



## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY - ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE (ÚPD)

Název ÚPD	ÚZEMNÍ PLÁN SEMNĚVICE	Zpracovatel:	<b>ING. ARCH. VÁCLAV MASOPUST</b>
Orgán, který ÚPD vydal	Zastupitelstvo obce Semněvice	IČ: 86914235	Ječná 316, 346 01 Horšovský Týn
Datum nabytí účinnosti	.....		



.....  
**Bc. Mykola Hamor**  
referent odboru výstavby a územního plánování  
MěÚ Horšovský Týn

.....  
**Ing. arch. Václav Masopust**  
autorizovaný architekt ČKA 4335

Změna územního plánu Semněvice byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR



**MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR**

# ÚZEMNÍ PLÁN SEMŇEVICE



## NÁVRH ZMĚNY ÚP Č.1 PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

### TEXTOVÁ ČÁST

**07 / 2024**

**Obec Semněvice**

---

**ZASTUPITELSTVO OBCE SEMNEVICE,**

jako příslušný správní orgán na základě ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,

**VYDÁVÁ**

po provedeném řízení podle § 50 až 53 stavebního zákona a ve vazbě na § 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona,

**ZMĚNU Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU SEMNEVICE**

formou opatření obecné povahy

**ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU SEMNĚVICE**

Zadavatel:	<b>Obec Semněvice</b> Semněvice 34 346 01 Horšovský Týn zastoupeno panem <b>Mgr. Antonínem Kolářem, starostou obce</b> IČ: 00253715 Tel.: 379 493 138 Email: <a href="mailto:obec.semnevice@gmail.com">obec.semnevice@gmail.com</a>
Pořizovatel:	<b>Městský úřad Horšovský Týn</b> Odbor výstavby a územního plánování 346 01 Horšovský Týn, náměstí Republiky 52 Zástupce: Bc. Mykola Hamor Tel.: +420 379 415 181 <a href="mailto:m.hamor@muht.cz">m.hamor@muht.cz</a>
Nadřízený orgán územního plánování:	<b>Krajský úřad Plzeňského kraje</b> Odbor regionálního rozvoje Škroupova 18, 306 13 Plzeň
Zhotovitel:	<b>Ing. arch. Václav Masopust</b> IČ: 86914235 autorizovaný architekt ČKA 4335 tel.: +420 723 957 714 <a href="mailto:masopust@ateliervas.cz">masopust@ateliervas.cz</a>
Datum:	<b>Červenec 2024</b>

**Územní plán Semněvice se mění takto:**

## I. TEXTOVÁ ČÁST

1. V kapitole A) se nahrazuje text: „Na území obce Semněvice je k datu 10. 1. 2014 vymezeno celkem deset zastavěných území. Vymezení zastavěného území je znázorněno ve výkresové části územního plánu: výkres základního členění území (1) a hlavní výkres (2).“  
textem:  
„Zastavěné území se vymezuje k datu 1.5.2024.“
2. V kapitole C) se doplňuje název kapitoly takto: „Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“  
dále se v druhém odstavci mění označení ploch **PT1, PT4, PT5, PT6 a PT7**
3. V kapitole C.1 se mění názvy ploch

Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)Smíšené obytné venkovské (SV)Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)Bydlení venkovské (BV)Plochy bydlení - v bytových domech (BH)Bydlení hromadné (BH)Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)Občanské vybavení všeobecné (OV)Plochy občanského vybavení - sport (OS)Občanské vybavení sport (OS)Plochy občanského vybavení - hřbitovy (OH)Občanské vybavení hřbitovy (OH)Plochy výroby a skladování - zemědělská a lesnická výroba (VZ)Výroba zemědělská a lesnická (VZ)Plochy zeleně - zeleň nezastavitelných soukromých zahrad (ZN)Zeleň zahradní a sadová (ZZ)Plochy zeleně - zeleň přírodního charakteru (ZP)Zeleň sídelní ostatní (ZS)Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)Zeleň parková a parkově upravená (ZP)Plochy veřejných prostranství (PV)Veřejná prostranství všeobecná (PU)Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě (TI)Technická infrastruktura všeobecná (TU)Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS)Doprava silniční (DS)

Plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace (DS.1)Doprava jiná (DX)

4. V názvu kapitoly C.2 se ruší slovo „Návrhem“ a dále se ruší slova „(plochy určené k zastavění)“  
dále se do textu vkládá tabulka zastavitelných ploch:

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m <sup>2</sup> )
Z1	Semněvice	bydlení venkovské (BV)	3900 -6100
Z2	Semněvice	zeleň parková a parkově upravená (ZP)	1370 1640
Z3	Semněvice	technická infrastruktura všeobecná (TU)	1 940
Z4	Pocínovice	bydlení venkovské (BV)	10400 0
Z5a	Pocínovice	bydlení venkovské (BV)	3 120
Z5b	Pocínovice	bydlení venkovské (BV)	9 240
Z6	Semněvice	zeleň sídelní ostatní (ZS)	1500 1370
Z7a	Semněvice	plochy veřejných prostranství všeobecné (PU)	2 940
Z7b	Semněvice	bydlení venkovské (BV)	2 460
Z7c	Semněvice	bydlení venkovské (BV)	4 380
Z7d	Semněvice	bydlení venkovské (BV)	850
Z8	Semněvice	zeleň sídelní ostatní (ZS)	16 740
Z9	Semněvice	zeleň sídelní ostatní (ZS)	6 400
Z10	Semněvice	zeleň sídelní ostatní (ZS)	35 230
Celkem:			<del>33 940</del> 89 940

dále se pod tuto tabulku vkládá text: „Ne všechny zastavitelné plochy jsou určeny svým stanoveným využitím k zastavění.“

dále se upravuje následující text takto:

Semněvice:

<u>Označení plochy:</u>	Z 1
<u>Funkční využití:</u>	plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)
<u>Hlavní využití:</u>	Plocha na severovýchodním okraji Semněvic určená pro bydlení v rodinných domech s privátními zahradami.
<u>Specifické podmínky:</u>	Nutno respektovat stávající obecní cestu, směrem k zemědělskému areálu orientovat zahrady (bez zástavby). Respektovat vodovodní řad.
<u>Prostorové uspořádání:</u>	max. 3-4 stavební parcely
<u>Členění plochy pro hlavní využití:</u>	
<u>Max. zastavěná plocha/parcela:</u>	min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>
<u>Výšková regulace:</u>	250 m <sup>2</sup> max. 2 nadzemní podlaží

Označení plochy: \_\_\_\_\_ Z 2  
 Funkční využití: \_\_\_\_\_ plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)  
 Hlavní využití: \_\_\_\_\_ plocha určená pro veřejnou zeleň u vyhlídkového místa  
 Specifické podmínky: \_\_\_\_\_ -

Označení plochy: \_\_\_\_\_ Z 3  
 Funkční využití: \_\_\_\_\_ plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě (TI)  
 Hlavní využití: \_\_\_\_\_ plocha určená pro výstavbu ČOV Semněvice, přístupovou komunikaci a ochrannou zeleň  
 Specifické podmínky: \_\_\_\_\_ -

Označení plochy: \_\_\_\_\_ Z 6  
 Funkční využití: \_\_\_\_\_ plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)  
 Hlavní využití: \_\_\_\_\_ plocha veřejné zeleně na východním okraji Semněvic (u bytovek).  
 Specifické podmínky: \_\_\_\_\_ Respektovat vodovodní řad.

Pocínovice:

Označení plochy: \_\_\_\_\_ Z 4  
 Funkční využití: \_\_\_\_\_ plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)  
 Hlavní využití převážně: \_\_\_\_\_ Plocha na západním okraji Pocínovic určená pro bydlení v rodinných domech s navazujícími privátními zahradami, veřejné prostranství, zeleň.  
 Specifické podmínky: \_\_\_\_\_ Plochu prověřit územní studií. V rámci studie budou řešena opatření související s ochranou panoramatu venkovského sídla (výstavba na pohledově exponovaném místě).  
 Respektovat investice do půdy (meliorace). Výstavbu zahájit až po naplnění rozvojových lokalit v sídle Z5a a Z5b.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: \_\_\_\_\_ max. 4 – 5 stavebních parcel  
 \_\_\_\_\_ min. velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup>  
 Max. zastavěná plocha/parcely: \_\_\_\_\_ 250 m<sup>2</sup>

Výšková regulace: \_\_\_\_\_ max. 2 nadzemní podlaží Z 5a

Označení plochy: \_\_\_\_\_ Z 5a

Funkční využití:

\_\_\_\_\_ plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)

Hlavní využití: \_\_\_\_\_ Plocha na jižním okraji Pocínovic určená pro bydlení v rodinných domech s navazujícími privátními zahradami.

Specifické podmínky: \_\_\_\_\_ Respektovat investice do půdy (meliorace).

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: \_\_\_\_\_ max. 2 stavební parcely

\_\_\_\_\_ Min. velikost stavební parcely 800m<sup>2</sup>

Max. zastavěná plocha/parcely: 250 m<sup>2</sup>

Výšková regulace: \_\_\_\_\_ max. 2 nadzemní podlaží

Označení plochy: \_\_\_\_\_ Z 5b  
Funkční využití: \_\_\_\_\_ plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV); plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)  
Hlavní využití: \_\_\_\_\_ Plocha na jižním okraji Pocínovic určená pro bydlení v rodinných domech s navazujícími privátními zahradami. Souběžně s vymezeným pásem veřejné zeleně na severním okraji plochy bude vedena místní obslužná komunikace.  
Specifické podmínky: \_\_\_\_\_ Respektovat les v kontaktní poloze.  
 \_\_\_\_\_ Respektovat investice do půdy (meliorace).

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: \_\_\_\_\_ max. 6-8 stavebních parcel  
 \_\_\_\_\_ min. velikost stavební parcely 800m<sup>2</sup>

Max. zastavěná plocha/parcely: 250 m<sup>2</sup>

Výšková regulace: \_\_\_\_\_ max. 2 nadzemní podlaží

Označení plochy: \_\_\_\_\_ Z 8  
Specifické podmínky: \_\_\_\_\_ Nezastavitelná plocha pro výsadbu extenzivního ovocného sadu jako součást ZPF.

Označení plochy: \_\_\_\_\_ Z 9  
Specifické podmínky: \_\_\_\_\_ Nezastavitelná plocha pro výsadbu extenzivního ovocného sadu jako součást ZPF.

Označení plochy: \_\_\_\_\_ Z 10  
Specifické podmínky: \_\_\_\_\_ Nezastavitelná plocha pro výsadbu extenzivního ovocného sadu jako součást ZPF.

5. V názvu kapitoly C.3 se doplňuje slovo „transformačních“ a ruší se slovo „přestavby“ dále se v první větě ruší slovo „návrhem“ doplňují se slova „tyto transformační“ a ruší se slovo „přestavby“

dále se do textu doplňuje tabulka transformačních ploch:

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m <sup>2</sup> )
T1	Semněvice	bydlení venkovské (BV) technická infrastruktura všeobecná (TU)	3 450
T3	Semněvice	zeleň ochranná a izolační (ZO)	930
T4	Semněvice	bydlení venkovské (BV) bydlení hromadné (BH)	6 380
T5	Pocínovice	bydlení venkovské (BV)	1 790



T6	Šlovice	bydlení venkovské (BV) veřejná prostranství všeobecná (PU)	690
T7	Šlovice	smíšené obytné venkovské (SV)	9 440
T8	Semněvice	zeleň sídelní ostatní (ZS)	880
T9a,b	Semněvice	zeleň sídelní ostatní (ZS)	800
Celkem:			22860 24540

dále se upravuje následující text takto:

Semněvice:

Označení plochy: P-1 T 1  
Funkční využití: plochy smíšené obytné - venkovské (SV)  
Hlavní využití: plocha určená převážně pro smíšené - venkovské využití (bydlení, služby, drobná výroba)  
Specifické podmínky: Obnova zástavby v historické části sídla. Uspořádání zástavby maximálně přizpůsobit stavu před asanací.

Označení plochy: P-3 T 3  
Funkční využití: plochy zeleně - zeleň přírodního charakteru (ZP)  
Hlavní využití: pás ochranné liniové zeleně u výrobního areálu severně od Semněvic (u vyhlídkového místa)  
Specifické podmínky: -

Označení plochy: P-4 T 4  
Funkční využití: plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)  
Hlavní využití: Plocha na východním okraji Semněvic určená pro bydlení v rodinných domech s privátními zahradami, veřejnou zeleň.  
Specifické podmínky: Výstavba podmíněna demolicí stávajících kůlen na jižním okraji. Po jižním okraji založit - doplnit pás liniové ochranné zeleně.  
 Nová výstavba bude od hlavní silnice odcloněna vzrostlou zelení

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: max. 3-4 stavební parcely  
 min. velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup>  
Max. zastavěná plocha/parcela: 250 m<sup>2</sup>  
Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Pocínovice:

Označení plochy: P-5 T 5  
Funkční využití: plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)  
Hlavní využití: Lokalita pro adekvátní obnovu původní zástavby.  
Specifické podmínky: Uspořádání zástavby maximálně přizpůsobit

stavu před asanačí.

Šlovice:

Označení plochy: P-6 T 6  
Funkční využití: plochy bydlení v rodinných domech – venkovské  
 (BV)

Hlavní využití: Lokalita pro adekvátní obnovu původní zástavby.

Specifické podmínky: Uspořádání zástavby maximálně přizpůsobit stavu před asanačí. Veřejné prostranství bude uspořádáno tak, aby kaple zůstala dominantou prostoru a byly zachovány průhledy do krajiny

Označení plochy: P-7 T 7  
Funkční využití: plochy smíšené obytné - venkovské (SV)  
Hlavní využití: plocha určená převážně pro smíšené - venkovské využití (agroturistika spojená s bydlením, služby, drobná výroba)

Specifické podmínky: Respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu.

Dále se v posledním odstavci této podkapitoly nahrazuje slovo „přestavbové“ slovem „transformační“

6. V kapitole C.4 se v první větě doplňuje slovo „všeobecných“ a mění se označení (PVP) dále se mění název plochy Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV) Zeleně parkové a parkově upravené (ZP). dále se mění text „veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV) zeleně parkové a parkově upravené (ZP)“ dále se mění název plochy Plochy zeleně - zeleň nezastavitelných soukromých zahrad (ZN) zahradní a sadové (ZZ) dále se mění název plochy Plochy zeleně - zeleň přírodního charakteru (ZP) sídlení ostatní (ZS) dále se ruší text „Územním plánem jsou navrženy Plochy zeleně - zeleň přírodního charakteru (ZP) v rámci lokality P3.“
7. Název kapitoly D. se upravuje takto: „Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení plocha koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“
8. V kapitole D.1 se mění označení plochy **PT4, Z-4 7**
9. V kapitole D.2 se v odstavci Splaškové odpadní vody u sídla Semněvice doplňují slova „nebo v její blízkosti“, dále se doplňuje věta „Alternativou navrženého systému je individuální čištění odpadních vod pomocí domovních čistíren odpadních vod.“ dále se u sídel Pocínovice a Šlovice doplňuje věta „Alternativou k individuálnímu čištění odpadních vod je vybudování centrálního zařízení např. v podobě kořenové čistírny odpadních vod.“ dále se v odstavci Zdroje vody, zásobování pitnou a požární vodou doplňuje text „Pro ochranu pramenišť ÚP vymezuje plochy změn v krajině K5a, K27, K28, K30, K32.“

dále se v odstavci zásobování pitnou vodou u sídla Semněvice doplňuje věta „V části Semněvic byl v nedávné době vybudován veřejný vodovod.“

Dále se u sídel Pocínovice a Šlovice ruší text „- navržená přestavbová plocha P5.“

10. V kapitole D.3 se mění označení ploch:

- Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura všeobecné (OV),
- Plochy občanského vybavení – sport OS),
- Plochy občanského vybavení- hřbitovy (OH)

11. V kapitole D.4 se doplňuje slovo všeobecných, mění se označení (PVP) a mění se označení Z-4-7.

12. Název kapitoly E. se upravuje takto: „Koncepte uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin“

a dále se pod název kapitoly vkládá text:

ÚP stanovuje tyto základní principy koncepce uspořádání krajiny:

- a) v nezastavěném území respektovat přirozený krajinný rámeček sídla (pohledové horizonty, přírodní dominanty a pohledové osy);
- b) eliminovat nežádoucí zásahy v krajině, tj. neumisťovat v pohledově exponovaných místech (např. na horizontech a ve vymezených krajinných vedutách) stavby a zařízení, které mohou negativně ovlivnit krajinnou scénu;
- c) obnovovat a rozvíjet původní historické cesty a kulturní fragmenty v krajině;
- d) optimalizovat strukturu krajiny za účelem zvýšení schopnosti retence vody v území, tzn. zvýšit retenční kapacity krajiny, posílit hydrologické sítě (zejména mikrotoky v horní části povodí), udržovat stávající přírodní toky a vodní plochy;
- e) zachovat souvisle přístupné krajinné celky, umožňující prostupnost a rekreační využití při udržení reprodukční schopnosti, zamezit fragmentaci krajiny;
- f) vytvářet podmínky pro průběžnou stabilizaci zemědělsky využívané krajiny;
- g) podporovat péči o funkční prvky ÚSES a zajistit péči o zanedbané (částečně funkční) prvky ÚSES (stabilizace vodního režimu, apod.) a významné krajinné prvky v lesních biocentrech podporovat postupné přibližování k přirozené druhové skladbě;
- h) chránit, podporovat a rozvíjet krajinnotvornou vegetaci;
- i) zachovat stávající dominanty liniové a rozptýlené zeleně ve volné krajině;
- j) zatravnění nebo zalesnění pramenišť potoků včetně navazujících drobných toků, podpora vytvoření funkčních biotopů včetně výsadby břehových porostů, hledání možností přiměřeného hospodářského využití těchto ploch;
- k) revitalizovat vodní toky v řešeném území;
- l) stabilizovat a ochránit údolní nivy podél toků;
- m) podpořit hospodaření se srážkovými vodami;
- n) regulovat odtok z melioračních odvodňovacích zařízení, ve vhodných lokalitách, případně meliorační zařízení, která nemají opodstatnění zrušit.

13. V kapitole E.1 se mění názvy a označení ploch takto:

- ~~\_\_\_\_\_ (NZ.1) plochy zemědělské / orná půda Orná půda (AP)~~
- ~~\_\_\_\_\_ (NZ.2) plochy zemědělské / trvalý travní porost Trvalé travní porosty (AL)~~
- ~~\_\_\_\_\_ (NL) plochy lesní všeobecné (LU)~~
- ~~\_\_\_\_\_ (NP) plochy přírodní všeobecné (NU)~~
- ~~\_\_\_\_\_ (NS.x) plochy smíšené nezastavěného území smíšené krajinné všeobecné (MU)~~
- ~~\_\_\_\_\_ (W) plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)~~

dále se vkládá tabulka ploch změn v krajině:

ÚP Semněvice jsou vymezeny tyto plochy změn v krajině:

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m <sup>2</sup> )
K1	východně od Semněvic	vodní a vodohospodářské všeonecné (WU)	7 150
K2	severovýchodně od Semněvic	vodní a vodohospodářské všeonecné (WU)	2 570
K3	severovýchodně od Semněvic	vodní a vodohospodářské všeonecné (WU)	1 790
K4a,b,c,d,e,f,	jihovýchodně od Semněvic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	27 680
K5a,b	severovýchodně od Semněvic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	62 890
K6	severozápadně od Semněvic	doprava jiná (DX)	14 890
K7	jižní okraj Semněvic	doprava jiná (DX)	15 400
K8	jihozápadně od Semněvic	vodní a vodohospodářské všeonecné (WU)	8 800
K9	jihozápadně od Semněvic	doprava jiná (DX)	2 320
K10	jihozápadně od Semněvic	smíšené krajinné - přírodní (MU.v)	16 440
K11	jihozápadně od Semněvic	doprava jiná (DX)	5 160
K12	východně od Semněvic	doprava jiná (DX)	9 940
K13	východně od Semněvic	doprava jiná (DX)	5 610
K14	severně od Semněvic	doprava jiná (DX)	4 280
K15	severně od Semněvic	doprava jiná (DX)	890
K16	severně od Semněvic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	5 450
K17	severně od Semněvic	doprava jiná (DX)	15 400
K18	severně od Semněvic	doprava jiná (DX)	3 750
K19	severovýchodně od Semněvic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	5 280
K20	severovýchodně od Semněvic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	18 890
K21a,b	severně od Šlovic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	31 210
K22	severně od Šlovic	doprava jiná (DX)	2 560
K23	severně od Pocínovic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	11 700
K24	jihovýchodně od Šlovic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	10 040
K25	jižně od Pocínovic	doprava jiná (DX)	4 480
K26a,b,c	jihozápadně od Pocínovic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	21 720
K27	jižně od Pocínovic	smíšené krajinné - přírodní (MU.o)	27 480
K28	severně od Pocínovic	smíšené krajinné - přírodní (MU.o)	10 960
K29	východně od Semněvic	smíšené krajinné - přírodní (MU.o)	11 300
K30	východně od Semněvic	smíšené krajinné - přírodní (MU.v)	17 300
K31	severovýchodně od Semněvic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	26 270
K32	severně od Semněvic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	9 380
Celkem:			418 980

14. V kapitole E.3 se upravuje označení plochy DS4 DX – doprava jiná

dále se doplňuje výčet vymezených ploch

Územní plán vymezuje tyto účelové komunikace:

- K6 severozápadně od Semněvic
- K7 na jižním okraji Semněvic
- K9 jihozápadně od Semněvic
- K11 jihozápadně od Semněvic
- K12 východně od Semněvic
- K13 východně od Semněvic
- K14 severně od Semněvic
- K15 severně od Semněvic
- K17 severně od Semněvic
- K18 severně od Semněvic
- K22 Severně od Šlovic
- K25 jižně od Povinovic

15. V kapitole F se v první větě ruší slovo „Návrh“  
dále se upravují názvy ploch

Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

Smíšená obytná venkovská (SV)

dále se v této ploše doplňuje text v podmínkách prostorového uspořádání:

V plochách smíšených obytných venkovských (SV)

musí být respektován charakter venkovské zástavby\*

Minimální výměra nových stavebních pozemků v zastavitelných plochách se stanovuje na 800 m<sup>2</sup>

Koeficient zastavěné plochy KZP=0,40 pro izolované, resp. samostatně stojící domy a dvojdomy v navrhovaných plochách změn a zároveň koeficient zeleně KZ=0,40

Koeficient zastavěné plochy KZP=0,70 pro pozemky ve stabilizovaných plochách k datu vydání ÚP, resp. pozemek či pozemky určené k umístění stavby do max. velikosti 300 m<sup>2</sup> a zároveň koeficient zeleně KZ=0,20

Pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup> (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)

Výšková hladina zástavby\* se stanovuje u nové výstavby na max. jedno nadzemní podlaží a podkroví

Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)

Bydlení venkovské (BV)

dále se v této ploše doplňuje text v podmínkách prostorového uspořádání:

V plochách smíšených obytných venkovských (BV) musí být respektován charakter venkovské zástavby\*

Minimální výměra nových stavebních pozemků v zastavitelných plochách se stanovuje na 800 m<sup>2</sup>

Koeficient zastavěné plochy KZP=0,30 pro izolované, resp. samostatně stojící domy a dvojdomy v navrhovaných plochách změn a zároveň koeficient zeleně KZ=0,50

Koeficient zastavěné plochy KZP=0,60 pro pozemky ve stabilizovaných plochách k datu vydání ÚP, resp. pozemek či pozemky určené k umístění stavby do max. velikosti 300 m<sup>2</sup> a zároveň koeficient zeleně KZ=0,30  
Pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup> (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)  
Výšková hladina zástavby\* se stanovuje na max. jedno nadzemní podlaží a podkroví

Plochy bydlení - v bytových domech (BH)  
Bydlení hromadné (BH)

dále se v této ploše doplňuje text v podmínkách prostorového uspořádání:  
V plochách bydlení hromadné (BH) musí být respektován charakter venkovské zástavby\*

Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)  
Občanské vybavení veřejné (OV)

dále se v této ploše nahrazuje text v podmínkách prostorového uspořádání:  
„Nejsou vzhledem k rozsahu stanoveny.“  
textem:  
V plochách občanské vybavení veřejné (OV) musí být respektován charakter venkovské zástavby\*

Plochy občanského vybavení - sport (OS)  
Občanské vybavení sport (OS)

Plochy občanského vybavení - hřbitovy (OH)  
Občanské vybavení hřbitovy (OH)

Plochy výroby a skladování - zemědělská a lesnická výroba (VZ)  
Výroba zemědělská a lesnická (VZ)

Plochy zeleně - zeleň nezastavitelných soukromých zahrad (ZN)  
Zezeň zahradní a sadová (ZZ)

Plochy zeleně - zeleň přírodního charakteru (ZP)  
Zezeň sídelní ostatní (ZS)

dále se v hlavním využití doplňuje slovo „nezastavitelné“ a na konec odstavce se doplňují slova „sady jako součást ZPF“

dále se vkládá text k nové ploše

Zezeň ochranná a izolační (ZO)

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití: izolační a ochranná zeleň\*

přípustné využití: vodní toky a plochy

terénní úpravy

dopravní a technická infrastruktura zajišťující vazby na

sousední území

nepřípustné využití: stavby pro zemědělství  
doprovodné stavby pro hospodářská zvířata  
zařízení a jiná opatření pro zemědělství  
stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu

stavby a zařízení pro nakládání s odpady  
dálnice a silnice I.a II.třídy a místní komunikace I. a II. třídy s výjimkou směrových úprav oblouků stávajících silnic  
veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

izolační a ochranná zeleň je obecně chápána jako souvislý celek zeleně o min. výšce 10 m se souvislým keřovým patrem

Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě (TI)  
Technická infrastruktura všeobecná (TU)

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)  
Zezeň parková a parkově upravená (ZP)

Plochy veřejných prostranství (PV)  
Veřejná prostranství všeobecná (PU)

Plochy dopravní infrastruktury silniční doprava (DS)  
Doprava silniční (DS)

Plochy dopravní infrastruktury místní a účelové komunikace (DS.1)  
Doprava jiná (DX)

Plochy lesní (NL)  
Lesní všeobecné (LU)

dále se ruší text:

Plochy zemědělské (NZ)

- (NZ.1) plochy zemědělské / orná půda
- (NZ.2) plochy zemědělské / trvalý travní porost

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití: \_\_\_\_\_ pozemky zemědělského půdního fondu,  
přípustné využití: \_\_\_\_\_ prvky krajinné a doprovodné liniové zeleně, pozemky související dopravní infrastruktury (místní účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků, mohou však být využívány jako cykloturistické cesty), pozemky technické infrastruktury, stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství,

nepřípustné využití: \_\_\_\_\_ Vše ostatní.

podmínky prostorového uspořádání:

- pro zemědělskou produkci budou realizovány jen stavby, které mají přímou vazbu na činnost zajišťovanou v dané ploše;
- dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny:
- požadavky obecné ochrany přírody a krajiny;
- požadavky zákona o ochraně ZPF (např. nezhoršovat vodní režim v půdě i v území, preferovat změny kultur ZPF ve prospěch ochrany přírody a krajiny, ochrana před erozní ohrožeností, zastoupení interakčních prvků).
  - oplocování pozemků je přípustné v nezbytných případech: např. ochranná pásma vodních zdrojů I. stupně, výběhy, pastevecké areály (formou ohradníků), apod.;

dále se vkládá text k nové ploše

Orná půda (AP)

hlavní využití:  
přípustné využití:

zemědělský půdní fond

krajinná zeleň\*, ÚSES  
účelové komunikace, místní komunikace IV. třídy a směrové úpravy silnic II. a III. třídy  
liniová vedení technické infrastruktury  
stavby a zařízení technické infrastruktury lokálního významu  
zařízení důležitá pro polní závlahy, malé vodní nádrže přírodního charakteru, rybníky, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabraňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území, biologické dočišťovací nádrže apod.  
drobné sakrální stavby  
související dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

doprovodné stavby pro hospodářská zvířata\* za podmínky, že nebudou situovány blíže než 100 m od stabilizovaných či rozvojových ploch bydlení a nebudou umístovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně;  
zařízení a jiná opatření pro zemědělství\* za podmínky, že nebudou situovány blíže než 100 m od stabilizovaných či rozvojových ploch bydlení a nebudou umístovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně;  
zalesnění za podmínky, že se jedná o méně kvalitní zemědělskou půdu se stupněm bonity 4. a 5.

nepřípustné využití:

stavby pro zemědělství  
stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu  
stavby a zařízení pro nakládání s odpady s výjimkou biologicky rozložitelných odpadů



dálnice a silnice I.a II.třídy a místní komunikace I. a II. třídy s výjimkou směrových úprav oblouků stávajících silnic a staveb s tímto záměrem souvisejících  
stavby a zařízení pro těžbu nerostů  
veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

zařízení nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat charakter okolní krajiny  
musí být zajištěna dopravní obslužnost tohoto zařízení  
je nutné zachovat stávající sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové

Trvalé travní porosty (AL)

hlavní využití: trvalý travní porost (louky a pastviny)

přípustné využití:

chmelnice, vinice a ovocné sady  
krajinná zeleň\*, ÚSES  
účelové komunikace, místní komunikace IV. třídy, silnice III. třídy  
liniová vedení technické infrastruktury  
stavby a zařízení technické infrastruktury lokálního významu  
zařízení důležitá pro polní závlahy, malé vodní nádrže přírodního charakteru, rybníky, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabraňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území a biologické dočišťovací rybníky apod.  
související dopravní a technická infrastruktura  
stavby a zařízení sloužící jako rekreační infrastruktura v krajině (odpočívky, lavičky, vyhlídky, drobný mobiliář apod.)  
drobné sakrální stavby  
stavby a zařízení pro rybářské a včelařské účely do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

podmíněně přípustné využití:

doprovodné stavby pro hospodářská zvířata\* za podmínky, že nebudou situovány blíže než 100 m od stabilizovaných či rozvojových ploch bydlení a nebudou umístovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně;  
zařízení a jiná opatření pro zemědělství\* za podmínky, že nebudou situovány blíže než 100 m od stabilizovaných či rozvojových ploch bydlení a nebudou umístovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně;  
zalesnění za podmínky, že se jedná o méně kvalitní zemědělskou půdu se stupněm bonity 4. a 5.  
malá parkoviště pro turisty do kapacity 15 osobních automobilů umístěná u silnic a veřejně přístupných účelových komunikací, vč. zázemí pro turisty (energeticky soběstačné kiosky s občerstvením a wc);

nepřípustné využití:

orná půda  
stavby pro zemědělství  
stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu  
stavby a zařízení pro nakládání s odpady s výjimkou biologicky rozložitelných odpadů  
dálnice a silnice I.a II.třídy a místní komunikace I. a II. třídy s výjimkou směrových úprav oblouků stávajících silnic a staveb s tímto záměrem souvisejících  
stavby a zařízení pro těžbu nerostů  
veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

zařízení nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat charakter okolní krajiny  
musí být zajištěna dopravní obslužnost tohoto zařízení

je nutné zachovat stávající cesty a sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové

Plochy přírodní (NP)  
Přírodní všeobecné (NU)

~~Plochy smíšené nezastavěného území (NSx)~~  
Smíšené krajinné všeobecné (MU)

Plochy vodní a vodohospodářské (VV)  
Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)

dále se v poslední větě kapitoly vkládá slovo „transformačníů a ruší slovo „přestavby“

16. V kapitole G) se v názvu kapitoly nahrazují slova „s právem vyvlastnění“ slovy „pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“

dále se ve výčtu VPS nahrazuje text:

Návrh veřejně prospěšných opatření bez předkupního práva:

- VU 1 ÚSES - biokoridory k založení,  
VU 2 ÚSES - LBC 4 (registrované VKP, na části EVL).

textem:

ÚP vymezuje tyto VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

**VD1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA K6**  
(účelová komunikace)

**VD2 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA K9**

	(účelová komunikace)	
<b>VD3</b>	<b>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</b> (účelová komunikace)	<b>K14</b>
<b>VD4</b>	<b>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</b> (účelová komunikace)	<b>K18</b>
<b>VD5</b>	<b>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</b> (účelová komunikace)	<b>K25</b>
<b>VT1</b>	<b>TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA</b> (vodní zdroje a jejich ochrana)	<b>CNU.1</b>
<b>VP1</b>	<b>VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ</b> (rozšíření návsi)	<b>T6</b>

ÚP vymezuje tato VPO ke zvyšování retenční schopnosti krajiny, ke snížení rizika povodňových stavů a k založení prvků ÚSES, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

<b>VU1</b>	<b>LOKÁLNÍ BOKORIDOR – LBK.9</b> (založení ÚSES)	<b>K4a,b,c,d,e,f</b>
<b>VU2</b>	<b>LOKÁLNÍ BOKORIDOR – LBK.7</b> (založení ÚSES)	<b>K5a,b</b>
<b>VN1</b>	<b>OPATŘENÍ SLOUŽÍCÍ KE SNIŽOVÁNÍ NEBEZPEČÍ V ÚZEMÍ</b> (revitalizace vodního toku)	<b>K10</b>
<b>VU3</b>	<b>LOKÁLNÍ BOKORIDOR – LBK.6</b> (založení ÚSES)	<b>K16</b>
<b>VU4</b>	<b>LOKÁLNÍ BOKORIDOR – LBK.5</b> (založení ÚSES)	<b>K19</b>
<b>VU5</b>	<b>REGIONÁLNÍ BOKORIDOR – RBK 2031_02-2031_03</b> (založení ÚSES)	<b>K20</b>
<b>VU6</b>	<b>LOKÁLNÍ BOKORIDOR – LBK.8</b> (založení ÚSES)	<b>K21a,b</b>
<b>VU7</b>	<b>LOKÁLNÍ BOKORIDOR – LBK.10</b> (založení ÚSES)	<b>K23</b>
<b>VU8</b>	<b>LOKÁLNÍ BOKORIDOR – LBK.12</b> (založení ÚSES)	<b>K24</b>
<b>VU9</b>	<b>LOKÁLNÍ BOKORIDOR – LBK.13</b> (založení ÚSES)	<b>K26a,b,c</b>
<b>V10</b>	<b>LOKÁLNÍ BOKORIDOR – LBK.11</b> (založení ÚSES)	

ÚP nenavrhuje plochy asanace ani stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

17. Kapitola H) „Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo“ se ruší
18. Označení kapitola I) se mění na H)
19. Za kapitolu H) se vkládá kapitola I) Vymezení plocha koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

ÚP vymezuje v souladu s urbanistickou koncepcí pro účely ochrany území pro další rozvoj tyto plochy územních rezerv (RX):

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m <sup>2</sup> )
R1	Šlovice	bydlení venkovské (BV)	5 850
R2	Pocínovice	bydlení venkovské (BV)	10 420
R3	Pocínovice	bydlení venkovské (BV)	2 980
R4	Pocínovice	bydlení venkovské (BV)	3 350
R5	Semněvice	bydlení venkovské (BV)	2 420
R6	Semněvice	plochy veřejných prostranství všeobecné (PU)	1 630
R7	Semněvice	bydlení venkovské (BV)	1 650
Celkem:			28 300

V plochách územních rezerv v nezastavěném území je obecně přípustné pouze jejich současné využití a údržba. Mohou zde být v souladu s podmínkami využití dané stabilizované plochy umístěny dočasné stavby, např. přístřešky, mobilní objekty, demontovatelné stavby a oplocení. V plochách územních rezerv jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. V plochách územních rezerv je možné realizovat opatření protierozní a protipovodňová.

20. Název kapitoly J) se upravuje takto: Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené časové lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti  
dále se v této kapitole mění označení plochy **Z-4-7**  
dále se v posledním odstavci doplňují slova Změny č.1
21. Za kapitolu J) se vkládá kapitola K) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

ÚP nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování.

22. Za kapitolu K) se vkládá kapitola L) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Všechny změny jsou realizovatelné kdykoli v době platnosti tohoto ÚP, zejména je třeba využívat disponibilní stavební pozemky uvnitř zastavěného území a transformační plochy. U všech nově vymezených lokalit v zastavitelných plochách určených pro bydlení je možné jejich využití až po realizaci související části dopravní a technické infrastruktury, která je pro konkrétní stavební záměr nezbytná.

23. Za kapitolu L) se vkládá kapitola M) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

ÚP nestanovuje požadavek zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem pro žádné stavby.

24. V kapitole N) se nahrazuje text:

Textová část návrhu ÚP má 21 číslovaných stran, titulní list a 3 nečíslované strany (údaje o pořizovateli a projektantovi, záznam o účinnosti a obsah. Grafická část územního plánu má 3 výkresy (1. Výkres základního členění území, 2. Hlavní výkres, 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).

textem:

Textová část ÚP (výroková část) má celkem 38 stran.

Grafická část ÚP (výroková část) obsahuje tyto 3 výkresy:

Číslo přílohy	Název přílohy	Měřítko
01	Výkres základního členění	M 1:5 000
02	Hlavní výkres	M 1:5 000
03	Výkres VPS, VPO a asanací	M 1:5 000

25. Na konec výrokové části se vkládá kapitola O) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech

Pro účely ÚP Semněvice jsou definovány tyto vybrané **pojmy**:

- Areál je zpravidla oplocený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící pro různé způsoby využití. Součástí areálu jsou zpravidla provozní prostranství (manipulační a obslužné plochy, zeleň, plochy pro parkování a odstavování vozidel apod.) nebo rezervní plochy pro rozšíření areálu.
- Brownfields jsou opuštěná, zanedbaná, nevyužívaná nebo nevhodně využívaná území povětšinou v zastavěném území, která mohou, ale nemusí vykazovat ekologickou zátěž. Tato území s nevhodnou prostorovou strukturou jsou určena k regeneraci, dostavbě, případně k asanaci a nové výstavbě odpovídající navrhované urbanistické koncepci.
- KZP - koeficient zastavěné plochy je podíl maximální zastavěné plochy pozemku k pozemku či vzájemně souvisejícím pozemkům určeným k umístění stavby. Do koeficientu zastavěné plochy se počítají pouze nadzemní stavby, nezapočítávají se zpevněné plochy. Cílem stanovení tohoto koeficientu je určení maximální hustoty urbanistické struktury v dané ploše.
- KZ - koeficient zeleně stanovuje minimální podíl započítávaných ploch zeleně schopných vsakovat dešťové vody, k pozemku či vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele určeným k umístění stavby.
- Transformační plochy jsou dle definice SZ plochy zejména v zastavěném území vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.
- Plochy stabilizované tvoří území se zachovaným dosavadním charakterem a vysokou mírou stability využití i prostorové struktury zástavby, zeleně nebo krajiny, v níž ÚP nepředpokládá podstatné změny (viz legendy grafické části ÚP).
- Plochy změn zahrnují rozvojová území, v nichž je předpokládán kvalitativně odlišný způsob jejich využití (viz legendy grafické části ÚP).
- Územní rezervy jsou povětšinou ty části nezastavěného území, jejichž charakteristiky budou v budoucnosti prověřeny, zdali jsou vhodné pro stanovený účel (viz legendy grafické části ÚP). Jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by podstatně ztížil nebo znemožnil prověřované budoucí využití.

Pro určení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou definovány tyto **pojmy označené \***:

- stavby pro bydlení – stavby, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a které jsou k tomuto účelu určeny (rodinný dům, bytový dům);
- stavby pro rodinnou rekreaci - stavby, jejichž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a které jsou k tomuto účelu určeny; stavby pro rodinnou rekreaci mohou mít nejvýše jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu maximálně 80-85 m<sup>2</sup>
- izolační a ochranná zeleň – zahradní a terénní úpravy zajišťující estetickou nebo hygienickou bariéru
- soukromá a poloveřejná zeleň – větší souvislé nezastavěné celky zeleně s omezeným režimem přístupu, např. produkční zahrady a sady, které jsou součástí zemědělského půdního fondu
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství – např. doprovodné stavby pastevních areálů, ohrazení pastvin a výběhů, seníky, pěstitelské školky, nezahrnuje stavby pro zemědělství
- krajinná zeleň – plochy s převažující ekologickou a krajinnou funkcí sloužící pro zachování a obnovu přírodních, krajinných a estetických hodnot území. Jedná se zejména o tzv. rozptýlenou zeleň v krajině (vegetační prvky rostoucí mimo les) - skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízích, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních nádrží a dále zeleň v dotěžených dobovacích prostorech, lomech, pískovnách, apod.
- mimolesní zeleň – lesní porosty mimo PUPFL a vzrostlá zeleň
- výšková hladina zástavby - nejvyšší bod stavby, resp. atika, hřeben apod., měřený od nejvyššího bodu rostlého terénu
- vedlejší stavby slučitelné s bydlením – stavby a zařízení provozoven drobných živností a služeb, které svým provozem (doprava, hluk, vibrace, prašnost, čistota ovzduší, a pod.) nenaruší hlavní využití nad míru stanovenou příslušným předpisem
- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata - stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky, stavby pro skladování tekutých odpadů z živočišné výroby a stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv
- chov domácích a hospodářských zvířat - chov pro vlastní potřebu (samozásobování) a zájmový chov, ne však pro komerční účely.
- charakter venkovské zástavby - stavby obdélného půdorysu s poměrem stran min. poměrem stran 2:3 (optimálně s vyšším rozdílem délek), zastřešení objektu šikmou střechou s výraznějším sklonem (30-45°), minimálně jednom nadzemním obytným podlaží a podkroví. Materiálové a konstrukční řešení respektuje okolní zástavbu.
- veřejné ubytování rekreačního charakteru a stravování - stavby a zařízení komerčního občanského vybavení poskytující rekreačně ubytovací a gastronomické služby veřejnosti, např. hotely, motely, příp. penziony
- ostatní ubytovací zařízení - byty služební (max.1bj majitele nebo správce zařízení) pohotovostní, majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny, tj. konkretizace forem ostatních ubytovacích zařízení dle §2, odst.c), bod 4 Vyhlášky č.501/2006 Sb. V platném znění

Seznam používaných zkratk je uveden v části R. VYSVĚTLENÍ ZKRATEK v textové části odůvodnění ÚP.

Změna územního plánu Semněvice byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# ÚZEMNÍ PLÁN SEMŇEVICE



NÁVRH ZMĚNY ÚP Č.1 PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

ODŮVODNĚNÍ

07 / 2024

## ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU SEMNĚVICE

### TEXTOVÁ ČÁST

<b>A.</b>	<b>POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>SOULADS PŮR ČR A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE</b>	<b>3</b>
	<b>B1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR 2008, SCHVÁLENOU VLÁDOU ČR DNE 20. 7. 2009, USNESENÍM VLÁDY ČR Č. 929 VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č. 1, SCHVÁLENÉ USNESENÍM VLÁDY ČR Č. 276 DNE 15. 4. 2015, AKTUALIZACE Č. 2, SCHVÁLENÉ USNESENÍM VLÁDY ČR Č. 629 DNE 2. 9. 2019 (S ÚČINNOSTÍ OD 1. 10. 2019), AKTUALIZACE Č. 3, SCHVÁLENÉ USNESENÍM VLÁDY ČR Č. 630 DNE 2. 9. 2019 (S ÚČINNOSTÍ OD 1. 10. 2019), AKTUALIZACE Č. 4 SCHVÁLENÉ USNESENÍM VLÁDY ČR Č. 618 DNE 12.7.2021 (S ÚČINNOSTÍ OD 1. 9. 2021), AKTUALIZACE Č. 5 SCHVÁLENÉ USNESENÍM VLÁDY ČR Č. 833 DNE 17.8.2020 (S ÚČINNOSTÍ OD 11. 09. 2020), AKTUALIZACE Č.6 SCHVÁLENÉ USNESENÍM VLÁDY ČR Č. 597 (S ÚČINNOSTÍ OD 1.9.2023) A AKTUALIZACE Č.7 SCHVÁLENÉ USNESENÍM VLÁDY ČR Č. 89/2024 (S ÚČINNOSTÍ OD 1.3.2024).</b>	<b>3</b>
	<b>B2. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE PLZEŇSKÉHO KRAJE, VYDANÝMI ZASTUPITELSTVEM PLZEŇSKÉHO KRAJE DNE 2. 9. 2008 Č. USNESENÍM 834/08 (ZÚR PK), VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č.1 VYDANÉ USNESENÍM Č. 437/14 DNE 10. 3. 2014 ZASTUPITELSTVEM PLZEŇSKÉHO KRAJE, AKTUALIZACE Č. 2 VYDANÉ USNESENÍM Č. 815/18 DNE 10. 9. 2018 ZASTUPITELSTVEM PLZEŇSKÉHO KRAJE, S NABYTÍM ÚČINNOSTI DNE 29. 9. 2018, AKTUALIZACE Č. 4 VYDANÉ USNESENÍM Č. 920/18 DNE 17.12. 2018 ZASTUPITELSTVEM PLZEŇSKÉHO KRAJE, S NABYTÍM ÚČINNOSTI DNE 24.1. 2019 A AKTUALIZACE Č. 3 VYDANÉ USNESENÍM Č.1315/23 DNE 4.9. 2023 ZASTUPITELSTVEM PLZEŇSKÉHO KRAJE, S NABYTÍM ÚČINNOSTI DNE 28.9. 2023.</b>	<b>3</b>
<b>C.</b>	<b>SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b>	<b>5</b>
<b>D.</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ</b>	<b>5</b>
<b>E.</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ</b>	<b>5</b>
<b>F.</b>	<b>ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ</b>	<b>6</b>
<b>G.</b>	<b>STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 SZ (STANOVISKO SEA)</b>	<b>6</b>
<b>H.</b>	<b>SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY</b>	<b>6</b>
<b>I.</b>	<b>KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ</b>	<b>6</b>
	<b>II. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b>	<b>6</b>
	<b>I2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT</b>	<b>6</b>
	<b>I2.1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)</b>	<b>6</b>
	<b>I2.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ</b>	<b>6</b>
	<b>I3. URBANISTICKÁ KONCEPCE</b>	<b>7</b>
	<b>I4. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN</b>	<b>7</b>
	<b>I5. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ</b>	<b>12</b>
	<b>I6. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY</b>	<b>12</b>
	<b>I6.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</b>	<b>12</b>
	<b>I6.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA</b>	<b>13</b>
	<b>I6.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ</b>	<b>13</b>
	<b>I6.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ</b>	<b>13</b>
	<b>I7. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY</b>	<b>14</b>



<b>I7.1. ÚSES</b>	14
<b>I7.2. PROSTUPNOST KRAJINY</b>	14
<b>I7.3. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ</b>	14
<b>I7.4. OCHRANA PŘED POVODNĚMI A OBNOVA PŘÍZNIVÉHO VODNÍHO REŽIMU KRAJINY</b>	14
<b>I7.5. ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A PLOCHY, INVESTICE DO PŮDY</b>	14
<b>I7.6. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ</b>	14
<b>I8. STARÉ ZÁTĚŽE, POŽADAVKY CIVILNÍ OCHRANY</b>	14
<b>J. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH</b>	15
<b>K. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ</b>	16
<b>L. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ</b>	16
<b>M. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ</b>	16
<b>N. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA</b>	16
<b>O. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ</b>	17
<b>P. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK</b>	17
<b>Q. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI</b>	17
<b>R. VYSVĚTLENÍ ZKRATEK</b>	17
<b>S. POUČENÍ</b>	18
<b>T. ÚČINNOST</b>	18

**A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMÍHO PLÁNU**

**Bude doplněn po projednání.**

**B. SOULADS PÚR ČR A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

**B1. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008, schválenou Vládou ČR dne 20. 7. 2009, usnesením Vlády ČR č. 929 ve znění Aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR č. 276 dne 15. 4. 2015, Aktualizace č. 2, schválené usnesením vlády ČR č. 629 dne 2. 9. 2019 (s účinností od 1. 10. 2019), Aktualizace č. 3, schválené usnesením vlády ČR č. 630 dne 2. 9. 2019 (s účinností od 1. 10. 2019), Aktualizace č. 4 schválené usnesením vlády ČR č. 618 dne 12.7.2021 (s účinností od 1. 9. 2021), Aktualizace č. 5 schválené usnesením vlády ČR č. 833 dne 17.8.2020 (s účinností od 11. 09. 2020), Aktualizace č.6 schválené usnesením vlády ČR č. 597 (s účinností od 1.9.2023) a Aktualizace č.7 schválené usnesením vlády ČR č. 89/2024 (s účinností od 1.3.2024).**

Pro řešené území nevyplývají z PÚR ČR žádné konkrétní požadavky ani omezení. Řešené území není součástí republikové rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti, nejsou zde umístěny žádné koridory ani plochy dopravní a technické infrastruktury republikového významu. Nejbližší rozvojová oblast je oblast OB5 - Plzeň, nejbližší rozvojová osa je osa OS1 Praha – Plzeň – Rozvadov (- Nürnberg). Základem této rozvojové osy je dálnice D5. Koncepce rozvoje řešeného území se Změnou č.1 nemění. Je v souladu s obecnými republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR.

Změna č.1 ÚP rovněž respektuje tyto požadavky vyplývající z celorepublikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- ve veřejném zájmu chránit a zachovat přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, případně vytvořit podmínky pro jejich rozvoj,
- zachovat ráz urbanistické struktury, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje,
- při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel území i s jeho uživateli. Sledovat veřejný zájem v obci a najít kompromis, tak aby bylo uspokojeno co nejvíc zájmových skupin,
- podporovat rozvoj sídelní struktury - zajistit rozvoj zástavby v návaznosti na zastavěné území a omezit roztroušenou zástavbu ve volné krajině,
- vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi vesnickými a městskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenční schopnost (společná opatření v oblasti občanské vybavenosti, zajištění sociálních služeb, zdravotnictví nebo vzdělání, zajištění dopravní obslužnosti,...),
- v nezastavěném území řešit ochranu území před erozí vymezením ploch pro přírodu blízká opatření.
- Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). 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.

Změna ÚP byla zpracována v souladu s těmito požadavky.

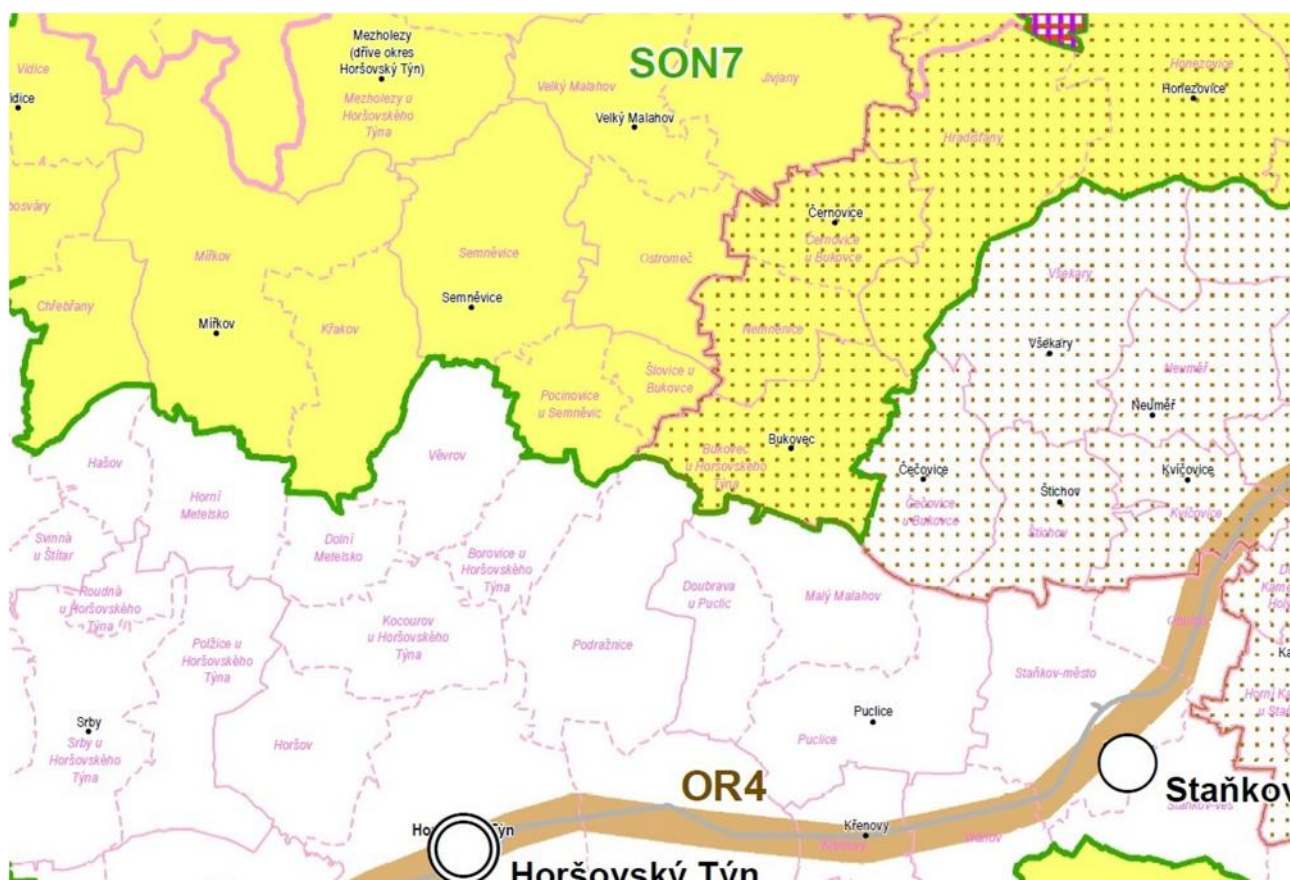
**B2. Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, vydanými Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2. 9. 2008 č. usnesením 834/08 (ZÚR PK), ve znění Aktualizace č.1 vydané usnesením č. 437/14 dne 10. 3. 2014 Zastupitelstvem Plzeňského kraje, Aktualizace č. 2 vydané usnesením č. 815/18 dne 10. 9. 2018 Zastupitelstvem Plzeňského kraje, s nabytím účinnosti dne 29. 9. 2018, Aktualizace č. 4 vydané usnesením č. 920/18 dne 17.12. 2018 Zastupitelstvem Plzeňského kraje, s nabytím účinnosti dne 24.1.**

**2019 a Aktualizace č. 3 vydané usnesením č.1315/23 dne 4.9. 2023 Zastupitelstvem Plzeňského kraje, s nabytím účinnosti dne 28.9. 2023.**

Řešené území je součástí specifické oblasti SON7-Sedmihoří, není součástí rozvojového území, neprochází jím ani rozvojová osa dle ZÚR PK.

Ze ZÚR PK vyplývají pro ÚPD řešeného území následující požadavky:

- ZÚP respektuje stávající tranzitní trasy VTL plynovodů;
- ZÚP upřesňuje regionální ÚSES, vymezený v ZÚR PK, nefunkční prvky tohoto systému jsou v ÚPD dále vedeny jako veřejně prospěšná opatření;
- ZÚP respektuje přírodní park Sedmihoří;
- ZÚP vytváří předpoklady pro stabilizaci a posílení funkčnosti krajiny;
- ZÚP v souladu s koncepcí rozvoje území vytváří předpoklady pro komplexní stabilizaci a posílení sídelní struktury regionu zejména návrhovými plochami bydlení.



Výřez z výkresu Uspořádání území kraje ze ZÚR PK

V rámci hlavních cílů územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje v Plzeňském kraji ÚP respektuje tyto zásady:

- k rozvoji jednotlivých obcí přistupovat diferencovaně s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území,
- v sídlech lokalizaci a koncentraci vybavenosti regulovat především s ohledem na dopravní předpoklady území a další funkce (zejména vytváření souvislých ploch veřejné zeleně, památkovou ochranu a zachování civilizačních a kulturních hodnot),
- racionálním využitím území minimalizovat negativní dopady hospodářského rozvoje, zejména na životní prostředí,
- při návrhu rozvojových ploch byly minimalizovány zábory ZPF v I. a II. třídě přednosti v ochraně.
- při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny,



- chránit základní krajinné matrice, přirozené osy a dominanty krajiny před změnami, které by mohly jejich působení v krajině poškodit.



Výřez z koordinčního výkresu ze ZÚR PK

### C. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č.1 ÚP Semněvice byla zpracována v souladu s cíli územního plánování dle §18 a úkoly územního plánování dle §19 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Změna ÚP vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Při řešení Změny č.1 ÚP byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy týkající se rozvoje řešeného území. Nové zastavitelné plochy byly vymezeny dle aktuálních požadavků na rozvoj v nejbližším období. Navržené změny nemají vliv na architektonické ani urbanistické hodnoty v území.

### D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č.1 ÚP Semněvice je řešena v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a je proveden dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

### E. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

**Bude doplněno po projednání.**

## **F. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Změna č.1 ÚP nebude mít vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti soustavy Natura 2000 vzhledem ke skutečnosti, že se navržené změny EVL ani soustavy Natura 2000 nedotýkají.

Krajský úřad nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů Změny č.1 ÚP Semněvice z hlediska vlivů na životní prostředí ani vyhodnocení vlivů Změny č.1 ÚP na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno ani od Ministerstva životního prostředí.

## **G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 SZ (stanovisko SEA)**

Příslušný krajský úřad ve svém stanovisku PK-ŽP/10721/23 ze dne 10.7.2023 konstatuje, že Změna č.1 ÚP Semněvice nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo na celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

## **H. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

Nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj, a proto příslušný úřad nevydával stanovisko k návrhu koncepce.

## **I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

### **11. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Mapovým podkladem, nad kterým byla zpracována Změna č.1 ÚP Semněvice, je digitální katastrální mapa z 01/2024. V říjnu 2014 byl formou opatření obecné povahy schválen Územní plán Semněvice, v němž byly vymezeny hranice zastavěných území obce. Stanovené hranice zastavěných území tedy vychází z tohoto dokumentu a jsou zpřesněny podle nového mapového podkladu. Od doby vydání územního plánu Semněvice došlo k zastavění několika zastavitelných ploch a ploch přestaveb. Hranice zastavěného území byla aktualizována k datu 1.5.2024.

### **12. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

#### **12.1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)**

Hlavní cíle rozvoje území obce nejsou Změnou č.1 ÚP Semněvice měněny.

#### **12.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ**

Lokality řešené Změnou č.1 ÚP Semněvice nejsou situovány v blízkosti nemovitých kulturních památek.

#### **PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ**

##### **Zvláště chráněná území:**

Lokality řešené Změnou č.1 ÚP Semněvice nejsou situovány v zvláště chráněném území.

##### **Obecně chráněná území:**

Řešené lokality jsou situovány mimo plochy přírodních parků dle § 12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V řešeném území se nachází významné krajinné prvky (VKP) ze zákona – lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy dle § 3 písm. b zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Dále se v řešeném území nachází jeden významný krajinný prvek registrovaný – Pocínovice lom 604/2003-ŽP/OPK. VKP tvořící krajinnou matrix

a základ krajinného rázu, musí být zachovány. Jedná se v převážné většině o rozptýlenou krajinnou zeleň. Nenachází se zde žádný registrovaný VKP.

Lokality řešené Změnou č.1 ÚP Semněvice nezasahují do oblastí Natura 2000 dle § 3 odst.1 písm. q a r zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů ani do území biosférické rezervace ani geoparku (Unesco).

V řešeném území se nenachází žádný památný strom dle § 46 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Do řešeného území nezasahuje žádné smluvně chráněné území (SCHÚ) dle § 39 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Do severozápadního okraje řešeného území zasahuje přírodní park Sedmihoří.

#### **Další hodnoty:**

Řešené území spadá do území se zvýšenou ochranou krajinného rázu Domažlicko-chodská oblast, severní část je zařazena do Sedmihořské oblasti.

Do řešeného území zasahuje výrazná krajinná veduta Semněvického lesa a prostoru Sedmihoří.

### **13. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

Urbanistická koncepce je Změnou č.1 ÚP Semněvice respektována a Změna č.1 ÚP z ní svým návrhem vychází.

### **14. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN**

#### **ZASTAVITELNÉ PLOCHY NOVĚ VYMEZOVANÉ, REDUKOVANÉ NEBO VYŘAZENÉ**

- **Z4, Z7a,b,c,d, Z6 (Semněvice)** ...Jedná se nové vymezení ploch pro bydlení **Z7b,c,d** a s nimi související vymezené veřejné prostranství **Z7a**, které umožňuje umístění místní komunikace a rozšířeného veřejného prostoru venkovského charakteru. Na tyto plochy navazuje plocha **K33**, kde se počítá s výsadbou sadů, které budou tvořit přechod sídla do krajiny. Domy umístěné v lokalitě budou mít venkovským charakterem zástavby\*. Již vymezená plocha sídelní zeleně **Z6** bude mírně redukována s ohledem na potřebu vstupu do lokality. Rozšířené veřejné prostranství uprostřed bude sloužit jako místo setkávání obyvatel. Vymezení souboru ploch v této lokalitě bylo kompenzováno převedením plochy **Z4** do územní rezervy. Druhá etapa výstavby je vyznačena v územním plánu formou územních rezerv (**R5, R6, R7**), protože není v současné době možné najít dostatečnou kompenzaci předpokládaných záborů ZPF.  
Limitujícími prvky jsou: OP silnice, plošná meliorace;
- **Z8, Z9, Z10 (Semněvice)** ...Jedná se vymezení ploch sídelní zeleně v podobě extenzivních sadů, které zajistí plynulý přechod sídla do krajiny a ochrání tak vnímání obrazu sídla v krajině. Jedná se o plochy pro extenzivní zemědělské využívání krajiny.  
Limitujícími prvky: OP el vedení, BP plynovodu;





- ortofotomapa se zákresem navržených ploch pro založení extenzivních sadů v Semněvicích
- 



- pohled na Semněvice od východu



- dálkový pohled na Semněvice od západu
- **TRANSFORMAČNÍ PLOCHY NOVĚ VYMEZOVANÉ, REDUKOVANÉ NEBO VYŘAZENÉ**
- **T1 (Semněvice)** ... jedná se o plochu zbořeného hospodářského dvora, u které Změna č.1 ÚP reaguje na potřebu obce vymezení plochy technického zázemí obce (technických služeb, sběrného místa pro odpad). Nové stavby umístěné v této lokalitě budou respektovat historické uspořádání dvora, stavby budou mít venkovský charakter tak, aby došlo k citelnému zařazení této funkce do urbanistické struktury sídla. Vzhledem k výše popsanému je doporučeno zpracování generelu tohoto areálu a architektonické části PD architektem.  
Limitujícími prvky jsou: částečně OP lesa;
- **T4, T9a,b (Semněvice)** ... jedná se o převymezení plochy bydlení venkovského na plochu hromadného bydlení se záměrem obce vybudování menších bytových domů (do 6bj.) za účelem rozšíření bytového fondu obce. Pro tuto lokalitu je vhodné zpracovat minimálně urbanistický koncept, který prověří napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Při severozápadním okraji této lokality bude vysazena clonící zeleň. Zástavba bude mít venkovský charakter s tradičním materiálovým řešením pohledových konstrukcí. S vymezením této plochy souvisí i změna využití vstupního území formou navržených transformačních ploch **T9a,b**, kde by mělo dojít k parkové úpravě a výsadbě clonící sídelní zeleně tak, aby propis současné výstavby bytových domů do obrazu sídla byl co nejvíce zjemněn.  
Limitujícími prvky jsou: OP silnice;
- **T6 (Šlovice)** ... jedná se o změnu navrženého využití plochy za kaplí ve Šlovicích, kde se již nepočítá s rozvojem bydlení. Je žádoucí ponechat kapli jako dominantní prvek veřejného prostoru a místo za kaplí nechat jako volný přechod sídla do krajiny





Vize úpravy veřejného prostoru – Atelier k světu

Limitující prvky nejsou;

- **T8 (Semněvice)** ... jedná se o proměnu dřívějšího sadu, který je situovaný při vjezdu do Semněvic směrem od Mezholez, ve veřejnou sídelní zeleň.  
Limitujícími prvky jsou: OP silnice;

#### PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

**K1 (východně od Semněvic)** ... jedná se o záměr obnovy zaniklé vodní plochy – rybníku či MVN, která zvýší retenční schopnosti krajiny.

**K2, K3 (severovýchodně od Semněvic)** ... jedná se o obnovu malých vodních nádrží v oblasti prameniště, které zvýší retenční schopnosti krajiny a posílí biodiverzitu této části krajiny.

**K4a,b,c,d,e,f (jihovýchodně od Semněvic)** ... jedná se o vymezení lokálního biokoridoru LBK.9, jakožto základní kostry ekologické stability krajiny. Součástí biokoridoru bude i cesta pro pěší.

**K5a,b (severovýchodně od Semněvic)** ... jedná se o vymezení lokálního biokoridoru LBK.7 jehož součástí budou pravděpodobně i tůňe a revitalizace vodního toku, který má v současné době podobu upravené meliorační stoky s opevněným dnem. Součástí biokoridoru bude i cesta pro pěší.

**K6 (severozápadně od Semněvic)** ... jedná se o rekonstrukci historické polní cesty (dle KPÚ VC17). Součástí tohoto záměru je i výsadba jednostranného stromořadí.

**K7 (jižní okraj Semněvic)** ... jedná se o obnovu zaniklé cesty na rozmezí sídla a krajiny, která zajišťuje obslužnost fotbalového hřiště. Označení dle KPU VC7.

**K8 (jihozápadně od Semněvic)** ... jedná se plochu pro výstavbu vodní nádrže, která byla navržena komplexní pozemkovou úpravou (VN2). Výstavbou této nádrže dojde ke zvýšení retenční kapacity krajiny.

**K9 (jihozápadně od Semněvic)** ... jedná se o přístupovou komunikaci k budoucí vodní nádrži a centrální ČOV. Označení dle KPU DC12.

**K10 (jihozápadně od Semněvic)** ... jedná se o revitalizaci bezejmenného vodního toku, který je v současné době upraven jako meliorační stoka s opevněným dnem, která rychle odvádí vodu z krajiny. Realizací tohoto opatření dojde k posílení retenčních schopností krajiny a posílení její biodiverzity.

**K11 (jihozápadně od Semněvic)** ... jedná se o polní cestu na rozmezí sídla a krajiny vymezenou komplexní pozemkovou úpravou zpřístupňující navrženou vodní nádrž.

**K12 (východně od Semněvic)** ... jedná se o vedlejší polní cestu VC6 vymezenou komplexní pozemkovou úpravou s doplněným stromořadím (již vysazeným), které plní funkci interakčního prvku v krajině. Cesta je součástí okružní vycházkové trasy kolem Semněvic.

**K13 (východně od Semněvic)** ... jedná se o obnovu historické cesty kolem hřbitova směřující východním směrem k lesnímu komplexu. Cesta bude doplněna stromořadím. Označení dle KPÚ VD5B.

**K14 (severně od Semněvic)** ... jedná se o obnovu polní cesty v krajině severně od Semněvic. Označení dle KPÚ DC13, která je součástí vycházkového okruhu kolem Semněvic.

**K15 (severně od Semněvic)** ... jedná se o rekonstrukci krátké cesty zpřístupňující les severně od Semněvic.

**K16 (severně od Semněvic)** ... jedná se o vymezení lokálního biokoridoru LBK.6, jakožto základní kostry ekologické stability krajiny.

**K17 (severně od Semněvic)** ... jedná se o redukci polní cesty označené dle KPÚ HC1, která zpřístupňuje navržené malé vodní nádrže **K2** a **K3** a je součástí vycházkového okruhu kolem Semněvic.

**K18 (severně od Semněvic)** ... jedná se o novou cestu v krajině zpřístupňující obhospodařované zemědělské pozemky severně od Semněvic ozn. dle KPÚ VC18.

**K19 (severovýchodně od Semněvic)** ... jedná se o vymezení lokálního biokoridoru LBK.5, jakožto základní kostry ekologické stability krajiny.

**K20 (severovýchodně od Semněvic)** ... jedná se o vymezení regionálního biokoridoru RBK.2031\_02-2031\_03, jakožto základní kostry ekologické stability krajiny regionálního významu.

**K21a,b (severně od Šlovic)** ... jedná se o vymezení lokálního biokoridoru LBK.8, jakožto základní kostry ekologické stability krajiny. Součástí navržených opatření je revitalizace vodního toku, který je pravostranným přítokem Chuchly a podpora mokřadů v krajině.

**K22 (severně od Šlovic)** ... jedná se o obnovu či rekonstrukci polní cesty vedoucí ze Šlovic do volné krajiny. Součástí cesty bude vysazené stromořadí.

**K23 (severně od Pocinovic)** ... jedná se o vymezení lokálního biokoridoru LBK.10, jakožto základní kostry ekologické stability krajiny. V jižní části vymezené plochy bude provedena revitalizace vodního toku, který lemuje severní hranici zastavěného území Pocinovic.

**K24 (jihovýchodně od Šlovic)** ... jedná se o vymezení lokálního biokoridoru LBK.12, jakožto základní kostry ekologické stability krajiny.

**K25 (jižně od Pocinovic)** ... jedná se o obnovu polní cesty v krajině, jejíž součástí bude i vysazené stromořadí.

**K26a,b,c (jihozápadně od Pocínovic)** ... jedná se o vymezení lokálního biokoridoru LBK.13, jakožto základní kostry ekologické stability krajiny. Součástí biokoridoru bude i cesta pro pěší či horská kola.

**K27 (jižně od Pocínovic)** ... jedná se o změnu využití/hospodaření v krajině, která má za účel ochránit prameniště vodních toků.

**K28 (severně od Pocínovic)** ... jedná se o změnu využití/hospodaření v krajině, která má za účel ochránit prameniště vodních toků.

**K29 (východně od Semněvic)** ... jedná se o revitalizaci vodního toku a ochranu říční nivy mezi navrženou vodní plochou **K1** a lesem východně od Semněvic.

**K30 (východně od Semněvic)** ... jedná se o změnu využití/hospodaření v krajině, která má za účel ochránit prameniště vodních toků.

**K31 (severovýchodně od Semněvic)** ... jedná se o revitalizaci vodního toku, který v současné podobě melioračního kanálu s opevněním dnem rychle odvádí vodu z krajiny. Realizací tohoto opatření dojde ke zvýšení retenčních kapacit krajiny a dojde ke zvýšení její biodiverzity.

**K32 (severně od Semněvic)** ... jedná se o změnu využití/hospodaření v krajině, která má za účel ochránit říční nivu.

**K33 (východní okraj Semněvic)** ... jedná se o vymezení sadů vytvářející volný přechod sídla do krajiny.

## 15. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Změna č.1 ÚP navrhuje doplnění systému sídelní zeleně o extenzivní sady navržené v pozici přechodu sídel do krajiny. Jedná se o vymezené plochy **Z7c, Z8, Z9 a Z10**, které mají za úkol ochránit obraz sídla v krajině.

## 16. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### 16.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

#### Silniční doprava:

Koncepce dopravní infrastruktury byla respektována. Lokality řešené Změnou č.1 ÚP Semněvice neovlivní svým rozsahem a charakterem systém silniční dopravy v řešeném území.

#### Účelové komunikace:

Lokality řešené Změnou č.1 ÚP Semněvice vznášejí dílčí požadavky na vybudování nových účelových komunikací. V k.ú. Semněvice byla dokončena KPÚ, jež vymezila v tomto katastrálním území polní cesty, které Změna ÚP do svého návrhu přebírá. Ve zbylých dvou katastrálních územích zatím není KPÚ v takové fázi, kdy by bylo možné navržené trasy polních cest do územního plánu převzít, proto je možnost jejich umístění ponechána pouze v obecné rovině v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

#### Doprava v klidu:

Plochy, navržené Změnou ÚP č.1 nevyvolají nadměrné požadavky na vybudování nových parkovacích stání. Parkovací stání v plochách bydlení musí být vymezeno vždy v počtu min. 2 parkovacích stání na vlastním pozemku stavebníka.

#### Cyklistická a pěší doprava:

Navržené řešení neovlivní stávající cyklistické a pěší trasy. Pro rozvoj těchto forem dopravy budou v budoucnu využity polní cesty vymezené plánem společných zařízení komplexních pozemkových úprav, či

další doplňkově cesty navržené např. v územní studii krajiny (doc. Ing. Klára Salzmann, Ph.D., Ing. Kateřina Tomsová, 2024).

**Železniční doprava:**

Tento druh dopravy se v řešeném území nevyskytuje.

**Letecká doprava:**

Lokality řešené Změnou č.1 ÚP Semněvice nejsou situovány v blízkosti letiště ani vzletové a přistávací dráhy ani neleží v OP letiště.

**16.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA  
VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ****Vodní zdroje a zásobování vodou:**

Změna č.1 ÚP koncepci zásobování vodou nemění.

**Čištění odpadních vod:**

Koncepce likvidace odpadních vod v sídlech Semněvice zůstává zachována. V sídlech Pocínovice a Šlovice je rozšiřuje možnost o zřízení centrálního zařízení pro čištění odpadních vod např. v podobě kořenové čistírny. Alternativní řešení čištění odpadních vod je v souladu se stanovenou koncepcí.

**Odvádění dešťových vod:**

Doporučeny jsou přírodě blízké způsoby nakládání s dešťovými vodami, tzn. např. zadržovací nádrže s přepadem a postupným upouštěním, vsakovací jímky, retenční tůně, apod.

**ENERGETIKA****Zásobování elektrickou energií:**

Navržené změny nebudou mít vliv na celkovou koncepci zásobování území elektrickou energií. Vedení VN, která budou ve střetu s navrženými dopravními stavbami budou přeložena v rámci těchto staveb.

**Zásobování zemním plynem a teplem:**

Navržené změny nebudou mít vliv na celkovou koncepci zásobování území plynem. Řešeným územím prochází VTL plynovody, ale samotná sídla plynofikována nejsou.

**Obnovitelné zdroje:**

V navržené lokalitě se nepředpokládá s umístěním žádných zdrojů z obnovitelných energií.

**DATOVÉ A KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ**

Změnou č.1 ÚP nedojde k ovlivnění stávajícího systému.

**NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

Koncepce nakládání s odpady zůstává zachována.

**16.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

Stávající občanská vybavenost je respektována, nová monofunkční plocha tohoto využití není vymezena. Občanskou vybavenost je možné umisťovat v rámci relevantních ploch s rozdílným způsobem využití v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch.

**16.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Změna č.1 ÚP vymezuje veřejné prostranství umožňující umístění místní komunikace zpřístupňující rozvojovou plochu bydlení **Z7b**. Dále Změna č.1 mění využití plochy za kaplí ve Šlovicích z plochy bydlení na plochu veřejného prostranství tak, aby zůstala zachována dominantní pozice kaple s průhledem do krajiny.

## 17. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Změna ÚP stanovuje koncepci uspořádání krajiny, která vychází ze zpracované územní studie krajiny (doc. Ing. Klára Salzmann, Ph.D., Ing. Kateřina Tomsová, 2024), vytváří podmínky pro posílení její stability, ochranu kulturních a přírodních hodnot a posílení její atraktivity či uživatelnosti pro obyvatele i návštěvníky.

### 17.1. ÚSES

Změna č.1 ÚP vymezený územní systém ekologické stability respektuje. Navržené části ÚSES vymezuje jako veřejně prospěšná opatření.

### 17.2. PROSTUPNOST KRAJINY

Změna č.1 ÚP navrhuje řadu cest (účelových komunikací) v krajině buďto jako obnovu zaniklých cest nebo jako cesty nové převzaté z dokončené komplexní pozemkové úpravy, které budou primárně polyfunkční, tj. budou sloužit jak pro zpřístupnění zemědělských pozemků a jejich obhospodařování, tak pro alternativní způsoby dopravy a v neposlední řadě jako rekreační zázemí v podobě cykloturistických a turistických tras. V krajině je možné vymezovat i další trasy cest a účelových komunikací než jsou touto Změnou ÚP vymezené. Zejména v katastrálních územích sídel Šlovice a Pocínovice se počítá s jejich dovymezením po dokončení komplexních pozemkových úprav.

### 17.3. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Změna ÚP č.1 navrhuje polyfunkční opatření v krajině, které mají i protierozní funkci. Tyto plochy jsou vymezeny převážně formou ploch smíšených krajinných všeobecných (MU).

### 17.4. OCHRANA PŘED POVODNĚMI A OBNOVA PŘÍZNIVÉHO VODNÍHO REŽIMU KRAJINY

V řešeném území nejsou vymezena záplavová území se stanovenou hranicí odpovídající průtoku velkých vod  $Q_5$ ,  $Q_{20}$ ,  $Q_{50}$  a  $Q_{100}$ . Vodnatější tok se v řešeném území nenachází. Pro obnovu příznivého vodního režimu krajiny je vymezena řada změn v krajině převážně formou ploch smíšených krajinných všeobecných (MU), které mají za úkol ochránit prameniště, údolní nivy a mokřady, čímž dojde ke zvýšení retenční kapacity území a snížení rychlého odtoku povrchových vod do nižších pozic, kde tyto vody mohou vytvářet povodňové stavy.

### 17.5. ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A PLOCHY, INVESTICE DO PŮDY

Lokality navržené Změnou č.1 ÚP částečně mění odtokové poměry v území. Záměrem je formou navržených opatření dosáhnout ke zpomalení odtoku vody z území, zvýšit jeho retenční schopnosti. Změna ÚP navrhuje revitalizaci vodních toků, ochranu niv vodních toků, mokřadů a pramenišť, výstavbu malých vodních nádrží a tůní. Dále je v souvislosti s navrženými opatřeními vhodné přehodnotit nezbytnost odvodněných zemědělských ploch případně přistoupit k jejich částečné asanaci.

### 17.6. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

#### Ochrana ložisek nerostných surovin:

Lokality navržené Změnou č.1 ÚP se nedotýkají zájmů ochrany ložisek nerostných surovin.

Sesuvná území, svahové deformace a oznámená hlavní důlní díla se v řešeném území nevyskytují.

## 18. STARÉ ZÁTĚŽE, POŽADAVKY CIVILNÍ OCHRANY

V lokalitách řešených Změnou č.1 ÚP se nenachází žádná evidovaná stará skládka, která se považuje za místo možného ekologického rizika.

#### Zvláštní zájmy ministerstva obrany:

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- 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
- 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)

Vzhledem k tomu, že tento zájem se dotýká celého správního území, je v grafické části zanesen formou textové poznámky pod legendu koordinačního výkresu: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

## J. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území se soustřeďuje na vyhodnocení počtu proluk a dosud nezastavěných pozemků v rámci stabilizovaných ploch pro bydlení a dále pak ploch přestaveb – viz tabulka níže:

Označení plochy / číslo pozemku dle KN	Celková plocha (m <sup>2</sup> )	Počet rodinných domů	Počet bytových jednotek	Předpokl. počet obyvatel
T5 (Pocínovice)	1 970	1	1	3
p.č. 7/1 (Pocínovice)	1900	1	1	3
T7 (Šlovice)	9400	4	4	12
Celkem		6	6	18

Potenciál využití zastavěného území spolu s vymezenými plochami přestaveb v oblasti bydlení byl stanoven na cca **6** bytových jednotek, resp. rodinné domy pro cca **18** obyvatel. Všechny tyto pozemky byly vyhodnocovány v platném ÚP. Nic se v tomto nezměnilo. Pozemky jsou využity jako zahrady a jejich využití pro rozvoj bydlení se jeví jako teoretický. Využití bývalého zemědělského areálu ve Šlovicích zatím také nebylo naplněno.

Od platnosti nového ÚP bylo v obci vystavěno celkem **6** rodinných domů. Počet obyvatel vzhledem ke své poloze v blízkosti města Horšovský Týn **narůstá** 184 ob. (1.10.2012) 231 ob. (1.1.2024).

Zpracovatel společně s pověřeným zastupitelem zhodnotil potřebnost vymezených zastavitelných ploch pro bydlení vymezené platným ÚP. Při rozhodování o potřebnosti jednotlivých ploch byla zvažována zejména reálnost jejich využití v dohledném časovém období. Plochy, které dlouhodobě nebyly využity, byly převedeny do územní rezervy. Nově byla zařazena plocha pro bydlení **Z7b**, která se jeví jako využitelná v krátkém časovém horizontu, je ve vlastnictví obce a jejím naplněním dojde k dotvoření urbanistické struktury Semněvic.

V níže přiložené tabulce jsou uvedeny předpokládané (orientační) počty nových rodinných domů, resp. bytových jednotek a počet obyvatel v těchto objektech v jednotlivých nově navržených a upravených zastavitelných plochách řešeného území.

Označení plochy	Celková plocha lokality (ha)	Počet rodinných domů	Počet bytových jednotek	Počet obyvatel
Z4 (Pocínovice)	-1,042	-7	-7	-21
Z7b (Semněvice)	0,775	7	7	21
Celkem	-	0	0	0

Bilance Změny č.1 ÚP:

**6 rodinných domů vystavěno**

**7 parcel pro rodinné domy redukováno**

**7 parcel pro rodinné domy nově vymezeno**

#### K. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Širší vztahy nejsou navrženým řešením Změny č.1 dotčeny.

#### L. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zadání Změny č.1 nebylo zpracováno. Byl schválen obsah změny se záměry, které byly zpracovatelem vyhodnoceny a byly do Změny č.1 ÚP zpracovány.

#### M. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č.1 ÚP nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR PK.

#### N. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

##### Bonitované půdně ekologické jednotky:

Ochrana se realizuje formou vymezených bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

Podmínky ochrany ZPF vyplývají ze zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF (Ochrana ZPF při územně plánovací činnosti) a vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., ve znění pozdějších úprav. Kvalita ZPF je hodnocena dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF. Pro účely ochrany ZPF byly tímto pokynem zavedeny „Třídy ochrany zemědělského půdního fondu“, zařazující jednotlivé pětimístné kódy BPEJ do 5 tříd přednosti v ochraně (I. až V.).

Využití půd v řešeném území: zemědělská půda 59,7 % (719 ha), lesy 34 % (409 ha), vodní plochy 0,6 % (7 ha), zastavěné plochy 0,7 % (9 ha) a ostatní plochy 4,9 % (59 ha) z celkové výměry správního území obce. Z celkové výměry zemědělské půdy činí orná půda 82,0 % (590 ha), TTP 16,7 % (120 ha) a zahrady 1,1 % (8 ha). V řešeném území se vyskytují půdy převážně nižších tříd přednosti v ochraně (BPEJ).

Vyhodnocení navrženého řešení na předpokládané zábory ZPF je uvedeno v následující tabulce:

	Způsob využití plochy	Výměra lokality (ha)	Zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle kultur (ha)			Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)				
				orná půda	trvale travnatý povrch	zahrady a sady	I.	II.	III.	IV.	V.
Z4	bydlení venkovské	-1,040	-1,040	-0,750	-0,290	-	-	-	-1,040	-	-
Z7b	bydlení venkovské	0,246	0,246	-	0,246	-	-	-	0,246	-	-
Z7c	bydlení venkovské	0,438	0,438	-	0,438	-	-	-	0,438	-	-
Z7d	bydlení venkovské	0,085	0,085	-	0,085	-	-	-	0,055	-	0,030
Plochy bydlení celkem		-0,271	-0,271	-0,750	0,479	0,000	0,000	0,000	-0,301	0,000	0,030
Z7a	veřejná prostranství všeobecná	0,294	0,294	-	0,294	-	-	-	0,294	-	-
Plochy veřejných prostranství celkem		0,294	0,294	0,000	0,294	0,000	0,000	0,000	0,294	0,000	0,000
Plochy změn celkem		0,023	0,023	-0,750	0,773	0,000	0,000	0,000	-0,007	0,000	0,030



**Zdůvodnění navrhovaného trvalého záboru ZPF:**

Z celkové bilance ploch změn (0,023 ha), navrhovaných v rámci Změny č.1 ÚP, dochází celkem k **malému nárůstu** předpokládaných záborů ZPF o **0,023 ha**. Tento malý nárůst je odůvodnitelný demografickým vývojem, kdy za poslední dekádu přibýlo v obci cca 50 obyvatel. J. Na nejcennějších půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně není vymezena žádná nová zastavitelná plocha. Novým předpokládaným zábohem ZPF pro bydlení je vymezení lokality **Z7b,c,d** a s ní souvisejí vymezené veřejné prostranství **Z7a**. Tento předpokládaný zábor je adekvátně kompenzován převedením lokality **Z4** v Pocínovicích do územní rezervy **R2**. Všechny tyto lokality jsou situované na méně kvalitní zemědělské půdě. Plocha **Z1** je zobrazena v grafické části pouze formálně, protože došlo k jejímu částečnému využití (stabilizaci části plochy), zbylá část se o to zmenšuje. Ostatní vymezené plochy nejsou záborů zemědělské půdy. Na plochách **Z8, Z9 a Z10** je záměr obce vysadit extenzivní ovocné sady, které budou mít mimo jiné za účel zachování obrazu sídla v krajině a budou umožňovat hospodaření v krajině. Tyto plochy neumožňují umístění staveb nesouvisejících s jejich popsáním využitím viz kap.f Souhrnného textu s vyznačením změn. Ostatní plchy změn v krajině jsou vymezeny za účelem posílení její stability, zajištění její prostupnosti, zvýšení její retenční kapacity a zvýšení biodiverzity krajiny. Tyto plochy byly vymezeny dle zpracované podrobné územní studie krajiny (doc. Ing. Klára Salzmann, Ph.D., Ing. Kateřina Tomsová, 2024). V současné době je na území povodí Chuchly, které zasahuje do řešeného území, zpracovávána územní studie krajiny v režii Plzeňského kraje. Pracovní výstupy této územní studie jsou převzaty do Změny č.1 ÚP Semněvice.

**Ochrana lesního půdního fondu:**

Celkový podíl PUPFL na výměře řešeného území je 34 % (409 ha). Lesy jsou chráněny ze zákona jako významné krajinné prvky a mají stanovenou orientační hranici 50 m od okraje lesa, zabezpečující jejich ochranu. V řešeném území se nacházejí pouze lesy hospodářské.

Změna č.1 ÚP neuvažuje s novými záborů PUPFL.

**O. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ**

*Bude doplněno po projednání*

**P. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

*Bude doplněno po projednání*

**Q. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Textová část Odůvodnění Změny č.1 ÚP má celkem **18** stran.

Grafická část Odůvodnění Změny č.1 ÚP obsahuje tyto 2 výkresy:

04	Koordinační výkres	M 1:5 000
05	Výkres předpokládaných záborů PF	M 1:5 000

Změna č.1 ÚP je kompletně zpracována digitálním způsobem v programu ArcGis. Data budou v kompletní podobě poskytnuta obci (vektorová zdrojová data, editovatelné podoby textové části, PDF všech výkresů). Součástí dokumentace je datový nosič, na kterém je změna č.1 ÚP zpracována ve formátech \*.pdf, \*.doc, \*.mxd a dalších vektorových formátech.

**R. VYSVĚTLENÍ ZKRATEK**

Pro účely Změny č.1 ÚP Semněvice jsou definovány tyto používané **zkratky**:

AOPK ... Agentura ochrany přírody a krajiny

BP... bezpečnostní pásmo

BPEJ ... bonitovaná půdně ekologická jednotka



ČOV ... čistička odpadních vod  
 ČSÚ ... český statistický úřad  
 DP ... dobývací prostor  
 DTS ... distribuční trafostanice  
 EO ... ekvivalentní obyvatel  
 ES ... ekologická stabilita  
 CHLÚ ... chráněné ložiskové území  
 IP ... interakční prvek  
 KN ... katastr nemovitostí  
 KZ ... koeficient zeleně  
 KZP ... koeficient zastavěné plochy  
 LBC ... lokální biocentrum  
 LBK ... lokální biokoridor  
 MÚ ... městský úřad  
 MMR ... ministerstvo pro místní rozvoj  
 MŽP ... ministerstvo životního prostředí  
 NN ... nízké napětí  
 OP ... ochranné pásmo  
 ORP ... obec s rozšířenou působností  
 PF... půdní fond  
 PK... pozemkový katastr  
 PUPFL ... pozemky určené k plnění funkcí lesa  
 PÚR ČR ... Politika územního rozvoje ČR 2008  
 RBC ... regionální biocentrum  
 RBK ... regionální biokoridor  
 RD ... rodinný dům  
 STL ... středotlaký  
 SZ ... stavební zákon  
 TTP ... trvalý travní porost  
 ÚAP ... územně analytické podklady  
 ÚAN ... území s archeologickými nálezy  
 ÚP ... územní plán  
 ÚPD ... územně plánovací dokumentace  
 ÚS ... územní studie  
 ÚSES ... územní systém ekologické stability  
 VKP ... významný krajinný prvek  
 VN ... vysoké napětí  
 VVN ... velmi vysoké napětí  
 VPS ... veřejně prospěšná stavba  
 VPO ... veřejně prospěšné opatření  
 VTL ... vysokotlaký  
 ZD ... zemědělské družstvo  
 ZPF ... zemědělský půdní fond  
 ZÚR PK ... Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje

## S. POUČENÍ

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může dle ust. § 173 odst. 1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti Změně č.1 Územního plánu Semněvice vydané formou opatření obecné povahy nelze dle ust. § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

## T. ÚČINNOST

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. dne.....

Mgr. Antonín Kolář  
starosta obce

Bc. Veronika Nováková  
místostarostka obce

.....

.....

Změna územního plánu Semněvice byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# ÚZEMNÍ PLÁN SEMŇEVICE



NÁVRH ZMĚNY ÚP Č.1 PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

SOUHRNNÝ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

07 / 2024

# ÚZEMNÍ PLÁN SEMNĚVICE

(KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: SEMNĚVICE, POCINOVICE U SEMNĚVIC, ŠLOVICE U BUKOVCE)

**TEXTOVÁ ČÁST OBSAHUJÍCÍ VÝROK**

**PAFF - architekti**

SRPEN 2014

**POŘIZOVATEL:**

**Městský úřad Horšovský Týn**

adresa:  
Městský úřad Horšovský Týn Odbor  
výstavby a územního plánování  
Náměstí Republiky 52, 346 01  
Horšovský Týn

**SPRÁVNÍ ORGÁN  
VYDÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN:**

**Obec Semněvice**

adresa:  
Obec Semněvice  
Obecní úřad č. p. 34  
346 01 pošta  
Horšovský Týn

**PROJEKTANT**

**Ing. arch. Michaela Štádlarová, ČKA 03 121**

**PAFF - architekti**

Ing. arch. Ladislav Bareš  
Ing. arch. Michaela Štádlarová  
spolupráce:  
Ing. Milena Morávková

adresa:  
Bulharská 1023/17  
101 00 Praha 10  
tel.: 606 293 915  
email: [michaela\\_stadlerova@seznam.cz](mailto:michaela_stadlerova@seznam.cz)

Záznam o účinnosti

**správní orgán  
vydávající územní plán**

.....  
*zastupitelstvo obce Semněvice*  
.....  
označení správního orgánu

.....  
datum nabytí účinnosti

**pořizovatel**

.....  
*Městský úřad Horšovský Týn  
Odbor výstavby a územního plánování*  
.....

**oprávněná  
úřední osoba  
pořizovatele**

.....  
*Ing. Jan Lengál*  
.....  
jméno a příjmení  
*vedoucí odboru*  
.....  
funkce

.....  
razítko a podpis

projektant  
Ing. arch. Michaela Štádlarová  
atelier: PAFF - architekti,  
Ing. arch. Ladislav Bareš  
Ing. arch. Michaela Štádlarová  
spolupráce:  
Ing. Milena Morávková  
Bulharská 1023/17 101 00 Praha 10

.....  
Ing. arch. Michaela Štádlarová,  
autorizovaný architekt ČKA 03 121

**OBSAH:**

a)	Vymezení zastavěného území	1
b)	Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot	1
	b.1) Vymezení řešeného území	1
	b.2) Koncepce rozvoje řešeného území	1
	b.3) Ochrana a rozvoj hodnot území	1
c)	Urbanistická koncepce	2
	c.1) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	3
	c.2) Vymezení zastavitelných ploch	3
	c.3) Vymezení ploch přestavby	5
	c.4) Vymezení systému sídelní zeleně	6
d)	Koncepce veřejné infrastruktury	6
	d.1) Dopravní infrastruktura	6
	d.2) Technická infrastruktura	7
	d.3) Občanské vybavení	9
	d.4) Veřejná prostranství	9
	d.5) Nakládání s odpady	9
e)	Koncepce uspořádání krajiny	9
	e.1) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	9
	e.2) Územní systém ekologické stability	10
	e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny	12
	e.4) Protierozní ochrana	13
	e.5) Ochrana před povodněmi	13
	e.6) Rekrece	14
	e.7) Dobývání ložisek nerostných surovin	14
f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	14
g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci s právem vyvlastnění	20
h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a prostranství s předkupním právem	21
i)	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	21
j)	Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií	21
k)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů	21

**VÝKRESY:**

název

- 1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
- 2 HLAVNÍ VÝKRES
- 3 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

Zastupitelstvo obce Semněvice příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,

vydává  
formou opatření obecné povahy

## **ÚZEMNÍ PLÁN SEMNĚVICE**



**a) Vymezení zastavěného území**

Na území obce Semněvice je k datu 10. 1. 2014 vymezeno celkem deset zastavěných území. Vymezení zastavěného území je znázorněno ve výkresové části územního plánu: výkres základního členění území (1) a hlavní výkres (2).

Zastavěné území se vymezuje k datu 1.5.2024.

**b) Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot****b.1) Vymezení řešeného území**

Řešeným územím je správní území obce Semněvice (číselný kód: 554201), které tvoří katastrální území Semněvice (číselný kód: 747343), katastrální území Pocinovice u Semněvic (číselný kód: 615978), katastrální území Šlovice u Bukovce (číselný kód: 615986). Řešené území se nachází v okrese Domažlice (číselný kód: 0321), Plzeňském kraji (číselný kód: 43).

**b.2) Koncepce rozvoje řešeného území**

Územní plán Semněvice si klade za cíl vytvořit územní předpoklady pro zachování specifické rázovitosti, zachovat a návrhem podpořit přírodní a krajinářské hodnoty kulturní krajiny. Pro rozvoj podstatná je poměrně dobrá dopravní dostupnost větších sídelních útvarů.

Cílem územního plánu je stanovit podmínky pro účelné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území a to zejména stávajících přírodních a kulturních hodnot v krajině. Územním plánem jsou vytvořeny podmínky zejména pro přiměřený rozvoj venkovského bydlení v obci, rozvoj veřejné zeleně a technické infrastruktury.

Územním plánem jsou dány podmínky pro obnovu narušené původní urbanistickou struktury jednotlivých sídelních útvarů a jejich kulturně-historických hodnot s možností adekvátního využití těchto území pro hospodaření na venkově (smíšené venkovské využití).

Územním plánem jsou dány podmínky pro preventivní ochranu širšího území před záplavami, podmínky pro zvýšení ekologické stability a retence vody v krajině včetně protierozních opatření.

**b.3) Ochrana a rozvoj hodnot území****Urbanistická východiska, kulturně-historické hodnoty**

Krajina západního okraje Plaské pahorkatiny má charakter zemědělské krajiny s vesnickými sídly kompaktních půdorysů, rozloženými ve vzájemných vzdálenostech odpovídajících mírně zvlněnému terénu s nevýraznou členitostí. Obce starého založení (12. a 13. stol) mají drobné, ale v přehledné krajině zřetelné, kulturní dominanty kostelů (zde kostel sv. Jiří v Semněvicích).

Současný charakter sídel je určen původní středověkou zástavbou, územní rozvoj od poloviny 19. století tuto zástavbu příliš nenarušil. Stávající urbanistická struktura jednotlivých sídel musí být zachována a s přihlédnutím k jejich velikosti logicky rozvinuta. ÚP Semněvice vytváří podmínky pro ochranu všech kulturně-historických a urbanistických hodnot v území, které v zásadě respektuje a je s nimi koordinován.

**Návrhem ÚP je respektováno základní prostorové členění zastavěného území:**

*Semněvice* jsou největším sídlem v řešeném území. Severní část obce tvoří statky orientované kolmo do prostoru rozlehlé návsi, na které se původně rozkládal rybník. Patrně nejstarší skupinu domů tvoří zástavba v okolí kostela sv. Jiří. Statky s převážně kolmou orientací jsou rozmístěny v poměrně prudkém severním svahu.

*Pocinovice* jsou sídlem ulicového typu. Většina domů má podélnou orientaci. Ve střední části u malého rybníka stojí několik v terénu volně rozmístěných chalup. Ve střední části sídla se nachází obdélná

kaple s trojbokým závěrem datovaná do r. 1893. Ve středověku zde bylo panské sídlo. Na severním okraji obce je umístěn rozlehlý panský statek, jehož původní, z velké části nedochované, budovy byly rozmístěny kolem obdélného dvora s rybníčkem.

*Šlovice* jsou menší sídlo, které je silnicí a velkým rybníkem rozděleno na dvě samostatné části. V jižní části stojí podél hlavní a boční cesty několik menších domů s různou orientací. V severní části stojí několik, na stoupající cestu kolmo orientovaných, statků. Pod statkem datovaným r. 1889 stojí nevelká šestiboká kaple se stanovou střechou.

V řešeném území jsou respektovány a chráněny tyto hodnoty (popis v části odůvodnění):  
ochrana panoramatu Semněvic s významnou kulturní dominantou - kostelem sv. Jiří,

vymezené archeologické zóny I. a II. stupně,  
nemovitá kulturní památka - areál kostela sv. Jiří v Semněvicích,  
nemovitá kulturní památka - fara č. p. 4 v Semněvicích,  
nemovitá kulturní památka - areál usedlosti č. p. 12 v Semněvicích,  
zajímavé stavby, drobné památné objekty,  
a další drobné sakrální objekty (křížky) v celém zájmovém území.

### **Přírodní hodnoty**

ÚP Semněvice vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území, které v zásadě respektuje a je s nimi koordinován. Většina dochovaných přírodních prvků je územním plánem zapojena do systému ÚSES (biocentra, biokoridory, interakční prvky).

Řešené území má převážně charakter zemědělské krajiny. Jedná se o mírně zvlněný reliéf s nevýraznou členitostí v pramenné oblasti toku Chuchly, Křakovského potoka a přítoků Mezholezského potoka. Nejvyšší místo řešeného území se nachází severně obce Semněvice (Pasečí 522 m n. m), nejnižší místo je na východě území u potoka Chuchly (440 m n. m).

Velký význam pro ekologickou stabilitu území mají prameniště, malé rybníčky a vodní plochy, dnes sice zanedbané, ale potenciálně obnovitelné a funkční. Lesy v řešeném území jsou tvořeny převážně borovými, místy i smrkovými, monokulturami s příměsí listnáčů. Pro krajinný ráz a ekologickou stabilitu krajiny mají nenahraditelný význam. Nejvýznamnější je velký lesní komplex na severu k. ú. Semněvice náležející k Sedmihořské oblasti (Semněvický - Zádušní les). Na několika místech přerušují velké lány polí menší lesíky do 5 ha, které jsou z hlediska ekologické stability velmi cennými prvky. Do řešeného území zasahuje Obora Čertáno, která navazuje na Oboru Podrážnici.

Území obce Semněvice spadá do Domažlickochodské a Sedmihořské krajinné oblasti. V rámci Sedmihořské oblasti do řešeného území zasahují dvě krajinné dominanty a veduty: Semněvický - Zádušní les a Sedmihoří.

#### Návrhem ÚP je respektováno základní krajinné členění řešeného území:

- přírodně hodnotný krajinný celek zahrnující část pohoří Sedmihoří včetně okrajových partií. Jedná se o charakteristický krajinný celek lesního masivu na podkově žulových vrchů, která vymezuje vnitřní lesnatou kotlinu. Krajinná dominanta a veduta;
- přírodně hodnotný krajinný celek zahrnující komplex lesů Semněvický-Zádušní les - charakteristické místo krajiny, které bezprostředně navazuje na krajinný celek Sedmihoří. Pramenná oblast Horního Luhu a dalších bezejmenných přítoků Mezholezského potoka. Krajinná dominanta a veduta;
- přírodně hodnotný prvek zahrnující nejvýše položený zalesněný pahorek v území Pasečí. Přírodní a krajinná dominanta místního významu;
- agrocenóza rozčleněná hájky, remízky a travinokřovinatými porosty podél komunikací, polních cest, drobných vodotečí a melioračních příkopů;

#### V řešeném území jsou respektovány a chráněny tyto hodnoty (popis v části odůvodnění):

- EVL CZ0323160 Pocínovice
- přírodní park Sedmihoří,
- lesní komplex Obecního a Zádušního lesa,
- významné krajinné prvky ze zákona - lesy, rybníky, vodní toky a údolní nivy (i katastrálně neevidované);
- významný krajinný prvek registrovaný:  
VKP č. HT-2-2003 (registrační číslo: 104 - D1, E1 - 2/21 - 21 - 20); Registrovaný VKP začleněn do systému ÚSES jako biocentrum místního významu LBC 4. Nejvýhodněji umístěná tůň o rozloze 0,8198 ha v k.ú. Šlovice u Bukovce je zařazena do soustavy Natura 2000 jako EVL CZ0323160 Pocínovice. Předmětem ochrany je živočich - čolek velký.
- přírodní biotopy, které se v území ve fragmentech vyskytují,
- liniové prvky doprovodné zeleně katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě,
- katastrálně neevidované drobné vodoteče a malé vodní nádrže v krajině.

### **c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, transformačních ploch a systému sídelní zeleně**

Zastavěné území plní především obytnou funkci (včetně drobného podnikání a hospodaření) a funkci rekreace (chalupaření), menší význam má zemědělská výroba a občanská vybavenost (Semněvice). Z hlediska funkčního využití převažuje a nadále bude převažovat využití smíšené obytné s převažujícím venkovským charakterem zástavby v původním jádru sídla a navazující plochy bydlení v rodinných domech venkovského typu. I nadále bude převládat vyjíždka za prací. Územní plán zachovává stávající funkční výrobní zařízení. Nové plochy výroby a skladování nejsou navrženy. Vzhledem k důležitosti zařízení výroby a výrobních služeb pro stabilizaci sídelních útvarů mohou být vybraná zařízení umísťována i ve stávajících či navržených plochách, avšak pouze v souladu s regulativy využití ploch. Ve shodě s navrženými regulativy bude možno v obci umísťovat nerušící zařízení drobné výroby, služeb, řemesel a agroturistiky tak, aby se mj. mohl obnovit účel v současnosti nevyužívaných objektů v zemědělských usedlostech. Pasterectví je nezbytné pro údržbu kulturní krajiny.

Obecně je možno konstatovat, že stávající zastavěné území není v rámci stávající sídelní struktury účelně využito. V sídlech se nachází řada dnes nevyužitých ploch (zbořeniště). Územním plánem jsou po posouzení některé z těchto ploch navrženy k opětovnému využití. Jedná se o plochy **PT1**, **PT4**, **PT5**, **PT6** a **PT7**. Další územní rozvoj je směřován do okrajových poloh navazujících na stávající zastavěné území (zastavitelné plochy Semněvice a Pocínovice).

Stavební úpravy v historicky nejstarších částech obce původní lokace budou sledovat rehabilitaci historického jádra s historicky cennými stavbami. Postupnou výstavbou se bude postupně prostorově uzavírat intravilán obce s maximálním využitím stávajících místních komunikací a přístupových cest. V obrazu sídla bude výrazně uplatňovat struktura zástavby včetně její "střešní" krajiny. Je nezbytné v "proměnných" lokalitách navržených k zástavbě respektovat a rozvíjet stávající hodnoty z hlediska prostorového uspořádání.

Samoty, stavby v krajině:

U izolovaného výrobního areálu severně od Semněvic je navržena úprava související s ochranou vyhlídkového místa nadmístního významu a širšího panoramatu sídla s dominantou kostela sv. Jiří.

Samota *U lomu* nebude dále územně rozvíjena.

### c.1) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Cílem koncepce uspořádání sídla je koordinace zájmů a vztahů v zastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany urbanistických a architektonických hodnot v sídle. Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným využitím v zastavěném (resp. zastavitelném) území a liniové stavby v krajině.

Plochy jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a prostorového obrazu sídla na:

- **Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)**  
**Smíšené obytné venkovské (SV)**  
Plochy určené pro smíšené využití vesnického charakteru, pro bydlení s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba). Funkce bydlení je obvykle smíšena s jinými funkcemi.
- **Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)**  
**Bydlení venkovské (BV)**  
Plochy bydlení, ve kterých převažují rodinné domy s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.
- **Plochy bydlení – v bytových domech (BH)**  
**Bydlení hromadné (BH)**  
Plochy bydlení, ve kterých převažují bytové domy s odpovídajícím zázemím.
- **Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)**  
**Občanské vybavení všeobecné (OV)**  
Plochy určené pro občanskou vybavenost, která je nezbytná pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel a jejíž existence v území je v zájmu státní správy a samosprávy.
- **Plochy občanského vybavení – sport (OS)**  
**Občanské vybavení sport (OS)**  
Plochy zahrnují pozemky pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a regeneraci organismu a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.
- **Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)**  
**Občanské vybavení hřbitovy (OH)**  
Plochy občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání pohřbišť a souvisejících církevních staveb.

- Plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba (VZ)  
Výroba zemědělská a lesnická (VZ)  
Plochy určené pro zemědělskou živočišnou a rostlinnou výrobu, pro malohospodaření, zemědělské služby, přidruženou nezemědělskou výrobu, zahradnictví, lesní hospodářství a zpracování dřevní hmoty včetně komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy.
- Plochy zeleně – zeleň nezastavitelných soukromých zahrad (ZN)  
Zeleň zahradní a sadová (ZZ)  
zahrnují plochy vyhrazené zeleně s odůvodněným omezením zastavitelnosti.
- Plochy zeleně – zeleň přírodního charakteru (ZP)  
Zeleň sídelní ostatní (ZS)  
zahrnují pozemky zeleně v sídle udržované v přírodě blízkém stav, pozemky ostatní zeleně v sídle mající např. ochranný a izolační charakter, **sady v sídle a ve vazbě na zastavěné území jako součást ZPF** apod.
- Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)  
Zeleň parková a parkově upravená (ZP)  
Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost převážně parkově upravených pozemků veřejné zeleň.
- Plochy veřejných prostranství (PV)  
Veřejná prostranství všeobecná (PU)  
Zahrnuje pozemky jednotlivých druhů veřejného prostranství.
- Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě (TI)  
Technická infrastruktura všeobecná (TU)  
Zahrnují zejména pozemky staveb a vedení technické infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení
- Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS)  
Doprava silniční (DS)  
zahrnují zejména pozemky silnic a vybraných místních komunikací.
- Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (DS.1)  
Doprava jiná (DX)  
zahrnují zejména pozemky místních komunikací a účelových komunikací v krajině. Pro vymezené plochy jsou stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (podmínky plošného a prostorového uspořádání - viz. kap. f).

## c.2) Vymezení zastavitelných ploch

**Návrhem** ÚP Semněvice jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy (**plochy určené k zastavění**):

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m <sup>2</sup> )
Z1	Semněvice	bydlení venkovské (BV)	3900 –6100
Z2	Semněvice	zeleň parková a parkově upravená (ZP)	1370 1640
Z3	Semněvice	technická infrastruktura všeobecná (TU)	1 940
Z4	Pocínovice	bydlení venkovské (BV)	10400 0
Z5a	Pocínovice	bydlení venkovské (BV)	3 120
Z5b	Pocínovice	bydlení venkovské (BV)	9 240
Z6	Semněvice	zeleň sídelní ostatní (ZS)	1500 1370
Z7a	Semněvice	plochy veřejných prostranství všeobecné (PU)	2 940
Z7b	Semněvice	bydlení venkovské (BV)	2 460
Z7c	Semněvice	bydlení venkovské (BV)	4 380
Z7d	Semněvice	bydlení venkovské (BV)	850
Z8	Semněvice	zeleň sídelní ostatní (ZS)	16 740
Z9	Semněvice	zeleň sídelní ostatní (ZS)	6 400
Z10	Semněvice	zeleň sídelní ostatní (ZS)	35 230
Celkem:			33-940– 89 940

Ne všechny zastavitelné plochy jsou určeny svým stanoveným využitím k zastavění.

Semněvice:

Označení plochy:	Z 1
Funkční využití:	plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)
Hlavní využití:	Plocha na severovýchodním okraji Semněvic určená pro bydlení v rodinných domech s privátními zahradami.
Specifické podmínky:	Nutno respektovat stávající obecní cestu, směrem k zemědělskému areálu orientovat zahrady (bez zástavby). Respektovat vodovodní řad.
Prostorové uspořádání:	max. 3-4 stavební parcely
Členění plochy pro hlavní využití:	
Max. zastavěná plocha/parcela:	min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup> 250 m <sup>2</sup>
Výšková regulace:	max. 2 nadzemní podlaží

Označení plochy:	Z 2
Funkční využití:	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)
Hlavní využití:	plocha určená pro veřejnou zeleň u vyhlídkového místa
Specifické podmínky:	-

Označení plochy:	Z 3
Funkční využití:	plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI)
Hlavní využití:	plocha určená pro výstavbu ČOV Semněvice, přístupovou komunikaci a ochrannou zeleň
Specifické podmínky:	-

Označení plochy:	Z 6
Funkční využití:	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)
Hlavní využití:	plocha veřejné zeleně na východním okraji Semněvic (u bytovek).–
Specifické podmínky:	Respektovat vodovodní řad.

Pocínovice:

Označení plochy:	Z 4
Funkční využití:	plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)
Hlavní využití převážně:	Plocha na západním okraji Pocínovic určená pro bydlení v rodinných domech s navazujícími privátními zahradami, veřejné prostranství, zeleň.
Specifické podmínky:	Plochu prověřit územní studií. V rámci studie

~~budou řešena opatření související s ochranou panoramatu venkovského sídla (výstavba na pohledově exponovaném místě).~~

~~Respektovat investice do půdy (meliorace).  
Výstavbu zahájit až po naplnění rozvojových lokalit v sídle Z5a a Z5b.~~

Prostorové uspořádání:

~~Členění plochy pro hlavní využití: max. 4 – 5 stavebních parcel  
min. velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup>  
Max. zastavěná plocha/parcely: 250 m<sup>2</sup>  
Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží Z 5a~~

Označení plochy: \_\_\_\_\_ Z 5a

Funkční využití:

~~\_\_\_\_\_ plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)~~

Hlavní využití: \_\_\_\_\_ Plocha na jižním okraji Pocínovic určená pro bydlení v rodinných domech s navazujícími privátními zahradami.

Specifické podmínky: \_\_\_\_\_ Respektovat investice do půdy (meliorace).

Prostorové uspořádání:

~~Členění plochy pro hlavní využití: max. 2 stavební parcely~~

~~\_\_\_\_\_ Min. velikost stavební parcely 800m<sup>2</sup>~~

~~Max. zastavěná plocha/parcely: 250 m<sup>2</sup>~~

~~Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží~~

**Označení plochy:** \_\_\_\_\_ Z 5b  
**Funkční využití:** \_\_\_\_\_ plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV); plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)  
**Hlavní využití:** \_\_\_\_\_ Plocha na jižním okraji Pocínovic určená pro bydlení v rodinných domech s navazujícími privátními zahradami. Souběžně s vymezeným pásem veřejné zeleně na severním okraji plochy bude vedena místní obslužná komunikace.  
**Specifické podmínky:** \_\_\_\_\_ Respektovat les v kontaktní poloze.  
 \_\_\_\_\_ Respektovat investice do půdy (meliorace).  
**Prostorové uspořádání:** \_\_\_\_\_  
**Členění plochy pro hlavní využití:** \_\_\_\_\_ max. 6-8 stavebních parcel  
 \_\_\_\_\_ min. velikost stavební parcely – 800m<sup>2</sup>  
**Max. zastavěná plocha/parcely:** \_\_\_\_\_ 250 m<sup>2</sup>  
**Výšková regulace:** \_\_\_\_\_ max. 2 nadzemní podlaží

**Označení plochy:** \_\_\_\_\_ Z 8  
**Specifické podmínky:** \_\_\_\_\_ Nezastavitelná plocha pro výsadbu extenzivního ovocného sadu jako součást ZPF.

**Označení plochy:** \_\_\_\_\_ Z 9  
**Specifické podmínky:** \_\_\_\_\_ Nezastavitelná plocha pro výsadbu extenzivního ovocného sadu jako součást ZPF.

**Označení plochy:** \_\_\_\_\_ Z 10  
**Specifické podmínky:** \_\_\_\_\_ Nezastavitelná plocha pro výsadbu extenzivního ovocného sadu jako součást ZPF.

Zastavitelné plochy a jejich další členění jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 návrhu ÚP Semněvice (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f.1) Plochy s rozdílným způsobem využití.

### c.3) Vymezení transformčních ploch přestavby

Návrhem ÚP Semněvice jsou vymezeny tyto transformční plochy: –přestavby.

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m <sup>2</sup> )
T1	Semněvice	bydlení venkovské (BV) technická infrastruktura všeobecná (TU)	3 450
T3	Semněvice	zeleň ochranná a izolační (ZO)	930
T4	Semněvice	bydlení venkovské (BV)-bydlení hromadné (BH)	6 380



T5	Pocínovice	bydlení venkovské (BV)	1 790
T6	Šlovice	bydlení venkovské (BV) veřejná prostranství všeobecná (PU)	690
T7	Šlovice	smíšené obytné venkovské (SV)	9 440
T8	Semněvice	zeleň sídelní ostatní (ZS)	880
T9a,b	Semněvice	zeleň sídelní ostatní (ZS)	800
Celkem:			22860 24540

Semněvice:

Označení plochy:

P-1 T 1

Funkční využití: plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

Hlavní využití: plocha určená převážně pro smíšené - venkovské využití (bydlení, služby, drobná výroba)

Specifické podmínky:

Obnova zástavby v historické části sídla. Uspořádání zástavby maximálně přizpůsobit stavu před asanací.

Označení plochy:

P-3 T 3

Funkční využití: plochy zeleně - zeleň přírodního charakteru (ZP)

Hlavní využití: pás ochranné liniové zeleně u výrobního areálu severně od Semněvic (u vyhlídkového místa)

Specifické podmínky:

-

Označení plochy:

P-4 T 4

Funkční využití: plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)

Hlavní využití: Plocha na východním okraji Semněvic určená pro bydlení v rodinných domech s privátními zahradami, veřejnou zeleň.

Specifické podmínky:

Výstavba podmíněna demolicí stávajících kůlen na jižním okraji. Po jižním okraji založit - doplnit pás liniové ochranné zeleně. Nová výstavba bude od hlavní silnice odcloněna vzrostlou zelení

Prostorové uspořádání:-

Členění plochy pro hlavní využití: max. 3-4 stavební parcely

min. velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup>

Max. zastavěná plocha/parcely: 250 m<sup>2</sup>

Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Pocínovice:

Označení plochy:

P-5 T 5

Funkční využití: plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)

Hlavní využití: Lokality pro adekvátní obnovu původní zástavby.

Specifické podmínky:

Uspořádání zástavby maximálně přizpůsobit

stavu před asanací.

Šlovice:

Označení plochy:

P-6 T 6



Funkční využití:	plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)
Hlavní využití:	Lokalita pro adekvátní obnovu původní zástavby.
Specifické podmínky:	Uspořádání zástavby maximálně přizpůsobit stavu před asanací. Veřejné prostranství bude uspořádáno tak, aby kaple zůstala dominantou prostoru a byly zachovány průhledy do krajiny
Označení plochy:	P-7 T 7
Funkční využití:	plochy smíšené obytné - venkovské (SV)
Hlavní využití:	plocha určená převážně pro smíšené - venkovské využití (agroturistika spojená s bydlením, služby, drobná výroba)
Specifické podmínky:	Respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu.

Plochy **přestavbové transformační** jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 návrhu ÚP Semněvice (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f.1) Plochy s rozdílným způsobem využití.

#### c.4) Vymezení systému sídelní zeleně

V sídle je nutno chránit zeleň na vymezených Plochách veřejných prostranstvích všeobecných (PVPU). Jedná se zejména o dominantní zeleň na návsi v Semněvicích a poblíž historických objektů kulturního významu.

Při obnově a nové výsadbě na plochách veřejného prostranství nutno volit zeleň odpovídající přirozenému charakteru vegetace v daném území.

Územní plán vymezuje Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV) Zeleně parkové a parkově upravené (ZP).

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň Plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP) jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek přiměřené umístění, rozsah a dostupnost převážně parkově upravených pozemků veřejné zeleně.

Územním plánem jsou navrženy plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV) zeleně parkové a parkově upravené (ZP) v rámci lokalit Z6, Z5b (část) a Z2.

Při obnově a nové výsadbě nutno volit zeleň odpovídající přirozenému charakteru vegetace v daném území.

Územní plán vymezuje Plochy zeleně – zeleň nezastavitelných soukromých zahrad (ZN) zahradní a sadové (ZZ). Plochy jsou vymezeny zejména za účelem využívání zahrad a dalších pozemků zemědělského půdního fondu nacházejících se v zastavěném území.

Jde o pozemky, které se významně podílejí na utváření charakteru urbanizovaného území nebo jsou významně dotčeny limity využití území, a proto je na nich nutné omezit možnost umístování staveb a dalších zařízení.

Územním plánem vymezuje Plochy zeleně – zeleň přírodního charakteru (ZP) sídlení ostatní (ZS) za účelem zajištění podmínek pro ochranu ploch zeleně přírodně blízkého charakteru, které se nacházejí v zastavěném území a jsou buď součástí vymezeného územního systému ekologické stability nebo pozemků chráněných částí přírody. Spadají sem i pozemky ostatní zeleně v sídle mající např. ochranný a izolační charakter.

Územním plánem jsou navrženy Plochy zeleně – zeleň přírodního charakteru (ZP) v rámci lokality P3.

Při obnově a nové výsadbě nutno volit zeleň odpovídající přirozenému charakteru vegetace v daném území.

**d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

**d.1) Dopravní infrastruktura**

**Železniční doprava**

- Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu železniční, pro umístění staveb nebo zařízení železniční dopravy.

**Letecká doprava**

- Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu leteckou, pro umístění staveb nebo zařízení letecké dopravy.

**Vodní doprava**

- Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu vodní dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení vodní dopravy.

**Silniční doprava**

Nosnou komunikační trasou ve vlastním řešeném území je silnice II. třídy a to II/193 - Žlutice, (Stříbro, Kladruby, Zhoř, Velký Malahov, Ostromeč, Borovice, Horšovský Týn, Domažlice), Havlovice. Silnice přechází přes řešené území v severojižním směru přes k.ú. Pocinovice u Semněvic a v západní obchvatové poloze májí vesničku Pocinovice.

System silničních tras v řešeném území obce dále doplňují trasy silnic III. třídy a to:

- III/19346 Staňkov, (Stříbrnice, Čečovice, Bukovec, Šlovice, Pocinovice, Semněvice, Krakov),  
Miřkov,
- III/19354 Semněvice, (Mezholezy, Darmyšl), Staré Sedlo.

Mimo výše uvedené je třeba trasy silnic II. a III. třídy, i přes jistá problémová místa, považovat za dlouhodobě stabilizované (v rámci běžné silniční údržby budou prováděny pouze místní opravy, bude zajišťováno uvolnění rozhledových polí v trase i křižovatkách a šířkové uspořádání průjezdního průřezu bude postupně upravováno pro vedení minimální silniční kategorie S 7,5/70 u silnic II. třídy a S7,5/50 u silnic III. třídy).

**Navazující síť místních a účelových komunikací**

Průjezdni úseky silnic II. a III. třídy jsou tedy páteřními trasami celého řešeného území, na které jsou připojeny místní a účelové komunikace zpřístupňující části obce až jednotlivé objekty a jednotlivé obhospodařované pozemky a plochy. Komunikační systém je možno považovat za stabilizovaný.

Návrh územního plánu v souladu se zadáním zakládá nové rozvojové počiny v řešeném správním území obce. Komunikační dostupnost těchto rozvojových lokalit je zajištěna prostřednictvím připojení sjezdem na stávající komunikační síť obce. U rozsáhlejších rozvojových lokalit (Z1, PT4, Z47, Z5b) se předpokládá vypracování územní studie či dokumentace pro územní řízení, která v rámci širších urbanistických a komunikačních souvislostí navrhne rovněž nové komunikační uspořádání příslušné rozvojové lokality.

Nově navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat příslušná ustanovení §22 vyhlášky MMR ČR č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

**Doprava v klidu**

- Územní plán plně respektuje současné kapacity, které slouží pro garážování, odstavování a parkování vozidel obyvatel a návštěvníků obce.
- Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u nově navrhovaných objektů pro bydlení, vybavenosti či jiných objektů se bude postupovat ve smyslu příslušných ustanovení uvedených v příslušných právních předpisech a normách.

**Dopravní vybavenost**

- Územní plán vytváří podmínky pro zajištění funkčnosti systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správného území prostředky pravidelné veřejné autobusové dopravy
- Územní plán respektuje současné umístění zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy.

pozn.: Cestní síť, cyklostezky, cyklotrasy a pěší trasy - viz. kapitola e.3).

#### d.2) Technická infrastruktura

Jsou přípustná tato nová zařízení sítí technické infrastruktury v území:

- řady veřejného vodovodu,
- stoky splaškové oddílné kanalizace zaústěné do ČOV Semněvice či do domovních mikročistíren,
- stoky oddílné dešťové kanalizace a další zařízení sloužící k odvádění srážkových odpadních vod,
- plynovodní řady,
- trafostanice, včetně připojovacího vedení VN 22 kV,
- podzemní kabelové trasy VN 22 kV nahrazující stávající vzdušná vedení,
- kabelové trasy NN,
- kabelové trasy telekomunikační sítě a další telekomunikační zařízení,
- kabelové trasy NN sloužící pro VO, svítidla VO,
- kabelové trasy vedení místního rozhlasu, reproduktory místního rozhlasu a další radiokomunikační zařízení.

#### Odvodnění území, srážkové odpadní vody

Odvedení srážkových vod zde celkově nečiní po většinu roku při průměrných hydrologických podmínkách větší potíže vzhledem k převažujícím příznivým sklonovým poměrům, vzhledem k relativně dobré retenční schopnosti povrchu terénu a vzhledem k existenci přirozených recipientních prvků i realizovaných technických opatření. Srážkové odpadní vody jsou zvládnány následovně: u jednotlivých nemovitostí s použitím vsaku nebo akumulčních prvků (s následným využíváním např. pro zavlažování zeleně). Dešťová kanalizace je zaústěna do nejbližších recipientních prvků a je rozvinuta v SÚ Semněvice, v ostatních místních částech je využíván systém příkopů, struh a propustků.

Stav likvidace dešťových vod se nebude zásadně měnit. Bude dodržena zásada minimalizace zpevňování ploch území nepropustnými materiály. Ze zpevněných ploch budou srážkové vody odváděny především dešťovými stokami oddílné kanalizace, využití úseků jednotné kanalizace je přípustné pouze v nezbytně nutných případech.

Protierozní a protipovodňová opatření jsou uvedena v kapitole e.4) a e.5).

#### Splaškové odpadní vody

(Semněvice)

V Semněvicích je v části zastavěného území vybudována dešťová kanalizace, dnes fungující na základě prohlášení i jako jednotná. Na ni je po předčištění splašků v septicích napojeno cca 62 % obyvatel obce. Kanalizace ve správě obce má celkovou délku cca 900 m. Kanalizace svým provedením nevyhovuje současným normám. Odpadní vody jsou vypouštěny dvěma vyústěmi do rybníka a bezejmenné vodoteče, která je levostranným přítokem Krakovského potoka. Odpadní vody od 38 % obyvatel jsou zachycovány v bezodtokových jímkách a vyváženy na polní a jiné pozemky.

Návrh:

V SÚ Semněvice je navržena výstavba oddílné splaškové kanalizace. Ta bude zaústěna do navržené centrální čistírny odpadních vod Semněvice umístěné v navržené zastavitelné ploše technické infrastruktury Z3 na západním okraji Semněvic, nebo v její blízkosti. Stávající kanalizace v SÚ Semněvice bude moci po rekonstrukci a kompletaci sloužit jako oddílná dešťová kanalizace. **Alternativou navrženého systému je individuální čištění odpadních vod pomocí domovních čistíren odpadních vod.**

(Pocinovice, Šlovice)

V místní částech není vybudován systém veřejné kanalizace. Odpadní vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách, odkud se převážně vyvážejí na zemědělsky využívané pozemky.

Návrh:

Odkanalizování nových staveb bude provedeno podle umístění a velikosti konkrétní stavby: Domovní čistírnou s vypouštěním vyčištěné vody, podle umístění stavby do vodoteče, nebo vsakováním (za domovní ČOV lze považovat i septik doplněný vhodným zemním filtrem). Jímkou na vyvážení (s vyvážením na COV určenou pro místní část). **Alternativou k individuálnímu čištění odpadních vod je vybudování centrálního zařízení např. v podobě kořenové čistírny odpadních vod.**

Na samotách bude i nadále zachován stávající systém (tam, kde jsou septiky, budou tyto zrekonstruovány na bezodtokové jímky nebo budou nahrazeny novými bezodtokovými jímkami).

**Zdroje vody, zásobování pitnou a požární vodou**Ochrana vodních zdrojů

- Pro prameniště nacházející se v řešeném území bylo stanoveno odpovědným vodoprávním orgánem I. a II. ochranné pásmo a byla stanovena omezení činností v těchto pásmech. Jedná se o zdroje pitné vody Prameniště Semněvice, U hřbitova, U pohodnice, U štěrkovny, studna na hranici k.ú. Šlovice u Bukovce a Pocínovice u Semněvic.

Pro ochranu pramenišť ÚP vymezuje plochy změn v krajině K5a, K27, K28, K30, K32.

**Zásobování pitnou vodou:**

(Semněvice)

V Semněvicích jsou obyvatelé bytových domů, dvou rodinných domů a školy připojeni na místní vodovod. Zdrojem vody pro tento vodovod je „Prameniště Semněvice“ (vrt a studna s čerpadlem, vymezeno ochranné pásmo I. a II. stupně). Z prameniště je voda přiváděna přes vodojem do studny u bytových domů, která slouží také jako čerpací jímka. Pro zásobování školy byly vybudovány dvě studny s AT stanicí. Ostatní obyvatelé využívají pro zásobování pitnou vodou individuální zdroje. **V části Semněvic byl v nedávné době vybudován veřejný vodovod.**

Navržené řešení:

V minulosti byly provedeny také dva vrty s dostatečnou kapacitou („Prameniště U hřbitova“), které se zatím nevyužívají. Územním plánem je navrženo zbudovat veřejný vodovod s využitím tohoto prameniště (posílení stávajícího nedostatečného zdroje vody „Prameniště Semněvice“). Vodovodní přiváděcí a zásobovací řady je navrženo vést převážně podél komunikací (silnice III. třídy).

(Pocínovice, Šlovice)

Další sídla v řešeném území nejsou v současné době zásobena pitnou vodou z veřejného vodovodu. Obyvatelé používají ke svému zásobování soukromé studny.

V obci se nachází několik veřejných studní (VS), které jsou využívány jako zdroje užitkové vody.

V k. ú. Pocínovice u Semněvic se nachází prameniště „U pohodnice“ a prameniště „U štěrkovny“. Voda z těchto zdrojů slouží k zásobování veřejného vodovodu Velkého Malahova. V k.ú. Šlovice u Bukovce se dále nachází studna s čerpací stanicí, která slouží k zásobování místního zemědělského areálu—**navržená přestavbová plocha P5.**

V SÚ Pocínovice a Šlovice není výstavba veřejného vodovodu navržena. Bude využívána voda z místních zdrojů, která bude případně individuálně upravována.

Zajištění potřeby požární vody:

Vzhledem k současné absenci veřejné vodovodní sítě mohou být k zásobování požární vodou v řešeném území využívány pouze stávající vodní nádrže a rybníky, které se nacházejí v Semněvicích, Pocínovicích a Šlovicích vždy ve střední části zastavěného území.

(Semněvice) Potřeba požární vody je kryta odběrem vody z vodní nádrže p.č. 39.

(Pocínovice) Potřeba požární vody je kryta odběrem vody z vodní nádrže p.č. 20.

(Šlovice) Potřeba požární vody je kryta odběrem vody z rybníka p.č. 40/1.

Zdroje vody pro požární účely musí respektovat vyhlášku 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb. Navržené řady veřejného vodovodu v Semněvicích budou případně sloužit i pro účely zásobování požární vodou řešeny v souladu s ČSN 73 0873.

**Elektrifikace**

Požadavky na zvýšení el. příkonů, popř. nové el. odběry budou řešeny postupně podle vznikajícího požadavku a finančních možností úpravou stávajících distribučních sítí (posílením stávajících trafostanic).

Návrhem je respektováno nadzemní vedení VN 22 kV a trafostanic, případné přeložky s ohledem na nové stavební počiny v sídle jsou možné.

Zřízení dalších trafostanic dle skutečných potřeb zásobování elektrickou energií je přípustné. Nové trafostanice budou připojeny z páteřního vedení VN 22 kV venkovním vedením nebo v částech procházejících sídlům v podzemní trase kabelem VN 22 kV. Stavby v zastavitelných plochách budou připojeny vždy podzemní kabelovou trasou NN.

**Zásobování zemním plynem**

Územním plánem jsou respektovány trasy VTL plynovodů nad 40 barů (DN 1400, 800, 1000) procházející přes řešené území včetně stanoveného ochranného a bezpečnostního pásma. Rovněž jsou respektována související plynárenská a telekomunikační zařízení.

Řešené území není plošně plynofikováno. Vzhledem k velikosti sídelních útvarů a jejich funkčnímu využití (bydlení, rekreace) plošná plynofikace dotčených sídelních útvarů není ekonomicky reálná.

#### **Telekomunikace**

Návrhem ÚP jsou respektována stávající podzemní telekomunikační vedení místní telekomunikační i dálkové sítě (dva dálkové telekomunikační kabely). Všechna stávající nadzemní telekomunikační vedení budou postupně nahrazena podzemní kabelovou trasou. Nové objekty budou podzemní kabelovou trasou připojeny vždy.

#### **Radiokomunikace, místní rozhlas**

V řešeném území se nacházejí dvě základnové stanice veřejné radiotelefonní sítě a to v k.ú. Semněvice, k.ú. Pocinovice u Semněvic. Dle původního ÚPO má tato základnová stanice územním rozhodnutím stanovené ochranné pásmo 200 m.

Přes řešené území vedou tři radioreléové trasy - všechny mimo lokality rozvoje. Místní rozhlas je v současnosti funkční pouze v Semněvicích, v budoucnu se počítá se zavedením bezdrátového rozhlasu do všech tří sídel.

#### **Veřejné osvětlení**

Rozvody VO budou realizovány i k zastavitelným plochám. Nové vedení bude realizováno souběžně s rozvody NN jako kabelové v podzemní trase.

#### **d.3) Občanské vybavení**

Územním plánem jsou vymezeny stávající plochy zahrnující stávající funkční zařízení občanského vybavení veřejné vybavenosti (podrobný popis v části odůvodnění):

- Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura všeobecné (OV),
- Plochy občanského vybavení – sport OS),
- Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)

Nové plochy občanského vybavení nejsou navrženy. Vzhledem k důležitosti zařízení občanského vybavení pro rozvoj řešeného území mohou být vybraná zařízení umísťována dle podmínek funkčního členění území v zastavěném území a v plochách rozvoje.

#### **d.4) Veřejná prostranství**

Návrhem územního plánu jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství všeobecných (PVPU) zahrnující převážně komunikační systém s centrálním návesním prostorem ve všech třech sídelních útvarech.

Pozemky veřejných prostranství budou navrhovány v rámci územních studií, podmíněných územním plánem - rozvojová lokalita Z 47.

#### **d.5) Nakládání s odpady**

Obecně závazná vyhláška Obce Semněvice stanovuje systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů, včetně systému nakládání se stavebním odpadem, v souladu se zák. č. 185/2001 Sb, v platném znění (popis systému v části odůvodnění).

Systém bude uplatněn i pro lokality rozvoje.

Územní plán skládky v zájmovém území nenavrhuje.

#### **e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin**

ÚP stanovuje tyto základní principy koncepce uspořádání krajiny:

- a) v nezastavěném území respektovat přirozený krajinný rámec sídla (pohledové horizonty, přírodní dominanty a pohledové osy);

- b) eliminovat nežádoucí zásahy v krajině, tj. neumisťovat v pohledově exponovaných místech (např. na horizontech a ve vymezených krajinných vedutách) stavby a zařízení, které mohou negativně ovlivnit krajinou scénu;
- c) obnovovat a rozvíjet původní historické cesty a kulturní fragmenty v krajině;
- d) optimalizovat strukturu krajiny za účelem zvýšení schopnosti retence vody v území, tzn. zvýšit retenční kapacity krajiny, posílit hydrologické sítě (zejména mikrotoky v horní části povodí), udržovat stávající přírodní toky a vodní plochy;
- e) zachovat souvisle přístupné krajinné celky, umožňující prostupnost a rekreační využití při udržení reprodukční schopnosti, zamezit fragmentaci krajiny;
- f) vytvářet podmínky pro průběžnou stabilizaci zemědělsky využívané krajiny;
- g) podporovat péči o funkční prvky ÚSES a zajistit péči o zanedbané (částečně funkční) prvky ÚSES (stabilizace vodního režimu, apod.) a významné krajinné prvky v lesních biocentrech podporovat postupné přibližování k přirozené druhové skladbě;
- h) chránit, podporovat a rozvíjet krajinnotvornou vegetaci;
- i) zachovat stávající dominanty liniové a rozptýlené zeleně ve volné krajině;
- j) zatravnění nebo zalesnění pramenišť potoků včetně navazujících drobných toků, podpora vytvoření funkčních biotopů včetně výsadeb břehových porostů, hledání možností přiměřeného hospodářského využití těchto ploch;
- k) revitalizovat vodní toky v řešeném území;
- l) stabilizovat a ochránit údolní nivy podél toků;
- m) podpořit hospodaření se srážkovými vodami;
- n) regulovat odtok z melioračních odvodňovacích zařízení, ve vhodných lokalitách, případně meliorační zařízení, která nemají opodstatnění zrušit.

#### e.1) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

-           (NZ.1) plochy zemědělské / orná půda Orná půda (AP)

-           (NZ.2) plochy zemědělské / trvalý travní porost Trvalé travní porosty (AL)

(plochy luk a pastvin ve volné krajině)

s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování. Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, včetně polních cest, rozptýlené zeleně, mezí, teras a terénních úprav; pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury;

-           (NL) plochy lesní všeobecné (LU) - zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení

lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

-           (NP) plochy přírodní všeobecné (NU) - s největším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků

(vymezená regionální a lokální biocentra, EVL, VKP); plochy přírodní nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí, popř. plochy prvků systému ekologické stability apod.; výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury;

-           (NS.x) plochy smíšené nezastavěného území smíšené krajinné všeobecné (MU) - zahrnují zpravidla pozemky určené k plnění

funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití. Do plochy smíšené nezastavěného území jsou zahrnuty pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Přijatelné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem, jsou dány regulativy a musí být vždy v vzájemném souladu. Index přípustných funkcí: p - přírodní, v - vodohospodářská, z - zemědělská, l - lesní, o - ochranná / izolační / protierozní, d - dopravní.

-           (W) plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU) - jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro

nakládání s vodami, zahrnují zejména vybrané pozemky vodních ploch, pozemky koryt vodních toků včetně doprovodných porostů.

Pro vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (regulativy využití - viz. kap. f), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.



Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území krajiny je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků, liniové doprovodné zeleně komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev (metlicová jedlina, brusinková borová doubrava).

ÚP Semněvice jsou vymezeny tyto plochy změn v krajině:

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m <sup>2</sup> )
K1	východně od Semněvic	vodní a vodohospodářské všeonecné (WU)	7 150
K2	severovýchodně od Semněvic	vodní a vodohospodářské všeonecné (WU)	2 570
K3	severovýchodně od Semněvic	vodní a vodohospodářské všeonecné (WU)	1 790
K4a,b,c,d,e,f,	jihovýchodně od Semněvic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	27 680
K5a,b	severovýchodně od Semněvic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	62 890
K6	severozápadně od Semněvic	doprava jiná (DX)	14 890
K7	jižní okraj Semněvic	doprava jiná (DX)	15 400
K8	jihozápadně od Semněvic	vodní a vodohospodářské všeonecné (WU)	8 800
K9	jihozápadně od Semněvic	doprava jiná (DX)	2 320
K10	jihozápadně od Semněvic	smíšené krajinné - přírodní (MU.v)	16 440
K11	jihozápadně od Semněvic	doprava jiná (DX)	5 160
K12	východně od Semněvic	doprava jiná (DX)	9 940
K13	východně od Semněvic	doprava jiná (DX)	5 610
K14	severně od Semněvic	doprava jiná (DX)	4 280
K15	severně od Semněvic	doprava jiná (DX)	890
K16	severně od Semněvic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	5 450
K17	severně od Semněvic	doprava jiná (DX)	15 400
K18	severně od Semněvic	doprava jiná (DX)	3 750
K19	severovýchodně od Semněvic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	5 280
K20	severovýchodně od Semněvic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	18 890
K21a,b	severně od Šlovic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	31 210
K22	severně od Šlovic	doprava jiná (DX)	2 560
K23	severně od Pocínovic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	11 700
K24	jihovýchodně od Šlovic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	10 040
K25	jižně od Pocínovic	doprava jiná (DX)	4 480
K26a,b,c	jihozápadně od Pocínovic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	21 720
K27	jižně od Pocínovic	smíšené krajinné - přírodní (MU.o)	27 480
K28	severně od Pocínovic	smíšené krajinné - přírodní (MU.o)	10 960
K29	východně od Semněvic	smíšené krajinné - přírodní (MU.o)	11 300
K30	východně od Semněvic	smíšené krajinné - přírodní (MU.v)	17 300

K31	severovýchodně od Semněvic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	26 270
K32	severně od Semněvic	smíšené krajinné - přírodní (MU.p)	9 380
Celkem:			418 980

### e.2) Územní systém ekologické stability

Návrh ÚP Semněvice závazně vymezuje prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) a to na lokální a regionální úrovni. Nadregionální prvky se v řešeném území nevyskytují.

Systém tvoří skladebné prvky - biocentra, biokoridory a interakční prvky. Jedná se o vybranou soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, účelně rozmístěných na základě funkčních a prostorových kritérií. ÚSES se skládá z prvků funkčních a navržených k založení. Funkční prvky jsou sítě vybraných částí kostry ekologické stability a navržené prvky doplňují kostru ekologické stability tak, aby byl ÚSES schopen plnit svoje předpokládané funkce v krajině. Navrhované prvky ÚSES jsou v rámci ÚP Semněvice vedeny jako plochy veřejně prospěšných opatření bez předkupního práva (ozn. VU). Jako plocha veřejně prospěšného opatření je rovněž vedena i lokalita bývalého lomu Pocinovice (lokální biocentrum, registrované VKP, na části EVL).

#### e.2.1) Nadmístní systém ekologické stability

Do řešeného území zasahují dva prvky regionálního významu:

**RBC 1066 „Sedmihoří“** - hranice převzata ze ZÚR Plzeňského kraje. Biocentrum funkční, rozloha 1568,71 ha (v řešeném území okrajová část o rozloze 19,7 ha). Rozsáhlý zachovalý komplex lesů se zbytky reliktních borů, na ploše Sedmihoří. Dnes na celém území převažují kulturní borové lesy, na zastíněných svazích a níže položených lokalitách rostou smrkové kultury s příměsí jedle, buku, dubu, modřínu a vtroušené břízy. Na některých příhodných svazích se dochovaly zbytky suťových lesů s lípou srdčitou. Botanicky zajímavé jsou biotopy různě vlhkých a mokrych stanovišť s mnoha chráněnými druhy (PP Racovské rybníčky, okolí Mezholezského rybníka a Mířkovských rybníků). Geologicky významná lokalita, součást přírodního parku Sedmihoří.

**RBK 2031** - hranice převzata z ÚAP ORP Domažlice. Trasa je vedena při severní hranici katastru Semněvice a navazuje na RBC 1066 Sedmihoří; prochází Semněvickým a Zádušním lesem, zahrnuje pramennou oblast přítoků Mezholezského potoka.

V řešeném území je biokoridor rozdělen do tří úseků:

- úsek 1066 - 2031\_1  
propojuje regionální biocentrum "Sedmihoří" (1066) s lokálním biocentrem 2031\_1.
- úsek 2031\_1 - 2031\_2  
umístěn v pramenné oblasti Horného Luhu, propojuje lokální biocentra 2031\_1 a 2031\_2 a LBC 1.
- úsek 2031\_2 - 2031\_3  
navržen k založení na orné půdě. V trase regionálního biokoridoru jsou vložena dvě lokální biocentra (jsou nedílnou součástí RBK):
- **LBC 2031\_1 "Obecní les"**  
zahrnuje severovýchodní úbočí Obecního lesa (Semněvického lesa 519,3 m). Les s převahou borovice a louka (přírodní biotop T1.5 - vlhké pcháčkové louky). Rozloha 23,8 ha.
- **LBC 2031\_2 "U Farského pole"** zahrnuje zalesněné jihozápadní úbočí a svahy pod vrcholem Sahara (529,4 m). Les s převahou borovice. Rozloha 9,8 ha.

#### e.2.2) Místní územní systém ekologické stability

Minimální velikost lokálního biocentra by měla být 3 ha, minimální šířka lokálního biokoridoru 15 m (společenstvo lesní, kombinované), 20 m (společenstvo luční). Pro společenstvo kombinované (luční + lesní) je možné přerušit do 50 m zastavěnou plochou, 80 m ornou půdou a 100 m při ostatních kulturách. Interakční prvky nedosahují parametrů biocenter a biokoridorů, významně se však podílejí na zvýšení ekologické stability v krajině.

#### Lokální biocentra (LBC)

**LBC 1 „Zádušní les“** - biocentrum lokální, funkční, 15,9 ha. Z části borová monokultura s příměsí dalších dřevin, zčásti smíšený až listnatý les podél potoka a v okolí prameniště, společenstvo blízké jasanové olšíně; přirozené koryto potoka se zachovalými břehovými porosty. Opatření: podpora



různověkosti a přirozené druhové skladby dřevin dle lesního typu, zachování a ochrana pramenišť a přirozeného koryta toku, popř. vyloučení těžby dřeva v okolí potoků a jejich pramenišť.

**LBC 2 „Pasečí“** - biocentrum lokální, funkční, 11,2 ha. Zalesnění pahorek při severozápadním okraji obce Semněvice. Převážně borový les s příměsí listnáčů, místy až smíšený les. Opatření: upřednostnit mimoprodukční funkce lesa, dřevinnou skladbu přiblížit přirozenému stavu dle lesního typu, vyloučení introdukce nepůvodních dřevin.

**LBC 3 „Krásná paseka“** - biocentrum lokální, funkční, rozloha 11,9 ha. Kombinované biocentrum - převážně borový les s příměsí listnáčů, místy les smíšený až listnatý; navazují luční lemová společenstva s rybníčkem charakteru tůně v pramenné oblasti bezejmenných toků. Opatření: upřednostnit mimoprodukční funkce lesa, dřevinnou skladbu přiblížit přirozenému stavu dle lesního typu, vyloučení introdukce nepůvodních dřevin; obnova rybníčku a v jeho okolí doplnit vhodné dřeviny, popř. ponechat sukcesí.

**LBC 4 "Starý lom"** - biocentrum lokální, funkční, rozloha 6,97 ha. Bývalý kamenolom s náletovou zelení, třemi jezírky a přílehlými remízky. Výskyt obojživelníků a vodních živočichů. Registrované VKP "Pocinovický lom" a na části EVL CZ0323160 "Pocinovice" - jedna z lokalit čolka velkého. Důvody pro ochranu Pocinovického lomu jsou dvojího druhu - ochrana ohrožených druhů (především obojživelníků a plazů) a ochrana krajinného fenoménu, enklávy nerušené sukcese v zemědělské krajině. Opatření: Chránit před narušením další lidskou činností, tzn. plocha nesmí být zavážena odpadem či jiným způsobem rekultivována, zůstane ponechána přirozené nebo řízené sukcese. Veškerá opatření v lokalitě jsou možná jen za podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody. Veškeré činnosti v lokalitě musí být proto v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny - nepřípustné jsou zejména změny vodního režimu, ukládání a zneškodňování odpadů, terénní úpravy. Podmínkou pro zlepšení životního prostředí chráněných druhů a pro zachování ekologicko-stabilizační funkce území jsou zejména demolice stávajících stavebních objektů, odstranění černých skládek, zajištění přístupových cest. Možné je uvažovat o umístění cedulí s poučením o lokalitě či se zřízením naučné stezky.

**LBC 5 "Na dlouhých"** - biocentrum lokální, funkční, rozloha 9 ha. Kombinované biocentrum -převážně borový les s příměsí listnáčů, místy les smíšený až listnatý; regulovaný tok potoka s částečně zachovanými břehovými porosty, místy zachovaná meandrující ramena nebo přítoky potoka, vlhké, druhově pestré louky v nivě potoka, místy i nesekané a charakteru vlhké lady, smíšený až listnatý remízek ve strání nad potokem. Opatření: v lese upřednostnit mimoprodukční funkce - dřevinnou skladbu přiblížit přirozenému, původnímu stavu dle lesního typu, zcela vyloučit introdukci cizokrajních a stanovištně nevhodných dřevin; na louce pouze extenzivní hospodaření bez orby a hnojení, potok případně revitalizovat, remíz ponechat přirozené sukcese

**LBC 6 "V oboře"** - biocentrum lokální, funkční, rozloha 11,9 ha. Převážně borový les s příměsí listnáčů; součást obory pro chov spárkaté zvěře - les zvláštního určení. Opatření: upřednostnit mimoprodukční funkce lesa - dřevinnou skladbu přiblížit přirozenému, původnímu stavu dle lesního typu, zcela vyloučit introdukci cizokrajních a stanovištně nevhodných dřevin.

#### **Lokální biokoridory (LBK)**

**LBK 1** - lokální biokoridor, vymezený, funkční, délka v řešeném území 770 m. Převážně borový les s příměsí listnáčů, částečně olšina podél potoka. Opatření: upřednostnit mimoprodukční funkce lesa -dřevinnou skladbu přiblížit přirozenému, původnímu stavu dle lesního typu, zcela vyloučit introdukci cizokrajních a stanovištně nevhodných dřevin; potok ponechat bez zásahu.

**LBK 2** - lokální biokoridor, rámcově vymezený, částečně funkční; délka v řešeném území 363 m. Převážně borový les s příměsí listnáčů podél lesní cesty, mimo les navrhovaná část podél polní cesty. Opatření: upřednostnit mimoprodukční funkce lesa - dřevinnou skladbu přiblížit přirozenému, původnímu stavu dle lesního typu, v navrhované části výsadba vhodných dřevin.

**LBK 3** - lokální biokoridor, vymezený, funkční, délka 493 m. Koridor zahrnuje část údolí potoka (jasanová olšina, borový les s příměsí listnáčů). Opatření: upřednostnit mimoprodukční funkce lesa -dřevinnou skladbu přiblížit přirozenému, původnímu stavu dle lesního typu, zcela vyloučit introdukci cizokrajních a stanovištně nevhodných dřevin; potok a břehové porosty ponechat bez zásahu.

**LBK 5** - lokální biokoridor, rámcově vymezený, částečně funkční; délka 1044 m. Biokoridor složený z části jednoznačně vymezené, rámcově vymezené a navrhované. V rámcově vymezené části vlhká louka podél zatrubněného potoka, místy podmáčená s výskytem vlhkomilných rostlin, dále malý zarůstající rybníček se starými vrbami a chřasticí; v navrhované části dnes pole orné půdy se skupinou stromů a keřů Opatření: v navrhované části výsadba vhodných dřevin a případné zatravnění části pozemku.

**LBK 6** - lokální biokoridor, rámcově vymezený, částečně funkční; délka 1328 m (k hranici k.ú.). Biokoridor složený z části rámcově vymezené a navrhované. V rámcově vymezené části nad silnicí vlhká louka a listnatý remízek okolo prameniště a starého zarostlého rybníčka, dále pod silnicí vlhká lada,

částečně ruderalizovaná - OP vodního zdroje; v navrhované části dnes orná půda. Opatření: na orné půdě výsadba vhodných dřevin a případné zatravnění části pozemku biokoridoru; potok možno revitalizovat a doporučeno doplnit dřeviny do břehového porostu; nesouvislá výsadba vhodných dřevin.

**LBK 7** - lokální biokoridor, navrhovaný, nefunkční; délka 1137 m. Dnes většinou orná půda; LBK vede podél silnice s doprovodnou zelení dále po mezi bez dřevinného krytu k malému remízku a malému zarůstajícímu rybníčku, pokračuje regulovaný potok uprostřed lánů orné půdy bez doprovodné dřevinné vegetace. Opatření: nesouvislá výsadba vhodných dřevin a případné zatravnění části pozemku biokoridoru; příp. obnova rybníčku a revitalizace.

**LBK 8** - biokoridor, rámcově vymezený, částečně funkční; délka 1250 m. Biokoridor složený z části jednoznačně vymezené a navrhované. Celý LBK probíhá podél potoků Chuchla a jejího pravostranného přítoku. Opatření: v navrhované části nesouvislá výsadba vhodných dřevin a případné zatravnění části pozemku biokoridoru; vyloučit orbu a hnojení v bezprostřední blízkosti toku a na celé ploše biokoridoru, pouze extenzivní hospodaření; revitalizace potoků.

**LBK 9** - lokální biokoridor, rámcově vymezený, částečně funkční; délka 2498 m. V navrhované části dnes velký lán orné půdy, široký plochý hřbet mezi dvěma lesy; mezi lomem (LBC 4) a lesem mírný Z svah; v existující části smíšený les, hustě zarostlá rokle v převážně borovém lese. Opatření: v navrhované části zatravnění a vhodná výsadba vhodných stromů a keřů, v lese upřednostnit mimoprodukční funkce - dřevinnou skladbu přiblížit přirozenému stavu dle lesního typu.

**LBK 10** - lokální biokoridor, rámcově vymezený, částečně funkční; délka 1196 m. V navrhované části dnes orná půda a odvodněná louka; v existující části regulovaný potok s pobřežní vegetací a vlhká navazující louka až lada, dále listnatý remíz charakteru topolové vrbiny a rybník s břehy a z části i doprovodnou vegetací přirozeného charakteru, lada, vlhká louka a stráně nad nivou potoka s roztroušenými dřevinami. Opatření: v navrhované části zatravnění a vhodná výsadba stromů a keřů, v nivě potoka vyloučit orbu a hnojení; v remízcích a porostech upotoka a rybníka omezit zásahy jen na odstraňování nevhodných a nebezpečných stromů a větví z hlediska ochrany majetku a zdraví osob; údržba a extenzivní využívání rybníka, doplnění břehových porostů vhodnými stromy a keři.

**LBK 11** - lokální biokoridor, jednoznačně vymezený, funkční; délka v řešeném území 228 m. Regulovaný potok s pobřežní vegetací a vlhká navazující louka v nivě potoka, nad nivou potoka několik mezí porostlých stromy a keři. Opatření: v nivě potoka pouze extenzivní hospodaření, vyloučit orbu a hnojení; ochrana mezi a jejich porostů; doplnění břehových porostů potoka vhodnými stromy a keři.

**LBK 12** - lokální biokoridor, rámcově vymezený, částečně funkční; délka 1284 m. V navrhované části dnes orná půda a malý zahloubený a regulovaný potok bez dřevinné doprovodné vegetace; v existující části okraj převážně borového lesa - součást obory. Opatření: V navrhované části zatravnění a výsadba vhodných stromů a keřů; v lese upřednostnit mimoprodukční funkce - dřevinnou skladbu přiblížit přirozenému stavu dle lesní typologické jednotky.

**LBK 13** - lokální biokoridor, rámcově vymezený, částečně funkční; délka 1638 m. V navrhované části dnes velký lán orné půdy; v existující části borový les s malou příměsí listnáčů. Opatření: V navrhované části zatravnění a výsadba vhodných stromů a keřů; v lese upřednostnit mimoprodukční funkce - dřevinnou skladbu přiblížit přirozenému stavu dle lesní typologické jednotky.

**LBK 14** - lokální biokoridor, jednoznačně vymezený, funkční; délka v řešeném území 422 m. Okraj převážně borového lesa - součást obory. Opatření: upřednostnit mimoprodukční funkce lesa - dřevinnou skladbu přiblížit přirozenému stavu, při obnově použít dřeviny odpovídající lesní typologické jednotce.

**LBK 15** - lokální biokoridor, rámcově vymezený, funkční; délka v řešeném území 725 m. Plocha biokoridoru zahrnuje celý lesní porost na pravém břehu Chuchly, včetně údolní nivy potoka a přítoků. Opatření: upřednostnit mimoprodukční funkce lesa - dřevinnou skladbu přiblížit přirozenému stavu, při obnově použít dřeviny odpovídající lesní typologické jednotce.

**LBK 16** - lokální biokoridor, jednoznačně vymezený, funkční; délka 560 m. Biokoridor prochází lesním porostem a po jeho okraji. Převažuje borový porost s příměsí dalších listnáčů. Opatření: Upřednostnit mimoprodukční funkce lesa - dřevinnou skladbu přiblížit přirozenému stavu, při obnově použít dřeviny odpovídající lesní typologické jednotce.

### **Interakční prvky (IP)**

Jedná se o plošnou, bodovou a liniovou zeleň v zemědělské krajině, která doplňuje biocentra a biokoridory. Interakční prvky jsou v návrhu ÚP Semněvice vymezeny na základě kontextového mapování biotopů a na základě průzkumu v terénu.

### **e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny**

#### **Cestní síť**

Plochy zemědělské a lesní jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňující prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel je stabilizovaná. V návrhové části jsou zakresleny katastrálně vedené ostatní plochy/ ostatní komunikace jako **DS4 DX – doprava jiná**. Cesty slouží zejména zemědělskému a lesnickému využití. Kromě zpřístupnění pozemků cesty zvyšují prostupnost krajiny a mohou být využity i jako vycházkové či cyklistické trasy. Stávající systém účelových komunikací zůstane zachován.

Územní plán vymezuje tyto účelové komunikace:

**K6 severozápadně od Semněvic**

**K7 na jižním okraji Semněvic**

**K9 jihozápadně od Semněvic**

**K11 jihozápadně od Semněvic**

**K12 východně od Semněvic**

**K13 východně od Semněvic**

**K14 severně od Semněvic**

**K15 severně od Semněvic**

**K17 severně od Semněvic**

**K18 severně od Semněvic**

**K22 Severně od Šlovic**

**K25 jižně od Povinovic**

Doplnění dalších cest v plochách nezastavěného území je možné, umožňují to stanovené podmínky funkčního využití ploch v krajině.

#### **Cyklostezky, cyklotrasy a pěší trasy**

Turistická stezka označená jako „modrá“ (Roupov, Merklín, Vytůň, Staňkov, Puclice, Malý Malahov, Bukovec, Pocinovice, Semněvice, Mezholezy, Sedmihorí) vede středem řešeného území.

Na cyklotrasu 2141 byla zrealizována odbočka pod značením 2141p Čečovice - Darmyšl, která vede přes řešené území.

Nepříliš morfologicky náročný terén (kromě oblasti Sedmihorí) s poměrně hustou komunikační sítí a relativně nižší intenzity silniční dopravy na silnicích třetí třídy představují vcelku dobré podmínky pro větší rozvoj cykloturistické dopravy.

Pěší trasy a cyklotrasy jsou územním plánem stabilizovány.

#### **e.4) Protierozní ochrana**

Dle informací odvozených z BPEJ zastoupených v řešeném území není toto území významněji ohroženo vodní erozí. V průměru lze na půdy v řešeném území nahlížet jako na půdy mírně ohrožené vodní erozí. Půdy se sklonitostí nad 7° (případně 3° - 7° se severní orientací) se v řešeném území nacházejí pouze ojediněle. Zemědělské půdy nejsou v rámci řešeného území ohroženy větrnou erozí.

Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES a trvalé travní porosty. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území. V plochách smíšeného nezastavěného území s indexem p - přírodní, o - ochranná/protierozní, v - vodohospodářská budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň. V rámci realizace navržených prvků ÚSES nebo v rámci provádění pozemkových úprav je přípustné vytvoření nebo doplnění systému protierozních opatření (prostřednictvím protierozních osevních postupů a realizací biotechnických staveb (meze, terasy, pásy zeleně aj.)).

#### **e.5) Ochrana před povodněmi**

Řešené území spadá do širšího povodí Berounky, převážně do povodí Radbuzy a okrajově do povodí Mže. Rozvodnice mezi Radbuzou a Mží prochází při severním okraji řešeného území (Křakovský vrch - Obecní les - Čertovna). Řešené území odvodňuje: Horní Luh, bezejmenný přítok Mezholezského potoka (ČHP 1-10-01-103, 1-10-01-104), levostranné přítoky Křakovského potoka (ČHP 1-10-02-036), Chuchla a její pravostranné přítoky (ČHP 1-10-02-071), přítoky Semošického potoka (ČHP 1-10-02-040). Řešené území zahrnuje celkem pět dílčích povodí.

Většina potoků je regulována, má zahlučené koryto a dno zpevněné betonovými tvarovkami. Břehové porosty jsou podél těchto upravených toků nedostatečné, na některých úsecích zcela chybí. Přirozený charakter i s břehovými porosty mají toky pouze v oblasti svých pramenišť zejména v severní části řešeného území.

Žádný z vodních toků nemá vyhlášeno záplavové území. Správcem vodního toku Chuchly a Křakovského potoka je Povodí Vltavy s.p., závod Berounka; Horní Luh a bezejmenný přítok Mezholezského

potoka jsou ve správě Lesů ČR. Drobné vodní toky většinou slouží jako hlavní meliorační zařízení v rámci plošného odvodnění.

- V rámci návrhu ÚP jsou navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:
- podél koryt vodních toků je žádoucí zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridory) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku;
  - v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přisušku);
  - v lokalitách, kde bylo v minulosti provedeno systematické odvodnění a které je součástí rozvojových ploch, je třeba příslušnými opatřeními zajistit funkčnost zbývajících částí těchto zařízení na okolních pozemcích;
  - navržena jsou opatření zvyšující retenční kapacitu území - vyhrazení dostatečně širokých pásů pozemků podél vodotečí a v okolí obce smíšeným funkcím (index p - přírodní, v - vodohospodářská, o - ochranná). V plochách smíšeného nezastavěného území s indexy „p“, „v“, „o“ budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň;
  - revitalizační opatření jsou navržena v rámci územního systému ekologické stability. Cílem revitalizačních opatření bude obnova ekologické a hydrologické funkce vodních toků. Mimo sídla je třeba volit tradiční vegetační a biotechnická opevnění, minimalizovat stavební technické prvky. Návrh vegetačního doprovodu koryt musí ve své druhové a prostorové skladbě respektovat ekologické podmínky území;
  - záměry staveb, zařízení nebo činností na pozemcích, na nichž se nacházejí koryta vodních toků, nebo na pozemcích s nimi sousedících, musí být projednány s Povodím Vltavy s.p., závodem Berounka.

#### **e.6) Rekrece**

Většina území je intenzivně zemědělsky využívána, rekreace se uskutečňuje formou pobytové krátkodobé rekreace (chalupaření) ve všech sídlech. V místní části Pocinovice je možnost ubytování v soukromém penzionu (4-5 lůžek) v objektu č.p. 1. V obci se nachází společenská místnost ke kulturním setkáním místních i chalupářů.

U silnice vedoucí ze Semněvic směrem na Mezholezy se nalézá naučně-oddychové vyhlídkové místo nadmístního významu. V oploceném areálu je umístěna dřevěná vyhlídková věž (rozhledna Semněvice), altán s posezením, stojan na kola, odpočinkové herní prvky a informační tabule. Tato stavba je součástí česko-německého projektu "[Vyhlídková místa na Domažlicku](#)". Výhled: přírodní park Sedmihoří, Český les. V rámci ÚP navržena úprava související s ochranou vyhlídkového místa a panoramatu obce - nutné je upravit okolní parter včetně založení pásu zeleně vůči skladovému areálu.

V nezastavěném území (v krajině) není možné umísťovat žádné stavby pro rodinnou ani hromadnou rekreaci (viz. podmínky využití ploch - kap. f).

Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci - pěší turistiku a cyklistiku, pro kterou budou využívány účelové cesty v krajině.

#### **e.7) Dobývání ložisek nerostných surovin**

##### **Ochrana a dobývání ložisek nerostných surovin**

Řešené území se nachází mimo výhradní ložiska užitkových nerostů, chráněná ložisková území a dobývací prostory nerostných surovin ani tyto nejsou územním plánem navrženy.

##### **Důsledky dřívější těžby**

Severně od Pocinovic se nachází staré důlní dílo šachtice u Pocinovic (ID 11991) a poddolované území (ID 438, polymetalické rudy) k.ú. Pocinovice u Semněvic, Šlovice u Bukovce. Rozsah poddolovaného území je vyznačen na koordinačním výkresu. Plocha poddolovaného území zasahuje zastavěné území objektů souvisejících s dřívějším provozem lomu (zbořeniště k odstranění) a oplocený pozemek u stavby pro bydlení. Obě plochy se nachází mimo zastavěné území obce i mimo zastavitelná území.

Plochy poddolovaných území jsou charakterizovány jako území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu § 13 zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění. Navrhované

objekty v územích v dosahu účinků hlubinného dobývání (poddolovaných územích) musí splňovat požadavky ČSN 73 0039, při realizaci stavby na tomto území je nutný báňský posudek.

**Sesuvná území**

V řešeném území nejsou evidována sesuvná území nebo svahové deformace.

f) **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), případně stanovení podmíněčně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

**Návrh** ÚP Semněvice vymezuje z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

**Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)**

**Smíšené obytné venkovské (SV)**

Rozdělení ploch dle určené využití:

hlavní využití:

bydlení se smíšenou funkcí pro podnikatelské aktivity (zejména zemědělská či řemeslná výroba) a veřejnou vybavenost v libovolném poměru k bydlení, pokud ostatní využití není v hygienickém rozporu s funkcí bydlení

přípustné využití:

pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (pouze však stávající), pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,

podmíněně přípustné využití:

Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pozemky občanského vybavení a nerušící výroby se stávkami a zařízeními, za podmínky, že tyto svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a splňují tak požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.

Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

V PHO chovu zvířat umístovat jen takové stavby a zařízení nevyžadující specifickou hygienickou ochranu, či podmínit umístování takových staveb souhlasem hygienika.

nepřípustné využití:

Vše ostatní.

podmínky prostorového uspořádání:

Struktura zástavby: Nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena původnímu půdorysnému členění hospodářských dvorů. V případě, že okolní domy vytvářejí svým umístěním uliční frontu, bude tomuto charakteru přizpůsobena i nová výstavba. Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky silnice (místní komunikace).

V plochách smíšených obytných venkovských (SV) musí být respektován charakter venkovské zástavby\*

Minimální výměra nových stavebních pozemků v zastavitelných plochách se stanovuje na 800 m<sup>2</sup>

Koeficient zastavěné plochy **KZP=0,40** pro izolované, resp. samostatně stojící domy a dvojdomy v navrhovaných plochách změn a zároveň koeficient zeleně **KZ=0,40**

Koeficient zastavěné plochy **KZP=0,70** pro pozemky ve stabilizovaných plochách k datu vydání ÚP, resp. pozemek či pozemky určené k umístění stavby do max. velikosti 300 m<sup>2</sup> a zároveň koeficient zeleně **KZ=0,20**

Pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup> (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)

Výšková hladina zástavby\* se stanovuje u nové výstavby na max. jedno nadzemní podlaží a podkrovní

Výšková regulace zástavby:

Nástavby jsou nepřipustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přílehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby v okolí určující charakter místa. Zůstane však zachována možnost umístění drobných dominant (tj. část stavby, vystupující nad výškovou hladinu okolní zástavby i vlastního objektu a zpravidla nepřesahuje výšku dalšího podlaží) v případech, kdy tyto prvky zdůrazňují pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění kompoziční osy ap.).

### **Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)**

#### **Bydlení venkovské (BV)**

##### Rozdělení plochy dle určení využití:

hlavní využití:

Plochy bydlení, ve kterých převažují rodinné domy s chovatelským a pěstitelským zázeminím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

přípustné využití:

pozemky souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,

podmínečně přípustné využití:

Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, za předpokladu splnění podmínek daných prováděcími předpisy ke stavebnímu zákonu.

Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a splňují tak požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím. Tyto stavby a zařízení musí být v územní menšině vzhledem k plochám bydlení. Vše ostatní, zejména pozemky pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m<sup>2</sup>.

nepřípustné využití:

podmínky prostorového uspořádání:

Struktura zástavby: Nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena původnímu půdorysnému členění dvorů. V případě, že okolní domy vytvářejí svým umístěním uliční frontu, bude tomuto charakteru přizpůsobena i nová výstavba.

Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky silnice (místní komunikace).

Výšková regulace zástavby: Nástavby staveb jsou nepřipustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku.

Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přílehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby v okolí určující charakter místa. Zůstane však zachována možnost umístění drobných dominant (tj. část stavby, vystupující nad výškovou hladinu okolní zástavby i vlastního objektu a zpravidla nepřesahuje výšku dalšího podlaží) v případech, kdy tyto prvky zdůrazňují pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění kompoziční osy ap.).

V plochách smíšených obytných venkovských (BV) musí být respektován charakter venkovské zástavby\*

Minimální výměra nových stavebních pozemků v zastavitelných plochách se stanovuje na 800 m<sup>2</sup>

Koeficient zastavěné plochy **KZP=0,30** pro izolované, resp. samostatně stojící domy a dvojdomy v navrhovaných plochách změn a zároveň koeficient zeleně **KZ=0,50**

Koeficient zastavěné plochy **KZP=0,60** pro pozemky ve stabilizovaných plochách k datu vydání ÚP, resp. pozemek či pozemky určené k umístění stavby do max. velikosti 300 m<sup>2</sup> a zároveň koeficient zeleně **KZ=0,30**

Pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup> (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)

Výšková hladina zástavby\* se stanovuje na max. jedno nadzemní podlaží a podkroví

### **Plochy bydlení - v bytových domech (BH)**

#### **Bydlení hromadné (BH)**

##### Rozdělení plochy dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky bytových domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků,
přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství (včetně dětských hřišť), pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
podmíněně přípustné využití:	Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a splňují tak požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.
podmínky prostorového uspořádání:	Výšková regulace zástavby: Nástavby staveb jsou nepřipustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Nové stavby nesmí převýšit nejvyšší přílehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa V plochách bydlení hromadné (BH) musí být respektován charakter venkovské zástavby*



### **Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)**

#### **Občanské vybavení veřejné (OV)**

##### Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky staveb a zařízení občanského vybavení veřejného charakteru (pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej a administrativu, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum a lázeňství, tělovýchovu a sport).
přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství (včetně dětských hřišť, veřejné zelena ap.), pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
podmíněně přípustné využití:	Do ploch občanského vybavení lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení či případně dalších bytových jednotek, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovozuje umístění staveb pro bydlení.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.
Podmínky prostorového uspořádání:	<b>Nejsou vzhledem k rozsahu stanoveny.</b> <b>V plochách občanské vybavení veřejné (OV) musí být respektován charakter venkovské zástavby*</b>

### **Plochy občanského vybavení – sport (OS)**

#### **Občanské vybavení sport (OS)**

##### Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a regeneraci organismu,
přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, pozemky ochranné zeleně, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
nepřípustné využití:	Vše ostatní.
podmínky prostorového uspořádání:	Nejsou vzhledem k rozsahu stanoveny.

### **Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)**

#### **Občanské vybavení hřbitovy (OH)**

##### Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky veřejných pohřbišť a církevních a jiných náboženských staveb,
přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, pozemky ochranné zeleně, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
nepřípustné využití:	Vše ostatní
podmínky prostorového uspořádání:	Nejsou vzhledem k rozsahu stanoveny.

### **Plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba (VZ)**

#### **Výroba zemědělská a lesnická (VZ)**

##### Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky určené pro zemědělskou živočišnou a rostlinnou výrobu, pro malohospodaření, zemědělské služby, přidruženou nezemědělskou výrobu, zahradnictví, lesní hospodářství a zpracování dřevní hmoty včetně komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy.
přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména obchodní,



administrativní a správní budovy a zařízení),  
pozemky ochranné zeleně,

- podmíněně přípustné využití: Negativní účinky a vlivy umístěvaných staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy. V případě obnovy chovu zvířat nutno stanovit takovou kapacitu a způsob ustájení, aby pachová zóna nezasahovala okolní stavby pro čisté bydlení.
- nepřípustné využití: Vše ostatní.
- podmínky prostorového uspořádání: Nepřekročit výškovou hladinu zástavby danou sousedními objekty v dané ploše.

### **Plochy zeleně – zeleň nezastavitelných soukromých zahrad (ZN)**

#### **Zeleň zahradní a sadová (ZZ)**

##### Rozdělení ploch dle určení využití:

- hlavní využití: pozemky zahrad, sadů, vinic a další zemědělské půdy související s obytným územím,  
revitalizace vodních ploch,
- přípustné využití: pozemky ostatní zeleně v sídle mající např. ochranný charakter, pozemky související dopravní infrastruktury účelové komunikace sloužící převážně k obhospodařování zemědělských pozemků), pozemky související technické infrastruktury,
- nepřípustné využití: Vše ostatní.
- podmínky prostorového uspořádání: Pro změny staveb a umístění nových staveb v zastavěném území platí, že na pozemku může být umístěn vždy pouze jeden objekt stavby odpovídající využití hospodaření na zahradě tak, aby nebyl překročen koeficient zastavitelnosti 5%.

### **Plochy zeleně – zeleň přírodního charakteru (ZP)**

#### **Zeleň sídelní ostatní (ZS)**

##### Rozdělení ploch dle určení využití:

- hlavní využití: **nezastavitelné** pozemky zeleně v sídle udržované v přírodě blízkém stavu - například průchod územního systému ekologické stability zastavěným územím (biokoridory), **sady jako součást ZPF**
- přípustné využití: pozemky ostatní zeleně v sídle mající např. ochranný a izolační charakter,  
údržba a ochrana chráněných prvků přírody,  
údržba a ochrana technického zařízení,  
pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras cykloturistických cest a naučných stezek a staveb na vodních tocích) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny,  
revitalizace vodních toků, vodních ploch včetně umělých vodních nádrží
- nepřípustné využití: Vše ostatní
- podmínky prostorového uspořádání: Nejsou stanoveny.

### **Zeleň ochranná a izolační (ZO)**

##### Rozdělení ploch dle určení využití:

- hlavní využití: **izolační a ochranná zeleň\***
- přípustné využití: **vodní toky a plochy terénní úpravy**

dopravní a technická infrastruktura zajišťující vazby na sousední území

nepřípustné využití:

stavby pro zemědělství  
doprovodné stavby pro hospodářská zvířata  
zařízení a jiná opatření pro zemědělství  
stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu  
stavby a zařízení pro nakládání s odpady  
dálnice a silnice I.a II.třídy a místní komunikace I. a II. třídy  
s výjimkou směrových úprav oblouků stávajících silnic  
veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

izolační a ochranná zeleň je obecně chápána jako souvislý celek zeleně o min. výšce 10 m se souvislým keřovým patrem

### **Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě (TI)**

#### **Technická infrastruktura všeobecná (TU)**

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:

pozemky staveb a vedení technické infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení (vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě, plynovodů a produktovodů),

přípustné využití:

pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní infrastruktury, pozemky krajinné a sídelní zeleně.

nepřípustné využití:

Vše ostatní.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou vzhledem k rozsahu ploch stanoveny.

### **Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)**

#### **Zeleň parková a parkově upravená (ZP)**

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:

upravené plochy veřejně přístupné zeleně,

přípustné využití

pozemky dalších druhů veřejných prostranství,  
pozemky související občanské, dopravní a technické infrastruktury

slučitelné s účelem veřejných prostranství - veřejné zeleně, revitalizace vodních toků, vodních ploch včetně umělých vodních nádrží,

nepřípustné využití:

vše ostatní

podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou vzhledem k rozsahu ploch stanoveny.

### **Plochy veřejných prostranství (PV)**

#### **Veřejná prostranství všeobecná (PU)**

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:

pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství,

přípustné využití:

pozemky související dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. cyklotrasy, cyklostezky, naučné stezky, přístupové komunikace)

pozemky a zařízení občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství, revitalizace vodních toků, vodních ploch včetně umělých vodních nádrží, pozemky veřejné zeleně,  
 nepřípustné využití: Vše ostatní.  
 podmínky prostorového uspořádání: Pro umístování nových staveb v zastavěném území platí omezení velikosti zastavěné plochy do 25 m<sup>2</sup>.

**Plochy dopravní infrastruktury silniční doprava (DS)**

**Doprava silniční (DS)**

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití: pozemky dálnic, silnic a vybraných místních komunikací II. třídy, výjimečně též místních komunikací III. třídy (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň, protihluková opatření),  
 přípustné využití: pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy)  
 nepřípustné využití: Vše ostatní.  
 podmínky prostorového uspořádání: Při úpravách v zastavěném území a v zastavitelných plochách zajistit bezpečný pohyb chodců

**Plochy dopravní infrastruktury místní a účelové komunikace (DS.1)**

**Doprava jiná (DX)**

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití: pozemky místních komunikací III. třídy a účelových komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mostky a doprovodná a izolační zeleň),  
 přípustné využití: pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky), trasy cykloturistických cest a naučných stezek  
 nepřípustné využití: Vše ostatní  
 podmínky prostorového uspořádání: Nejsou stanoveny

**Plochy lesní (NL)**

**Lesní všeobecné (LU)**

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití: Plochy lesní jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.  
 pozemky určené k plnění funkcí lesa.  
 přípustné využití: pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pozemky staveb a zařízení související dopravní a technické infrastruktury,  
 nepřípustné využití: Vše ostatní.  
 podmínky prostorového uspořádání: Nejsou stanoveny.

**Plochy zemědělské (NZ)**

**– (NZ.1) plochy zemědělské / orná půda**

**– (NZ.2) plochy zemědělské / trvalý travní porost**

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití: pozemky zemědělského půdního fondu,  
 přípustné využití: prvky krajinné a doprovodné liniové zeleně, pozemky související dopravní infrastruktury (místní účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků, mohou však

<p>nepřípustné využití: _____</p> <p>podmínky prostorového uspořádání: _____</p>	<p>být využíváné jako cykloturistické cesty); pozemky technické infrastruktury; stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochran a zúrodnění půdního fondu, k ochran životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství; Vše ostatní.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pro zemědělskou produkci budou realizovány jen stavby, které mají přímou vazbu na činnost zajišťovanou v dané ploše;</li> <li>- dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny:</li> <li>- požadavky obecné ochrany přírody a krajiny,</li> <li>- požadavky zákona o ochraně ZPF (např. nezhoršovat vodní režim v půdě i v území, preferovat změny kultur ZPF ve prospěch ochrany přírody a krajiny, ochrana před erozní ohrožeností, zastoupení interakčních prvků).</li> <li>- oplocování pozemků je přípustné v nezbytných případech: např. ochranná pásma vodních zdrojů I. stupně, výběhy, pastevecké areály (formou ohradníků), apod.;</li> </ul>
<p><b>Orná půda (AP)</b> hlavní využití: přípustné využití:</p>	<p>zemědělský půdní fond</p> <p>krajinná zeleň*, ÚSES účelové komunikace, místní komunikace IV. třídy a směrové úpravy silnic II. a III. třídy liniová vedení technické infrastruktury stavby a zařízení technické infrastruktury lokálního významu zařízení důležitá pro polní závlahy, malé vodní nádrže přírodního charakteru, rybníky, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabraňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území, biologické dočišťovací nádrže apod. drobné sakrální stavby související dopravní a technická infrastruktura</p>
<p>podmíněně přípustné využití:</p>	<p>doprovodné stavby pro hospodářská zvířata* za podmínky, že nebudou situovány blíže než 100 m od stabilizovaných či rozvojových ploch bydlení a nebudou umístovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně; zařízení a jiná opatření pro zemědělství* za podmínky, že nebudou situovány blíže než 100 m od stabilizovaných či rozvojových ploch bydlení a nebudou umístovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně; zalesnění za podmínky, že se jedná o méně kvalitní zemědělskou půdu se stupněm bonity 4. a 5.</p>
<p>nepřípustné využití:</p>	<p>stavby pro zemědělství stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu stavby a zařízení pro nakládání s odpady s výjimkou biologicky rozložitelných odpadů dálnice a silnice I.a II.třídy a místní komunikace I. a II. třídy s výjimkou směrových úprav oblouků stávajících silnic a staveb s tímto záměrem souvisejících stavby a zařízení pro těžbu nerostů veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím</p>

podmínky prostorového uspořádání:

zařízení nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat charakter okolní krajiny  
musí být zajištěna dopravní obslužnost tohoto zařízení  
je nutné zachovat stávající sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové

### Trvalé travní porosty (AL)

hlavní využití:

trvalý travní porost (louky a pastviny)

přípustné využití:

chmelnice, vinice a ovocné sady  
krajinná zeleň\*, ÚSES  
účelové komunikace, místní komunikace IV. třídy, silnice III. třídy  
liniová vedení technické infrastruktury  
stavby a zařízení technické infrastruktury lokálního významu  
zařízení důležitá pro polní závlahy, malé vodní nádrže přírodního charakteru, rybníky, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabraňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území a biologické dočišťovací rybníky apod.  
související dopravní a technická infrastruktura  
stavby a zařízení sloužící jako rekreační infrastruktura v krajině (odpočívky, lavičky, vyhlídky, drobný mobiliář apod.)  
drobné sakrální stavby  
stavby a zařízení pro rybářské a včelařské účely do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

podmíněně přípustné využití:

doprovodné stavby pro hospodářská zvířata\* za podmínky, že nebudou situovány blíže než 100 m od stabilizovaných či rozvojových ploch bydlení a nebudou umístovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně;  
zařízení a jiná opatření pro zemědělství\* za podmínky, že nebudou situovány blíže než 100 m od stabilizovaných či rozvojových ploch bydlení a nebudou umístovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně;  
zalesnění za podmínky, že se jedná o méně kvalitní zemědělskou půdu se stupněm bonity 4. a 5.  
malá parkoviště pro turisty do kapacity 15 osobních automobilů umístěná u silnic a veřejně přístupných účelových komunikací, vč. zázemí pro turisty (energeticky soběstačné kiosky s občerstvením a wc);

nepřípustné využití:

orná půda  
stavby pro zemědělství  
stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu  
stavby a zařízení pro nakládání s odpady s výjimkou biologicky rozložitelných odpadů  
dálnice a silnice I.a II.třídy a místní komunikace I. a II. třídy s výjimkou směrových úprav oblouků stávajících silnic a staveb s tímto záměrem souvisejících  
stavby a zařízení pro těžbu nerostů  
veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

zařízení nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat charakter okolní krajiny  
musí být zajištěna dopravní obslužnost tohoto zařízení  
je nutné zachovat stávající cesty a sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové

### Plochy přírodní (NP)

#### Přírodní všeobecné (NU)

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky navržené k ochraně (biocentra, významné krajinné prvky) pozemky částí prvků ÚSES a zvláště chráněných částí přírody s cílem dlouhodobé stabilizace prostorů, ve kterých mohou relativně nerušeně existovat a vyvíjet se původní a přírodě blízké ekosystémy.
přípustné využití:	pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny
nepřípustné využití:	Vše ostatní, zejména změny vodního režimu území, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa, ukládání a zneškodňování odpadů, terénní úpravy, kterými se podstatně mění vzhled prostředí nebo vodní poměry, oplocování pozemků s výjimkami, které jsou v zájmu ochrany přírody, lesa, vodních zdrojů, apod.,
podmínky prostorového uspořádání:	při obhospodařování pozemků preferovat biozemědělské formy hospodaření, cíleně posilovat mimoprodukční funkce zemědělské půdy a lesa (bez další intenzifikace a koncentrace zemědělské nebo lesní výroby) - v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

### Plochy smíšené nezastavěného území (NSx)

#### Smíšené krajinné všeobecné (MU)

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	Výrazně polyfunkční krajinná území, kde nelze nebo není nutné stanovit dominantní činnost. Plochy smíšené nezastavěného území „NSx“ jsou blíže popsány indexem přípustných funkcí, a to kombinací zastoupených funkcí z následující množiny: p - přírodní, v - vodohospodářská, z - zemědělská, l - lesní, o - ochranná/ izolační/protierozní, d -dopravní.
přípustné využití:	<b>p - přírodní</b> - územní ochrana zákonem chráněných území, územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (zejména ekologické kostry území); ostatní plochy krajinné zeleně, extenzivní sady a zahrady s travním krytem, pozemky ochranné zeleně; <b>v - vodohospodářská</b> - plochy s vodohospodářskou funkcí, území vodních ploch a koryt vodních toků, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů, CHOPAV, případně dalších vodohospodářsky významných území; revitalizace vodních toků, umístění vodohospodářských staveb (vodního díla); <b>z - zemědělská</b> - pozemky zemědělského půdního fondu (mimo velkovýrobní formy) s upřednostněním mimoprodukčních funkcí, včetně účelových komunikací sloužících k jejich obhospodařování, extenzivní sady a zahrady s travním krytem - připouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro zajištění zemědělské produkce (např. výstavba seníku, ohrazení pastvin apod.); <b>l - lesní</b> - pozemky určené k plnění funkcí lesa (zejména les zvláštního určení, lesy ochranné ap.) - připouštějí se nezbytně

	<p>nutná opatření a výstavba pro lesní produkci; pěstování dřevin možné za podmínek, že budou použity původní (autochtónní) dřeviny odpovídající danému stanovišti;</p> <p><b>o - ochranná/izolační</b> - prostor mezi různými druhy funkčního využití (např. izolační prostor mezi obytnými a intenzivně zemědělsky využívanými plochami ap.); izolační prostor mezi obytnými plochami a dopravními stavbami);</p> <p><b>o - ochranná/protierozní</b> - plochy, kde budou ve vyšší míře uplatněna opatření k ochraně před vodní erozí, možná je kombinace organizačních (zatravnění) a agrotechnických protierozních opatření (protierozní technologie pěstování plodin);</p> <p><b>d - dopravní</b> - nezbytně nutná opatření a výstavba pro zajištění dopravy v krajinné zóně, pozemky s předpoklady pro výhledový rozvoj dopravní infrastruktury, manipulační a odstavné plochy apod.</p> <p>- výstavba účelových komunikací,</p> <p>- pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras cyklotras, cyklostezek, hiposteze, turistických pěších cest a naučných stezek a staveb na vodních tocích),</p> <p>- výstavba inženýrských sítí včetně nezbytných technických zařízení na těchto sítích, jejichž trasování mimo plochu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci.</p>
podmíněně přípustné využití:	jen ty stavby (opatření), které mají přímou vazbu na činnost zajišťovanou v dané ploše a za podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody.
nepřípustné využití:	Vše ostatní (např.): hospodaření na pozemcích způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, používání kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů, aktivity a činnosti, které jsou v rozporu se základními funkcemi uvedenými v indexu, nenávratné poškození půdního povrchu, změny vodního režimu, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody, ochrany ZPF a ochrany lesa, provádění terénních úprav značného rozsahu (tj. významně narušující morfologii terénu, vodní režim apod.), zneškodňování odpadů, výstavba zařízení pro činnosti velkovýrobního nebo intenzivního charakteru, výstavba a činnosti nesouvisející s funkcemi zastoupenými v dané zóně (jmenovitě výstavba staveb pro pobytovou rekreaci a zahrádkářských chat).
podmínky prostorového uspořádání:	veškeré činnosti musí být v souladu se zájmy ochrany přírody a krajinného rázu, oplocování pozemků je přípustné v nezbytných případech: např. ochranná pásma vodních zdrojů I. stupně, výběhy, pastevecké areály (formou ohradníků), lesní školky, apod.

**Plochy vodní a vodohospodářské (VV)**

**Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)**

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky vodních ploch, pozemky koryt vodních toků včetně doprovodných porostů.
přípustné využití:	pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.
nepřípustné využití:	Vše ostatní
podmínky prostorového uspořádání:	nejsou stanoveny

Pozn.: Uspořádání funkčního využití ploch je vymezeno ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres).

Další podmínky a požadavky na umístění staveb pro jednotlivé zastavitelné plochy a **transformační** plochy **přestavby** jsou uvedeny v kapitole **c) Urbanistická koncepce návrhu ÚP Semněvice**.

**g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, s právem vyvlastnění, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Návrh veřejně prospěšných opatření bez předkupního práva:–

VU 1 — ÚSES – biokoridory k založení,–

VU 2 — ÚSES – LBC 4 (registrované VKP, na části EVL).

ÚP vymezuje tyto VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

<b>VD1</b>	<b>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</b> (účelová komunikace)	<b>K6</b>
<b>VD2</b>	<b>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</b> (účelová komunikace)	<b>K9</b>
<b>VD3</b>	<b>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</b> (účelová komunikace)	<b>K14</b>
<b>VD4</b>	<b>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</b> (účelová komunikace)	<b>K18</b>
<b>VD5</b>	<b>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</b> (účelová komunikace)	<b>K25</b>
<b>VT1</b>	<b>TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA</b> (vodní zdroje a jejich ochrana)	<b>CNU.1</b>
<b>VP1</b>	<b>VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ</b> (rozšíření návsi)	<b>T6</b>

ÚP vymezuje tato VPO ke zvyšování retenční schopnosti krajiny, ke snížení rizika povodňových stavů a k založení prvků ÚSES, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

<b>VU1</b>	<b>LOKÁLNÍ BOKORIDOR – LBK.9</b> (založení ÚSES)	<b>K4a,b,c,d,e,f</b>
<b>VU2</b>	<b>LOKÁLNÍ BOKORIDOR – LBK.7</b> (založení ÚSES)	<b>K5a,b</b>
<b>VN1</b>	<b>OPATŘENÍ SLOUŽÍCÍ KE SNIŽOVÁNÍ NEBEZPEČÍ V ÚZEMÍ</b> (revitalizace vodního toku)	<b>K10</b>
<b>VU3</b>	<b>LOKÁLNÍ BOKORIDOR – LBK.6</b> (založení ÚSES)	<b>K16</b>
<b>VU4</b>	<b>LOKÁLNÍ BOKORIDOR – LBK.5</b> (založení ÚSES)	<b>K19</b>
<b>VU5</b>	<b>REGIONÁLNÍ BOKORIDOR – RBK 2031_02-2031_03</b> (založení ÚSES)	<b>K20</b>
<b>VU6</b>	<b>LOKÁLNÍ BOKORIDOR – LBK.8</b> (založení ÚSES)	<b>K21a,b</b>
<b>VU7</b>	<b>LOKÁLNÍ BOKORIDOR – LBK.10</b> (založení ÚSES)	<b>K23</b>
<b>VU8</b>	<b>LOKÁLNÍ BOKORIDOR – LBK.12</b> (založení ÚSES)	<b>K24</b>
<b>VU9</b>	<b>LOKÁLNÍ BOKORIDOR – LBK.13</b>	<b>K26a,b,c</b>



(založení ÚSES)

**V10 LOKÁLNÍ BIODOR – LBK.11**  
(založení ÚSES)

ÚP nenavrhuje plochy asanace ani stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

**h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a prostranství s předkupním právem**

Územním plánem Semněvice nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a prostranství s předkupním právem:

**i) h) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Územním plánem Semněvice nejsou stanovena kompenzační opatření, neboť tato nebyla požadována.

**i) Vymezení plocha koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

ÚP vymezuje v souladu s urbanistickou koncepcí pro účely ochrany území pro další rozvoj tyto plochy územních rezerv (RX):

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m <sup>2</sup> )
R1	Šlovice	bydlení venkovské (BV)	5 850
R2	Pocínovice	bydlení venkovské (BV)	10 420
R3	Pocínovice	bydlení venkovské (BV)	2 980
R4	Pocínovice	bydlení venkovské (BV)	3 350
R5	Semněvice	bydlení venkovské (BV)	2 420
R6	Semněvice	plochy veřejných prostranství všeobecné (PU)	1 630
R7	Semněvice	bydlení venkovské (BV)	1 650
Celkem:			28 300

V plochách územních rezerv v nezastavěném území je obecně přípustné pouze jejich současné využití a údržba. Mohou zde být v souladu s podmínkami využití dané stabilizované plochy umístěny dočasné stavby, např. přístřešky, mobilní objekty, demontovatelné stavby a oplocení. V plochách územních rezerv jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. V plochách územních rezerv je možné realizovat opatření protierozní a protipovodňová.

**j) Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené časové lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Územním plánem je vymezena plocha Z-4-7 s prověřením změn jejich využití územní studií. Předmětem řešení územní studie bude zejména návrh podrobnějších prostorových regulativů a členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků pozemků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy v rozsahu celé plochy. V rámci studie budou řešena opatření související s ochranou panoramatu venkovského sídla (výstavba na pohledově exponovaném místě).

Lhůta pro pořízení územní studie a pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 4 roky od vydání **Změny č.1** územního plánu. Rozsah plochy s prověřením změn jejich využití územní studií je vyznačen graficky ve výkresu č. 1 územního plánu (Výkres základního členění území).

### **k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu**

ÚP nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování.

### **l) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Všechny změny jsou realizovatelné kdykoli v době platnosti tohoto ÚP, zejména je třeba využívat disponibilní stavební pozemky uvnitř zastavěného území a transformační plochy. U všech nově vymezených lokalit v zastavitelných plochách určených pro bydlení je možné jejich využití až po realizaci související části dopravní a technické infrastruktury, která je pro konkrétní stavební záměr nezbytná.

### **m) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

ÚP nestanovuje požadavek zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem pro žádné stavby.

### **n) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů**

Textová část návrhu ÚP má 21 číslovaných stran, titulní list a 3 nečíslované strany (údaje o pořizovateli a projektantovi, záznam o účinnosti a obsah. Grafická část územního plánu má 3 výkresy (1.- Výkres základního členění území, 2. Hlavní výkres, 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).

Textová část ÚP (výroková část) má celkem 38 stran.

Grafická část ÚP (výroková část) obsahuje tyto 3 výkresy:

Číslo přílohy	Název přílohy	Měřítko
01	Výkres základního členění	M 1:5 000
02	Hlavní výkres	M 1:5 000
03	Výkres VPS, VPO a asanací	M 1:5 000

### **o) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech**

Pro účely ÚP Semněvice jsou definovány tyto vybrané **pojmy**:

- Areál** je zpravidla oplocený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící pro různé způsoby využití. Součástí areálu jsou zpravidla provozní prostranství (manipulační a obslužné plochy, zeleň, plochy pro parkování a odstavování vozidel apod.) nebo rezervní plochy pro rozšíření areálu.
- Brownfields** jsou opuštěná, zanedbaná, nevyužívaná nebo nevhodně využívaná území povětšinou v zastavěném území, která mohou, ale nemusí vykazovat ekologickou zátěž. Tato území s nevhodnou prostorovou strukturou jsou určena k regeneraci, dostavbě, případně k asanaci a nové výstavbě odpovídající navrhované urbanistické koncepci.
- KZP - koeficient zastavěné plochy** je podíl maximální zastavěné plochy pozemku k pozemku či vzájemně souvisejícím pozemkům určeným k umístění stavby. Do koeficientu zastavěné plochy se počítají pouze nadzemní stavby, nezapočítávají se zpevněné plochy. Cílem stanovení tohoto koeficientu je určení maximální hustoty urbanistické struktury v dané ploše.
- KZ - koeficient zeleně** stanovuje minimální podíl započítávaných ploch zeleně schopných vsakovat dešťové vody, k pozemku či vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele určeným k umístění stavby.
- Transformační plochy** jsou dle definice SZ plochy zejména v zastavěném území vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.
- Plochy stabilizované** tvoří území se zachovaným dosavadním charakterem a vysokou mírou stability využití i prostorové struktury zástavby, zeleně nebo krajiny, v níž ÚP nepředpokládá podstatné změny (viz legendy grafické části ÚP).

- g) Plochy změn zahrnují rozvojová území, v nichž je předpokládán kvalitativně odlišný způsob jejich využití (viz legendy grafické části ÚP).
- h) Územní rezervy jsou povětšinou ty části nezastavěného území, jejichž charakteristiky budou v budoucnosti prověřeny, zdali jsou vhodné pro stanovený účel (viz legendy grafické části ÚP). Jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by podstatně ztížil nebo znemožnil prověřované budoucí využití.

Pro určení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou definovány tyto **pojmy označené \***:

- stavby pro bydlení – stavby, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a které jsou k tomuto účelu určeny (rodinný dům, bytový dům);
- stavby pro rodinnou rekreaci - stavby, jejichž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a které jsou k tomuto účelu určeny; stavby pro rodinnou rekreaci mohou mít nejvýše jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu maximálně 80-85 m<sup>2</sup>
- izolační a ochranná zeleň – zahradní a terénní úpravy zajišťující estetickou nebo hygienickou bariéru
- soukromá a poloveřejná zeleň – větší souvislé nezastavěné celky zeleně s omezeným režimem přístupu, např. produkční zahrady a sady, které jsou součástí zemědělského půdního fondu
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství – např. doprovodné stavby pastevních areálů, ohrazení pastvin a výběhů, seníky, pěstitelské školky, nezahrnuje stavby pro zemědělství
- krajinná zeleň – plochy s převažující ekologickou a krajinnotvornou funkcí sloužící pro zachování a obnovu přírodních, krajinných a estetických hodnot území. Jedná se zejména o tzv. rozptýlenou zeleň v krajině (vegetační prvky rostoucí mimo les) - skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízích, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních nádrží a dále zeleň v dotěžených dobývacích prostorech, lomech, pískovnách, apod.
- mimolesní zeleň – lesní porosty mimo PUPFL a vzrostlá zeleň
- výšková hladina zástavby - nejvyšší bod stavby, resp. atika, hřeben apod., měřený od nejvyššího bodu rostlého terénu
- vedlejší stavby slučitelné s bydlením – stavby a zařízení provozoven drobných živností a služeb, které svým provozem (doprava, hluk, vibrace, prašnost, čistota ovzduší, a pod.) nenaruší hlavní využití nad míru stanovenou příslušným předpisem
- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata - stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky, stavby pro skladování tekutých odpadů z živočišné výroby a stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv
- chov domácích a hospodářských zvířat - chov pro vlastní potřebu (samozásobování) a zájmový chov, ne však pro komerční účely.
- charakter venkovské zástavby - stavby obdélného půdorysu s poměrem stran min. poměrem stran 2:3 (optimálně s vyšším rozdílem délek), zastřešení objektu šikmou střechou s výraznějším sklonem (30-45°), minimálně jednom nadzemním obytném podlaží a podkroví. Materiálové a konstrukční řešení respektuje okolní zástavbu.
- veřejné ubytování rekreačního charakteru a stravování - stavby a zařízení komerčního občanského vybavení poskytující rekreačně ubytovací a gastronomické služby veřejnosti, např. hotely, motely, příp. penziony
- ostatní ubytovací zařízení - byty služební (max.1bj majitele nebo správce zařízení) pohotovostní, majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny, tj. konkretizace forem ostatních ubytovacích zařízení dle §2, odst.c), bod 4 Vyhlášky č.501/2006 Sb. V platném znění

Seznam používaných zkratk je uveden v části R. VYSVĚTLENÍ ZKRATEK v textové části odůvodnění ÚP.