</p>	<p><u>vodní doprava</u></p> <p>- souhlas</p> <p>-</p>
<p>12. Ministerstvo kultury</p> <p>MK 43293/2025 OPP ze dne 13.5.2025. doručeno dne 15.5.2025</p>	<p>Stanovisko k návrhu změny č. 3 Územního plánu města Karlovy Vary ve fázi SJ + VP</p> <p>Ministerstvo kultury obdrželo Vaše oznámení č. j. SÚ/1491/23/Gie ze dne 24. 3. 2025 o návrhu změny č. 3 Územního plánu (dále jen ÚP) města Karlovy Vary ve fázi sloučeného společného jednání a veřejného projednání.</p> <p><i>Pořizovatel:</i> Magistrát města Karlovy Vary, úřadu územního plánování a stavebního úřadu, U Spořitelny 2, 361 20 Karlovy Vary</p> <p><i>Zpracovatel:</i> Ing. arch. Ladislav Komrsk Mladenovova 3234 143 00 Praha 4, číslo autorizace ČKA 02 748</p> <p><i>Datum zpracování:</i> březen 2025</p> <p>V dané věci byla prostudována dokumentace návrhu Změny č. 3 ÚP Karlovy Vary, dostupná na stránkách magistrátu města Karlovy Vary: https://mmkv.cz/cs/porizovani-uzemnich-planu-zmen-uzemnich-planu-uzemnich-studii .</p> <p>Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – legislativní rámec:</p> <p>V rámci řešeného území se nachází:</p>	<p>plocha Z.66 a T.66 (plocha pro parkovací dům u Galerie) – nesouhlas</p> <p>v září 2025 proběhla schůzka s náměstkyní gen. ředitelky NPÚ a zástupci odborného pracoviště NPÚ v Lokti – dohodnuto, že pořizovatel požádá o nové stanovisko na základě nových skutečností - dne 18.9.2025 požádáno o přehodnocení stanoviska - vyhodnocení níže ↓</p>

● **Slavná lázeňská města Evropy** (Great Spa Towns of Europe) jako kulturní statek složený z 11 měst sedmi států Evropy, který byl 24. července 2021 jako mezinárodní série lázeňských měst zapsán na Seznam světového dědictví, vedený v ÚSKP pod číslem rejstř. 15.

● **Městská památková rezervace Karlovy Vary**, prohlášená Nařízením vlády č. 430 ze dne 6. prosince 2017 o prohlášení území vybraných částí měst Františkovy Lázně, Cheb, Karlovy Vary a Mariánské Lázně a obce Valy s lázeňskou kulturní krajinou za památkové rezervace a o změně nařízení vlády č. 443/1992 Sb., o prohlášení území historického jádra města Františkovy Lázně a území pevnosti Terezín za památkové rezervace; vedená v ÚSKP pod číslem rejstř. 1115.

● **Památková zóna Karlovy Vary**, prohlášená Vyhláškou Ministerstva kultury ČR č. 476/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny, zapsaná od roku 1992 v ÚSKP ČR pod číslem rejstříku 2134 (dále jen Vyhláška o prohlášení MPZ Karlovy Vary), vedená v ÚSKP pod číslem rejstř. 2134.

● V řešeném území se dále nacházejí **nemovitě kulturní památky**, vedené v ÚSKP pod číslem rejstříku. Jejich seznam je k dispozici na webových stránkách Národního památkového ústavu (dále jen NPÚ): <http://www.pamatkovykatalog.cz/>, <https://geoportal.npu.cz/web>.

● Řešené území je nutno chápat též jako **území s archeologickými nálezy** ve smyslu § 22 a 23 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů i ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000.

Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s ustanovením § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, na základě Vaší výzvy, uplatňuje k návrhu změny č. 3 ÚP města Karlovy Vary následující připomínky.

PŘIPOMÍNKY KE ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 3 ÚP KARLOVY VARY

ad) VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU KARLOVY VARY

1c) Urbanistická koncepce

V kapitole: „1c.3 Vymezení zastavitelných ploch“ (str. 5)

○ **Změna Z3/4**

„Změnou se vymezuje lokalita Z3/4 pro změnu využití transformační plochy P.66 (ve znění změny č. 2 ÚPKV) z plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura OV (ve znění změny č. 2 ÚPKV) na plochu specifickou jinou XX v členění na transformační plochu T.66 o velikosti 0,4834 ha a zastavitelnou plochu Z.66 o velikosti 0,9678 ha.

Pro využití transformační plochy T.66 a zastavitelné plochy Z.66 se stanovují tyto podmínky prostorového uspořádání:

- maximální % zastavění: 60

- minimální % ozelenění: 30

V území vymezeném transformační plochou T.66 a zastavitelnou plochou Z.66 se vypouští podmínka zpracování územní studie US 44.

	<p><i>Plochy T.66 a Z.66 se vymezují jako architektonicky významná stavba.“</i></p> <p>Výrok 1: Ministerstvo kultury požaduje následující úpravu výše uvedeného výroku a všech s ním souvisejících. - maximální % zastavění: 30, - minimální % ozelenění: 60.</p> <p>Výrok 2: U transformační plochy T.66 a zastavitelné plochy Z.66 požadujeme zachovat podmínku zpracování územní studie.</p> <p>Odůvodnění: Lokalita změny leží na území památkové rezervace Karlovy Vary s lázeňskou kulturní krajinou, prohlášené Nařízením vlády č. 430 ze dne 6. prosince 2017 o prohlášení území vybraných částí měst Františkovy Lázně, Cheb, Karlovy Vary a Mariánské Lázně a obce Valy s lázeňskou kulturní krajinou za památkové rezervace. Předmětná, kdysi zastavěná plocha, situovaná u Galerie umění je nyní využívána jako parkoviště. Plocha bezprostředně přiléhá k objektu Galerie umění, která je solitérní stavbou a v dané lokalitě se významně pohledově uplatňuje. V daném místě se nachází i monumentální secesní pomník F. Schillera a pomník – busta Johanna Wolfganga Goetha. Oba pomníky jsou kulturními památkami. Předmětná plocha tvoří nástupní místo při Geoethově stezce na začátku historické promenády k Poštovnímu dvoru na levém břehu říčky Teplé. Možnost vzniku parkoviště na předmětné ploše byla řešena již v návrhu ÚP Karlovy Vary pro společné jednání. Stanovisko k parkovišti k SJ tehdy vydal Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor kultury, památkové péče, lázeňství a cestovního ruchu, jelikož byl před prohlášením městské památkové rezervace dotčeným orgánem. Podmínkou Krajského úřadu bylo, aby plocha Z09-OV-kv (nyní T66 a Z66) byla doplněna do seznamu zastavitelných ploch, pro které je nutné zpracovat územní studii za účelem prověření možnosti umístění parkovacího domu a jeho prostorových a výškových limitů. Ministerstvo kultury se k ploše Z09 (nyní T66 a Z66) vyjadřovalo stanovisky č. j. MK 19100/2019 OPP k návrhu ÚP Karlovy Vary pro veřejnému projednání a stanoviskem MK 30690/2021 OPP k návrhu ÚP Karlovy Vary ve fázi opakovaného veřejného projednání. Ve výroku stanoviska k opak. VP požadovalo Ministerstvo kultury, aby nově vložené tabulky č. 54 pod část ÚS ve výrokové části bylo uvedeno toto: <i>„Výška navrhovaných staveb musí vycházet z objemové formy a skladby okolní zástavby, respektovat kulturní hodnoty lokality bez vytváření dalších pohledově se uplatňujících dominant.....“</i> V odůvodnění výroku předpokládalo MK objekt parkovacího domu s maximálně 2NP + podkroví. Ministerstvo kultury tedy počítalo s menším objektem menšího objemu. S objektem menší kapacity počítal i stávající územní plán, viz Odůvodnění návrhu ÚP z roku 2021: <i>„Navýšení kapacity je uvažováno výstavbou parkovacího objektu, který bude odpovídat přibližně ploše stávajícího parkoviště. Parkovací kapacita bude určena především pro návštěvníky lázeňské zóny a pro zaměstnance v jižní části města. Dopravní napojení parkoviště je uvažováno dle stávajícího stavu – mostním objektem přes řeku Teplá. Stávající kapacita parkoviště je cca 50 vozidel. Počet podlaží a tím i počet parkovacích míst, bude stanoven v podrobnější dokumentaci. Předpokládaná kapacita objektu je cca 100 parkovacích míst.“</i></p>	
--	--	--

<p>MK 97252/2025 OPP ze dne 13.11.2025 – doručeno dne 13.11.2025</p>	<p>Ministerstvo nesouhlasí s tak výrazným navýšením kapacity, kterou dokládá předložená studie. Půdorys garáží výrazně převyšuje stávající parkovací plochu. Podlažnost oproti předpokládané podlažnosti 2NP + podkroví taktéž významně přesahuje požadavky MK v minulém stanovisku. Navržené čtyřpodlažní garáže vytvářejí novou dominantu a potlačují dominantní působení třípodlažního objektu Galerie umění.</p> <p>Předmětné zastavitelné plochy by byly z větší části realizovány na úkol městské zeleně, která tvoří nedílnou a nezbytnou historickou součást lázeňského sídla. Zástavba dané plochy by znamenala rozšíření zastavitelného území směrem výše do pohledově přístupné plochy svahu, redukci zeleně, narušení bezprostředního Galerie umění, konkrétně jejího dominantního působení.</p> <p>Odůvodnění 2: Vypuštěním podmínky zpracování studie a uvolnění v parametrech prostorového uspořádání by vedlo k zahuštění zástavby v lokalitě památkové rezervace, to by bylo v rozporu s podmínkami zabezpečení ochrany památkových rezervací uvedených v § 3 výše uvedeného nařízení vlády. Zde je:</p> <p><i>b) při rozhodování o umístění stavby a zařízení a o změně stavby musí být respektováno prostorové uspořádání dotčených nemovitostí a jejich kulturní hodnoty a nesmí dojít k negativním změnám estetickým, technickým a funkčním, ...</i></p> <p><i>d) při rozhodování o nové výstavbě musí být respektován charakter, měřítko, hmotová a urbanistická struktura a kontext daného místa, ...</i></p> <p>Z hlediska ochrany kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k návrhu změny č. 3 Územního plánu města Karlovy Vary ve fázi SJ + VP, další zásadní připomínky a požadavky.</p> <hr/> <p>Přehodnocení stanoviska k návrhu změny č. 3 ÚP Karlovy Vary ve fázi SJ + VP</p> <p>Ministerstvo kultury obdrželo Vaši žádost zaslou v elektronické podobě dne 18. 9. 2025 o přehodnocení stanoviska, které Ministerstvo kultury uplatnilo k návrhu změny č. 3 ÚP Karlova Vary (stanovisko č. j. MK 43293/2025 OPP ze dne 13. 5. 2023).</p> <p>Ministerstvo kultury souhlasí se žádostí o přehodnocení stanoviska k návrhu změny č. 3 ÚP Karlovy Vary, tzn. souhlasí s možností navýšení zastavitelnosti na 40% pro plochy Z.66 a T.66.</p> <p>Upozorňujeme však, že podmínky vložené do výrokové části ÚP Karlovy Vary pod ÚS 44 zůstávají v platnosti.</p> <p>Přílohou přehodnoceného stanoviska je pro informativní a archivační potřeby Ministerstva kultury a NPÚ, Gen. Ř. dopis, který byl zaslán vedoucím oddělení Úřadu územního plánování Magistrátu města Karlovy Vary.</p>	<p>- souhlas – max. zastavěnost 40 %</p>
<p>13. Ministerstvo obrany – sekce ekonomická a majetková, odbor ochrany územních zájmů</p> <p>MO 433157/025-1322 - 190714-1322-OÚZ-PHA ze dne 13.5.2025, doručeno dne 14.5.2025</p>	<p>Stanovisko k územně plánovací dokumentaci Sloučené společné jednání a veřejné projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Karlovy Vary K č. j. 2794/SÚ/25</p> <p>Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č.</p>	<p>- požadavky vyplývající z aktuálních ÚAP budou do návrhu Změny č. 3 zapracovány</p> <p>- požadavku na vymezení nové plochy specifické zvláštního určení XZ nelze vyhovět → netýká se návrhu řešení Změny č. 3, jedná se o požadavek nad rámec schváleného zadání – dne 5.6.2025</p>

	<p>27/2024, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany v plném rozsahu do návrhu územně plánovací dokumentace.</p> <p>V průběhu zpracování a projednání územního plánu došlo k úpravě platné legislativy. Z tohoto důvodu opravte textovou část územně plánovací dokumentace dle následujícího znění:</p> <p>Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:</p> <p>Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005, o elektronických komunikacích.</p> <p>V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.</p> <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.</p> <p>Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:</p> <p>Objekty důležité pro obranu státu včetně zájmových území objektů důležitých pro obranu státu a ochranných pásem objektů důležitých pro obranu státu (dle ÚAP jev 107).</p> <p>Jedná se o zájmová území objektů důležitých pro obranu státu, ve kterém (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) lze umístit a povolit stavbu spojenou s prováděním zemních prací jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Za vymezené území se v tomto případě považuje zakreslené území s ohledem na orientační zakres dle poskytnutých ÚAP (viz ÚAP– jev č. A 107 OBRANOBJZU_P).</p> <p>V rámci územního plánování se jedná o plochy specifické zvláštního určení XZ dle současné legislativy, platnými regulativy v území a způsobem využití ploch na základě metodiky MMR ČR.</p> <p>V ploše objektů důležitých pro obranu státu (vojenských areálů) nelze situovat prvky ÚSES z důvodu omezujících regulativů kolidujících s veřejným zájmem na zajištění obrany a bezpečnosti státu a s plánovaným rozvojem strategické posádky.</p> <p>Upozorňuji, že v některých případech u významných vojenských staveb, pokud dojde ke kolizi se zájmy MO, budou vydávána nesouhlasná závazná stanoviska. Výstavba a výsadba může být omezena nebo zakázána.</p> <p>Návrhem územního plánu ani jeho důsledky nesmí být dotčeny příp. nemovitosti ve vlastnictví MO.</p> <p>Ministerstvo obrany požaduje změnit ve stávající územně plánovací dokumentaci v grafické a textové části využití ploch objektů důležitých pro obranu státu novým limitem, plocha XZ Specifické zvláštního určení:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SM (plochy smíšené obytné městské) - VA Karlovy Vary - Vel. a ubyt., v rozsahu parcel KN 641/1, 641/2, 641/3, 641/4, 641/6, 641/7 kat. území Rybáře + rozsah vymezeného území nutného k zajišťování ochrany oprávněného zájmu rezortu MO při zabezpečování obrany státu. 	<p>bylo požádáno o nové stanovisko - vyhodnocení níže ↓</p>
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> - SM (plochy smíšené obytné městské) - VA Karlovy Vary - objekt AZ KVV, v rozsahu parcel KN č. 296/1, 292 kat. území Dvory. - SM (plochy smíšené obytné městské) - VA Karlovy Vary - Újezdni úřad Hradiště v rozsahu parcely KN č. 122 kat. území Dvory. - XX (specifické jiné) - VA Karlovy Vary - LD Chopin, v rozsahu parcel KN č. 1614/1, 1615 kat. území Karlovy Vary. <p>Ministerstvo obrany požaduje výše uvedené plochy zařadit do plochy specifické zvláštního určení XZ. Jakékoliv jiné využití by významně narušilo funkčnost stávajících vojenských areálů. Z důvodu ochrany utajovaných skutečností ponechat stávající využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SC (smíšené obytné centrální) - VA Posádkový dům armády Karlovy Vary, v rozsahu parcely KN č. 57 kat. území Rybáře. <p>Ministerstvo obrany dále požaduje:</p> <p>1) V Příloze Odůvodnění změny č. 3 – srovnávací text, str. 109 zrušit textové znění: ÚP KV nevymezuje stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nahradit textem:</p> <p>Podmínky využití ploch s RZV podle přípustnosti: Specifické zvláštního určení:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Hlavní využití-plochy specifické za účelem zajištění zvláštních podmínek, které vyžadují zejména pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, do těchto ploch lze zahrnout pozemky související technické a dopravní infrastruktury. b) Přípustné využití – v plochách je přípustné umísťovat: - pozemky pro stavby a zařízení obrany státu, - pozemky pro bezpečnostní zařízení, - pozemky civilní ochrany, - související zařízení dopravní a technické infrastruktury, -plochy sportovišť, - zařízení logistiky a skladování s vazbou na zabezpečení objektu pro obranu a bezpečnost státu. c) Nepřípustné využití – v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2. <p>2) Ve Výrokové část změny č. 3 územního plánu Karlovy Vary, str. 4 Tabulka 1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití – Změna č. 3 ÚPKV, nově vymezit plochu XZ specifická zvláštního určení.</p> <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.</p> <p>Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: Zájmové území podpovrchového komunikačního vedení včetně jeho ochranného pásma (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) viz ÚAP – jev 82a. V tomto vymezeném území podléhají veškeré zemní práce vydání závazného stanoviska Ministerstva obrany.</p>	
--	--	--

	<p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.</p> <p>Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:</p> <p>Mikrovlnný spoj (elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma) – zákon č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR, zákon č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích, zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví. V tomto vymezeném území trasy mikrovlnného spoje (Fresnelova zóna) lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz ÚAP – jev 82a.</p> <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.</p> <p>Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:</p> <p>Nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma, které je nutno respektovat podle ustanovení zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR, zákona č. 458/2000Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb.) – viz ÚAP – jev 73.</p> <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.</p> <p>Další požadavky na ochranu vojenských inženýrských sítí při řešení výstavby v řešeném území:</p> <p>V řešeném území se dále nachází vodovodní síť včetně ochranného pásma (ÚAP – jev 68), síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma (ÚAP – jev 70), elektrická stanice (ÚAP – jev 72) a vedení plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma (ÚAP – jev 75). V tomto území (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) lze vydat územní rozhodnutí a povolit veškeré zemní práce jen na základě závazného stanoviska MO.</p> <p>Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119)</p> <p>Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:</p> <ul style="list-style-type: none"> - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení - výstavba vedení VN a VVN - výstavba větrných elektráren 	
--	---	--

<p>č.j. MO 685067/2025-1322 sp. zn. 190714/2025-1322/OÚZPHA ze dne 28.7.2025, doručeno dne 28.7.2025</p>	<ul style="list-style-type: none"> - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....) - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky) - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny) <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</p> <p>Odůvodnění Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona a zákona o zajišťování obrany ČR provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP. K datu projednání změny č. 3 územního plánu Karlovy Vary se územně plánovací dokumentace sladuje s novými regulativy v souladu se stavebním zákonem. V územně plánovací dokumentaci se požaduje stabilizovat plochy objektů důležitých pro obranu státu do plochy XZ Specifické zvláštního určení a zpřesnit využití plochy XZ. VA Posádkový dům armády Karlovy Vary se požaduje ponechat jako současnou plochu. Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedeného vymezeného území Ministerstva obrany do textové a grafické části ÚPD v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení Ministerstva obrany.</p> <hr/> <p>Vypořádání stanoviska Ministerstva obrany uplatněného k návrhu Změny č. 3 a 4 Územního plánu Karlovy Vary v rámci sloučeného společného jednání a veřejného projednání k č.j.: 5519/SÚ/25</p> <p>Vážená paní vedoucí, na základě Vámi zaslání návrhu vypořádání stanovisek Ministerstva obrany, č.j. MO 433157/025-1322 ze dne 15. 5. 2025 (ke Změně č. 3) a č.j. MO 434332/025-1322 (ke Změně č. 4) ze dne 14. 5. 2025 vydaných v pozici dotčeného orgánu v rámci sloučeného společného jednání a veřejného projednání Vám sděluji následující. Ministerstvo obrany souhlasí s předloženým návrhem vypořádání stanovisek Ministerstva obrany k návrhu Změny č. 3 a 4 Územního plánu Karlovy Vary ve smyslu zapracování všech požadavků týkajících se vymezeného území</p>	<p>- souhlas</p>
--	--	------------------

	<p>Ministerstva obrany – jev 107 (Objekty důležité pro obranu státu včetně zájmových území objektů důležitých pro obranu státu a ochranných pásem objektů důležitých pro obranu státu) do Zprávy o uplatňování územního plánu Karlovy Vary, jehož součástí bude návrh zadání Změny č. 5, jako nový podnět.</p> <p>Ministerstvo obrany dále souhlasí se zpracováním vymezených území Ministerstva obrany – jev 82a, 73 a 119 do textové a grafické části územního plánu.</p> <p>Ministerstvo obrany upozorňuje, že jakékoliv jiné zařazení ploch objektů důležitých pro obranu státu než je funkční plocha XZ Specifické zvláštního určení, včetně zpřesnění využití plochy XZ, by významně narušilo funkčnost stávajících vojenských areálů.</p>	
<p>14. Ministerstvo průmyslu a obchodu</p> <p>MPO 45087/2025 – MPO 35673/2025 ze dne 12.5.2025, doručeno dne 14.5.2025</p>	<p>Stanovisko k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary – společné jednání</p> <p>ZÁVAZNÁ ČÁST</p> <p>Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., vydáváme k návrhu změny územního plánu Karlovy Vary toto stanovisko:</p> <p>S projednaným návrhem změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary souhlasíme.</p> <p>ODŮVODNĚNÍ</p> <p>Lokality navržené změny nezasahují do ploch výhradních ložisek, předložený návrh změny územního plánu respektuje ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 horního zákona nerostné bohatství na území města. nebilancovaný zdroj hnědého uhlí Čankov není územním limitem.</p>	- bez připomínek
<p>15. Ministerstvo zdravotnictví - ČIL</p>	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
<p>16. Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV</p> <p>MZP/2025/220/816 – ZN/MZP/2025/220/167 ze dne 2.4.2025, doručeno dne 11.4.2025</p>	<p>Stanovisko k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary</p> <p>Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II obdrželo dne 28.03.2025 od Magistrátu města Karlovy Vary v souladu s § 93 odst. 5 písm. b) a c) ve spojení s § 111 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) „Oznámení sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary“ s žádostí o stanovisko. Zákonné zmocnění Ministerstva životního prostředí vyjadřovat se k územně plánovací dokumentaci (dále jen „ÚPD“) vyplývá z požadavků § 94 odst. 3 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona a z požadavků § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), konkrétně z těch jeho částí, které se vztahují k ochraně a využití nerostného bohatství a § 13 odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o geologických pracích“). Oprávněnost těchto požadavků a povinnost orgánů územního plánování a zpracovatelů ÚPD řídit se jimi v příslušné územně plánovací dokumentaci je stanovena v § 15 odst. 1 horního zákona a v § 13 odst. 1 zákona o geologických pracích.</p> <p>K výše uvedenému návrhu Změny č. 3 ministerstvo sděluje, že nemá z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a ochrany horninového prostředí připomínek, neboť se v řešeném území nenacházejí sesuvy, poddolovaná území, CHLÚ, výhradní ložiska ani dobývací prostory.</p>	<p><u>ochrana nerostných surovin</u></p> <p>- bez připomínek</p> <p><u>ochrana zemědělského půdního fondu</u></p> <p>- bez připomínek</p>

	<p>Stanovisko z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu: Návrh uvažuje ve jedné lokalitě se zábořem zemědělské půdy. Ministerstvo, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný podle ust. § 17 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon ZPF“), posoudilo předložené oznámení i jeho přílohy, a k tomuto oznámení uvádí následující: Plochy „Z3.1 (T.3.1); Z.3.2 (T.8); Z.3.3 (T.3.3); Z.3.4 (T.66, Z.66)“ – představují záměry nesoucí změnu podmínek prostorového uspořádání, nebo plochy umístěné mimo zemědělské pozemky a nepředstavují tedy zábor ploch ZPF. Ministerstvo současně sděluje, že toto stanovisko nenahrazuje ostatní správní akty ministerstva, stejně jako ostatních dotčených orgánů státní správy, vydávané dle příslušných právních předpisů.</p>	
<p>17. Obvodní báňský úřad pro území Karlovarského kraje SBS/17394/2025/OBÚ-08 – SZ SBS/15074/2025 ze dne 9.4.2025 doručeno dne 9.4.2025</p>	<p>Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského, jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), obdržel dne 28. 3. 2025 Vaše oznámení o konání výše uvedeného jednání dne 30. 4. 2025, v souladu s § 94 a § 96 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a vydává tímto v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 stavebního zákona souhlasné stanovisko k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary dle § 94 a § 96 stavebního zákona. ODŮVODNĚNÍ Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 horního zákona z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Území dotčená předmětnou změnou leží mimo ložiska nerostů. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.</p>	<p>- bez připomínek</p>
<p>18. Správa CHKO Slavkovský les SR/0493/SL/2019-25 ze dne 14.4.2025, doručeno dne 15.4.2025</p>	<p>VYJÁDRĚNÍ K OZNÁMENÍ O PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU KARLOVY VARY Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Správa CHKO Slavkovský les (dále jen „Agentura“) jako věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody na území CHKO Slavkovský les, který vykonává tuto ochranu, mimo jiné, spoluúčastí v procesu územního plánování a stavebního řízení dle § 2, odst. 2 písm. a) a písm. g) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších změn (dále jen „zákon“) a též podle § 12, odst. 1 zákona vydává v souladu s ustanovením § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto stanovisko. Dne 28. 3. 2025 bylo Agentuře doručeno oznámení o sloučeném společném jednání a veřejném projednání návrhu změny č. 3 územního plánu (dále jen „ÚP“) Karlovy Vary. Po prostudování předložených dokumentů Agentura vyjadřuje tyto požadavky a podněty: I. Agentura žádá vymezení plochy přírodní NU v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. V souladu s § 28 této vyhlášky požadujeme, aby plochy přírodní NU zahrnovaly území I. a II. zóny CHKO, přírodní rezervace (dále jen „PR“) Karlův hvozd, evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) soustavy Natura 2000 Kaňon Ohře a Olšová vrata a biocenter ÚSES.</p>	<p>Ad I.) - do návrhu budou doplněny plochy přírodní NU, které budou zahrnovat pozemky a území v souladu s § 28 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu - budou vyloučeny stavby a zařízení a jiná opatření dle § 122 stavebního zákona kromě staveb a zařízení určených ve veřejném zájmu jako technická infrastruktura – např. vysílače atd. - návrh změny kap. 1f. 3 Podmínky pro využití ploch s RZV – tabulka č. 2 bude upravena následovně:</p>

	<p>Plochy přírodní se vymezují pro zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev v řešeném území. Jedná se o plochy chráněné podle zákona z důvodu výskytu zvláště chráněných druhů a jejich biotopů dle § 49 a 50 zákona, proto musí být vymezeny jako plochy přírodní, kde je funkce ochrany přírody prioritním způsobem využití.</p> <p>Dle § 3 zákona je <i>územní systém ekologické stability vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu</i>. Cílem systému ÚSES je zachování či znovuoobnovení přirozeného genofondu krajiny a zachování či podpoření rozmanitosti původních biologických druhů a jejich společenstev (biodiverzity).</p> <p>Agentura dále uvádí jako požadavek, aby ÚP vyloučil v plochách přírodních NU stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, pro veřejnou a dopravní infrastrukturu, technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek pro účely cestovního ruchu (hygienická zařízení, ekologická a informační centra), včetně staveb, zařízení a jiných opatření dle § 122 stavebního zákona. V těchto plochách je možné realizovat stavby, zařízení a opatření související pouze se stávající technickou infrastrukturou včetně možnosti jejich oprav, rekonstrukcí a zkapacitnění a dále záměry technické infrastruktury převzaté z nadřazené územně plánovací dokumentace vydané krajem (ZUR) včetně jejich aktualizací.</p> <p>Realizací výše uvedených staveb, zařízení a jiných opatření v těchto plochách by došlo k poškození jak samotných zvláště chráněných druhů, tak i jejich biotopů. Ochrana zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin a jejich biotopů je veřejným zájmem chráněným zákonem.</p> <p>II. Agentura žádá o vymezení PR Karlův hvozd do ÚP Karlovy Vary a zahrnutí její plochy do plochy přírodní NU. PR Karlův hvozd byla vyhlášena v roce 2022. Zahnutí PR do plochy přírodní NU je v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.</p> <p>III. Agentura žádá o zapracování Plánu územního systému ekologické stability CHKO Slavkovský les do ÚP Karlovy Vary a zahrnutí jeho biocenter do ploch přírodních NU.</p> <p>Agentura má od roku 2023 zpracován Plán územního systému ekologické stability pro celé území CHKO Slavkovský les (dále jen „Plán ÚSES“). Plán ÚSES představuje kompletní revizi a aktualizaci vymezení všech skladebných částí ÚSES. Plán ÚSES je součástí ÚAP Karlovarského kraje i ÚAP příslušných obcí s rozšířenou působností. Zahnutí biocenter ÚSES do ploch přírodních NU je v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.</p> <p>IV. Agentura ke změně Z3/4, zahrnující „změnu způsobu využití plochy pozemků parc. č. 774 a 781/1 k.ú. Karlovy Vary na plochy specifickou jinou – XX“, sděluje, že p. p. č. 781/1 se nachází na území PR Karlův hvozd. Dle § 34 odst. 1 písm. c) zákona je na celém území přírodních rezervací zakázáno povolovat nebo provádět stavby, měnit druh nebo způsob využití pozemků, měnit způsob užívání staveb a vymezovat zastavitelné plochy obcí. V tomto případě je tedy nezbytné ze záměru vyjmout p. p. č. 781/1 nebo požádat Agenturu, jako příslušný orgán ochrany přírody, o výjimku ze zákona k záměru změny ÚP.</p>	<p>plochy přírodní NP → plochy přírodní NU Ad II.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - přírodní rezervace Karlův hvozd bude zahrnuta do ploch přírodních NP Ad III.) - do návrhu změny bude zpracován Plán územního systému ekologické stability CHKO Slavkovský les - plochy BC budou zahrnuty do ploch přírodních NU Ad IV.) - pozemek parc. č. 781/1 v k.ú. Karlovy Vary je dle platného ÚPKV součástí plochy OV a je určen pro umístění parkovacího domu - změnou se nemění urbanistická koncepce ÚP, pouze se mění zařízení do plochy specifické jiné a mění se podmínky prostorového uspořádání → bude požádáno o výjimku ze zákona
<p>SR/0396/SL/2025-2 ze dne 30.6.2025, doručeno dne</p>	<p>Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Regionální pracoviště správy Chráněné krajinné oblasti Slavkovský les (dále jen „Správa“), jako orgán ochrany přírody dle § 75 odst. 1 písm. d) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon“), příslušný podle § 78 odst. 1 ve spojení s § 78 odst. 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> - výjimka povolena za podmínky, že pozemek dotčený PR Karlův hvozd nebude zastavěn → nutno stanovit podmínky pro plochu Z.66, která bude

	<p>písm. i) zákona v řízení „Udělení výjimky ze zákazu vymezovat zastavitelné plochy obcí v PR Karlův hvozd“ vedené pod spisovou značkou: SR/0396/SL/2025 na základě žádosti ze dne 6. 4. 2025 od subjektu: Magistrát města Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary podle ust. § 36 odst. 3 ve spojení s § 39 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“) vydává toto</p> <p>ROZHODNUTÍ ve správním řízení, jehož účastníky jsou:</p> <p><i>Účastník řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu (žadatel):</i> Magistrát města Karlovy Vary, úřad územního plánování, Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary</p> <p><i>Spolky přihlášené dle § 70 odst. 2 zákona</i> Česká společnost pro ochranu netopýrů, Újezd 390/43, 118 00 Praha 1, IČO 49370731 Česká společnost ornitologická, Na Bělidle 252/34, 150 00 Praha 5, IČO 49629549 Česká společnost entomologická, Viničná 7, 128 00 Praha, IČO 444693</p> <p>se podle ustanovení § 43 odst. zákona, účastníku řízení dle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu: Magistrát města Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary</p> <p>POVOLUJE VÝJIMKA ze zákazu dle § 34 odst. 1 písm. c) zákona – povolovat nebo provádět stavby, měnit druh nebo způsob využití pozemků, měnit způsob užívání staveb a vymezovat zastavitelné plochy obcí. Povolení výjimky je podmíněno splněním následujících podmínek: 1) Pozemek p. č. 781/1 v k. ú. Karlovy Vary bude využit pouze pro prokázání minimálního procenta ozelenění a v budoucnu nebude zastavěn žádnou stavbou.</p> <p>ODŮVODNĚNÍ: Správa obdržela dne 6. 4. 2025 od subjektu: Magistrát města Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary žádost o udělení výjimky ze zákona ve věci „Udělení výjimky ze zákazu vymezovat zastavitelné plochy obcí v PR Karlův hvozd“. Náš úřad je ve smyslu § 43 odst. 1 zákona příslušný rozhodnout o povolení výjimky ze zákazů, proto bylo doručení žádosti ve smyslu § 44 odst. 1 správního řádu zahájeno řízení v této věci. Agentura oznámila písemností (SR/0396/SL/2025 – 1) účastníkům správního řízení zahájené řízení a určila okruh účastníků správního řízení. Současně Agentura obeznámila všechny účastníky řízení o možnosti seznámit se s podklady rozhodnutí před vydáním rozhodnutí a určila lhůtu, do kdy je tak možné učinit. Všem účastníkům řízení bylo doručeno a oznámeno. Žádný z účastníků řízení nenavrl důkazy, neučinil jiné návrhy a nevyjádřil v řízení své stanovisko. Oznámením obeslané spolky Česká společnost pro ochranu netopýrů, Újezd 390/43, 118 00 Praha 1, IČO 49370731; Česká společnost ornitologická, Na Bělidle 252/34, 150 00 Praha 5, IČO 49629549; Česká společnost entomologická, Viničná 7, 128 00 Praha, IČO 444693, IDDS: m82ei6z se do řízení nepřihlásily. Dle § 43 odst. 1 zákona výjimku ze zákazů ve zvláště chráněných územích podle § 29 může orgán ochrany přírody povolit v případě, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad zájmem ochrany přírody, nebo v zájmu ochrany přírody anebo tehdy, pokud povolovaná činnost významně neovlivní zachování stavu předmětu ochrany zvláště chráněného území. Žadatel požádal Agenturu o výjimku ke změně využití části pozemku p. p. č. 781/1 za účelem prokázání minimálního procenta ozelenění. Dotčená parcela se nachází při okraji PR Karlův hvozd a dle sdělení žadatele nebude zastavěna stavbou. Vedle pozemku 781/1 je záměrem postavit parkovací dům, který je nepochybně veřejným zájmem v</p>	<p>využita pouze jako zeleň pro prokázání min. % zeleně pro plochu T.66</p>
--	--	--

	<p>dopravně přetíženém centru Karlových Varů. Předmětný pozemek v PR Karlův hvozd zůstane nedotčený jakoukoliv výstavbou a bude sloužit jen a pouze pro prokázání minimálního procenta ozelenění. Tuto tezi náš úřad zakomponoval do podmínky pro udělení výjimky. Při dodržení této podmínky povolovaná činnost neovlivní zachování stavu předmětu ochrany zvláště chráněných území.</p> <p>Stanovením podmínek lze eliminovat případný negativní vliv na předměty ochrany PR Karlův hvozd.</p> <p>Podmínkou č. 1) Agentura zajistila, že pozemek bude využit pouze jako zeleň.</p> <p>Nedodržení podmínek stanovených ve výroku tohoto rozhodnutí může v souladu s ustanovením §84 odst. 1 písm. c) zákona vést k jeho zrušení.</p>	
<p>19. Státní pozemkový úřad</p> <p>SPU 192137/2025/129/Rin SZ SPU 412135/2022/23 ze dne 13.5.2025, doručeno dne</p>	<p>Stanovisko k „Oznámení o společném jednání a veřejném projednání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary“</p> <p>Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Pobočka Karlovy Vary, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, a podle § 19 písm. c) 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 (dále jen "zákon č. 139/2002 Sb.") a v souvislosti s ust. § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil ve sloučeném společném jednání a veřejném projednání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary.</p> <p>Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky zákona č. 139/2002 Sb. vydává Státní pozemkový úřad, Pobočka Karlovy Vary ve smyslu ust. § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko:</p> <p>Státní pozemkový úřad, Pobočka Karlovy Vary ve sloučeném společném jednání a veřejném projednání s návrhem Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary souhlasí.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>V katastrálních územích Tašovice a Doubí u Karlových Var již byly dokončeny komplexní pozemkové úpravy a jejich výsledky jsou již zapsány v katastru nemovitostí. V katastrálních územích Karlovy Vary, Olšová Vrata, Drahovice, Bohatice, Sedlec u Karlových Var, Čankov, Rosnice u Staré Role, Stará Role, Počerny, Dvory a Tuhnice v současné době pozemkové úpravy neprobíhají.</p> <p>Státní pozemkový úřad, oddělení správy vodohospodářských děl z titulu vlastníka technické infrastruktury (staveb k vodohospodářským melioracím) k „opakovanému veřejnému projednání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary“ sděluje:</p> <p>V zájmovém území návrhu Změny 1/C ÚP Karlovy Vary se nenacházejí žádné stavby HOZ a POZ.</p> <p>Za OVHS ke společnému jednání a veřejnému projednání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary bez připomínek.</p> <p>Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, oddělení správy majetku, který je příslušný hospodařit s nemovitostmi ve vlastnictví České republiky zapsanými na LV 10002, dle zákona č. 503/2012 Sb., v platném znění, nemá ke společnému jednání a veřejnému projednání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary žádné připomínky ani námítky.</p>	<p>- bez připomínek</p>

20. Státní úřad pro jadernou bezpečnost	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
21. Státní energetická inspekce	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
SOUSEDNÍ OBCE:		
22. Město Horní Slavkov	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
23. Město Loket	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
24. Město nová Role	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
25. Obec Andělská Hora	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
26. Obec Březová	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
27. Obec Dalovice	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
28. Obec Děpoltovice	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
29. Obec Hory	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
30. Obec Jenišov	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
31. Obec Kolová	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
32. Obec Mírová	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
33. Obec Otovice	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
34. Obec Píla	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
35. Obec Sadov	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
36. Obec Stanovice	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
37. Obec Šemnice	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:		
38. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje KK/2013/RR/25 ze dne 27.11.2025, doručeno dne 28.11.2025	Stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování dle § 111 odst. 5 v návaznosti na § 101 odst. 2 stavebního zákona – návrh Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje (dále také „krajský úřad“), obdržel dne 19. 11. 2025 žádost o stanovisko k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary (dále jen „Změna ÚP“) dle § 111 odst. 5 v návaznosti na § 101 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen	- připomínky NOÚP bere pořizovatel na vědomí – budou zapracovány do návrhu Změny č. 3

	<p>„stavební zákon“). Žádost zaslal Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad, který pořizuje Změnu ÚP v souladu s § 46 odst. 1 písm. c) a § 25 písm. a) stavebního zákona.</p> <p>K žádosti byl předložen návrh vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných k návrhu Změny ÚP dle § 94 odst. 3 stavebního zákona a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných dle § 97 odst. 1 stavebního zákona.</p> <p>Základní údaje o Změně ÚP:</p> <p>Pořízení a obsah Změny ÚP včetně pořízení zkráceným postupem dle § 55a a § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, bylo schváleno dne 4. 4. 2023 usnesením č. ZM/73/4/23. Ve smyslu přechodných ustanovení § 323 odst. 5 stavebního zákona lze rozhodnutí o pořízení zkráceným postupem považovat za rozhodnutí o sloučeném společném jednání a veřejném projednání dle § 111 odst. 4 stavebního zákona.</p> <p>Návrh Změny ÚP zpracoval v březnu 2025 Ing. arch. Ladislav Komrška, autorizovaný architekt.</p> <p>Sloučené společné jednání a veřejné projednání návrhu Změny ÚP se konalo dne 30. 4. 2025.</p> <p>Návrh Změny ÚP řeší zejména:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aktualizaci zastavěného území ke dni 3. 12. 2024, - aktualizaci zastavitelných a transformačních ploch, - uvedení stávajícího Územního plánu Karlovy Vary do souladu s novými právními předpisy – - zpracování dokumentace Změny ÚP v jednotném standardu územně plánovací dokumentace - dle § 59 stavebního zákona. <p>Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje, jako nadřízený správní orgán územního plánování příslušný dle § 178 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a dle § 23 odst. 2 písm. h) stavebního zákona, v souladu s § 111 odst. 5 v návaznosti na § 101 odst. 2 stavebního zákona vydává k návrhu Změny ÚP stanovisko:</p> <p>1) <u>Posouzení souladu návrhu Změny ÚP z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy:</u> Návrh Změny ÚP nemá přímou věcnou návaznost na území sousedních obcí a nemá tedy žádný vliv na území z hlediska zajištění koordinace jeho využívání s ohledem na širší územní vztahy.</p> <p>2) <u>Posouzení souladu návrhu Změny ÚP s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 8 a 9 (dále jen „PÚR ČR“):</u> Z PÚR ČR pro správní území města Karlovy Vary vyplývá:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stanovení republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, - vymezení rozvojové oblasti OB12 Karlovy Vary, - vymezení koridoru konvenční železniční dopravy ŽD15 Karlovy Vary – Ostrov, - vymezení koridoru dálnice SD6 v úseku Nové Strašecí – Karlovy Vary, Cheb – hranice ČR/Německo (- Bayreuth), - vymezení plochy letiště L2 Karlovy Vary s úkolem pro územní plánování řešit napojení letiště na další druhy dopravy a v závislosti na potřebách rozvoje letiště Karlovy Vary řešit územní rozvoj dotčených obcí, - SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, - SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli 	
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> - EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření, - SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. <p>Návrh Změny ÚP není v rozporu s PÚR ČR.</p> <p>3) <u>Posouzení souladu návrhu Změny ÚP se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „ZÚR KK“):</u></p> <p>Ze ZÚR KK pro správní území města Karlovy Vary vyplývá:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, - vymezení rozvojové oblasti republikového významu OB12 Karlovy Vary, - stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, - vymezení veřejně prospěšných staveb: <ul style="list-style-type: none"> o D01 – D6 Olšová Vrata – hranice kraje (Bošov), o D02 – D6 Olšová Vrata – Karlovy Vary, o D43 – III/22129 Otovice, přeložka, o D45 – přeložka silnice II/220 Karlovy Vary, o D68 – Žalmanov – Andělská Hora, přeložka, o D81 – kapacitní silnice, úsek Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů), o D82 – kapacitní silnice, úsek propojení silnice I/13 – dálnice D6 (obchvat Karlových Varů), o D84 – silniční napojení letiště Karlovy Vary, o D101 – propojení železničních tratí č. 149 a č. 140 v západní části města Karlovy Vary (Tuhnická spojka), o D102 – propojení tratí č. 149 a č. 140 ve východní části města Karlovy Vary (Bohatická spojka), o D200 – rozšíření letiště Karlovy Vary, o D105 – Optimalizace trati č. 140 v úseku Karlovy Vary – Ostrov, o D302 - Cyklostezka Ohře, úsek Dalovice – Šemnice, o D303 – Cyklostezka Ohře, úsek Karlovy Vary, Doubský most – Karlovy Vary, Dvorský most, - vymezení ploch a koridorů ÚSES nadregionální a regionální úrovně: <ul style="list-style-type: none"> o nadregionální biocentrum NC73 Svatošské skály, o nadregionální biokoridor NK41(MB) Svatošské skály - Úhošť, o nadregionální biokoridor NK41(V) Svatošské skály - Úhošť, o nadregionální biokoridor NK46(MB) Svatošské skály – Kladská, o regionální biocentrum RC1159 Rolavská role, o regionální biocentrum RC1680 Tabule, o regionální biocentrum RC1682 U Březové, o regionální biocentrum RC376 Hloubek – Bukový vrch, o regionální biokoridor RK20008 Rolavské role – K41, 	
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> - vymezení oblasti vlastních krajin Podkrušnohoří a Chebska (B) s vlastními krajinami Karlovarsko - sever (B.4), Karlovy Vary (B.5), Údolí Ohře (B.6), a oblasti vlastních krajin Slavkovského lesa a Doupovských hor (C) s vlastními krajinami Karlovarsko – jih (C.1) a Slavkovský les – východ (C.2), - požadavek na řešení v ÚPD – vytvářet územní podmínky, včetně vymezení ploch pro zajištění povodňové ochrany na území města Karlovy Vary. <p>Návrh Změny ÚP není v rozporu se ZÚR KK.</p> <p>Vzhledem k tomu, že stanovisko neobsahuje upozornění na nedostatky z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, lze v řízení o Změně ÚP pokračovat.</p> <p><u>Připomínky nadřízeného správního orgánu územního plánování uplatněné na základě § 178 odst. 1 a 2 správního řádu a na základě § 23 stavebního zákona:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1/ Upozorňujeme, že vláda ČR schválila svým usnesením č. 633/2025 ze dne 27. 8. 2025 návrh Změny č. 8 PÚR ČR, která je od 1. 10. 2025 závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace. Požadujeme proto v tomto smyslu doplnit vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje v bodě d) textové části odůvodnění návrhu Změny ÚP. 2/ V bodě d) textové části odůvodnění návrhu Změny ÚP požadujeme vypustit informace o rozvojové ose OS7. Správní území města Karlovy Vary je zahrnuto do území rozvojové oblasti OB12. PÚR ČR do rozvojové osy OS7 zahrnuje obce s vazbou na D6 a I/13 mimo obcí již zahrnutých do rozvojové oblasti. 3/ Upozorňujeme, že od 1. 3. 2025 je pro pořizování a vydávání územních plánů a jejich změn závazná Změna č. 9, nikoliv Aktualizace č. 9. Pojem „změna politiky územního rozvoje“ je v souladu s „novým stavebním zákonem“ č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Požadujeme tuto skutečnost zohlednit v bodě d) textové části odůvodnění návrhu Změny ÚP. 4/ V bodě d) textové části odůvodnění Změny ÚP požadujeme aktualizovat informace související s vymezením specifických oblastí SOB10 a SOB11 (Změna č. 9 PÚR ČR) týkající se podmínky schválení příslušné právní úpravy, tj. Zákona o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie), který byl již zveřejněn ve Sbírce zákonů pod č. 249/2025 Sb. a nabyl účinnosti dne 1. 8. 2025. 5/ Připomínáme, že pro první Územní rozvojový plán, který pořídilo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (dále jen „MMR“) na základě přechodných ustanovení § 319 stavebního zákona a vydala Vláda ČR, se § 73 odst. 2 a 3 stavebního zákona nepoužije do doby vydání jeho změny, která jej uvede do souladu s požadavky stavebního zákona. V současné době MMR pořizuje Změnu č. 1a, Změnu č. 1b a Změnu č. 2 Územního rozvojového plánu. Pokud některá ze změn nabyde účinnosti v průběhu pořizování Změny ÚP, je ve smyslu § 73 odst. 3 stavebního zákona povinností pořizovatele zahrnout požadavek na jejich zapracování do nejbližší úpravy návrhu této Změny ÚP. 6/ Informujeme, že krajský úřad v současné době pořizuje Aktualizaci č. 2 ZÚR KK, která je ve fázi návrhu po opakovaném veřejném projednání. Dále je krajským úřadem pořizována Změna č. 3 ZÚR KK, která je v současnosti ve fázi návrhu po sloučeném společném jednání a veřejném projednání. 	
--	--	--

	<p>V případě, že tato aktualizace a změna nadřazené územně plánovací dokumentace nabydou v průběhu pořizování změny ÚP účinnosti, je povinností pořizovatele zahrnout požadavek na jejich zapracování do nejbližší úpravy návrhu této změny ÚP.</p> <p>7/ Krajský úřad dále připomíná, že Změna ÚP a úplné znění po vydání Změny ÚP budou dle § 59 odst. 1 stavebního zákona vyhotoveny v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, včetně prostorových dat, rovněž ve vektorové formě.</p>	
--	--	--

Vyhodnocení stanovisek a vyjádření k návrhu vyhodnocení připomínek ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání dne 30.4.2025 (§ 98 SZ)

Orgán, organizace Číslo jednací datum doručení	Obsah stanoviska	Vyhodnocení
39. Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
40. Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje KHSKV 15221/2025/HOK/Pla-S10 ze dne 3.12.2025, doručeno dne 3.12.2025	<p>Karlovy Vary, návrh Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary – vyhodnocení připomínek Pořizovatel: Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad, U Spořitelny 2, 361 20 Karlovy Vary, IČO: 002 54 657 (dále jen „pořizovatel“)</p> <p>Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech, Závodní 360/94, 360 21 Karlovy Vary (dále jen „KHS KK“), jako orgán ochrany veřejného zdraví příslušný podle § 77 odst. 1 a § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, podle § 18 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a podle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti pořizovatele doručené dne 20.11.2025 k uplatnění stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínek (dále také „Vyhodnocení“) uplatněné k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary (dále také „Změna 3 ÚP“), vydává toto: STANOVISKO KHS KK po posouzení souladu předložené žádosti s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví s návrhem Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary – vyhodnocení připomínek souhlasí.</p> <p>Odůvodnění: V průběhu společného veřejného projednání návrhu Změny 3 ÚP bylo uplatněno 6 připomínek. Pořizovatel 4 připomínek částečně vyhověl, 1 vyhověl a 1 nevyhověl. Závěry pořizovatele Změny 3 ÚP uvedené ve Vyhodnocení nejsou v rozporu se zájmy chráněnými orgánem ochrany veřejného zdraví, za tohoto stavu věci KHS KK vydává toto souhlasné stanovisko.</p>	- bez připomínek
41. Krajská veterinární správa pro Karlovarský kraj	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
42. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
43. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor kultury,	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny

památkové péče, lázeňství a cestovního ruchu		
<p>44. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství</p> <p>KK/5158ZZ/25 ze dne 16.12.2025, doručeno dne 16.12.2025</p>	<p>Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“) obdržel dne 19.11.2025 návrh vyhodnocení připomínek – Změna č. 3 Územního plánu Karlovy Vary a k tomuto vydává následující stanovisko:</p> <p><u>Ochrana přírody a krajiny (NATURA) (Ing. Raška/217)</u> Krajský úřad, jako příslušný orgán ochrany přírody, ve svém stanovisku dle § 45i odst. 1 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů zn. KK/1524/ZZ/25 ze dne 03.04.2024 vyloučil významný vliv koncepce Změny č. 3 Územního plánu (ÚP) Karlovy Vary dle návrhu zadání na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (soustava území NATURA 2000). Řešené území Změny č. 3 ÚP Karlovy Vary se nachází zcela mimo prvky soustavy Natura 2000. K vyhodnocení připomínek k návrhu změny č. 3 ÚP Karlovy Vary nemáme připomínky.</p> <p><u>Posuzování vlivů na životní prostředí (Ing. Tymlová/229)</u> K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek obdržených při veřejném projednání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary nemáme připomínky. K dílčím změnám návrhu Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary vydal krajský úřad, jako příslušný orgán dle § 22 písm. b) a d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, stanoviska zn. KK/6024/ZZ/22 ze dne 24.11.2022, zn. KK/6268/ZZ/22 ze dne 08.12.2022 a zn. KK/686/ZZ/23 ze dne 20.02.2023 s tím, že nemá z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí požadavky na vyhodnocení vlivů předložené změny územního plánu na životní prostředí. Tato stanoviska, s ohledem ustanovení § 323 zákona č. 283/2021 Sb., zůstávají i nadále v platnosti.</p> <p><u>Ochrana lesního půdního fondu a státní správa lesního hospodářství (Pilný/285)</u> Krajský úřad, jako příslušný orgán § 48a odst. 2 zákona písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“) posoudil návrh vyhodnocení připomínek – Změna č. 3 Územního plánu Karlovy Vary, který je z hlediska zájmů chráněných lesním zákonem přípustný.</p> <p><u>Ochrana zemědělského půdního fondu (Ing. Poláková/415)</u> Krajský úřad, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) podle § 13 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dál jen „zákon ZPF“) není příslušným dotčeným orgánem k uplatnění stanoviska k návrhu územním plánům obcí, ve kterých je dílo kraje. Podle § 17 písm. a) zákona ZPF je příslušným kompetentním orgánem ochrany ZPF Ministerstvo životního prostředí.</p> <p><u>Ochrana ovzduší (Mgr. Zemanová/297)</u> Krajský úřad, jako orgán ochrany ovzduší dle § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), uplatňuje k návrhu vypořádání připomínek podaných k návrhu změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší souhlasné stanovisko.</p>	<p><u>ochrana přírody a krajiny</u> - bez připomínek</p> <p><u>posuzování vlivů na životní prostředí</u> - bez připomínek</p> <p><u>ochrana lesního půdního fondu a státní správa lesního hospodářství</u> - bez připomínek</p> <p><u>ochrana zemědělského půdního fondu</u> - příslušným dotčeným orgánem je Ministerstvo životního prostředí – stanovisko bylo vyžádáno - vyhodnocení viz bod č. 15</p> <p><u>ochrana ovzduší</u> - bez připomínek</p> <p><u>vodní hospodářství</u> - bez připomínek</p>

	<u>Vodní hospodářství (Ing. Smolík/293)</u> Krajský úřad, jako orgán vodního hospodářství dle § 107 odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, souhlasí s návrhem vypořádání připomínek podaných k návrhu změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary.	
45. Magistrát města Karlovy Vary, odbor dopravy	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
46. Magistrát města Karlovy Vary, ÚÚPaSÚ – vodoprávní úřad	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
47. Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
48. Magistrát města Karlovy Vary, odbor památkové péče	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
49. Ministerstvo dopravy	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
50. Ministerstvo kultury	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
51. Ministerstvo obrany – sekce ekonomická a majetková, odbor ochrany územních zájmů	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
52. Ministerstvo průmyslu a obchodu	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
53. Ministerstvo zdravotnictví - ČIL	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
54. Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
55. Obvodní báňský úřad pro území Karlovarského kraje	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
56. Správa CHKO Slavkovský les SR/0493/SL/2016-3 ze dne 4.12.2025, doručeno dne 4.12.2025	VYJÁDŘENÍ K NÁVRHU VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK KE ZMĚNĚ Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU KARLOVY VARY Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, RP Správa CHKO Slavkovský les (dále jen „Agentura“) obdržela dne 19. 11. 2025 návrh vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č. 3 Územního plánu (dále jen „ÚP“) Karlovy Vary.	- bez připomínek

	Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Správa CHKO Slavkovský les (dále jen Agentura) je na území města Karlovy Vary věcně a místně příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny pouze na území chráněné krajinné oblasti (dále jen „CHKO“) Slavkovský les. Agentura zde vykonává tuto ochranu, mimo jiné spoluúčastí v procesu územního plánování a stavebního řízení dle § 2, odst. 2, a) a písm. g) zákona č. 114/92 Sb., O ochraně přírody a krajiny (dále jen „zákon“). Na ostatním území Agentura provádí dle § 78, odst. 5 zákona pouze podporu výkonu státní správy na úseku ochrany přírody a krajiny. Agentura s návrhem vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č. 3 ÚP Karlovy Vary souhlasí.	
57. Státní pozemkový úřad	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
58. Státní úřad pro jadernou bezpečnost	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
59. Státní energetická inspekce	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny

d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Územní rozvojový plán (dále ÚRP)

Ministerstvo pro místní rozvoj oznámilo veřejnou vyhláškou č.j. MMR-71084/2024-81 ze dne 11.10.2024 vydání Územního rozvojového plánu, který podle § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) stavebního zákona formou opatření obecné povahy.

Územní rozvojový plán se nepoužije do doby vydání jeho změny, která jej uvede do souladu s požadavky stavebního zákona.

Vůči řešenému území se ÚRP vymezuje takto:



Obr.: výřez řešeného území z výkresu Ploch a koridorů včetně územního systému ekologické stability nadregionálního významu

(9) DS06

Název: Koridor dálnice D6 úseky Nové Strašecí – Karlovy Vary, Cheb – hranice ČR/Německo (–Bayreuth).

Vymezení:

Na území Karlovarského kraje:

Na území obcí: Cheb, Františkovy Lázně, Karlovy Vary, Andělská Hora, Stružná, Bražec, Bochov, Verušičky, Žlutice, Čichalov, Vrbice.

(38) DD15

Název: Koridor konvenční železniční dopravy, trať úsek Karlovy Vary – Ostrov.

Vymezení:
Na území Karlovarského kraje:
Na území obcí: Karlovy Vary, Dalovice, Otovice, Sadov, Hájek, Hroznětín, Ostrov.
(52) DL02
Název: Prodloužení a rozšíření stávající vzletové a přistávací dráhy, vzletové a přiblížovací prostory letiště Karlovy Vary včetně nutného zvětšení samotného zázemí letiště.
Vymezení:
Na území Karlovarského kraje:
Na území obcí: Karlovy Vary, Kolová, Pila, Andělská Hora.

(165) NRBC73
Název: Svatošské skály
Vymezení:
Na území Karlovarského kraje:
Na území obcí:
Loket, Hory, Karlovy Vary.

(342) NRBK73-72
Název: Svatošské skály (73) – Kladská (72)
Vymezení:
Na území Karlovarského kraje:
Na území obcí:
Karlovy Vary, Březová, Loket, Stanovice, Horní Slavkov, Teplička, Bečov nad Teplou, Krásno, Nová Ves, Prameny.

(343) NRBK73-110-15
Název: Svatošské skály (73) – Doupovský hřbet (110) – Úhošť (15)
Vymezení:
Na území Karlovarského kraje:
Na území obcí:
Hory, Loket, Karlovy Vary, Březová, Dalovice, Sadov, Šemnice, Andělská Hora, Doupovské Hradiště, Kyselka, Velichov, Ostrov, Vojkovice, Hradiště, Krásný Les, Stráž nad Ohří.

Tyto záměry odpovídají vymezením Zásadám územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění 8. aktualizace, kde jsou řádně vyhodnoceny, resp. v ÚPKV respektovány a zapracovány.

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR – aktualizace č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.,č.7 a změny č. 8 a č.9.

Politika územního rozvoje ČR ve znění:

- aktualizace č. 1 schválené Vládou ČR usnesením č. 276 ze dne 15. 4. 2015,
- aktualizace č. 2 schválené Vládou ČR usnesením č. 629 ze dne 2. 9. 2019,
- aktualizace č. 3 schválené Vládou ČR usnesením č. 630 ze dne 2. 9. 2019,
- aktualizace č. 4 schválené Vládou ČR usnesením č. 618 ze dne 12. 7. 2021,
- aktualizace č. 5 schválené Vládou ČR usnesením č. 833 ze dne 17. 8. 2020,
- aktualizace č. 6 schválené Vládou ČR usnesením č. 542 ze dne 19. 7. 2023,
- aktualizace č. 7 schválené Vládou ČR usnesením č. 89/2024 ze dne 7.2.2024
- změny č. 8 schválené Vládou ČR ze dne 27.8.2025
- a změny č. 9 schválené Vládou ČR ze dne 29.1.2025

Zpracování změny č. 8 a 9 ve vztahu k vyhodnocení řešeného území vůči akceleračním oblastem bude provedeno v další fázi projednání změny č. 3 ÚPKV v případě, že budou k dispozici podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie a bude schválena e příslušná legislativa (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).

Ad:

2.2 Republikové priority

Ad) Republikové priority

Pro územní plán Karlovy Vary včetně změny č. 1 a č. 2 (dále ÚPKV) a řešení návrhu změny č. 3 územního plánu Karlovy Vary (dále změny 3 ÚPKV) jsou kapitoly republikových priorit vypořádány takto:

Ad:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Komentář:

Změna č. 3 ÚPKV prověřila a přijala podněty, které nemění nastavenou rovnováhu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Pripouští dílčí změny využití zastavěného území při respektování základních urbanistických a krajinných vztahů, charakterizujících osobitost řešeného území.

ÚPKV akceptuje proměnu sídelní struktury v rozsahu navržených změn, případné zvýšení intenzity využití je pro sídelní strukturu města únosné.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Komentář:

Změna č. 3 ÚPKV nadále respektuje urbanistickou koncepci, která připojená venkovská sídla stabilizuje v současném rozsahu. Změnou č. 3 nejsou dotčeny přírodní atributy - kvalitní lesní porosty včetně lázeňských lesů, vodní plochy a půdní bloky kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologické funkce krajiny.

Lesní porosty jsou základní skladebnou složkou krajiny lázeňského města a jejich celistvost je zachována.

Hospodaření na zemědělské půdě je zachováno a další rozvojové plochy jsou – v případě záborů půdního fondu – navrženy pouze v jedné pozici, kde zemědělská půda ztratila svůj potenciál.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Komentář:

Změna č. 3 ÚPKV – ve smyslu ochrany hodnot území – nevytváří podmínky pro vznik urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Komentář:

ÚPKV včetně změny č. 3 je pokračováním koncepce kompaktní homogenní městské sídelní struktury a přijatá transformační opatření umístěná mimo lázeňskou část přispívají ke zvýšení – přiblížení sídelní struktury doprovázející lázeňskou a centrální část města.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Komentář:

Změna č. 3 ÚPKV přispívá k další stabilitě území jako celku a nemění vztah města KV vůči navazujícím sídlům širší zástavby území.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

Komentář:

ÚPKV vytváří v řešených lokalitách změny č. 3 podmínky pro proces postupné rehabilitace okrajových – periferních částí města.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Komentář:

Rozsah ÚPKV změnou č. 3 se zabývá změnami vnitřního uspořádání území, nastavený vztah krajského města k regionu není změnou č. 3 dotčen.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Komentář:

Úkol není vůči rozsahu změny č. 3 ÚPKV relevantní.

(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umístění rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního

charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Komentář:

Všechny změny v území dle ÚPKV – včetně lokalit změny č. 3 ÚPKV – jsou založeny na poznání struktury potřeb a chování krajiny a nejsou vůči ní konfliktní. Rozsah masivů rekreačních lesů není dotčen, záměry změny č. 3 nemění siluetu města vůči určujícím horizontům rámujeícím sídelní strukturu.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Komentář:

Migrační schopnosti resp. potřeby krajiny nejsou ÚPKV včetně změny č. 3 dotčeny. Vždy jsou zachovány potřebné plochy a koridory ÚSES **včetně jejich zpřesnění touto změnou č. 3 ÚPKV.**

(21) Vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobily pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Uvedená priorita je předmětem obsahu změny č. 3 ÚPKV v plném rozsahu. Kompaktní úrovně krajinné zeleně jsou změnou č. 3 ÚP KV sledovány z hlediska posílení jejich ochrany v prostoru CHKO Slavkovský les a dalších plochách, kde je zásadním prioritou ochrany a stability přírodních útvarů.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

Komentář:

Karlovy Vary jsou významným místem turistického ruchu, změna č. 3 ÚPKV se nastaveného systému nijak nezasahuje.

Nikoli systémově, ale přijetím podnětů, umožňuje zvýšit kritický nedostatek parkovacích míst lázeňské části v pozicích změny Z.66, T.66 bez ohrožení struktury zástavby a principu užívání lázeňského města.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočíváků, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladních technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Komentář:

ÚPKV má tuto prioritu vypořádanou stabilizací koridoru silničního obchvatu města, úpravami silniční sítě D6 a dalšími opatřeními propustnosti území a ochranou stavu a záměrů rozvoje železniční dopravy. Změnou č. 3 není koncepce dopravní infrastruktury změněna.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší)

Komentář:

ÚPKV včetně změny č. 3 ÚPKV akceptuje koncepci uspořádání všech druhů a typů dopravní infrastruktury a změnou ji nemění.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.

Komentář:

Město Karlovy Vary přijalo expozici území současným provozem na dálnici D6 včetně průtahu městem a současně vymezilo možnost silničního obchvatu.

Z hlediska vlivu průmyslových a zemědělských areálů není zjištěna zásadní disproporce, veškeré výrobní plochy – stav i návrh – jsou nerušícího charakteru.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Komentář:

Sídelní strukturou prochází vodní toky s vypořádaným rizikem vůči sídelní struktuře. Další opatření v rozsahu změny č. 3 nebyly vzneseny. Zasakování srážkových vod je obecným požadavkem stavebně technického řešení jednotlivých záměrů.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Komentář:

Změna č. 3 ÚPKV nevymezuje do záplavového území žádné záměry.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Komentář:

Řešené území je z hlediska veřejné infrastruktury stabilizováno, záměry Z.66 a T.66 zvyšují kapacitu pro parkování v klidu a rozvíjejí TI v potřebném rozsahu.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

Komentář:

ÚPKV včetně změny č. 3 využívá přírodní a krajinné hodnoty ve prospěch jejich zapojení do veřejného prostoru s cílem vytvořit kvalitativně homogenní urbanizované území zcela slučitelné s potřebami a chováním krajiny.

Cíleně – v odůvodněných případech zapojuje do veřejného prostoru jedinečnosti údolní nivy Ohře bez ztráty přírodních hodnot.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Zlepšovat propustnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Komentář:

ÚPKV včetně změny č. 3 vytváří podmínky pro uplatnění všech druhů dopravy a jejich vzájemnou součinnost v proměnných požadavcích vyplývajících z charakteru, popřípadě aktuálních klimatických stavů.

Město je napojeno na celostátní železnici Cheb – Chomutov a regionální železniční trať s dostupností Krušných hor, okolních měst a Mariánských Lázní. Je připojeno na silniční síť nadregionálního a regionálního významu. Město a připojené venkovské části jsou dostupné alternativními trasami v případě mimořádných událostí.

Město a krajina je propustná z hlediska pěší a cyklistické dopravy a platný ÚPKV vymezuje další záměry na propustnost údolní nivou Ohře.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

Komentář:

Město je připojeno na regionální vodohospodářskou soustavu, poskytující kvalitní zásobení území pitnou vodou. Čištění odpadních vod je funkční v městské struktuře, v odůvodněných případech dle ÚPKV je další rozvoj města podmíněn konkrétními požadavky úpravy a zkapacitnění systému.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

Komentář:

Výroba energie z obnovitelných zdrojů není v řešeném území – s ohledem na jeho jedinečnost - přípustná.

(31a) Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.

Komentář:

Tato priorita není předmětem obsahu změny č. 3 ÚPKV.

Ad 3

Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy

Řešené území je vyšším významným centrem osídlení (A3)

Úkoly pro územní plánování:

Úkoly pro územní plánování:

- a) Vymezováním ploch a koridorů pro dopravní infrastrukturu vytvářet územní podmínky pro optimální dopravní dostupnost center osídlení v celokrajském, případně v celostátním měřítku.
- b) Vytvářet územní podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti území zejména veřejnou hromadnou dopravou v celokrajském, případně v celostátním měřítku.
- c) V centrech osídlení zlepšovat a rozvíjet dopravu v klidu zejména výrazným navýšením kapacit odstavných a parkovacích ploch zohledňující další přepravní návaznosti (P+R; P+G; K+R; B+R apod.).
- d) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj ekonomických aktivit zejména v oblasti služeb, znalostní ekonomiky, vzdělávání, vědy, výzkumu a inovací a dalších ekonomických odvětví s vysokou přidanou hodnotou.
- e) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj bydlení v souladu se stanovenými podmínkami pro navazující územně plánovací činnost a pokud možno rozvíjet bydlení přednostně v centrálních částech center osídlení.

Změna č. 3 ÚPKV je orientována na lokální korekce zastavěného území a zastavitelných resp. transformačních ploch, vymezených ÚPKV ve znění změny č. 2.

Do celkového schématu uspořádání krajského města z hlediska výše uvedených úkolů pro územní plánování nezasahuje.

Řešené území je součástí rozvojové oblasti OB 12 - Rozvojová oblast Karlovy Vary

(51) OB12 Rozvojová oblast Karlovy Vary Vymezení: Území obcí z ORP Karlovy Vary (jen obce ve střední části), Ostrov (bez obcí v severovýchodní a severozápadní části), Sokolov (jen obce ve střední a v severovýchodní části). Důvody vymezení: Území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Karlovy Vary při spolupůsobení vedlejšího centra Ostrov a Sokolov. Rozvojovou oblast charakterizuje silná koncentrace obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž převážná část má republikový význam (lázeňství má mezinárodní význam); podporujícím faktorem rozvoje je poloha na připravované dálnici D6 Praha–Karlovy Vary–Cheb–hranice ČR/Německo (–Bayreuth).

Komentář:

Tyto vztahy – zpřesněné ZÚR Karlovarského kraje a ÚPKV nejsou předmětem a rozsahem změny č. 3 ÚPKV dotčeny.

Ad: 4. Specifické oblasti:

Řešené území je součástí specifické oblasti SOB 9 - Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Vymezení:

Území obcí z ORP: Benešov, Beroun, Bílina, Blansko, Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Břeclav, Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem, Čáslav, Černošice, Česká Lípa, Česká Třebová, České Budějovice, Český Brod, Dačice, Děčín, Dobruška, Dobříš, Frýdlant, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko, Hodonín, Holešov, Holice, Hořice, Hořovice, Hradec Králové, Hustopeče, Chomutov, Chotěboř, Chrudim, Ivančice, Jičín, Jihlava, Jindřichův Hradec, Kadaň, Karlovy Vary, Kladno, Kolín, Konice, Kostelec nad Orlicí, Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Krnov, Kroměříž, Kuřim, Kutná Hora, Kyjov, Lanškroun, Litoměřice, Litomyšl, Litovel, Litvínov, Louny, Lovosice, Luhačovice, Lysá nad Labem, Mariánské Lázně, Mělník, Mikulov, Milevsko, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Mohelnice, Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov, Most, Náměšť nad Oslavou, Neratovice, Nové Město na Moravě, Nový Bydžov, Nymburk, Nýřany, Olomouc, Otrokovice, Pardubice, Plzeň, Podbořany, Poděbrady, Pohořelice, Polička, Prostějov, Přelouč, Přerov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rosice, Roudnice nad Labem, Rychnov nad Kněžnou, Říčany, Sedlčany, Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav, Sokolov, Stod, Stříbro, Svitavy, Šlapanice, Šternberk, Tábor, Telč, Teplice, Tišnov, Třebíč, Třeboň, Turnov, Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Uničov, Ústí nad Labem, Ústí nad Orlicí, Valašské,

Klobouky, Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou, Vizovice, Vlašim, Votice, Vysoké Mýto, Vyškov, Zlín, Znojmo, Žamberk, Žatec, Žďár nad Sázavou, Železný Brod, Židlochovice.

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.
- b) Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody
- c) Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- d) Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
- e) Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.
- f) Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.
- g) Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.
- h) Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.
- i) Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy)

Komentář:

Řešeným územím prochází řeka Ohře s přítoky Teplé, Rolavy a dalších vodotečí. Chování vodních toků a vodních ploch je stabilizováno ÚPKV, mimo jiné prostřednictvím zachovaných přírodních systémů řešeného území, jak je vypořádáno ÚPKV.

Změnou č. 3 není hydrologie území nijak dotčena.

- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině

Komentář:

Město má svá specifika – zejména prostup řeky Teplé sídelní strukturou. ÚPKV ponechává údolní nivy vodotečí v přirozeném rozsahu a nezasahuje do záplavového území, které se k nim vztahuje.

Změnou č. 3 ÚPKV není uspořádání vodních toků a jejich přirozené chování dotčeno.

- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody

Komentář:

Změnou č. 3 ÚPKV nejsou vztahy města vůči sídelní zeleni ve vztahu k hospodaření se srážkovými vodami dotčeny.

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů

Komentář:

Zemědělská půda – pro zemědělské využití - se vyskytuje v severní části řešeného území. ÚPKV včetně změny č. 3 sleduje a vymezuje prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití přirozenost krajiny z hlediska vzniku spontánních přírodních ploch včetně mokřadů. Tyto prvky jsou platformou přirozeného chování krajiny podle specifických stanovišť s přirozenou protierozní funkcí.

Změna č. 3 ÚPKV do této problematiky nezasahuje.

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody

Komentář:

Řešené území je napojeno na vodárenskou soustavu napojenou na regionální vodárenské zdroje. Tento stav území není změnou č. 3 ÚPKV dotčen.

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny

Komentář:

Obec s rozšířenou působností Karlovy Vary zpracovanou územní studii krajiny, která by se dala využít ve smyslu tohoto úkolu PUR, nemá.

SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

Vymezení:

Území obcí z ORP: **Karlovy Vary** (bez obcí v severní, severovýchodní, východní a západní části)

.....

Důvody vymezení:

- Specifická oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z energie slunečního záření, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.
- Potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z energie slunečního záření.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

- Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),

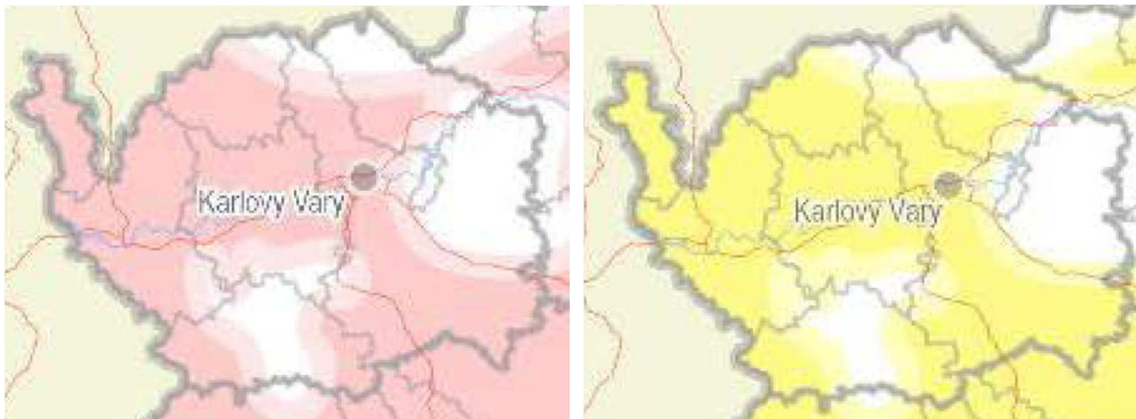
e)	obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,
f)	zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

Komentář:

Problematika využití solární energie není do ÚPKV ve znění změny č. 2 implementována. V řešeném území se plochy výroby, využitelné pro umístění fotovoltaických elektráren nevyskytují; jsou zastoupeny plochou drobné výroby a služeb v rozsahu, umožňujícím rovnováhu hospodářského pilíře udržitelného rozvoje.

Případné řešení změn v prospěch této priority lze prověřit komplexně na platformě případné zprávy o uplatňování ÚP, která by tento podnět vymezila.

Úprava podmínek zastavěného území a krajiny dle úkolů ad d) a e) je koncepčního charakteru s přesahem na definici hodnot území a případnou revizi těchto hodnot) a přesahuje možnosti této (konkrétní) změny ÚPKV.



Obr.: Potenciál řešeného území z hlediska umístění obnovitelných zdrojů energie z fotovoltaických a větrných elektráren dle schématu PUR.

SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Vymezení:	Území obcí z ORP: Karlovy Vary (bez obcí v severní, severovýchodní, východní a západní části),...
Důvody vymezení:	
a)	Specifická oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z větrné energie, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.
b)	Potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z větrné energie.
Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:	
Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:	
a)	minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,
b)	minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,
c)	zohledňování ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa se zohledněním místních podmínek v území, minimalizovat konflikty s lesy ochrannými a lesy zvláštního určení,
d)	minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,
e)	minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu a s elektronickými komunikacemi,

f) minimalizování negativního vlivu na vodní poměry v území.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

- a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),
- e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

Komentář:

Město Karlovy Vary resp. řešené území je jedinečným souborem krajinných, přírodních, urbanistických a architektonických hodnot. Jako součást vymezeného území UNESCO nepřipadá umístění výrobníků větrné energie v rozsahu změny č. 3 ÚPKV v úvahu

Ad: 5. Koridory a plochy dopravní infrastruktury:

(91) ŽD15

Vymezení:

Trať úsek Karlovy Vary–Ostrov.

Důvody vymezení:

Celková modernizace železničního koridoru v trase Karlovy Vary–Ostrov. Posílení obsluhy území, alternativa k silniční dopravě. Podpora rozvoje cestovního ruchu prostřednictvím dopravy šetrné k životnímu prostředí v území se značnou koncentrací obyvatel, tudíž vyššími přepravními nároky a zvýšenou potřebou kvalitního životního prostředí. Vytvoření podmínek pro zvýšení rychlosti železniční trati zařazené do evropské železniční sítě TEN-T, úsek s nároky na případné změny vedení koridoru v území.



(103) SD6

Vymezení:

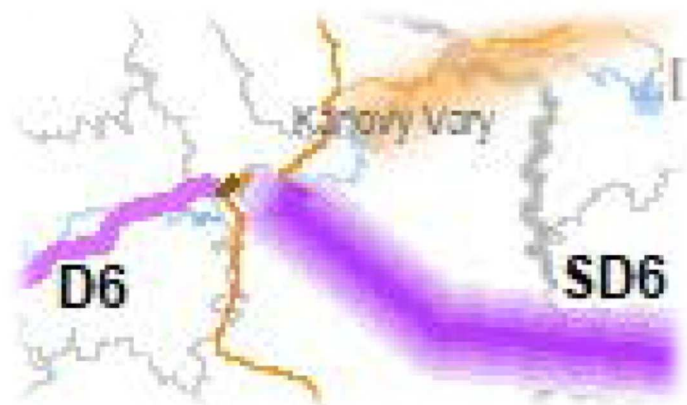
D6 úseky Nové Strašecí–Karlovy Vary, Cheb–hranice ČR/Německo (–Bayreuth).

Důvody vymezení:

Zkvalitnění silničního spojení Praha–Karlovy Vary–Cheb–Německo (–Bayreuth). Vazba na německou silniční síť. Součást TEN-T.

Úkoly pro územní plánování:

Prověřit ve spolupráci s Ministerstvem dopravy a Ministerstvem kultury vymezení koridoru pro obchvat Karlových Varů pro odlehčení páteřního průtahu silnice I/6 a I/13 Karlovými Vary. Výsledky prověření zohlednit v navazujících ÚPD.



Komentář:

ÚPKV akceptuje tento úkol PÚR v rozsahu, jak je zpřesněn v ZÚR Karlovarského kraje. Koridory nejsou rozsahem změny č. 3 ÚPKV dotčeny.

Ad: 6. Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů:

Nejsou vůči řešenému území vymezeny.

Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje

ve znění Aktualizace č. 1 vydané usnesením č. ZKK 241/06/18 dne 21. 6. 2018 s nabytím účinnosti dne 13. 7. 2018.

Ad: A. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

A1-ZÚR KK stanovuje priority územního plánování kraje k zajištění udržitelného rozvoje území. Změna č. 3 je vůči prioritám vypořádána takto:

(3) Preferování efektivního využívání zastavěného území (využitím nezastavěných ploch a ploch určených k asanaci, novým využitím objektů a areálů původní zástavby apod.), před vymezením nových ploch v nezastavěném území, také vzájemným zohledněním potřeb rozvoje velkých měst a potřeb rozvoje obcí v jejich zázemí.

Komentář:

Prioritou ÚPKV je důsledné využití zastavěného území prostřednictvím ploch přestavby. Přidaná zastavitelná plocha Z.3.2 vychází z konkrétních požadavků lokalit změny č. 3 ÚPKV a jejich polohy a rozsah princip důsledného využití zastavěného území nemění.

(4) Zkvalitňování obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí, rozvíjení obytné funkce se souběžným rozvíjením tomu odpovídající veřejné infrastruktury.

Komentář:

Změna č. 3 vytváří především podmínky pro zkvalitnění stávající sídelní struktury podle konkrétních záměrů.

Vymezené záměry odpovídají stavu a kapacitám stávající veřejné infrastruktury, záměry ad. T.66, Z.66, ji dále zkapacitňují v rozsahu Zadání změn č. 3 ÚPKV.

(9) Ochrana a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména hnědého uhlí a keramických surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.

Komentář:

ÚPKV plně respektuje stanovené limity horního zákona, tyto nejsou rozsahem změny č. 3 ÚPKV dotčeny.

(10) Dokončení dopravního napojení kraje na nadřazenou silniční a železniční síť mezinárodního a republikového významu, především kapacitního propojení s metropolitní rozvojovou oblastí republikového významu OB1 Praha.

Komentář:

ÚPKV v tomto smyslu obsahuje potřebné záměry, tyto nejsou změnou č. 3 ÚPKV dotčeny.

(11) Zkvalitnění a rozvoj dopravního propojení správních a sídelních center s krajským městem, sousedními kraji (Plzeňským, Středočeským a Ústeckým) a přilehlým územím SRN.

Komentář:

Stavba dálnice D6 v koridoru VD1 dopravně propojí krajské město s Prahou, řešené území Karlovy Vary je na tuto nadřazenou komunikaci republikového významu napojeno včetně vyvedení dopravy k území Ústeckého kraje.

Změnou č. 3 není tento systém dopravní infrastruktury dotčen.

(16) Stabilizace a rozvoj zásobování území energiemi, včetně rozvoje mezistátního propojení s energetickými systémy SRN.

Komentář:

Úkoly nemají vztah k problematice změny č. 3 ÚPKV.

(18) Zlepšování stavu složek životního prostředí, především v silně urbanizovaných částech kraje, zejména postupné snižování zátěže hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů.

Komentář:

Úkol nad rámec rozsahu změny č. 3 ÚPKV.

Případný střet limitů hluku vůči sídelní struktuře města je řešen v rámci ÚPKV.

(19) Ochrana a rozvoj přírodních, krajinných a kulturně historických a civilizačních hodnot nadmístního významu.

Komentář:

Řešené území je souborem jedinečných přírodních, krajinných a kulturně historických a civilizačních hodnot. Rozsah změn 3 ÚPKV byl vůči těmto hodnotám vypořádán – viz vyhodnocení konkrétních záměrů.

Soubor hodnot města není změnou č. 3 ÚPKV dotčen.

(21) Preventivní ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami, s cílem minimalizovat rozsah případných škod na civilizačních, kulturních a přírodních hodnotách území kraje.

Komentář:

Rozsah změny č. 3 do problematiky tohoto úkolu nezasahuje.

Rozsah konkrétních opatření ZÚR KK vůči řešenému území:

Rozvojové oblasti a osy	Dopravní infrastruktura	NR ÚSES	R ÚSES	Vlastní krajiny	Požadavky na řešení v ÚPD obcí
OB12	OB12 D01, D02, D101, D102, D105, D200, D302, D303, D43, D45, D68, D81, D82, D84	NC73, NK41(MB), NK41(V), NK46(MB)	RC1159, RC1680, RC1682, RC376, RK20008	B.4, B.5, B.6, C.1, C.2	Vymezení ploch pro zajištění úpvpdňové ochrany

Ad: B. Vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os

ZÚR KK vymezuje vůči řešenému území rozvojovou oblast OB12 Karlovy Vary. Pro územní plánování vymezuje tyto úkoly:

- q) V územních plánech dotčených obcí upřesnit vymezení ploch pro kapacitní silniční propojení s Metropolitní rozvojovou oblastí OB1 Praha.
- r) V ÚP dotčených obcí upřesnit vymezení rozvojových ploch:
 - Průmyslová zóna Sokolov – Staré Sedlo;
 - Průmyslová zóna Sokolov – Vítkov;
 - Průmyslová zóna Sokolov – Silvestr;
 - Průmyslová zóna Ostrov – jih.
- s) V ÚP Sokolova a Svatavy upřesnit vymezení rekreační zóny nadmístního významu Medard-východ a ploch orientovaných na posílení funkce sídelního a obslužného zázemí této zóny.
- t) V ÚP příslušných obcí vymezovat plochy pro další rozvoj lázeňské funkce a navazujících rekreačních a relaxačních aktivit.
- u) V ÚP obcí s nedostatečnou ochranou před záplavami vymezovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel.
- v) Koordinovat záměry rekultivace a revitalizace ploch po povrchové těžbě nerostných surovin s urbanistickou koncepcí dotčeného území a s požadavky nového formování krajiny.

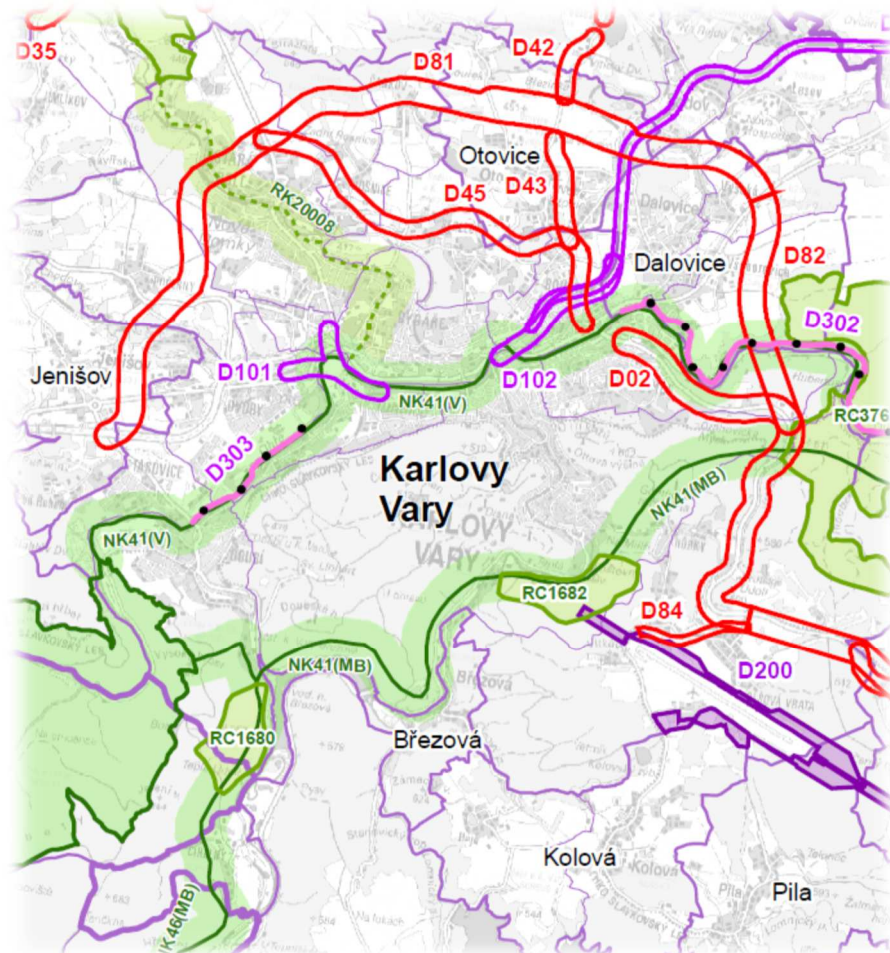
Komentář:

Zvýrazněné úkoly jsou vymezeny územním plánem a rozsah změny č. 3 toto vymezení nemění.

Systém silniční dopravy není dotčen vůbec, pro rozvoj lázeňské funkce jsou určeny přijaté záměry na úpravu podmínek využití plochy Z.66 a T.66, které vymezují využití plochy vedle galerie pro vybavenost lázeňské části území.

Ad: D. Vymezení ploch a koridorů, ÚSES a územních rezerv

ZÚR vymezuje vůči řešenému území tyto plochy a koridory:



Obr.: výřez výkresu A2 (výkres ploch a koridorů včetně ÚSES) ZÚR

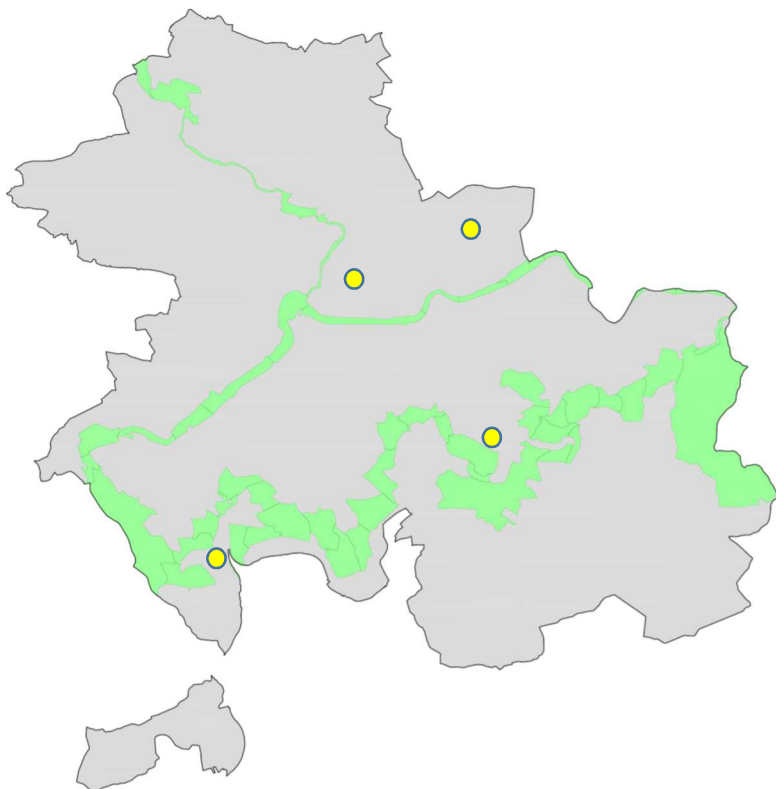
Komentář:

Záměry dopravní infrastruktury: D01, D02, D101, D102, D105, D200, D302, D303, D43, D45, D68, D81, D82, D84 jsou zapracovány v ÚPKV ve znění změny č. 1 a 2.

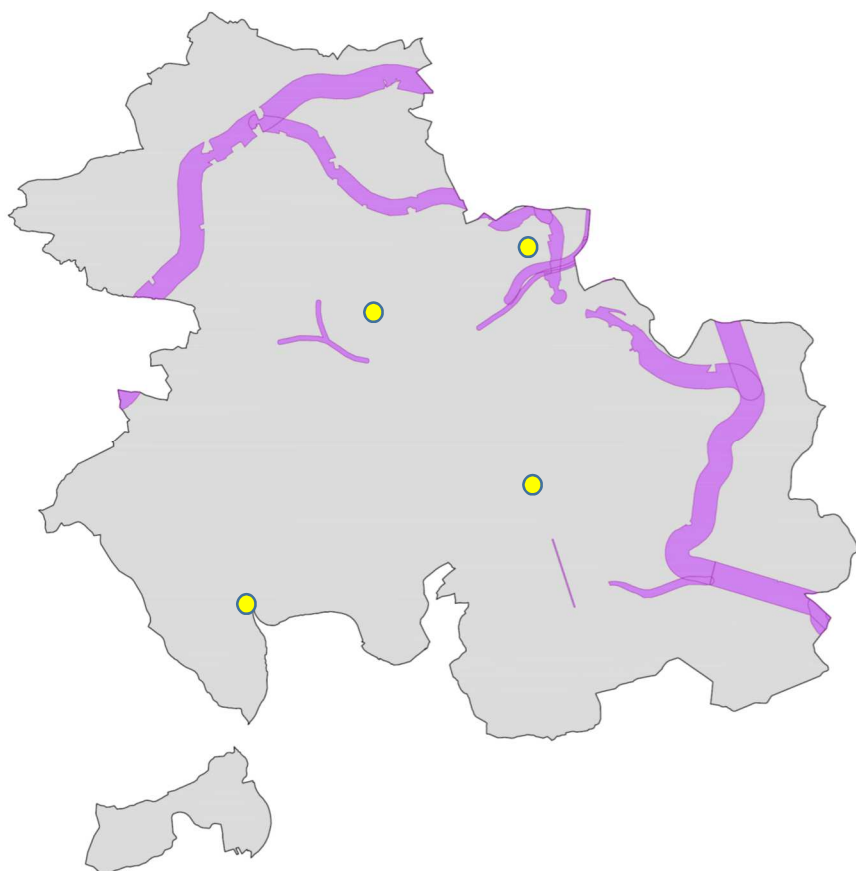
V následujících schématech je zobrazena posice dílčích záměrů změny č. 3 ÚPKV vůči průběhu ploch a koridorů, samostatně pak vůči nadregionálnímu a regionálnímu ÚSES, jak jsou zpřesněny ÚP KV.

V kontaktu s koridory dopravní a technické infrastruktury je záměr K.4.6, který umožňuje do přírodních ploch umístit podzemní kabelové vedení. Záměr nebrání využití koridoru dálnice D.6 podle aktuálního stavu přípravy stavby.

V kontaktu s průběhem nadregionálního biokoridoru NK41(MB) dle názvosloví ZÚR je zpřesnění rozvojové plochy Z.66 a T.66, zpřesnění nemění vzájemnou hranici, vymezenou platným ÚPKV.



Obr.: schéma změny 3 ÚPKV vůči průběhu regionálního a nadregionálního ÚSES



Obr.: schéma záměrů změny 3 ÚPKV vůči plochám a koridorům ZÚR KK.

Ad: E. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot:

Vůči řešenému území jsou vymezeny tyto přírodní hodnoty:

- skladebné části nadregionálního a regionálního ÚSES,
- významné toky s vodárenskými odběry- Ohře, Teplá, Rolava,
- přírodní léčivé zdroje lázeňských míst - Karlovy Vary,
- zdroje nerostných surovin - ostatní ložiska vyhrazených a významná ložiska nevyhrazených nerostů dle příslušných registrů ČGS Geofond,
- přírodní aspekty cílových kvalit vlastních krajin.

ZÚR KK stanovují následující zásady a úkoly pro upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území Karlovarského kraje:

- | | |
|----|--|
| a) | Podporovat opatření k ochraně a rozvoji schopností krajiny zadržovat vodu (infiltrace, retence). |
| b) | Vytvářet územní podmínky: <ul style="list-style-type: none">- pro ochranu vodního režimu, vydatnosti a jakosti zdrojů povrchových a podzemních vod, přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod;- pro minimalizaci zásahů do lesních porostů, zejména na území CHKO, přírodních parků a ve vodohospodářsky významných územích;- pro minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy v závislosti na konkrétních územních podmínkách území;- pro ochranu a rozvoj druhové a biotopové rozmanitosti přírodně hodnotných ekosystémů. |
| c) | Chránit plochy morfologicky a hydrologicky vhodné pro akumulaci povrchových vod pro případné budoucí využití v podmínkách nepříznivého vývoje klimatu a kapacit vodních zdrojů. |

Komentář:

Zvýrazněný text se vztahuje na rozsah změny č. 3 ÚP KV. Záměry jako celek neobsahují činnosti, kterými by byl ohrožena hydrologie území z hlediska přírodních léčivých zdrojů.

Záměr Z.3.31 představuje dílčí zábor ZPF ve II. třídě ochrany, odůvodnění v příslušné kapitole textu komentuje slučitelnost záměru vůči posici a využití pozemku dotčeného tuto změnou.

Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot:

Vůči řešenému území jsou vymezeny tyto kulturní hodnoty:

- městské památkové rezervace – Karlovy Vary,
- národní kulturní památky: v Karlových Varech (Císařské lázně, Kostel sv. Máří Magdalény),
- historická centra lázeňských míst - Karlovy Vary,
- významné sakrální stavby a poutní místa: kostel Sv. Anny (Karlovy Vary – Sedlec),
- kulturně-historické aspekty cílových kvalit vlastních krajin.

ZÚR KK stanovují následující zásady a úkoly pro upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území Karlovarského kraje:

- | | |
|----|---|
| a) | Chránit historické, architektonické a urbanistické znaky památkově chráněných sídel, včetně jejich vnějšího obrazu. |
| b) | Při umísťování staveb v okolí památkově chráněných území, areálů a souborů respektovat „genius loci“ daného místa, v případě památkově chráněných území se podmínka vztahuje na tato území. |
| c) | Chránit vizuální význam místních kulturních a historických dominant, zejména sakrálních a ostatních historických staveb v pohledovém obrazu sídel a v krajinných scénériích. |
| d) | Chránit dochované doklady historického utváření krajiny, historické těžby, výroby a techniky. |

Komentář:

Změna podmínek využití plochy Z.66 + T.66 byla prověřena ve vztahu k hodnotám lázeňské části města.

Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot:

Jako civilizační hodnoty nadmístního významu se na území Karlovarského kraje vymezují:

- rozvinutá funkční struktura lázeňství zejména v Karlových Varech,
- mezinárodní letiště Karlovy Vary,
- civilizační aspekty cílových kvalit vlastních krajin.

ZÚR KK stanovují následující zásady a úkoly pro upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území Karlovarského kraje:

- | | |
|----|--|
| a) | Stabilizovat a dále rozvíjet města a obce v rámci polycentrické sídelní struktury vytvářením územních podmínek pro rozvoj jejich obytné, pracovní, obslužné a rekreační funkce. |
| b) | Zkvalitňovat a dále rozvíjet vybavenost a infrastrukturu lázeňských míst. |
| c) | Respektovat při dostavbě v zastavěných nebo výstavbě v zastavitelných územích dosavadní charakter okolní zástavby a kvalitu prostředí. |
| d) | Zkvalitňovat a rozvíjet vybavenost rekreačních středisek a sportovně rekreačních areálů nadmístního významu, včetně jejich napojení na páteřní síť dopravní a technické infrastruktury. |
| e) | Vytvářet územní podmínky pro minimalizaci možných ztrát zásob nerostných surovin v případě nezbytných zásahů veřejně prospěšných staveb do ploch dobývacích prostorů a chráněných ložiskových území. |

Komentář:

Záměry Z.66 + T.66 směřují k posílení infrastruktury lázeňského centra. Při stanovení podmínek prostorového uspořádání byl zohledněn dosavadní charakter okolní zástavby a kvalita prostředí.

Potřebnou kvalitu prostředí zčásti postrádá záměr T.3.3, podnět pro změnu ÚPKV byl nakonec akceptován s vědomím, že se jedná o proces postupné proměny periferní části města – ul. Jáchymovské.

Ad: F. Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

ZÚR KK vymezují vůči řešenému území oblasti vlastních krajin a vlastní krajiny jako jejich dílčí skladebné části.

- vlastní krajina: Karlovarsko - sever (B.4),
- vlastní krajina: Karlovy Vary (B.5),
- vlastní krajina: Údolí Ohře (B.6),
- vlastní krajina: Karlovarsko - jih (C.1),
- vlastní krajina: Slavkovský les - východ (C.2).

Komentář:

Veškeré záměry změny č. 3 ÚPKV představují dílčí změny v uspořádání zastavěného území či ploch na zastavěném území bezprostředně navazujících

V procesu zpracování dílčích podnětů změny 3 ÚPKV byla zohledněna skutečnost, že přijatý rozsah změn není v rozporu s cílovou kvalitou krajiny, neovlivňuje její uspořádání, krajinný ráz a horizonty vytvářející jedinečnost města.

e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

- faktická změna č. 3 ÚPKV je provedena v rozsahu jednotlivých podnětů; všechny podněty byly zpracovány resp. zpřesněny při zohlednění resp. aplikaci výše uvedených zásad územního plánování, PÚR ČR, ZÚR KK,
- formální část změny představuje přepis ÚPKV do Jednotného standardu ÚP z hlediska sledovaného uspořádání a zobrazení v přímé souvislosti se zněním vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, plánovací dokumentaci a jednotném standardu,
- uspořádání textové části je dle přílohy č. 8 nového stavebního zákona,
- změnou č. 3 ÚPKV se vylučuje umístění staveb a zařízení obnovitelných zdrojů energie (OZE) mimo zastavěné území.

f) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Změna č. 3 ÚPKV:

Ze stanovisek Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 24.11.2022 pod č.j. KK/6025/ZZ/22, ze dne 8.12.2022 pod č.j. KK/6286/ZZ/22 a ze dne 20.2.2023 pod č.j. KK/687/ZZ/23 vyplývá, že návrh řešení Změny č. 3 nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Dle vyjádření Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství jako příslušného úřadu dle § 22 písmene b) a d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí ze dne 24.11.2022 pod č.j. KK/6024/ZZ/22, ze dne 8.12.2022 pod č.j. KK/6268/ZZ/22 a ze dne 20.2.2023 pod č.j. KK/686/ZZ/23 není požadováno vyhodnocení vlivů Změny č. 3 na životní prostředí.

g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Dle výše uvedených stanovisek krajského úřadu nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno.

h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydalo k projednání změny č. 3 stanovisko č.j. KK/2050/ZZ/25//KK-36963/25 ze dne 7.5.2025:

Posuzování vlivů na životní prostředí (Ing. Tymlová/229)

K návrhu Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary pro společné jednání a veřejné projednání nemáme připomínky. K dílčím změnám návrhu Změny č. 3 Územního plánu Karlovy Vary vydal krajský úřad, jako příslušný orgán dle § 22 písm. b) a d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, stanoviska zn. KK/6024/ZZ/22 ze dne 24.11.2022, zn. KK/6268/ZZ/22 ze dne 08.12.2022 a zn. KK/686/ZZ/23 ze dne 20.02.2023 s tím, že nemá z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí požadavky na vyhodnocení vlivů předložené změny územního plánu na životní prostředí. Tato stanoviska, s ohledem ustanovení § 323 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, zůstávají i nadále v platnosti.

i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Vymezení zastavěného území

V grafické části změny č. 3 ÚPKV je hranice zastavěného území vymezena k 3.12. 2024.

Hranice ZÚ je vymezena ve výkresech:

- 1a základní členění území
- 1b hlavní výkres
- 1c výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- 2a koordinační výkres

Změna č.3 ÚPKV ve smyslu standardu vybraných částí územně plánovací dokumentace

Změnou č. 3 ÚPKV se zavádí struktura ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) ve shodě a v rozsahu vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu s použitím metodický pokynu, 3. vydání, verze 1. 7. 2024 Standardu vybraných částí územního plánu.

Změnou ploch RZV se nemění základní koncepce ÚPKV, ani smysl, význam a (dosud) stanovené podmínky ploch s RZV, jak jsou vymezeny v ÚPKV.






































Namísto pojmu „plocha přestavby“ se zavádí pojem „transformační plocha“.

- a) změny názvů ploch s rozdílným způsobem využití (dále ploch RZV),
- b) doplnění „id“ indexů zastavitelných ploch (Z...), transformačních ploch (T....) a ploch změn v krajině (K....), v textové části výroku, odůvodnění a úplného znění ÚPKV po změně č. 3
- c) změnu grafického zobrazení stanovených příloh výrokové části územního plánu obce či jeho změny:
 - ve výkresu základního členění (1.a))
 - v hlavním výkresu (1.b))
 - ve výkresu veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací (1.c)

Změnou č. 3 ÚPKV dochází rovněž k důslednému vyznačení a pojmenování návrhových ploch, ve výkresu základního členění se přidává pojem „plochy změny v krajině“ – viz následující výřez legendy výkresu základního členění:

		zastavitelná plocha
		transformační plocha
		plochy změny v krajině

Plochy RZV jsou v legendě hlavního (a koordinačního) výkresu uspořádány podle posloupnosti vyhlášky 157/2024 Sb.:

stav	návrh	rezerva	
			bydlení venkovské
			bydlení individuální
			bydlení hromadné
			rekreace individuální
			rekreace v zahrádkářských osadách
			rekreace hromadná
			občanské vybavení všeobecné
			občanské vybavení veřejné
			občanské vybavení komerční
			občanské vybavení sport
			občanské vybavení sport - lázeňské
			občanské vybavení hřbitovy
			veřejná prostranství všeobecná
			zeleň parková a parkově upravená
			zeleň zahradní a sadová
			zeleň ochranná a izolační
			zeleň sídelní ostatní
			zeleň krajinná
			zeleň jiná
			smíšené obytné venkovské
			smíšené obytné městské
			smíšené obytné centrální
			smíšené obytné centrální
			smíšené obytné jiné - lázeňské
			smíšené obytné jiné - komerční
			smíšené obytné jiné - rekreační
			doprava silniční
			doprava drážní
			doprava letecká
			technická infrastruktura všeobecná
			technická infrastruktura nakládání s odpady
			výroba drobná a služby
			výroba zemědělská a lesnická
			výroba a skladování jiné
			smíšené výrobní všeobecné
			vodní a vodních toků
			zemědělské všeobecné
			lesní všeobecné
			sportovní využití
			přírodní všeobecné
			těžba všeobecná
			specifické jiné

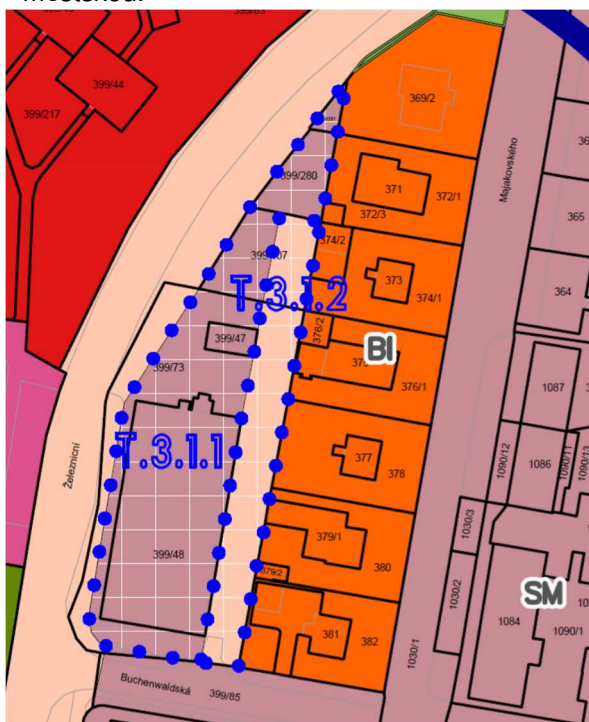
Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Transformační plocha T.3.1

Změnou Z3/1

- vymezuje se lokalita:
 - transformační plochu T.3.1.1, kterou se mění využití pozemků parc.č. 399/47, 399/48, 399/280 a 399/281, 399/73 (část) a 399/107 (část) k.ú. Rybáře z plochy technické infrastruktury - TI (ve znění ÚPKV po změně č. 2) na plochu smíšenou městskou – SM o velikosti 0,2416 ha,
 - transformační plochu Z.3.1.2, kterou se mění využití pozemků parc.č. 399/73 (část) a 399/107 (část) k.ú. Rybáře z plochy technické infrastruktury - TI (ve znění ÚPKV po změně č. 2) na plochu dopravy silniční – DS o velikosti 0,0909 ha,

Transformační plocha T.3.1 je vymezena do vnitřní kresby katastru nemovitostí a vymezuje rozhodnou část pozemku par.č. 399/73 k.ú. Rybáře pro využití z plochy technické infrastruktury na plochu smíšenou městskou.



Transformační plocha T.3.1.1:

Změna Z3/1 umožňuje úpravu stávajících či umístění nových staveb; podmínky prostorového uspořádání umožňují umístit zástavbu o 2.NP s ustupujícím 3.NP podle definice „ustupujícího podlaží“, jak je definována změnou č. 3 ÚPKV.

Změna využití lokality Z3/1 má ambice oživit prostor náměstí 17. listopadu prostřednictvím nového využití parteru stávající či jiné stavby. V případě naplnění této možnosti lze přispět k postupné proměně prostoru náměstí tak, aby naplňovalo jeho očekávanou roli přirozeného těžiště veřejných prostor místní části Rybáře.

Navýšení zástavby vůči nám. 17. listopadu o 1 nadzemní podlaží zvýrazní jeho prostor a přitom ponechá dominantu kostela Povýšení sv. Kříže.

Na podkladě přijaté připomínky je záměr Z3/1 rozdělen na transformační plochy T.3.1 a T.3.2, přičemž plocha T.3.1.2 je určena jako plochy dopravy silniční a to za účelem vymezení veřejného prostoru stávající komunikace, která zpřístupňuje vstupy a vjezdy do pozemků a objektů, navazujících na výchovní hranici záměru Z.3.

Současně byla plochy Z.3.1.1 rozšířena na pozemky 399/280 a 399/281 k.ú. Rybáře. Tyto pozemky nejsou plochou technické infrastruktury, ale součástí navazujících objektů a pozemků rodinných domů v ul. Majakovského.



Obr.: potenciál hmotové změny s dotací kvality veřejného prostoru zvýraznění posice na náměstí



Obr.: Přechod transformační plochy T.3.1 do ul. Železniční s požadovanou oboustrannou izolační zelení

Považujeme však za nezbytné ochránit (přiměřeně) parametry užívání zahrad navazujících rodinných domů v ul. Majakovského – proto ustupující 3. nadzemní podlaží dle zásad – definice – ustupujícího podlaží v obecné rovině tohoto pojmu.

Transformační plocha T.3.1.2:

Transformační plocha bude veřejně přístupnou komunikací, navazující sjezdem na ul. Buchenwaldskou. Jedná se o stávající komunikaci, která je užívána majiteli sousedních rodinných domů za účelem vjezdu do jejich objektů a pozemků.

Vymezení zastavitelné plochy Z.3.1.2 je ukončeno na jižní hranici pozemku parc.č. 399/280 k.ú. Rybáře.

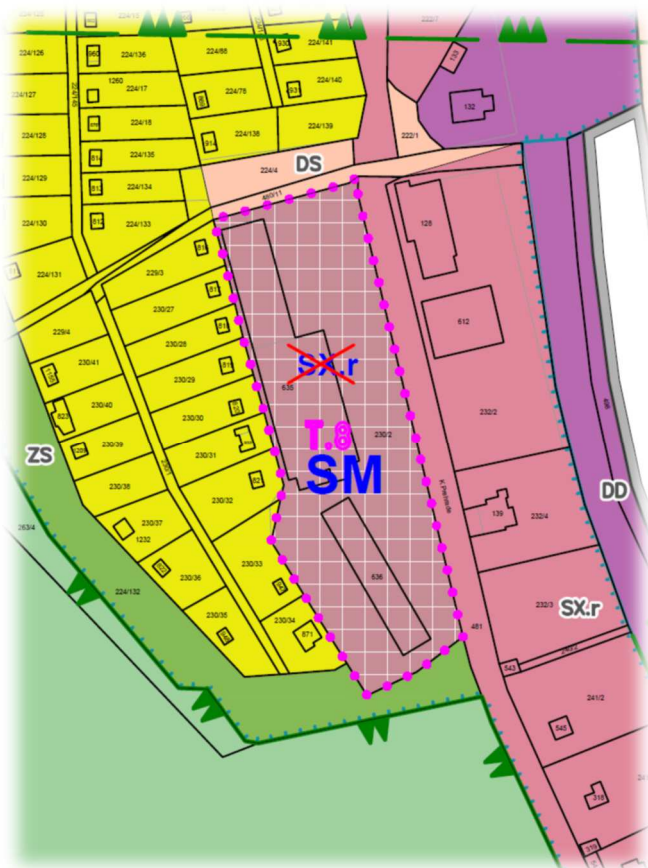


Obr.: Stávající vjezd na plochu Z.3.1.2 z ul. Buchenwanské a ukončení úpchy Z.3.1.2 na jižním oplocení parcely č. 299/280 k.ú. Rybáře.

Transformační plocha T.8

Změnou Z3/2

- se vymezuje lokalita Z3/2 pro změnu využití transformační plochy T.8, na pozemcích parc.č. 635, 636 a 230/2 k.ú. Doubí u Karlových Var z plochy smíšené obytné – rekreační – SR (ve znění ÚPKV po změně č. 2) na **plochu smíšenou městskou – SM** o velikosti 0,7664 ha,



Transformační plocha T.8 představuje přijetí stávajícího stavu do ÚPKV, kdy by měla nahradit (v ÚPKV vymezenou) plochu hromadné rekreace.

Pro přijetí záměru je určující urbánní a architektonická hodnota zástavby ul. K Přehradě.



Využití plochy T.8 pro současný účel jako plochy výroby a služeb nepřináší – stejně jako navazující zahrádkářské osady – potřebnou hodnotu území města jako takového.

Pro potřeby opakovaného projednání plochy T.8 je návrh využití upraven pro potřeby plochy smíšené městské s možností umístění objektů pro bydlení o 3. NP + podkroví, parter objektů je možné využít pro přípustné činnosti vymezené podmínkou plochy smíšené městské.



Obr.: pohled na vstup do transformační plochy T.8, vlevo izolační zeleň vůči ulici K Přehradě.



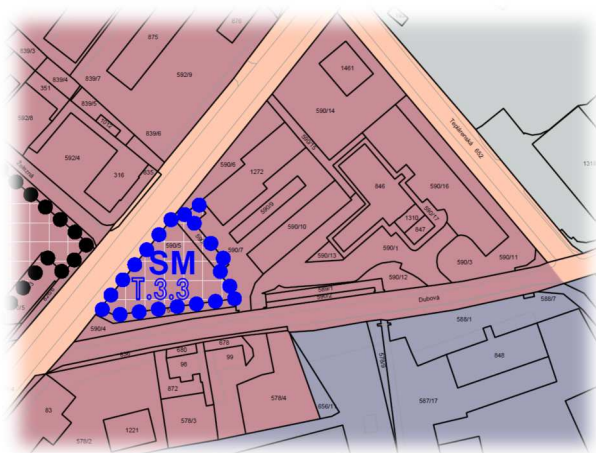
Obr.:

S pohled na ul. K Přehradě s objekty, které představují hodnotu navazujícího území vůči transformační ploše T.8 o 2.NP s podkrovím s částečným podsklepením. Charakter těchto staveb je určující pro využití transformační plochy T.8.

Transformační plocha T.3.3

Změnou Z3/3

- se vymezuje lokalita Z3/3 pro transformační plochu T.3.3, kterou se stanovují podmínky využití plochy smíšené obytné – městské – SM (ve znění změny č. 2 ÚPKV) na pozemcích parc.č. 590/5 a 590/8 k.ú. Bohatice o velikosti 0,1149 ha takto:
 - maximální podlažnost: 5 n.p. + podkroví nebo ustoupené podlaží,
 - zastřešení: možnost náhrady podkroví plochou střechou



Transformační plocha T.3.3 umožňuje dostavbu prostoru vymezeného ulicemi Jáchymovská – Dubová a Teplárenská. Prostor je nyní využit jako kombinace trvalého a přechodného ubytování. Dostavba nároží ulic Jáchymovská a Dobová by tento prostor doplnila do konečného možného využití.

Přijetí tohoto podnětu představuje 2 okolnosti, které neodpovídají zcela urbanistickým zásadám a nastavení záměrů ÚPKV.

Problémem z urbanistického hlediska je návaznost záměru na okolní sídelní strukturu. Místní část Bohatice – podél ul. Jáchymovské – byla klasickou periferií se zachovanými původními objekty o 2 – 3 nadzemních podlažích, ke kterým se připojily objekty a reály výroby, skladů a služeb. Z pohledu města jako takového typická periferie města. S tím souvisí schopnost plnohodnotného bydlení ve vztahu k provozu na navazujících komunikacích a dosažitelnost veřejné infrastruktury – škola, obchod, služby, park. Přijetím záměru se prohlubuje izolovaný ostrov bydlení z hlediska počtu residentů, kteří jej užívají.



Obr.: Posice koncentrovaného bydlení vůči okolní zástavbě je patrná z tohoto schématu.

Druhým problémem je směřování rozvoje města z hlediska ploch pro bydlení. Město má k dispozici pro tento rozvoj atraktivnější plochy, které mohou lépe zhodnotit celkové schéma lokace funkcí – v tomto smyslu residenční bydlení, pro které je – v aktuálním čase – optimální rozvoj podél řeky Ohře v meziprostoru s ul. Západní.

Cílené umístění konkrétních záměrů na bydlení nelze aktivně uplatnit, nicméně se jedná o relevantní argument, který je nezbytné při posouzení záměru uvážit.

Přijetí záměru lokality T.3.3 je tak založeno na tom, že se jedná o krok směřující k postupné přeměně periferie města na přiměřeně plnohodnotnou sídelní strukturu dotčené lokality.

Záměr by nebylo možné přijmout, kdyby se dotčený prostor již pro bydlení nevyužil. Přijetí záměru je tak návrhem transformační plochy redukováno plošně – tzn. mimo pozemky náležící jednoznačně do veřejného prostoru. Dále je zástavba redukována výškově a to vymezením **max. 5 NP a 6. ustupujícího podlaží v parametrech**, které jsou obecně pro pojem „ustupující podlaží“ změnou č. 3 ÚPKV vymezeny.

Konkrétní projektové řešení se bude muset vypořádat s rizikem snížení kvality bydlení stávajícího panelového domu s nástavbou. Přílehlá štítová stěna obsahuje okenní otvory, které mohou být potenciálně zastíněny. S vědomím, že se nejedná o hlavní obytné místnosti zde umístěných bytových jednotek lze tedy záměr rovněž přijmout, jeho mezní výška však nemůže znehodnotit bydlení v části nástavby stávajícího panelového domu, proto omezení výšky **na 5. NP + ustupující 6. NP**.

Hmota možné zástavby tak bude klesat do nároží ul. Jáchymovské a Dubové, může vytvořit vhodný akcent nároží; klesající zástavba tak snáze přejde do výškové úrovně ul. Jáchymovské ve směru do centra města.



Obr.: Ze schématu je patrná mezní výška zástavby plochy T.3.1, současně jsou patrná okna štítové stěny původního panelového domu. Navazující záměr se musí vypořádat s okny štítové stěny stávajícího bytového domu.



Obr.: kontrast novotvaru bytových domů s charakteristickou zástavbou ul. Jáchymovské. Přechod zástavby do max. 5. NP charakteru původní zástavby neodpovídá, je však založena na klesající niveletě ul. Jáchymovské a zakrytí brutálního výrazu navazujícího bytového domu.

Transformační plocha T.66 a navazující zastavitelná plocha Z.66

Změnou Z3/4

- se vymezuje lokalita Z3/4 pro změnu využití transformační plochy P.66 (ve znění změny č. 2 ÚPKV) z plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura OV (ve znění změny č. 2 ÚPKV) na plochu specifickou jinou XX v členění na transformační plochu T.66 o velikosti 0,4834 ha a zastavitelnou plochu Z.66 o velikosti 0,9678 ha.

Pro využití transformační plochy T.66 a zastavitelné plochy Z.66 se stanovují tyto podmínky prostorového uspořádání:

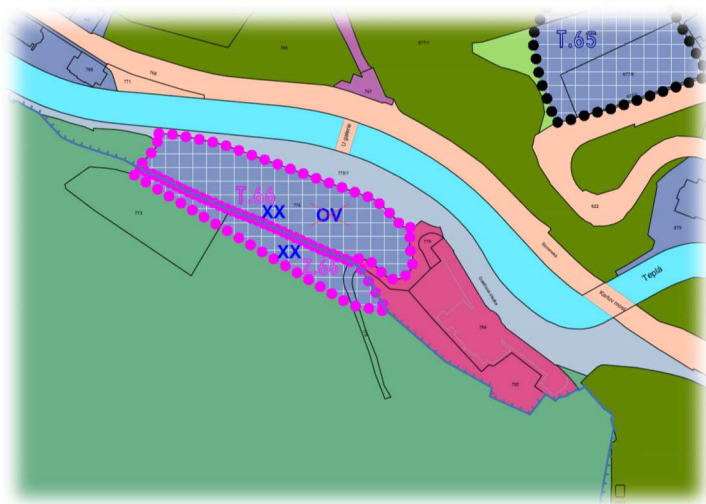
- maximální % zastavění: 40
- minimální % ozelenění: 30

Pro využití zastavitelné plochy Z.66 se stanovují tyto podmínky prostorového uspořádání:

- plocha bude využita pouze jako zeleň pro prokázání stanoveného min. podílu zeleně navazující plochy T.66.

V území vymezeném transformační plochou T.66 a zastavitelnou plochou Z.66 se vypouští podmínka zpracování územní studie US 44.

Plochy T.66 a Z.66 se vymezují jako architektonicky významná stavba.



Pro opakované veřejné projednání bylo s dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny ujednáno, že přesah plochy 66 mimo hranici zastavěného území – tzn. plochy Z.66 nebude zastavěna a bude výhradně jako zeleň navazovat na zalesněný lesní masiv.

Rozdíl max. procenta zastavění transformační plocha T.66 (=40%) a min. % ozelenění (=30%) lze využít pro zpevněné komunikace související s výstavbou parkovacího domu.

Rozdělení původní plochy č. 66 je pouze technologické a vyplývá z požadavků zpracování grafické části dle jednotného standardu.

Tyto plochy byly v rámci převodu do jednotného standardu přehodnoceny z plochy občanského vybavení na plochy „specifické jiné“. Neobvyklé označení funkce nic nemění na jejím obsahu, který byl v ÚPKV ve znění změny č. 2 ÚPKV pojmenován jako „plochy specifické lázeňské“.

Posunutí významu plochy pak z občanského vybavení na plochy lázeňské = tedy plochy „specifické jiné“ vyplývá z vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, jak jej přinesla vyhláška k novému stavebnímu zákonu č. 157/2024 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále vyhlášky).

Vymezení plochy občanského vybavení vymezuje § 17 vyhlášky

§ 17

Plochy občanského vybavení

(1) Plochy občanského vybavení se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění a dostupnost staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

(2) Plochy občanského vybavení zahrnují pozemky staveb a zařízení sloužící pro zajištění základních potřeb obyvatel, zejména vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, náboženské účely, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

Dále zahrnují pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

(3) Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující dopravní infrastrukturu a být z ní přístupné.

(4) Plochy občanského vybavení se vymezují jako plochy občanského vybavení

- a) všeobecného,
 - b) veřejného,
 - c) komerčního,
 - d) sportu,
 - e) lázeňského,
 - f) hřbitovů,
- nebo
- g) jiného.

(5) Není-li v celé návrhové ploše občanského vybavení o rozloze větší než 20 000 m² rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.

Současná definice občanského vybavení dle zvýrazněného textu odstavce 2 § 17 vyhlášky neodpovídá posici, potenciálu, účelu ani očekávání plochy 66.

Případná potřeba plochy pro zajištění základních potřeb obyvatel se k této ploše nevztahuje; s nadsázkou se zde – například v docházkové vzdálenosti – žádní obyvatelé nevyskytují.

Plocha navazuje na lázeňskou část města a tak by měla být i využita.

Změnou č. 3 ÚPKV se tak – bez změny koncepce ÚP a významu plochy č. 66 – mění její zařazení na plochu „specifickou jinou“ s podmínkami, převzatými pro plochy lázeňské specifické.

Novým vymezením se mění další výstupy vymezené ÚPKV k této ploše takto:

- mění se poměr max. % zastavění a min. % ozelenění na 60 /30. Změna těchto parametrů je logická y vyplývá z posice plochy: na plochu navazují bezprostředně lázeňské lesy, které poskytují dostatek doprovodné zeleně. Naopak, plocha je vůči potřebám města jedinečná a z hlediska potřeb zeleně nepodstatná – proto změna regulativu. Nově stanovených 30% ozelenění umožní zachovat či kultivovat liniovou zeleň navazující Goethovy stezky.

- vypouští se požadavek na zpracování územní studie US 44 (územní studie plochy 66).

Pořizovatel i projektant mají zato, že územní podmínky plochy 66 jsou jednoznačné z hlediska:

- napojení na komunikační systém,
- vztah k navazujícím hodnotám (Galerie umění, Goethova stezka, lázeňské lesy),

- zástavba plochy 66 ve znění Z.66 a T.66 dle změny č. 3 ÚPKV je vymezena jako architektonicky významná stavba. Změnou č. 3 ÚPKV se tedy klade důraz na kvalitu architektonického řešení s vědomím, že město Karlovy Vary má z hlediska vlastnictví a kvalifikované instituce (Kancelář architekta města) nástroje k tomu, aby dosáhlo v tomto případě nadčasovou stavbu odpovídající jeho potřebám.





Obr.: Postupné záběry na plochu T.66 + Z.66 deklarují výše uvedené – dostatek zeleně (proto stačí 30% ozelenění) a skutečnost, že problémem je architektonické řešení, které si musí poradit s určující stavbou Galerie umění. Je to tedy úloha pro architekty, nikoli urbanisty.



Obr: Současné využití – parkoviště. Plochu T.66 je možné využít pro parkovací dům, popřípadě další charakteristické (očekávané) využití lázeňské promenády, která zde pokračuje Goethovou stezkou. Případné využití pro parkovací dům vyžaduje organizaci dopravy tak, aby nebyla narušena promenáda Goethovou stezkou.

Zpracování dalších záměrů pro opakované projednání návrhu změny č. 3 ÚPKV:

Dle pokynu pořizovatele obsahuje zavedení pojmu „plochy přírodní všeobecné“ včetně podmínek hlavního, přípustného a nepřipustného využití.

Plochy přírodní všeobecné se vymezují na:

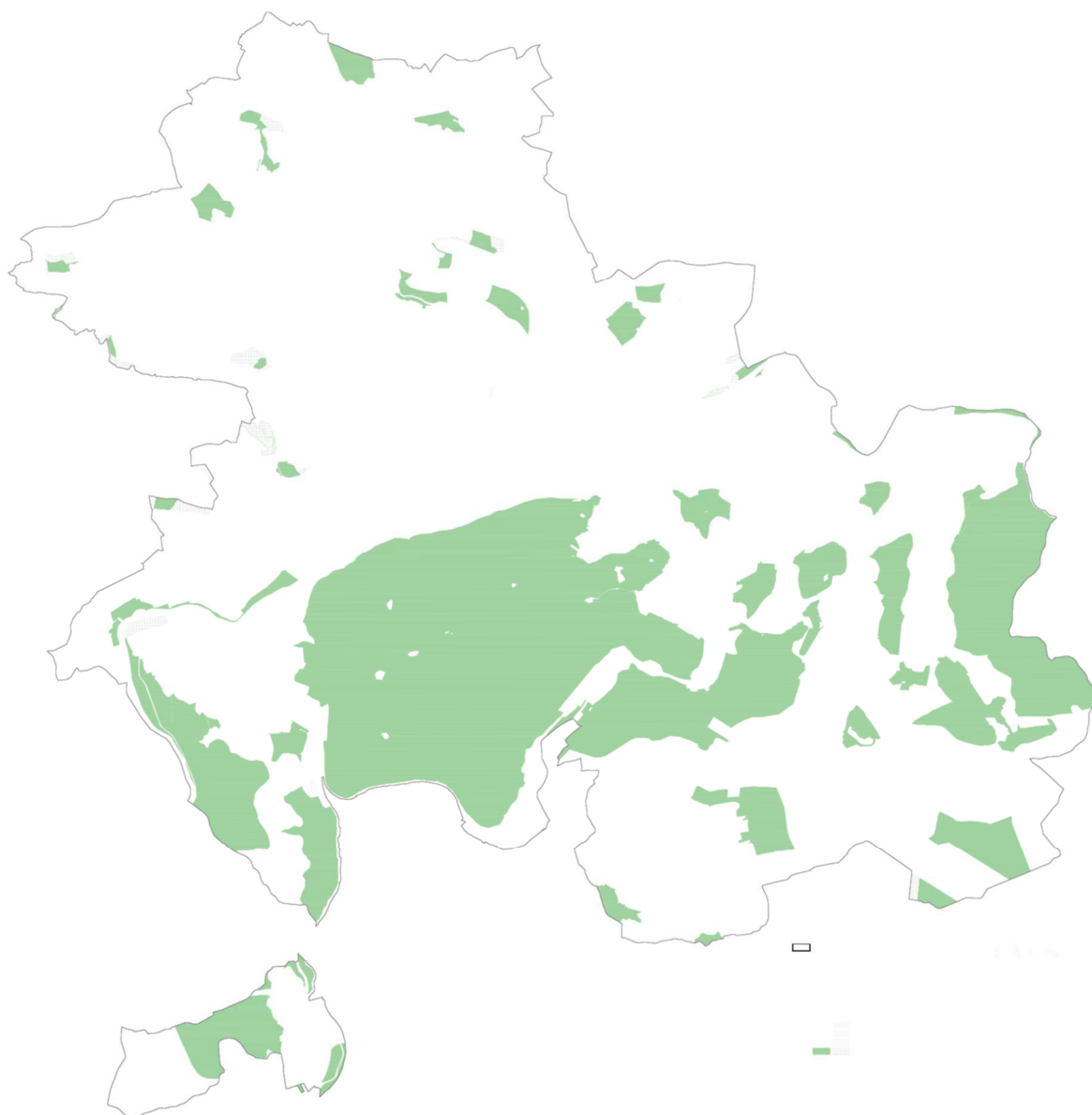
- území I. a II. zóny CHKO Slavkovský les,
- přírodní rezervace Karlův hvozd,
- evropsky významných lokalit soustavy Natura 2000 Kaňon Ohře a Olšová vrata,
- biocentrech ÚSES,

Kde z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití nahrazují jejich předchozí využití. Zásadně se jedná o změny nezastavěného území.

Hranice území I. a II. zóny CHKO Slavkovský les, přírodní rezervace Karlův hvozd, evropsky a významných lokalit soustavy Natura 2000 Kaňon Ohře a Olšová vrata neodpovídají hranicím pozemků katastru nemovitostí. Byly v tom případě upraveny vždy rozšířením ploch přírodních.

Naopak plochy přírodní všeobecné nebyly vymezeny v zastavěném území a zastavitelných plochách ÚPKV ve znění změny č. 2.

Plochy přírodní všeobecné jsou rozlišeny jako stav – návrh dle ÚPKV po změně č. 2.

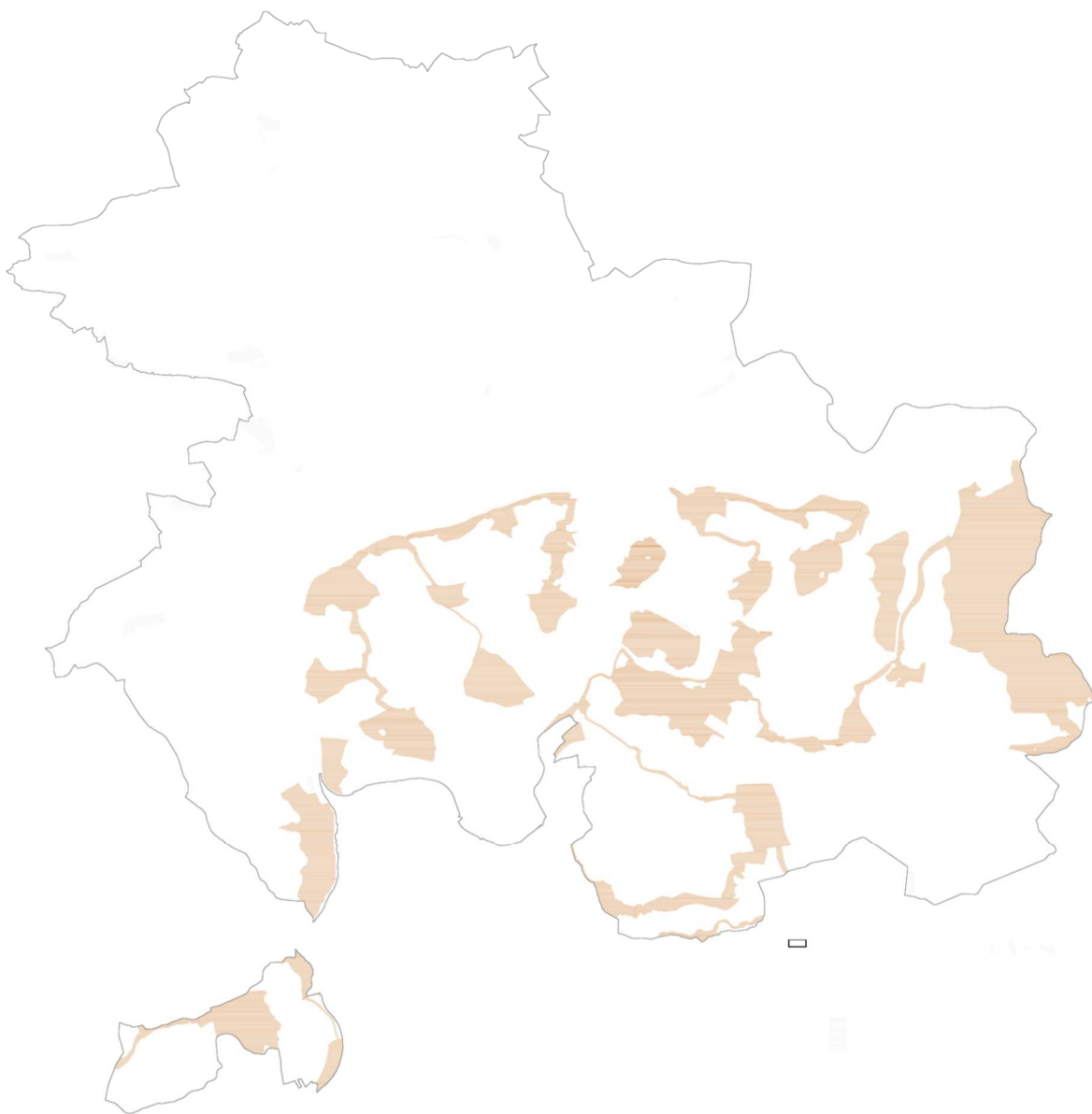


Obr.: Rozsah změny nezastavěného území ve prospěch ploch přírodních všeobecných (NU).

Dle pokynu pořizovatele je systém ÚSES v jižní části řešeného území – zasahujíc do CHKO Slavkovský les – aktualizován dle ÚAP ORP Karlovy Vary (2024). Změna ÚSES zohledňuje plán ÚSES poskytnutý pro potřeby ÚAP Agenturou ochrany přírody a krajiny.

V principu jsou akceptovány segmenty nadregionálního a regionálního ÚSES, nahrazena je pouze úroveň lokální.

Soubor ploch změněného lokálního systému a připojených ploch regionálního a nadregionálního vymezení je patrný z následujícího schématu:



Obr.: Rozsah změněného vymezení systému ÚSES změnou č. 3 ÚPKV.

j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č. 3 ÚPKV záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, nevymezuje.

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Součástí změny č. 3 ÚPKV je revize zastavitelného území vůči realizovaným záměrům, definovaným ÚPKV ve znění změn č. 1 a 2.

k.ú.	označení plochy dle ÚZ ÚPKV	označení plochy dle Z3 ÚPKV	označení dle ÚZ ÚPKV	označení dle Z3 ÚPKV	velikost v ha	zastavitelná / transformační plocha
Čankov	Z16	Z.16	BV	BV	1,1314 0,9339	zastavitelná plocha
Doubí u K.Var	Z29	T.291	BI	BI	1,2938 1,0119	zastavitelná plocha
Karlovy Vary	Z63	Z.63	BI	BI	1,9875 1,3245	zastavitelná plocha
Olšová Vrata	Z73	Z.73	BI	BI	1,6401 1,1723	transformační plocha
Olšová Vrata	Z74	Z.74	BI	BI	1,3435 1,2732	zastavitelná plocha
Olšová Vrata	Z76	Z.76.1	BI	BI	0,3897 0,14182	zastavitelná plocha
Olšová Vrata	Z83	Z.83.1	BI	BI	15,4844 2,3031	zastavitelná plocha
Olšová Vrata	Z85	T.85	BI	BI	0,6522 0,4360	zastavitelná plocha
Olšová Vrata	Z90	Z.90	BI	BI	0,6399 0,5435	zastavitelná plocha
Olšová Vrata	P39	T.391	ZV	ZV	0,1853 0,1187	transformační plocha
Počerny	Z96	Z.96	BV	BV	1,6388 0,3125	zastavitelná plocha
Rosnice u St.Role	Z106		SV		0,4459	zastavitelná plocha
Rosnice u St.Role	Z112	T.112	VD	VD	0,9231 0,5008	zastavitelná plocha
Rybáře	Z118	T.118	BH	BH	0,3722 0,2856	zastavitelná plocha
Rybáře	P46	T.46	SM	SM	0,8611 0,5208	transformační plocha
Sedlec u K.Var	Z127	Z.127	SV	SV	5,2328 3,0010	zastavitelná plocha
Sedlec u K.Var	Z132		VD		0,4804	zastavitelná plocha
Sedlec u K.Var	Z133		SV		0,2432	zastavitelná plocha
Sedlec u K. Var	.61	T.61	SV	SV	1,8214 1,6211	transformační plocha
Stará Role	Z138	Z.138	BV	BV	0,4850 0,2662	zastavitelná plocha
Tuhnice	P83	T.831	BH	BH	0,6156 0,4912	transformační plocha

Z revize rozvojových ploch, provedených v rámci změny č. 3 ÚPKV vyplývá tato bilance:

- využito, tzn. z výčtu rozvojových ploch bylo vypuštěno celkem 1,1695 ha, z toho je 0,723 ha ploch smíšených venkovských,
- částečně bylo využito z vyměřených 36,6975 ha celkem 20,4398 ha, z toho činí plochy bydlení BI a BV 9,45 ha.

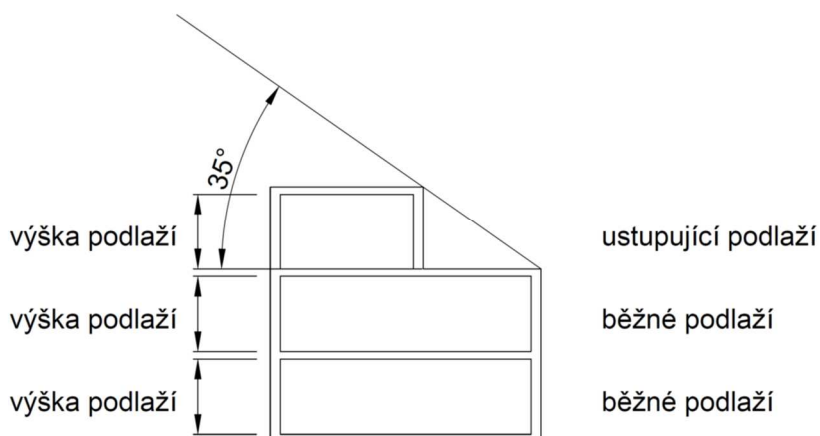
Změnou č. 3 ÚPKV se další zastavitelné plochy nevymezují.

I) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení,

ÚPKV vymezuje změnou č. 3 ÚPKV pojem „ustupující podlaží“ takto:

Ustupující podlaží je část posledního nadzemního podlaží s plochou střechou, která odstupuje od stanovené roviny (fasády) o jedno nadzemní podlaží shodné výšky s běžným podlažím v úhlu 35° (stupňů)

Grafické schéma zobrazuje princip vymezení:



Ustupující podlaží je nástrojem pro optimalizaci umístění stavby v případě, že by jeho poslední nadzemní podlaží nebylo v souladu s uspořádáním veřejného prostoru, anebo by nepřiměřeně (v potenciálně konfliktním vztahu) omezilo zvyklost užívání navazujících pozemků

n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

OPRÁVNĚNÝ INVESTOR		
podatel číslo jednací datum doručení	OBSAH PODÁNÍ	VYHODNOCENÍ
<p>60. Ing. Jindřich Stanka Wolkerova 1511/6, 360 01 Karlovy Vary</p> <p>Ivana Stanková Lesov 155, 360 01 Karlovy Vary</p> <p>ze dne 28.4.2025, doručeny dne 30.4.2025</p> <p>evid. pod č.j. 4104/SÚ/25 a 4139/SÚ/25</p>	<p>Připomínka č. 1 Nesouhlasíme s vedením veřejně prospěšné stavby CNZ.D81 a koridoru CD D81 na uvedených pozemcích p.č. 980/15, 980/1 a 960 v k. ú. Stará Role v našem vlastnictví. Námitku jsme již uplatňovali ve vyjádření ke konceptu Územního plánu Karlovy Vary v roce 2012 a 2021 a také připomínku k návrhu Aktualizace č. I Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje na udržitelný rozvoj území v roce 2015.</p> <p>Připomínka č. 2 Nesouhlasíme se zařazením pozemků p.č. 980/15, 980/1 a 960 v k. ú. Stará Role v našem vlastnictví jako Plochy zemědělské (AU) a požadujeme o zanesení těchto pozemků do nového územního plánu jako Plochy bydlení v rodinných domech — městské a příměstské (BI). Námitku jsme také již uplatňovali ve vyjádření ke konceptu Územního plánu Karlovy Vary v roce 2012 a 2021.</p> <p>Odůvodnění k připomínce č. 1 Veřejně prospěšná stavba CNZ.D81 a koridor CD D81 narušuje sídelní útvar Stará Role i ostatní lokality a zásadně narušuje celou klidnou lokalitu se současnou výstavbou rodinných domů venkovského typu, které jsou dobře napojeny na dopravní infrastrukturu a inženýrské sítě, vhodné pro rozvoj bydlení typu BI, BV a SX.k. Celá veřejně prospěšná stavba je nevhodně navržena do rozsáhlého obydleného území staré a nové zástavby, jež byla dávno před touto navrhovanou trasou zastavěna. Rodinné domy byly vybudovány dle platného územního plánu, postaveny a zkolaudovány v roce 2008 a 2009. Navržený obchvat by měl být zpracován do konkrétní podoby, aby neomezoval výkon vlastnických práv nebo být posunut do dostatečné vzdálenosti.</p> <p>Odůvodnění k připomínce č. 2 Pozemky p.č. 980/15, 980/1 a 960 v k. ú. Stará Role navazují na klidné bydlení v rodinných domech, inženýrské sítě jsou připraveny na hranicích pozemků, jsou zde příjezdové komunikace. Tato část Karlových Varů je vhodná k využití pro bydlení, dojde k ucelení ploch a při samotné přípravě výstavby by se v rámci samotné studie řešily části zeleně oddělující jednotlivé části staveb.</p>	<p>Připomínkám nelze vyhovět.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>Ad1) Uplatněná připomínka se netýká návrhu řešení Změny č. 3 ÚPKV. Koridory pro veřejně prospěšné stavby VD D81 a VD D45 jsou vymezeny v nadřazené územně plánovací dokumentaci, Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje jako VPS D81 – dálnice D6 - Kapacitní silnice, úsek Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů) a VPS D45 – silniční tah II/220 (Karlovy vary – Nejdeč) - II/220 Karlovy Vary, přeložka a platný Územní plán Karlovy Vary tyto koridory převzal.</p> <p>Dle § 97 stavebního zákona se k připomínkám uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.</p> <p>Ad2) Uplatněná připomínka se netýká návrhu řešení Změny č. 3 ÚPKV. Změna č. 3 byla pořízena na základě schváleného zadání, které neobsahuje podnět na prověření změny způsobu využití předmětných pozemků. Tyto pozemky jsou dotčeny koridory pro veřejně prospěšné stavby VD D81 a VD D45, které jsou zakotveny v nadřazené územně plánovací dokumentaci Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje jako VPS D81 – dálnice D6 - Kapacitní silnice, úsek Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů) a VPS D45 – silniční tah II/220 (Karlovy vary – Nejdeč) - II/220 Karlovy Vary, přeložka. Dle § 97 stavebního zákona se k připomínkám uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.</p>

<p>61. FAN-HAUS Bohemia Reality, spol. s r.o.</p> <p>K Přehradě 415/46/, 360 07 Karlovy Vary</p> <p>zast. JUDr. Josefem Kašparem, advokátem v Advokátní kanceláři Reichelt s.r.o., Jáchymovská 27/114, 360 04 Karlovy Vary</p> <p>ze dne 9.5.2025, doručeno dne 9.5.2025</p> <p> evid. pod č.j. 4376/SÚ/25</p>	<p>Společnost FAN-HAUS Bohemia Reality, spol. s r.o. je vlastníkem pozemků dotčených změnou Z3/2, Transformační plochy T.8, na pozemcích parc. č. 635, 636, a 230/2 v k.ú. Doubí u Karlových Var. Změna se týká transformace z plochy smíšené, obytné – rekreační – SR, na plochu smíšenou výrobní všeobecnou – HU, o velikosti 0,7664 ha, která byla provedena na základě návrhu vlastníka na pořízení územního plánu doručeného Magistrátu města Karlovy Vary dne 01.02.2023</p> <p>Vlastník pozemků nesouhlasí s konkrétními parametry regulativů uvedených na str. 77 dokumentu – „Textová část – srovnávací text“, a to konkrétně regulativu výšky zastavění (maximální počet nadzemních podlaží je stanoven na 6 metrů) a regulativu minimálního procenta ozelenění stanoveného na 30%.</p> <p>Takto nastavené regulativy neodpovídají stávajícímu stavu, ani neumožňují provedení případných úprav směřujících k rozvoji tohoto území a jeho využití v souladu s provedenou změnou územního plánu. Konkrétně představuje stávající výška hlavní budovy výrobní haly cca. 9,5 metru. V této hale je instalována jeřábová dráha, která pokračuje dále mimo prostor haly, kde se nachází manipulační plocha. Záměrem vlastníka je, zastřešit také tuto část jeřábové dráhy a plynule navázat toto zastřešení na stávající zastřešení hlavní haly. Pro názornost toto vlastník dokladuje dokumentací, půdorysem a řezem stávající hlavní haly, a dále návrhem stavebních úprav, zastřešení části manipulační plochy s jeřábovou dráhou, který byl v minulosti zpracován.</p> <p>Jedná se pouze o ilustrační dokumentaci, realizace bude případně provedena na základě nové, aktualizované dokumentace.</p> <p>Vlastník z výše uvedených důvodů navrhuje změnit regulativ maximální výšky zastavění na 10 metrů, což je stále méně, než ve všech dalších lokalitách ploch „Smíšených výrobních všeobecných“ v územním plánu dotčeném území, které dle tabulky na str. 77 „Textová část – srovnávací text“ se pohybuje v rozmezí od 12 metrů do 16 metrů. Vlastník je přitom přesvědčen, že navrhované změně nic nebrání, neboť tato pouze uvede do souladu regulativ s faktickým, již existujícím stavem, tj. stávající výškou hlavní haly, a zároveň bude respektovat poměry na místě samém. Pro úplnost vlastník připomíná, že úroveň terénu je v daném místě nejméně 3 metry pod úrovní sousedních pozemků, na kterých se nachází zahrádky.</p> <p>Rovněž regulativ ozelenění v minimálním rozsahu 30% je v rozporu s faktickým stavem, a reálnými možnostmi na místě samém. Aktuální stav je takový, že procento ozelenění představuje cca. 10%, ve zbývajícím rozsahu se na pozemcích nachází stavby a zpevněné plochy (skladové a obslužné), jejichž ozelenění není možné, aniž by došlo k narušení funkčního využití této transformační plochy. Vlastník proto navrhuje, aby regulativ minimálního procenta ozelenění byl upraven na 10% tak, aby tento regulativ odpovídal skutečnosti a dlouhodobě daným poměrům v této transformační ploše. Pokud by měl být regulativ ozelenění vyšší než 10%, reálně by to znamenalo nemožnost jakýchkoliv změn a rozvoje dotčené transformační plochy, tedy faktické omezení potenciálu využití této plochy v rozsahu, který je zde již dlouhodobě dán.</p> <p>Vlastník je dále přesvědčen, že podmínka uvedená na str. 31 týkající se nahrazení stávající zeleně novým kvalitním stromořadím, by neměla být do územního plánu zahrnuta, neboť tato otázka by měla</p>	<p>Připomínce se vyhovuje.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>Podmínky prostorového uspořádání budou upraveny:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. výška staveb – 10 m - max. zastavěnost – 90%
---	---	--

	<p>být věcí podmínek realizačního záměru a měla by být posuzována v době, kdy bude tento záměr projednáván. Aktuální stav je takový, že se na dotčeném místě nachází vzrostlé stromy, které izolační funkci plní. Pokud by došlo k jejich nahrazení, je třeba kalkulovat s časovou náročností potřebnou k jejich plnohodnotnému vzrůstu. Dle názoru vlastníka není účelné řešit tuto problematiku v územním plánu. Vlastník proto navrhuje tuto podmínku z územního plánu vypustit.</p>	
<p>62. GIGA Agro, s.r.o., Dubová 248/1, 360 04 Karlovy Vary, oprávněný jednatel) Radek Handlíř</p> <p>ze dne 9.5.2025, doručeno dne 9.5.2025</p> <p>evid. pod č.j. 4376/SÚ/25</p>	<p>Podnět obsahoval projednaný (předjednaný) návrh na předmětných pozemcích č. parc. 590/5, 590/8, 589/2, 590/4, v trojúhelném prostoru tvořeném ulicemi Jáchymovská – Dubová – Teplárenská, připustit změnu regulativu územního plánu stanovujících dosud v celém území podlažnost 3 + podkroví na podlažnost 6 nadzemních podlaží, případně s šestým podlažím ustupujícím, v souladu s charakterem tohoto prostoru, obsahujícího stávající stavby o šesti a sedmi nadzemních podlažích, jakožto doplnění skupiny těchto existujících povolených a realizovaných staveb.</p> <p>Změnou č. Z3/3 byla však stanovena maximální podlažnost jen 4 NP a podkroví, s možností zastřešení (náhrady podkroví) plochou střechou, tedy jen o 5 NP s posledním pátým nadzemním podlažím ustupujícím. Na původním návrhu 6 NP s případným šestým nadzemním podlažím v některé části půdorysu navrhovaného domu ustupujícím trváme, neboť neshledáváme důvody takového snížení o 1 NP, konzultovaného a následně odůvodněného v podnětu ke změně ÚP.</p> <p>Odůvodnění připomínky / námitky: V odůvodnění Změny 3/3 ÚP se ke snížení požadované podlažnosti o 1 NP oproti žádosti / podnětu uvádějí 2 důvody:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Problémem z urbanistického hlediska je návaznost záměru na okolní sídelní strukturu. Místní část Bohatice – podél ulice Jáchymovské – byla klasickou periferií se zachovanými původními objekty o 2 – 3 nadzemních podlažích, ke kterým se připojily objekty a areály výroby, skladů a služeb. Z pohledu města jako takového typická periferie města. S tím souvisí schopnost plnohodnotného bydlení ve vztahu k provozu na navazujících komunikacích a dosažitelnost veřejné infrastruktury – škola, obchod, služby, park. Přijetím záměru se prohlubuje izolovaný ostrov bydlení z hlediska počtu residentů, kteří jej užívají. 2. Město má k dispozici pro rozvoj bydlení atraktivnější plochy, které mohou lépe zhodnotit celkové schéma lokace funkcí – v tomto smyslu residenční bydlení, pro které je – v aktuálním čase – optimální rozvoj podél řeky Ohře v meziprostoru s ulicí Západní. <p>Přijetí záměru lokality T.3.1 je tak založeno na tom, že se jedná o krok směřující k postupné přeměně periferie města na přiměřeně plnohodnotnou sídelní strukturu dotčené lokality. Záměr by nebylo možné přijmout, kdyby se dotčený prostor již pro bydlení nevyužil. Přijetí záměru je tak návrhem transformační plochy redukováno plošně – tzn. mimo pozemky náležící jednoznačně do veřejného prostoru. Dále je zástavba redukována výškově a to vymezením max. 4 NP a 5. ustupujícího podlaží v parametrech, které jsou obecně pro pojem „ustupující podlaží“ změnou č. 3 ÚPKV vymezeny. Konkrétní projektové řešení se bude muset vypořádat s rizikem snížení kvality bydlení stávajícího panelového domu s nástavbou. Přiléhající štítová stěna obsahuje okenní otvory, které mohou být potenciálně zastíněny. S</p>	<p>Připomínce se vyhovuje částečně.</p> <p>Odůvodnění: Podmínky prostorového uspořádání budou upraveny: - max. podlažnost – 5 NP + podkroví nebo ustoupené podlaží</p>

vědomím, že se nejedná o hlavní obytné místnosti zde umístěných bytových jednotek lze tedy záměr rovněž přijmout, jeho mezní výška však nemůže znehodnotit bydlení v části nástavby stávajícího panelového domu, proto omezení výšky na 4. NP + ustupující 5. NP. Hmoty možné zástavby tak bude klesat do nároží ul. Jáchymovské a Dubové, může vytvořit vhodný akcent nároží; klesající zástavba tak snáze přejde do výškové úrovně ul. Jáchymovské ve směru do centra města.

K uvedenému je možno urbanisticky argumentovat, případě oponovat takto:

Je skutečností, že se jedná dosud o nepřilíš vábnou periferii či okrajovou část úpravného lázeňského města zejména v místech výroby a skladů či nevyužitých pozemků předmětné lokality při okraji města, které se mísí s existujícím bydlením. Lokalita vskutku není zcela reprezentativním místem známého města. Je předmětem územního plánování, zda bude dále připouštěn tento periferní charakter, či zda se tato poněkud městu odloučená lokalita bude vzhledově a funkčně vyvíjet v místo kvalitního plošného a prostorového uspořádání s předpokladem zvyšování podílu bydlení při sledování urbanistické ekonomie zastavěného území nad extenzivně a esteticky nepřilíš žádoucími areály přízemních skladových, často provizorních staveb dosud do bydlení včleněnými a vmíšenými. Územní plán v lokalitě připouští zástavbu o 3 NP a o podkroví, hmotově obvykle hřebenem dosahujícího do úrovně až 5 NP, což je mimo jiné potvrzeno domem na č. parc. 316, a lze tedy předpokládat postupnou transformaci využívající tohoto regulativu, tedy snahu periferní charakter pozměnit k lepšímu a účelněji využít areály přízemních halových staveb. V tomto prostředí je již zasazen, byť chybou urbanistů v minulosti, sedmipodlažní, vzhledově nepřilíš vábný bytový dům a další šestipodlažní bytové domy (jeden z nich připuštěn i za stanovené platné regulace podlaží 3 + P!), tvořící skupinu, která překračuje uvedenou regulovanou hladinu zástavby 3 + P v okolí. Z pohledu předpokladu dotváření lokality dle tohoto regulativu a dotvoření skupiny domů v trojúhelníku komunikací Jáchymovská – Dubová – Teplárenská je dotvoření pětipodlažním domem s šestým podlažím případně ustupujícím zcela přípustné, lze minit až žádoucí. Doplnění zástavby šestipodlažní budovou, ať již ustupující posledním podlažím či nikoli, a o jedno nadzemní podlaží vyšší nad pět nadzemních podlaží, nehraje žádnou prostorovou roli, natož aby bylo vnímáno negativně. Hmoty zakryje vzhledově nevábnou a pohledově frekventovanou čelní fasádu stávajícího sedmipodlažního domu a vytvoří přechod k sedmipodlažní hmotě i sounáležitost s okolními budovami území v těžišti zástavby, vymezeného trojúhelným dopravním systémem.

Vzdálenost navrhované stavby od předmětného průčelí stávající sedmipodlažní stavby (přičemž sedmé podlaží není u některých průčelí ustupující), kam neústí hlavní obytné místnosti bytu, je min. 23 m, což převyšuje výšku jak navrhované budovy, tak vlastní stávající sousední budovy o sedmipodlažní výšce. Terasy v šestém a sedmém nadzemním podlaží stávající stavby jsou orientovány nejen směrem k novostavbě, ale současně i do dalších světových stran, takže není možno tvrdit, že bude bydlení ve stávajícím domě významně ovlivněno jak co do zastínění nebo oslunění, tak co do výhledů z obytných místností, a tedy znevýhodněna jejich užitná i tržní cena, zejména když pozemek sousední, kde má být novostavba bytového domu situována, je určen územním plánem již dnes k zástavbě.

Nelze proto souhlasit s názorem, že výška 5 NP a šesté ustupující podlaží může znehodnotit bydlení v části nástavby stávajícího panelového domu.

Možnost umístění cca desítky bytů jistě bude mít určitý vliv na zátěže veřejné infrastruktury – školství, obchodu apod., ale tento vliv lze považovat za zcela zanedbatelný s ohledem na to, že územní plán při stanovení smíšené funkce v lokalitě Bohatice o regulativu 3 NP a podkroví již měl s nárůstem v zastavěné ploše kalkulovat a plochy pro uspokojení těchto základních potřeb občanského vybavení, nejlépe v docházkové vzdálenosti, do územního plánu v dané lokalitě zakomponovat. Pokud tak neučinil, nemělo by to mít vliv na posuzování předmětné změny, není to pochybením investora. Předmětný navrhovaný dům na potřebu základního občanského vybavení (případně i v docházkové vzdálenosti?) s ohledem na výše uvedené reaguje, respektive může reagovat, návrhem 1. NP pro potřeby obchodu a služeb nebo i jiných služeb základního občanského vybavení (lékařské pracoviště apod. (?) pro uspokojení nároků domu i dalších obyvatel této lokality v okolí. Snížení počtu bytů tím, že se předejde stavbě o jedno podlaží nižší, tedy o jeden, maximálně dva byty zátěž nižší, nelze považovat za argument pro návrh 4 + ustupující podlaží oproti 5 + ustupující podlaží, nebo 6 NP, jehož byt v nejvyšším podlaží bude vybaven větší terasou (nebo většími terasami).

Navíc návrh zakládá systém chodníků podél vozovek v celé délce řešeného prostoru, které v současnosti znatelně chybí, a pěší pohyb po vozovce, zejména ulice Jáchymovské, je zdravotním rizikem pro chodce i motoristy. Návrh domu chodníky obsahuje, rovněž možnost zastávky hromadné autobusové dopravy v centru lokality.

Pokud je zástavba posuzována s ohledem na stávající zástavbu ulice Jáchymovské při přibližování k lokalitě od jihozápadu, tak navrhovaná hmota bude vnímána jako taková, která nepřevyší, respektive ani nedosáhne výše sedmipodlažního panelového domu, bude ozvláštněna břitem, a v posledním podlaží terasou, která vizuální přechod zajistí. Skutečností je, že pohledově stávající sedmipodlažní objekt pohledově odstíní. Vůči ulici Dubové, kde je přechod ke stávajícím domům nejvíce čitelný, je navrhována podnož stavby s dřevinnou zelení doprovázející okraj ulice Dubové, ustoupení stavby od uliční čáry, a rovněž ustoupení posledního podlaží. Je tedy patrné, že vliv stavby je promyšlen tak citlivě, aby k negativní nerovnováze novostavby a stávajícího prostředí nedocházelo, případně docházelo omezeně, s tím, že rozdíl mezi návrhem v podnětu a navrženou úpravou ve změně č. 3 je rozdíl o množství cca 2 bytů a o konstrukční výšku 3 m, vůči okolí a lokalitě jednoznačně zcela zanedbatelné. Tento rozdíl je takového minima, že je dle osoby podávající námitku zcela nepodstatný a nedůvodný výšku navrženou žadatelem o změnu ÚP o jedno podlaží snižovat.

Vnímat lze nedostatek zeleně v trojúhelném prostoru, který má opět již důvod v minulosti, kdy bylo uprostřed řešeného prostoru vloženo parkoviště bez rozvahy o celkové koncepci prostoru. Rozhodně to však není důvodem snižování podlažnosti nad hladinu vymezenou stávajícími budovami v trojúhelném centru sídla Bohatice, navíc obklopeného krátce dostupnou zelení přírody ve svém na zástavbu návazném okolí. Pokud při tvorbě územního plánu nebyla v daném místě situována plocha parkově upravená, tvůrce územního plánu existenci zeleně v okolí Bohatic zřejmě vzal v úvahu a posezení v úrovni parteru v klínu křižovatky Jáchymovské a Dubové nepovažoval za ideální. Je pravdou, že zátěž hlavní ulice Jáchymovské není zcela ideální pro bydlení, avšak dispozičně i stavebně technicky je možno dnes docílit takového řešení, že bude vliv hluku a ruchu vzniklý provozem po této pozemní

komunikaci eliminován, přičemž se navíc jedná o severozápadní průčelí navrhovaného domu, a o bytné místnosti mohou převažovat směrem do tiché ulice Dubové (jihovýchodní průčelí).

Argumentace, že lze nalézt vhodnější plochy pro bydlení nemá oporu v zákoně ani v územním plánu Karlových Varů. Je třeba dbát v souladu s cíli a úkoly územního plánování o zvyšování kvality a kultury všech zastavěných i zastavitelných území, a předmětný záměr do území vkládající vyšší kvalitu, takovým záměrem je. Jistě není žádoucí, aby zde přetrvávaly výrobní areály s venkovními volně loženými skládkami včetně skládek materiálů, odpadů a odpadků, jak je tomu dnes.

Argumentace je doložena modelováním nově navrhované hmoty v prostředí stávajících hmot, jednak bez dřevin, jednak s dřevinnou zelení; model prokazuje nezávadnost prostorového řešení. Pokud by byly namodelovány výhledové předpokládané hmoty okolních staveb, které připouští územní plán (3 NP + 1 nebo P), posuzování záměru by bylo ještě příznivější. Bydlení na okraji města poblíž přírodních ploch může být pro řadu obyvatel přitažlivější nežli bydlení v blocích vnitřního pulsujícího lázeňského města, a rovněž cenově dostupnější.

Urbanistická argumentace může být dvojího poněkud různícího se uchopení, poněkud odlišné koncepce a tedy i odlišné argumentace. Nutno předem podotknout, že obě varianty pojetí řešeného prostoru a jeho okolí vycházejí ze srovnatelných a přípustných základních urbanistických pravidel hmotové kompozice.

Prvá, která sleduje (není nutno skrývat) současně i návrh a zájmy investora – stavebníka, žadatele o změnu regulativu na 6 NP, aniž by poškodila prostorová pravidla územního plánování, je ideově postavená na záměru, že v trojúhelném centrálním prostoru lokality vznikne skupina vyšších budov, tvořená šestipodlažními budovami, tedy hladinou šestipodlažní, z nichž již dvě budovy jsou realizovány, a jednou sedmipodlažní, rovněž existující budovou dominantních prostorotvorných rysů, která bude šestipodlažními budovami obklopena.

Budovy vytvoří samostatnou prostorovou kompozici uzavřenou pozemními komunikacemi, vystupující v této skupině do průměrné úrovně ploché střechy ve výšce 6 NP, dané obytným podlažím o cca 3 m konstrukční výšce, kolem které bude za hranicí tohoto trojúhelníku zástavba dosahovat nižší vyrovnané hladiny (úrovně) o výšce cca 4 až 4,5 výšky nadzemního obytného podlaží, která v okolí ulic Jáchymovské i dalších jmenovaných již existuje, nebo může vzrůst, pokud bude v budoucnu v některých případech nízkých budov jejich výška zvyšována na výškovou úroveň 3 NP a šikmé střechy o výšce hřebenu dosahující cca do výše 4,5 NP.

Základem druhé urbanistické filozofie je názor, že by se zástavba do místa vysokých budov měla zvedat nikoliv skokově o 2 NP (hladina středu o průměru ve výšce odpovídající 6 nadzemním obytným podlažím, hladina okolí obklopující centrální hmotu o cca 4 NP), ale plynule se postupně navyšovat, čímž je argumentováno pro snížení návrhu regulace o jedno podlaží na úroveň 4 NP a páté podlaží ustupující. Z pohledu posuzování obou variant se tato jeví jako opatrnější, s argumentem větší citlivosti či přizpůsobení se ke stávající zástavbě, zejména v protilehlém kvadrantu křižovatky Jáchymovská – Dubová, a nekonfliktní, ale na druhou stranu bez zdravého napětí mezi hmotami a rovněž i větší nudnosti a nevyvolávající takovou pozornost, jako by byla budova o jedno podlaží vyšší, tvořící

současně místní pohledovou dominantu zakrývající z pohledu chodce nežádoucí panelovou hmotově neladnou budovu.

Kromě uvedeného lze s výškou navrhované budovy pracovat, například zapuštěním 1 NP pod úroveň rostlého terénu (což může být komplikací pro zajištění bezbariérového přístupu některým návštěvníkům občanského vybavení), nebo snížením atiky na střeše budovy; to vše může případně snížit výšku budovy i o 1,5 m, avšak tyto záměry lze těžko aplikovat do podmínek (regulativů) využití plochy v textu územního plánu.

K posouzení lze ještě zjistit tyto údaje:

Sedmipodlažní budova na č. parc. st. 1272, č. p. 440/3, do ulice Jáchymovské neustupující, naopak ve vyšším závěru hmoty až agresivně působící, je založena na úrovni terénu 433 a 434 m n.m., a je o výšce 20,6 m od této úrovně terénu (jedno podlaží je o konstrukční výšce cca 2,8 m, což odpovídá dřívější panelové výstavbě o světlé výšce místností cca 2,6 m. Budova dosahuje atikou střechy nadmořské výšky cca 454,6 m n.m.

Bytový dům na č. parc. st. 316, č. p. 200/79, je založen průčelím orientovaným k ulici Jáchymovské na úrovni cca 434 – 435 m n. m. a jeho výška v úrovni hřebene střechy je 13,7 m od paty budovy, tedy hřeben je cca na úrovni 448,7 m. Z pohledu od komunikace Jáchymovské je o třech plnohodnotných podlažích, a o jednom (přízemním) podlaží zapuštěném dle úrovně přilehlého terénu, s vestavěným podkrovním podlažím.

Bytový dům na č. parc. st. 1461, č. p. 470 o 6 NP bez ustupujících podlaží je dle stavební dokumentace o výšce horní hrany atiky + 18,95 = 19 m nad úrovní založení, přičemž úroveň paty objektu je cca 432 – 433 m n.m. (0,0 = 432,50 m n.m., tedy výška domu je cca 452 m n.m. Světlá výška podlaží je 2,68 m, konstrukční výška 3,050 m. Dům je nižší o 2,6 m než budova č.p. 440.

Navrhovaná budova, pokud bude založena cca na úrovni terénu 434 až 435 m n. m (dle geodetického zaměření je tato nadmořská výška změřena i v úrovni komunikace Jáchymovská). Pokud by měla světlou výšku místností 2,6 m a konstrukční výšku 3,00 m, byla by o výšce 18,30 m nad úrovní 434 m n.m., tedy horní hranou atiky ustupujícího podlaží by byla na úrovni 452,3 m n.m. hrana před ustoupením by byla cca na úrovni 452,3 – 3,3 m = cca 449 m n.m. Dům by byl nižší od sedmipodlažního v ustupujícím podlaží o cca 2,3 m, v hraně před ustoupením posledního šestého podlaží o 5,6 m. Hrana ustupujícího podlaží cca 449 m n.m. až 449,5 m n.m. by byla cca v úrovni hřebenu střechy domu sousedícího naproti přes komunikaci Jáchymovskou. Vzdálenost mezi stavbou protilehlou přes ulici Jáchymovskou navrhované budově je předpokládána cca 25 m.

Z uvedených údajů lze konstatovat, že převýšení navrhovaného domu, pokud by byl o pěti nadzemních podlažích a šestém ustupujícím, všechna o konstrukční výšce 3 m by vůči nejbližším okolním sousedním budovám by výškově adekvátní a tvořil by mezi nimi i výškový přechod zmíněný jako potřebný mezi stávající a navrhovanou zástavbou.

Srovnání výšky navrhované budovy lze ještě provést vůči výšce nejbližšího nižšího domu na č. parc. st. 83, č. p. 27, užívaného jako administrativní budova, vzdáleného přes křižovatku ulice Jáchymovská – Dubová více než 40 m. Zde můžeme pouze odborně odhadovat bez zaměření a jiných dostupných údajů, že pokud by byla konstrukční výška podlaží cca 3,5 m, což je dle panoramatických pohledů

Mapy.cz možné, pak výška hřebene střechy by byla cca (dle poměru vzdáleností na fotografii) o výši 10,5 m nad terénem, který je v místě budovy na úrovni 437 m n.m., tedy výška budovy v hřebeni je na úrovni 447,5 m n.m. Pokud by atika 5. NP navrhované budovy, o jejíž výšku je spor, byla cca 449,5 m n.m., a výška atiky ustupujícího podlaží 452,3 m, pak rozdíl ve výškách budov by byl 2 m vůči ustoupenému podlaží, respektive 4,8 m vůči atice šestého ustoupeného podlaží navrhované budovy.

Z výše uvedeného lze vyvodit, že výška navrhované budovy při konstrukční výšce podlaží cca 3 m, nemůže být urbanistickou závadou v řešeném území, a ani stoupání výšky budovy od příjezdu po Jáchymovské by nemělo být prostorovou hmotovou závadou.

Bylo by možno očekávat nikoliv snad nepříznivý efekt lokální dominanty, která by se stala tvarem nároží - tvarovaným do ostrého úhlu a případně dalšími architektonickými prvky orientačním bodem pro návštěvníky území.

Pozn.: Údaje o výškách terénu a staveb byly získány jednak z podrobného geodetického zaměření terénu pozemků č. parc. 590/14, 590/5, 590/8, 589/2, k. ú. Bohatice, jednak z prováděcí dokumentace stavby na pozemku č. parc. st. 1461, k. ú. Bohatice, výšky staveb na č. parc. st. 1272, k. ú. Bohatice a č. parc. st. 316 byly získány z archivní projektové dokumentace, údaje o navrhované stavbě jsou dle studie navrhovaného objektu, údaje o stavbě na č. parc. st. 83, k. ú. Bohatice odborným odhadem z fotodokumentace stavby.

Navrhovaná výšková regulace 6 NP (případně 5 + ustupující podlaží) je plně v souladu s cíli územního plánování dle § 38 zákona č. 283/2021 Sb., zejména v těchto bodech:


1. Udržitelný rozvoj území návrh bytového domu přispívá ke kompaktnímu a efektivnímu využití volných ploch v zastavěném území opatřeném veškerou dopravní a technickou infrastrukturou, čímž omezuje tlak na rozšiřování města do krajiny. Zajišťuje dostupnost bydlení bez záboru nových ploch, což je klíčové pro mezigenerační udržitelnost.

2. Příznivé životní podmínky a kvalita prostředí: nová výstavba zvýší estetickou kvalitu urbanisticky a v řadě případů i stavebně technicky a esteticky zanedbané lokality. Přizemí budovy je navrženo pro veřejné služby, čímž posílí občanské vybavení, případně sníží dojíždění za touto službou do vnitřního města, a místní komunitní život. Projekt počítá s výsadbou zeleně a s realizací nových chodníků, tedy zvýší kvalitu a užitnost veřejného prostoru a bezpečnost chodců, část pozemků s chodníky předpokládá převést na město.

3. Hospodárné využívání území a infrastruktury: vyšší podlažnost umožňuje vyšší počet bytových jednotek při zachování půdorysné plochy – to je ekonomicky i ekologicky efektivní. Lokalita saturována veřejnou infrastrukturou, přičemž projekt nabízí v souladu se smíšeným využitím tak, jak je to prostorově možné, situovat občanské vybavení a pracovní místa, intenzivnější využití plochy je logickým pokračováním urbanistického vývoje.

4. Koordinace rozvoje města a posílení sídelní struktury: návrh navazuje na stávající výškovou hladinu okolní zástavby (6–7 NP) a přirozeně ji dotváří. Trojúhelník prostoru vymezený ulicemi Jáchymovská – Dubová – Teplárenská bude prostorově a stavebně dokončen a stabilizován, jeho vývoj bude ukončen v logické výškové úrovni a vzájemné návaznosti staveb, které prostor tvoří, čímž se zlepší urbanistická

	<p>čitelnost území. Návrh se řadí k prvním urbanisticky žádoucím záměrům v území, který řeší přílišnou řídkost zástavby lokality v jeho centrální části, za argumentace urbanistické ekonomie ve využití zastavěných území před novými zábory zemědělské půdy.</p> <p>Další argumenty jsou obsaženy v textové i grafické části podaného Podnětu. Průkaz výškového účinku obsahuje i model, zpracovaný na variantu 6 NP se zanedbáním šestého podlaží ustupujícího, což je nejvyšší a nejpůsobivější výšková a hmotová varianta, oproti variantě 4 NP + ustupující páté NP. Jak již bylo výše uvedeno, výšku a hmotu stavby lze řešit dalšími návrhy nad návrh ustupujícího šestého podlaží, jako např. vizuálním odlehčením ustupujícího podlaží formou velkého prosklení, včetně prosklení zábradlí teras, jiného materiálového nebo barevného řešení, minimální výškou atik apod., což však nelze regulativně předepsat. Ke stanovení regulativů mohou napomoci výšky uvedené v metrech, nebo stanovení maximální konstrukční výšky obytného podlaží při stanovování výškového regulativu, pokud by průkaz možnosti připustit 5 NP a šestého ustupujícího byl akceptován.</p> <p>Případné ustoupení šestého nadzemního podlaží lze považovat za efektivní a podložené v souvislosti se vstřícností k okolním nižším výškám a hmotám stávajících stavebně kvalitních stabilizovaných domů na č. parc. st. 83, případně na č. parc. st. 110/1, k. ú. Bohatice, a to konkrétně nejlépe ustoupením u pohledově frekventovaného účinkem významného nároží navrhovaného domu směřujícího do prostoru severovýchodního kvadrantu křižovatky ulice Jáchymovské a Dubové. Ustoupení severovýchodního průčelí a ostatních nároží navrhované budovy předpokládaného trojúhelného půdorysu vůči sedmipodlažnímu stávajícímu panelovému domu lze považovat a hodnotit dle prověření ve vytvořeném digitálním modelu (a při zachování dostatečné vzdálenosti cca 23 m mezi průčelími stávající sedmipodlažní budovy a budovy navrhované) za nepodložené a nevhodné, prostorovým účinkem kontraproduktivní.</p>	
<p>4. Tomáš Černý Šemnice č.p. 28, 362 72 Šemnice Monika Černá Andělská Hora č. ev. 155, 364 71 Andělská Hora</p> <p>ze dne 6.5.2025, doručeny dne 13.5..2025</p> <p>evid. pod č.j. 4453/SÚ/25</p>	<p>Nesouhlasíme s navrhovanou změnou Z3/1, a to vymezení pro transformační plochu T. 3. 1, kterou se mění využití pozemků parc.č. 399/47, 399/48, 399/73 k.ú. Rybáře z plochy technické infrastruktury TI (ve znění UPKV po změně č. 2) na plochu smíšenou městskou — SM o velikosti 0,2673 ha a dále nesouhlasíme s maximálním procentem zastavitelnosti 90%.</p> <p>Dále žádáme vyčlenění přístupové cesty a její změny na dopravní plochu, podél pozemků stávajících rodinných domů, konkr. na části parcely 399/73, která souvisí s projednávanou změnou funkčního využití plochy původně TI, nově SM, či jinou úpravu návrhu tak, aby zajišťoval možnost obsluhy naší garáže. Bez přístupu přes pozemek 399/73 není naše garáž použitelná k účelu, k němuž byla zkolaudována.</p> <p>Cesta vždy byla přístupovou komunikací k zadnímu traktu našeho rodinného domu č.p. 690, kde je umístěna garáž. Garáž byla v minulosti povolena s tím, že příjezd k ní je po části výše uvedené komunikace.</p>	<p>Přípomínce se vyhovuje částečně.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>Návrh Změny č. 3 bude doplněn o plochu dopravy mezi objektem č.p. 855 a ploty rodinných domů.</p> <p>Ve spisovně stavebního úřadu bylo dohledáno stavební povolení z roku 1977 pod č.j. Výst. 1145/77/J a kolaudační rozhodnutí z roku 1982 pod č.j. ÚPA/455/1493/82/ Vyl-332/1 vztahující se k obslužné komunikaci, která umožňuje přístup k 6 rodinným domům č.p. 685-690.</p> <p>V této části se připomínce vyhovuje.</p> <p>V části nesouhlasu se změnou prostorových podmínek se nevyhovuje.</p>

		<p>Zastavitelnost plochy je dána stávajícím objektem a jeho polohou. Na sever od objektu je trafostanice, mezi objektem a pozemky rodinných domů bude vymezena plocha pro obslužnou komunikaci.</p>
<p>5. Jiří Hruš, Jarmila Hrušová Majakovského 30, 360 05 Karlovy Vary Ze dne 14.5.2025, doručeny dne 14.5.2025 Evid. pod. čj. 4614/SÚ/25</p>	<p>Připomínky se vztahují k návrhu změny Z3/1 týkají se transformační plochy T.3.1. umístěné na pozemcích p.č. 399/47, p.č. 399/48 a p.č. 399/73 v k.ú. Rybáře (dále jen Dotčené území). Z odůvodnění změny ÚP týkající se transformační plochy T.3.1. je zřejmé, že si pořizovatel uvědomuje, že jde o lokalitu, jenž je poměrně citlivá k zásahům, pokud jde o její stavební uspořádání.</p> <p>Pro bližší pochopení situaci si dovoluujeme předložit následující krátký historický exkurz. Severovýchodní část dnešního náměstí 17. listopadu začala být zastavována až po roce 1956, kdy vznikly rodinné domky na dnešních pozemcích p.č. 371, 372/1, 372/3, 373, 374/1, 374/2, 375, 376/1, 376/2, 377, 378, 379/1, 379/2, 380, 381 a 382 v k.ú. Rybáře (dále jen Pozemky rodinných domů). K nimž pak následně byly dostavovány objekty garáží, jenž byly přístupné z prašné komunikace na dnešním pozemku p.č. 399/73 v k.ú. Rybáře. Toto dokumentuje snímek státního leteckého snímkování z roku 1972:</p>  <p>V roce 1977 a následujících letech pak došlo ke stavbě budovy ATÚ a přilehlé trafostanice spolu s komunikací na dnešním pozemku p.č. 399/73 v k.ú. Rybáře, jenž nahradila původní prašnou</p>	<p>Připomínce se vyhovuje částečně.</p> <p>Odůvodnění: Návrh Změny č. 3 bude doplněn o plochu dopravy mezi objektem č.p. 855 a ploty rodinných domů.</p> <p>Ve spisovně stavebního úřadu bylo dohledáno stavební povolení z roku 1977 pod č.j. Výst. 1145/77/J a kolaudační rozhodnutí z roku 1982 pod č.j. ÚPA/455/1493/82/ Vyl-332/1 vztahující se k obslužné komunikaci, která umožňuje přístup k 6 rodinným domům č.p. 685-690.</p> <p>V této části se připomínce vyhovuje.</p> <p>V části nesouhlasu se změnou prostorových podmínek a požadavku na podmínění využití územní studií se nevyhovuje.</p> <p>Zastavitelnost plochy je dána stávajícím objektem a jeho polohou. Na sever od objektu je trafostanice, mezi objektem a pozemky rodinných domů bude vymezena plocha pro obslužnou komunikaci.</p> <p>Podmínka zpracování územní studie se zpravidla stanovuje pro plochy, ve kterých je potřeba podrobněji prověřit problémy, které nelze řešit v podrobnosti územního plánu. Územní studie se často vyžaduje pro rozsáhlé zastavitelné plochy, plochy přestavby nebo území s komplikovanými podmínkami, například tam, kde je nutné řešit dopravní či technickou infrastrukturu. Studie prověřuje možnosti využití konkrétního území, navrhuje strukturu veřejných prostranství, umístění komunikací, veřejné zeleně, technické infrastruktury a dalších prvků. V tomto konkrétním případě se jedná o stávající objekt s jasně danou pozicí, který je připojen jak na dopravní, tak technickou infrastrukturu. Podmínka zpracování územní studie je nadbytečná.</p>

komunikaci. Tato měla dle svého projektu a stavebního povolení sloužit mimo jiné i k obslužení garáží na Pozemcích rodinných domů.

Objekt ATÚ byl koncipován tak, aby pokud možno minimalizoval zásahy do užívání nemovitostí umístěných na Pozemcích rodinných domů a to nejen svou výškou, ale i stavebním uspořádáním, kdy na západní straně bylo umístěno minimum oken či prostupů. Fotografie stávajícího stavu:



Vlastníci rodinných domů na Pozemcích rodinných domů se nyní obávají toho, aby změna ÚP neumožnila takovou změnu zastavění v Dotčeném území, jenž by drastickým způsobem zasahovala do možnosti užívání jejich pozemků a staveb na nich, jenž se vlivem pozdějších stavebních zásahů a vznikem vyšší zástavby v ulici Majakovského změnila ve velké většina tak, že hlavní těžiště jejich užívání bylo přesunuto na západní stranu.

Proto předkládají následující připomínky k navrhované změně ÚP:

- 1) Vlastníci kvitují snahu o výškové omezení zastavitelnosti Dotčeného území 2.NP s ubíhajícím třetím nadzemním podlažím. Vlastníci však mají za to, že je nedostatečně regulována celková hmota objektu či objektů, jenž by mohly být na Dotčeném území postaveny. Zvolená zastavitelnost až 90% plochy je pro daný typ územní dle názoru vlastníků neodůvodnitelně vysoká. Je třeba zdůraznit výše uvedenou historii zastavění severo-východní části náměstí 17.listopadu i skutečnost, že vzhledem ke stavbě fary na pozemku p.č. 384 v k.ú. Rybáře, stavbě zdravotního střediska na pozemku p.č. 399/86 v k.ú. Rybáře a navazují zástavby obytnými panelovými domy a jejich ochranným valem nelze reálně předpokládat, že by tato část náměstí (alespoň v dohledné době) tvořila kompaktní zástavbu. Vlastníci proto požadují snížení limitu zastavitelnosti Dotčeného

	<p>území, tak aby byl respektován stávající stav zastavění či případně alespoň maximální zastavění 60%, tak jak je běžné u jiných obdobných ploch v Karlových Varech.</p> <p>2) Jak je shora uvedeno komunikace u východní hranice pozemku p.č. 399/73 v k.ú. Rybáře byla při svém vzniku určena mimo jiné i k obsluze garáží na pozemcích vlastníků. Takto je také dlouhodobě Takto využívána. Vlastníci navrhuji, aby změna územního plánu zajistila, aby tato komunikace (a tím i jejich přístup k jejich garážím na Pozemcích rodinných domů) byla zachována.</p> <p>3) Zvýše uvedeného vyplývá, že změna ÚP v části transformační plochy T.3.1. balancuje mezi umožněním využití Dotčeného území a ochranou práv vlastníků Pozemků rodinných domů a staveb na nich. Z části taková regulace zřejmě překračuje rámec ÚP a bylo by vhodné regulaci precizovat v rámci podrobnějších stavebně plánovacích dokumentů jako je územní studie. Vlastníci proto navrhuji, aby pro upravované území bylo povinné zpracování regulačního plánu či územní studie, jenž by mohly lépe omezit parametry nově budované stavby či rekonstrukce stávající stavby tak, aby byla lépe zabezpečena práva vlastníků.</p>	
<p>6. Ing. Jitka Tomandlová Na Kopečku 1012/6, 360 05 Karlovy Vary</p> <p>Ze dne 14.5.2025, doručeno dne 15.5.2025</p> <p>evid. pod č.j. 4616/SÚ/25</p>	<p>Nesouhlasím s navrhovanou změnou Z3/1, a to vymezení pro transformační plochu T.3.1, kterou se mění využití pozemků parc. č. 399/47, 399/48, 399/73 k.ú. Rybáře z plochy technické infrastruktury TI (ve znění ÚPKV o změně č. 2) na plochu smíšenou městskou — SM o velikosti 0,2673 ha. Nový majitel koupil tuto nemovitost jako plochu TI (technické infrastruktury) a ne jako plochu městskou smíšenou SM. Koupil tuto nemovitost účelově jako spekulativní investici. Nesouhlasím s navrhovanou změnou, která je na úkor lidí, kteří v okolí žijí ve svých domech, které ani nikdo z nich nepronajímá a užívají je pro vlastní potřebu.</p> <p>- tímto se odvolávám na listinu základních práv a svobod ze dne 16. prosince 1992 čl. 11 odst. 3).</p> <p>„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.“ Což se po schválení změny bude dít.</p> <p>Je zcela průkazné a evidentní, že kupující pozemku, který vyvolal proces změny ÚPD si byl plně vědom při zakoupení nemovitostí charakteru území — tedy funkčního využití území TI (technická infrastruktura). Nelze tedy tolerovat, že něco někdo koupí pozemek se spekulativním záměrem a pak si na úkor ostatních prosadí své zájmy, aniž by byla zohledněna estetika celého území a současné využití v dané lokalitě. Navržený objekt je zcela hmotově nesourodý a svou hmotou narušuje funkční využití území. Změna převyšuje dominantu v blízkosti faru a zcela zaniká výjimečnost kostela Povýšení sv. Kříže. Této skutečnosti by si měl být pořizovatel plně vědom, vědom toho, že území vlastně tímto zcela dehonestuje. Je otázkou, zda zvítězí sobecké právo vlastníka podnikatele, spekulanta nebo rozumný přístup Statutárního města Karlových Varů, neboť změna územního plánu toto území zásadně a navždy poškodí, poškodí život obyvatel v rodinných domech, ztratí přístupovou cestu ke svým nemovitostem ke garážím. Přístup z jiné strany vzhledem k výškovým poměrům do garáží nelze zajistit. Vzhledem ke skutečnosti, že dle stávající územní plánovací dokumentace má za to /a to i dokumentace, která předcházela tomuto novému platnému územního plánu/, že je území považováno za stabilizované.</p>	<p>Připomínce se vyhovuje částečně.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>Návrh Změny č. 3 bude doplněn o plochu dopravy mezi objektem č.p. 855 a ploty rodinných domů.</p> <p>Ve spisovně stavebního úřadu bylo dohledáno stavební povolení z roku 1977 pod č.j. Výst. 1145/77/J a kolaudační rozhodnutí z roku 1982 pod č.j. ÚPA/455/1493/82/ Vyl-332/1 vztahující se k obslužné komunikaci, která umožňuje přístup k 6 rodinným domům č.p. 685-690.</p> <p>V této části se připomínce vyhovuje.</p> <p>V části nesouhlasu se změnou prostorových podmínek se nevyhovuje.</p> <p>Pořizovatel neřeší, za jakým účelem byl žadatelem o změnu ÚP objekt bývalé telefonní ústředny zakoupen. Avšak v souladu s právním řádem České republiky má každý právo vlastnit nemovitost a každý, kdo má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku či stavbě na území obce, požádat o změnu způsobu jejího užívání.</p> <p>V rámci změny územního plánu lze pak prověřit a posoudit potřebu změny v území, její přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území a stanovit urbanistické, architektonické, estetické a funkční</p>

	<p>V rámci legitimního očekávání jsem zakoupila nemovitost s tím, že v území nedojde k podstatným změnám podle platného Úp. Ovšem nyní se děje opak. Navrhovaná změna, která velikostí vybočuje ze stávající výstavby, svou hmotou narušuje toto území, neboť se jedná o více než 50% nárůstu hmoty, nelze považovat za drobnou změnu. Nesouhlasím s maximální zastavěností 90 %, jaký byl návrh. Dále navrhuji přístupovou cestu vyčlenit na dopravní plochu.</p> <p>Navýšení zástavby nám 17. listopadu o 1 nadzemní podlaží zvýrazní jeho prostor a přitom ponechá dominantu kostela Povýšení sv. Kříže je zcela tendenčně zkreslující. Naopak hmotový nárůst podstatně zvýrazní dominantu předmětu změny a zcela dehonestuje veřejný prostor. Poznámka o izolační zeleni je jen výsměchem veřejnosti a účastníkům, neboť izolační zeleň vyrostle minimálně za 20 – 30 let. Na základě výše uvedených připomínek s navrhovanou změnou Z3/1 zásadně nesouhlasím.</p>	<p>požadavky na využívání a prostorové uspořádání území. Stávající objekt bývalé telefonní ústředny již přestal, díky novým telekomunikačním technologiím, tomuto účelu sloužit. Lze tedy předpokládat, že je potřeba najít vhodné využití a to s ohledem na charakter okolního území a jeho hodnoty.</p> <p>Dle platného ÚPKV je předmětná lokalita součástí zastavěného území, které je výškově stabilizované.</p> <p>Stabilizované území lze charakterizovat jako území, ve kterém se předpokládá zachování stávající urbanistické struktury bez možnosti rozsáhlé nové výstavby. To znamená, že lze provádět pouze takové úpravy, které dotvoří nebo rehabilitují existující zástavbu. Pro k.ú. Rybáře stanovuje ÚPKV výškovou hladinu zástavby na 4 NP + podkroví.</p> <p>Změnou je pro danou lokalitu navrhována funkce smíšeného využití pro bydlení a občanské využití celoměstského významu. Výšková hladina je snížena na 2 NP + ustupující 3. NP, a to zejména s ohledem na charakter okolní zástavby, která je tvořena z východní strany rodinnými domy v ul. Majakovské, ze západní strany veřejným prostorem s dominantou kostela Povýšení sv. Kříže, z jižní strany farou a na severní straně navazuje na stávající zeleň podél Železniční ul.. Navržená regulace se nevymyká již existující zástavbě v rámci širšího okolí, ani nenarušuje stávající urbanistickou strukturu a charakter zástavby.</p>
--	--	--