

Obec Jenišov

**ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU  
JENIŠOV**

**Změna č.1/2007/10**

**Jenišov**

změna na specifické území rekreace - Sr

**n á v r h**

## Základní údaje :

Název akce : Územní plán sídelního útvaru Jenišov  
návrh Změny č.1/2007/10

Stupeň : Návrh

Místo : Jenišov

Kraj : Karlovarský

Navrhovatel : Obecní úřad Jenišov  
362 11 Jenišov č.88

Pořizovatel : Úřad územního plánování a stavební úřad  
Magistrátu města Karlovy Vary

Spolupráce : Ivan Truksa – pověřený zastupitel

Zpracovatel : ing.arch.Vladimír Bredler  
autorizovaný architekt  
Blahoslavova 18  
360 09 Karlovy Vary  
IČO : 1005 3271  
číslo autorizace : 01761

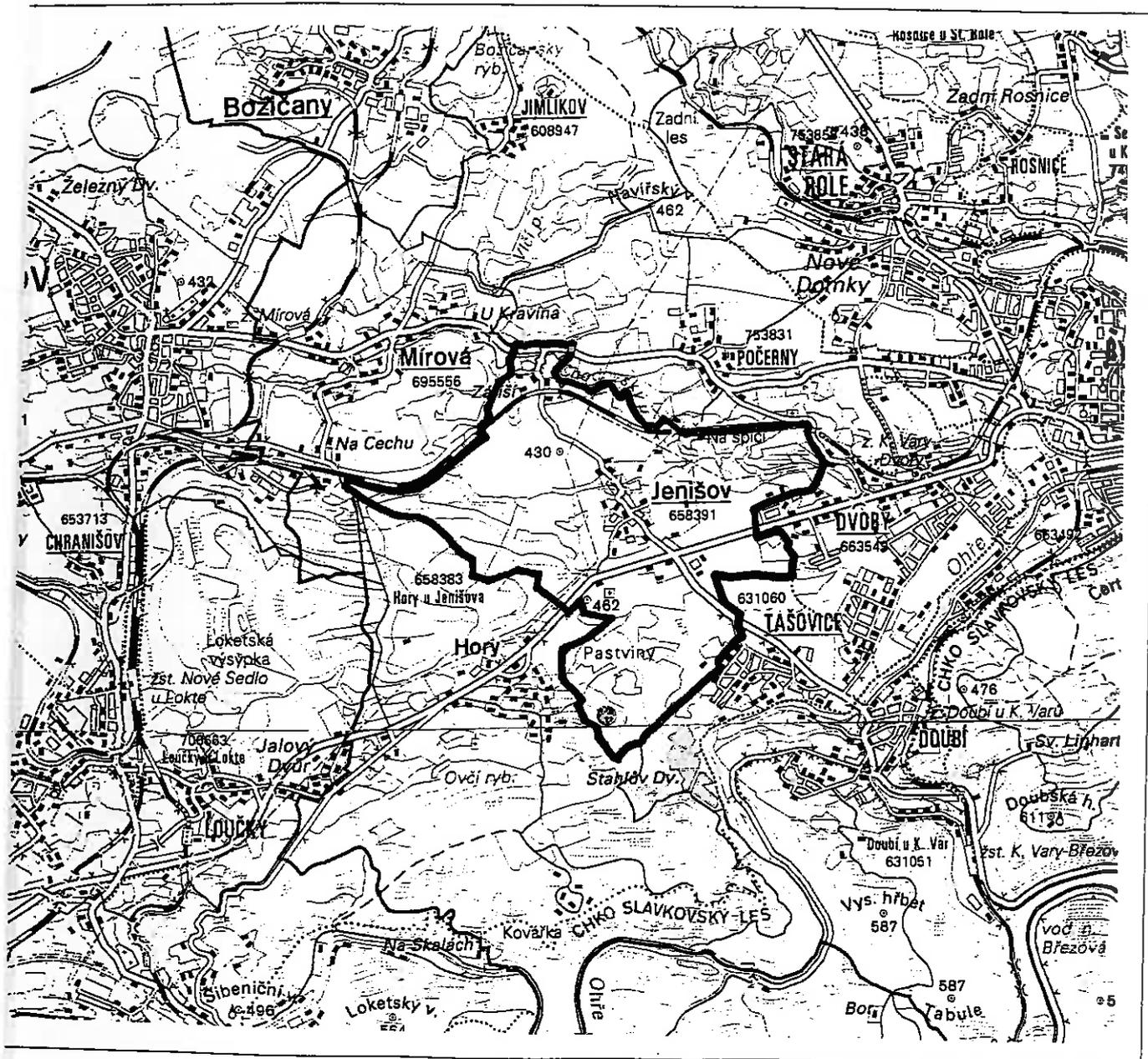
Termín zpracování : červenec 2008



# ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU JENIŠOV

## Změna č.1/2007/10

1:50 000



Zadání změny ÚP SÚ Jenišov č. 1/2007/10  
bylo schváleno Zastupitelstvem obce Jenišov  
 dne 22.1.2008

# ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU JENIŠOV

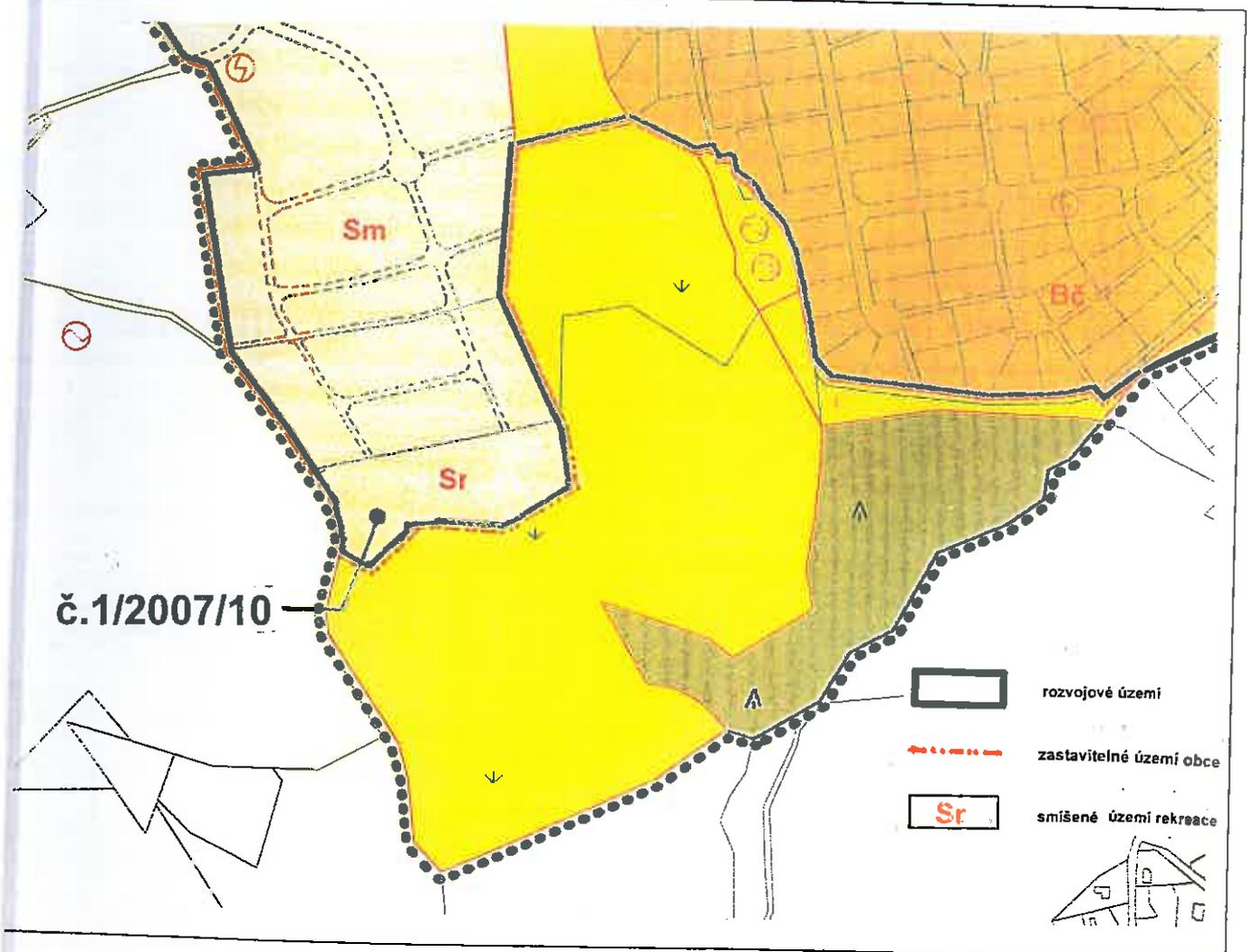
## Změna č.1/2007/10

### Jenišov

#### změna na smíšené území rekreace – Sr

měna výkresu č. 1 – Plán využití území

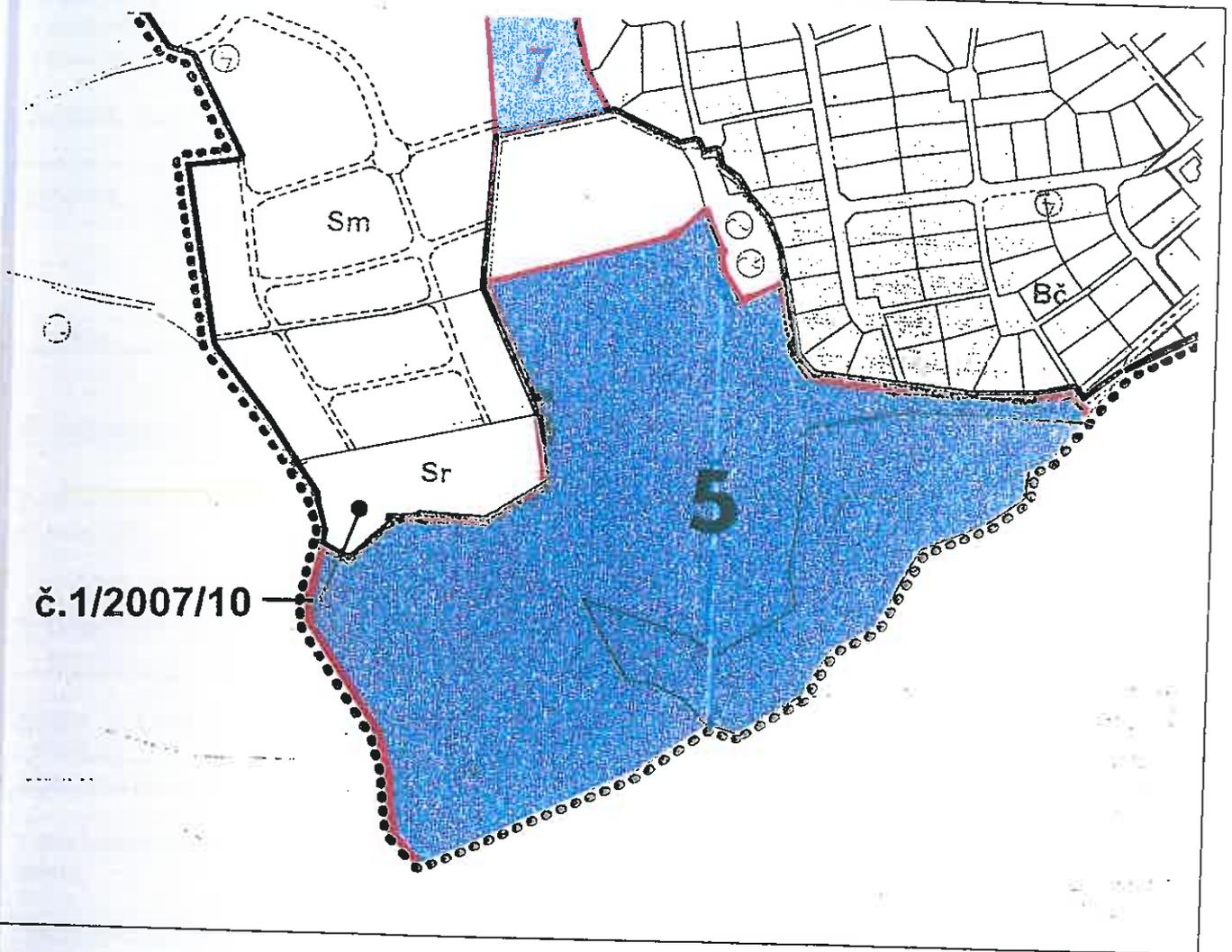
1 : 5000



#### VLÁKLNÍ CHARAKTERISTIKA :

změna z ostatní nelesní zeleně na smíšené území rekreace (Sr)  
dotčené části ÚP SÚ Jenišov :

- |                  |                                     |          |
|------------------|-------------------------------------|----------|
| a) grafická část | - Plán využití území č.v.1          | (1:5000) |
| b) textová část  | - Systém ekologické stability č.v.9 | (1:5000) |



-  biocentrum místní - funkční  
- navržené
-  biokoridor místní - funkční  
- navržený

- 3** číslo biocentra
- 5** číslo biokoridoru

## I. NÁVRH ZMĚNY

### 1. Vymezení řešeného území

Řešené území zahrnuje parcelu p.č.165/222 – ostatní plocha o výměře 95.589m<sup>2</sup> v katastrálním území Jenišov z nichž bude pro uvedený účel využito 10.316m<sup>2</sup>. Pozemek je v soukromém vlastnictví.

Dotčené pozemky jsou podrobněji specifikovány dle údajů KN :

lokality	kat. území	č. poz.	výměra dle KN	kultura	číslo BPEJ	výměra BPEJ	zábor	vlastník
1/2007/10	Jenišov	165/222	95.589	ostatní plocha	-	-	10.316	Karel Holoubek 362 11 Jenišov 160
celkem			95.589				10.316	

### 2. Koncepce rozvoje území, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Změna funkce řešené plochy nemá vliv na koncepci rozvoje území ani na ochranu a rozvoj jeho hodnot.

### 3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

Změna č.1/2007/10 řeší změnu funkce území z ostatní nelesní zeleně na polyfunkční specifické území rekreace (Sr) ve vazbě na stávající plochy bydlení (Sm) a rozvíjí tak dále urbanistickou koncepci s přímou vazbou na stávající komunikační systém.

V souvislosti se změnou č.1/2007/10 se upravuje hranice zastavitelných ploch a rozvojových území.

Plochy přestavby ani systémy sídelní zeleně nejsou změnou vymezeny.

### 4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Území změny leží ve vazbě na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a tudíž nejsou navrženy nové prvky veřejné infrastruktury.

### 5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení pro změny v jejich využití; územní systém ekologické stability; prostupnost krajiny; protierozní opatření; ochrana před povodněmi; rekreace; dobývání nerostů

Řešené území zasahuje do biocentra místního č.5 – Roh jehož hranice mezi zónami A+B a C byla stanovena Doplňkem č.1 „Studie využití území“, který zpracoval RNDr.Křivanec v květnu 2007. Regulařiv uvedené v tomto doplňku budou při výstavbě akceptovány.

Není třeba vymezovat protierozní opatření ani ochranu před povodněmi.

Změnou nejsou dotčeny plochy rekreace ani dobývání nerostů.

#### **6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

---

Dotčený pozemek bude nově vymezen jako „specifické území rekreace – Sr“. Toto polyfunkční území je specifikováno takto :

##### **Specifické území rekreace - Sr**

1. Území je určeno pro rekreaci a bydlení ve spojení s užitkovým využitím zahrad.
2. V tomto území je přípustné umisťovat :
  - a) rodinné bydlení s užitkovými zahradami
  - b) zařízení maloobchodu, veřejného ubytování a stravování
  - c) rekreační domky a chalupy
3. V tomto území je podmíněně přípustné umisťovat :
  - a) zařízení drobné výroby a služeb – sloužící pro obsluhu tohoto území
  - b) stavby pro chov domácího zvířectva u rodinných domů

Pro toto specifické polyfunkční území se stanoví tyto limity:  
max.zastavění pozemku 20% - min.ozelenění pozemku 60 % - max.podlažnost 2

#### **7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

---

V rámci řešení změny nebudou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb ani plochy veřejně prospěšných opatření ani plochy pro asanaci. Dále nebudou vymezeny stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

#### **8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

---

Řešením změny nebudou vymezeny veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

#### **9. Údaje o počtu listů změny ÚP a počtu výkresů grafické části**

---

Návrh změny č.1/2007/10 Územního plánu sídelního útvaru Jenišov obsahuje  
- 3 textové strany č.4 až č.6

- výkres č.1 Plán využití území v měřítku 1 : 5000 (str.2)
- výkres č.9 Systém ekologické stability v měřítku 1 : 5000 (str.3)

Odůvodnění změny č. 1/2007/10 Územního plánu sídelního útvaru Jenišov obsahuje :

-3 textové strany str.č.7 až str.č.9

## **II . ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY**

---

### **1. Důvody pro pořízení změny**

---

Zastupitelstvo Obce Jenišov akceptovalo žádost vlastníka pozemku, který požádal o změnu z ostatní nelesní zeleně na specifické území rekreace (Sr) pro možnost výstavby rodinného a rekreačního objektu a dále objektu včetně hospodářského dvora pro provoz a zabezpečení obory „Hory“.

Souhlas s pořízením změny č.1/2007/10 byl dán Zastupitelstvem obce Jenišov dne 19.7.2007 usnesením č.7/2007.

Zastupitelstvo Obce Jenišov schválilo Zadání změny ÚP SÚ Jenišov č.1/2007/10 dne 21.ledna 2008 svým usnesením č.1/2008, bod 3. Vzhledem k jednoduchosti změny rozhodlo o tom, že bude zpracován přímo návrh bez konceptu řešení.

### **2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

---

V rámci řešení je navržena změna na využití pozemku pro specifické území rekreace (Sr) ve vazbě na stávající bytovou zástavbu - smíšené území městské (Sm), což je z hlediska koordinace využití území a z hlediska širších vztahů přínosem.

Navrhovaná změna je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, Územním plánem velkého územního celku Karlovarsko sokolovské aglomerace i s konceptem Územního plánu velkého územního celku Karlovarského kraje.

### **3. Vyhodnocení souladu se zadáním**

---

Návrh změny č.1/2007/10 ÚP SÚ Jenišov respektuje veškeré požadavky zakotvené v zadání.

### **4. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména k rozboru udržitelného rozvoje území**

---

#### **4.1 Charakteristika stávajícího stavu**

---

Území změny č. 1/2007/10 navazuje na straně severní na stávající zástavbu lokality West End, na straně západní na hranici katastrálního území (Hory – Jenišov), na straně východní na plochy ostatní nelesní zeleně (biocentrum místní č.5) a na straně jižní na zónu C (biocentrum místní č.5).

Území změny leží mimo zastavěné území obce v ochranném pásmu II.stupně IIB přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary a je svažité směrem východním.

V platném Územním plánu sídelního útvaru Jenišov je území vedeno jako plocha ostatní nelesní zeleně.

#### 4.2 Jednotlivé funkční složky

---

Změna má dopad na funkční složky specifického území rekreace a ostatní nelesní zeleně.

Změnou dochází ke snížení výměry ostatní nelesní zeleně v rozsahu 10.316m<sup>2</sup>. Navýší se rozsah ploch pro specifické území rekreace o 10.316m<sup>2</sup>.

Dopad na rozvoj bydlení bude zanedbatelný, jedná se pouze o 1 objekt.

#### 4.3 Dopravní řešení

---

Změna nemá dopad na základní koncepci dopravy územního plánu. Napojení bude ze stávající místní komunikace lokality West End.

#### 4.4 Technické vybavení

---

Napojení bude na stávající inženýrské sítě lokality West End, které jsou ukončeny na hranici pozemku.

#### 4.5 Horninové prostředí

---

V území řešené změny se nevyskytují výhradní ložiska, chráněná ložisková území ani území sesuvná. Bude respektován výskyt poddolovaného území označený jako Tašovice č.508.

#### 4.6 Životní prostředí

---

Nově navrhované funkční využití územní změny nebude mít negativní vliv na úroveň kvality složek životního prostředí v dané lokalitě a jejím okolí. Z hlediska zabezpečení zájmů ochrany ovzduší nebudou změnou narušeny požadavky na ochranu ovzduší k zabezpečení jeho odpovídající kvality v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečištěných látek.

#### 4.7 Historické a kulturní podmínky

---

V území změny nejsou evidované nemovité kulturní památky ani archeologická naleziště.

#### 4.8 Ostatní limity využití území

---

Území změny leží v ochranném pásmu II. stupně II B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary. Při řešení případné výstavby v této lokalitě je nutno respektovat

podmínky a omezení stanovené Usnesením vlády č.257 ze dne 20.7.1966, kterým byla stanovena ochranná pásma léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary a dále i ustanovení §37 zákona č.164/2001 Sb. (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Území změny je dotčeno zvýšeným výskytem radonu. Opatření stanovená radonovou prospekci budou respektována.

#### 4.9 Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

---

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo v zadání změny požadováno a navržené řešení změny je v souladu s principem udržitelného rozvoje území.

#### **5. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

---

Návrhem změny č.1/2007/10 nedochází k záboru zemědělského půdního fondu ani pozemků určených k plnění funkce lesa.