

OBEC JENIŠOV

ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU
JENIŠOV

ZMĚNA 3/2004

Zátiší - rozšíření ploch smíšeného
venkovského bydlení

Čistopis

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

Schvalující orgán :

Obecní zastupitelstvo obce Jenišov

Schváleno usnesením č.12/2005 na 12. zasedání
obecního zastupitelstva dne 20.12.2005

Pořizovatel :

Obecní úřad Jenišov

starosta obce :

Ivan Trukša

razítko

podpis



Zhotovitel :

Ing.arch. Jaroslav Jelinek, autorizovaný architekt
Na Výhledce 53
360 01 Karlovy Vary

razítko

podpis



Stanovisko nadřízeného orgánu :

stanovisko referátu regionálního rozvoje Krajského úřadu
Karlovarského kraje ze dne 16.12.2005 pod č.j. 2122/RR/05

Pořizovatel :

Obec Jenišov

Obecní úřad Jenišov
362 11 JENIŠOV 88

Zpracovatel :

autorizovaný architekt
Ing.arch. Jaroslav Jelínek
Na vyhlídce 53
360 01 Karlovy Vary

IČO : 6637 4944
č.autorizace ČKA : 02 509
telefon : 353 226 038
e-mail : arch.jelinek@seznam.cz



Jelínek

Obsah :

Grafická část

Plán funkčního využití území 1 : 5 000
Vyhodnocení odnětí ZPF a PUPFL 1 : 5 000

Textová část

- A. Základní údaje
- B. Návrh změny
- C. Závazná část
- D. Hodnocení a doporučení zpracovatele
- E. Změny ve vyhodnocení odnětí ZPF a PUPFL

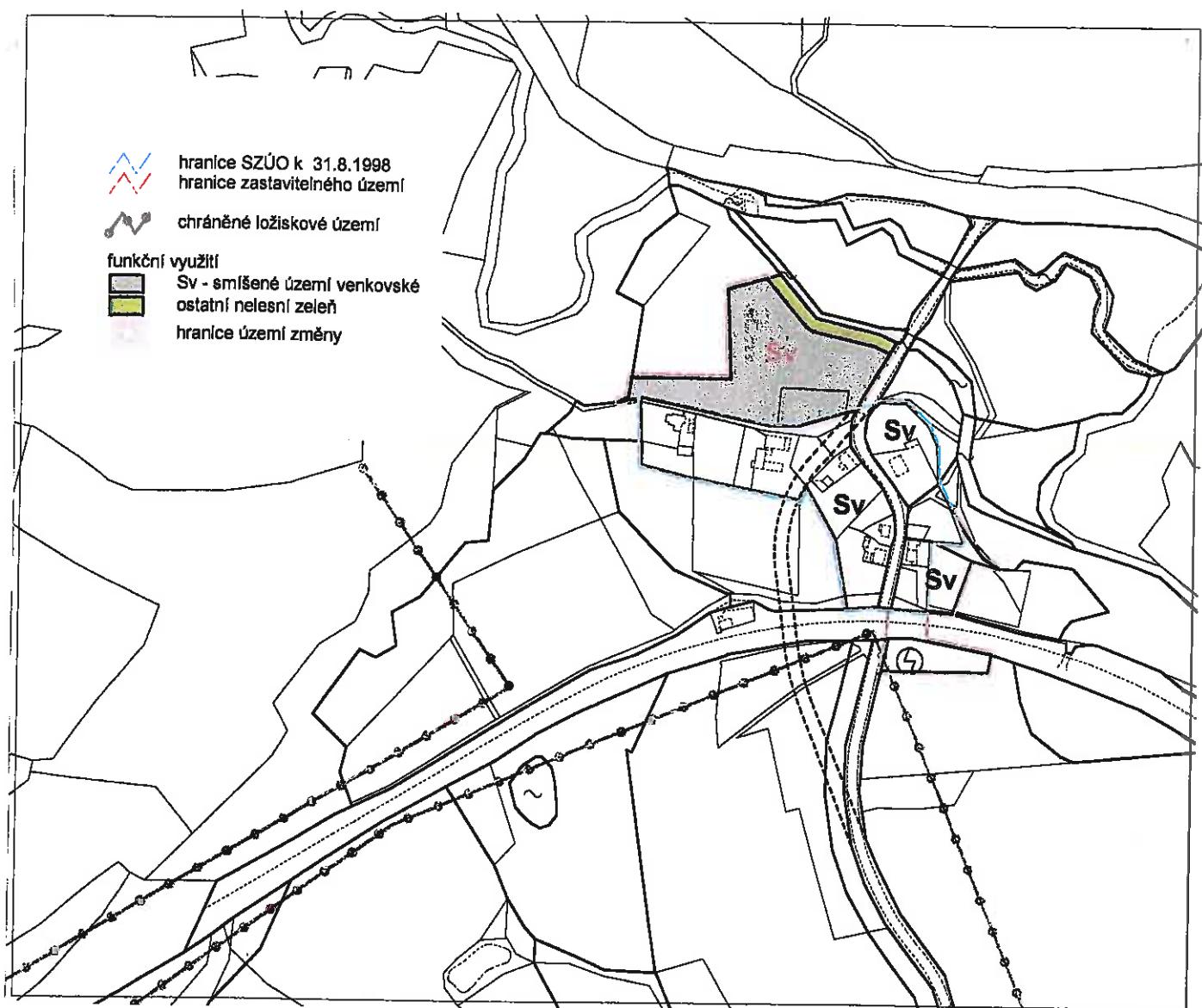
Datum zpracování : únor 2006

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU JENIŠOV

3/2004 - Zátiší - rozšíření ploch smíšeného venkovského území

Změna výkresu č.1 - Plán funkčního využití území

1 : 5 000

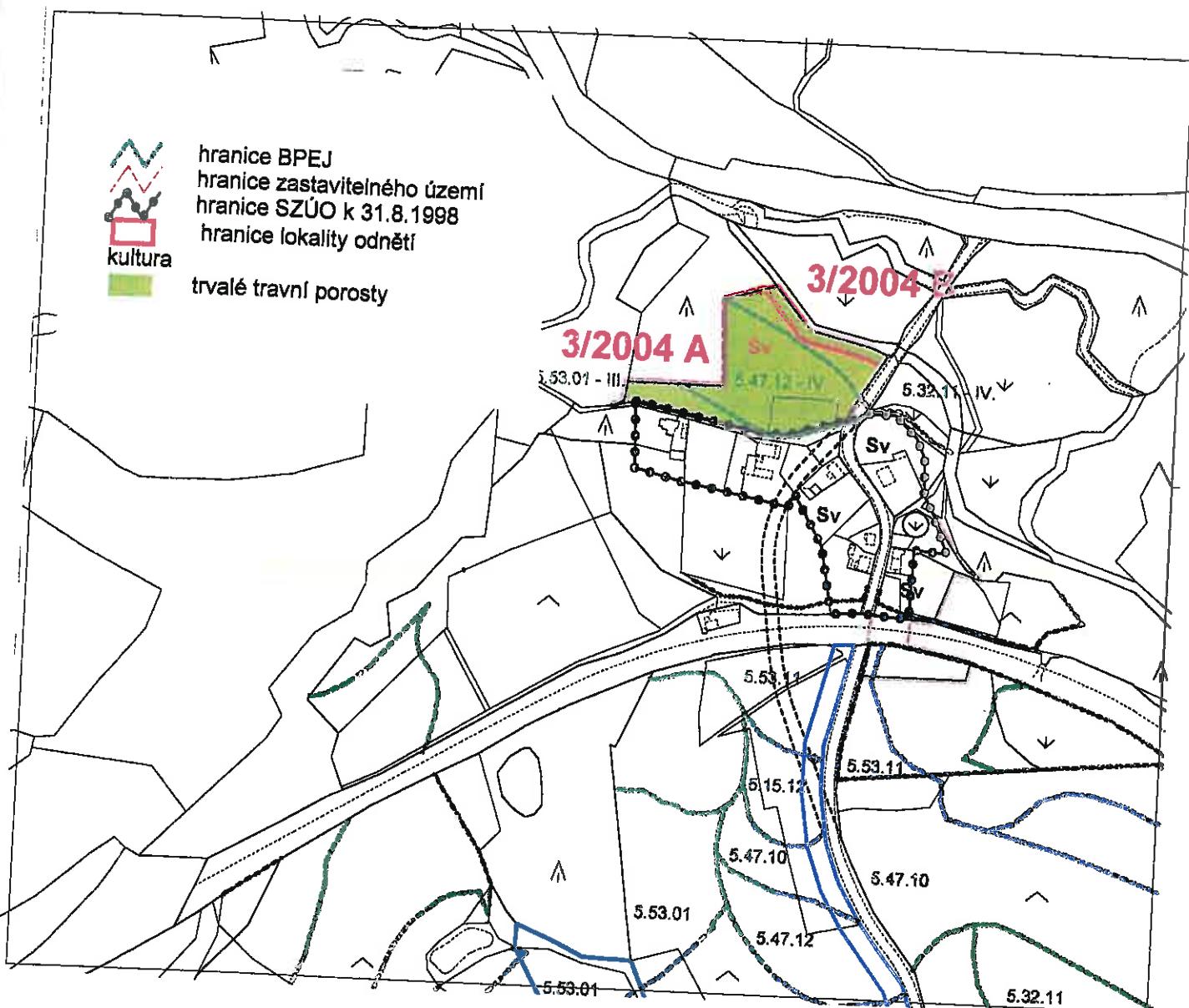


ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA

- změna zemědělsky využívaných ploch na území bydlení venkovského typu
- dotčené části ÚPNSÚ :
 - a) grafická část (m 1:5 000)
 - b) průvodní zpráva
 - Plán funkčního využití území
 - Vyhodnocení ztrát ZPF a LPF

Změna výkresu č.12 - Vyhodnocení ztrát ZPF a LPF

M 1 : 5 000



A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. Důvody pro pořízení změny

Obecní zastupitelstvo Jenišova zjistilo, že platným územním plánem navržené funkční využití v lokalitě Zátiší neodpovídá potřebám obce. Plochy extenzívne využívané zemědělské půdy izolované od jiných ploch zemědělské půdy zástavbou, lesem, potokem a plochami ostatní nelesní zeleně má v úmyslu změnit na zastavitelné území smíšené venkovské (Sv).

Zastupitelstvo obce se proto rozhodlo zpracováním a následným projednáním změny prověřit zda a za jakých podmínek lze úpravu trasy komunikace akceptovat.

Návrh zadání změny č. 3/2004 byl veřejně projednán dle požadavků zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Zadání bylo dohodnuto s dotčenými orgány státní správy a schváleno obecním zastupitelstvem dne 22.3.2005. V souladu s § 31 odst. 2 stavebního zákona bylo sloučeno zpracování (a projednání) konceptu a návrhu změny.

Zpracovatelem změny je Ing.arch. Jaroslav Jelínek, autorizovaný architekt, Na Vyhídce 53, 360 01 Karlovy Vary.

2. Vymezení řešeného území

Území změny leží v katastrálním území Jenišov.

Dotčené pozemky jsou podrobněji specifikovány dle údajů KN :

katastr	číslo pozemku	výměra dle KN	kultura	bonita	tířida ochr.	výměra ZPF	zábor		vlastník
							m2		
Jenišov	256	10 523	TTP	5.32.11	IV.	2 761	10 523	celý	Obec Jenišov č.p.88, Jenišov, 36211
				5.47.12	IV.	6 198			
				5.53.01	III.	1 564			
	257	1 288	TTP	5.47.12	IV.	1 288	1 288	celý	Jarmila Houšková, Krušnohorská 14, Karlovy Vary
celkem		11 811				11 811	11 811		

Celková výměra území změny je 11.811 m².

B. POPIS ZMĚNY

1. Charakteristika stávajícího stavu

Území změny tvoří plochy dlouhodoběji intenzivně nevyužívaných trvalých travních porostů. Nenavazují na souvislé plochy zemědělské půdy.

Území dotčené změnou leží v ochranném pásmu II.stupně „II B“ přírodních léčivých zdrojů lázeňského města Karlových Varů. Podmínky ochrany je nutno respektovat.

Území dotčené změnou se nachází v karlovarské oblasti se zvýšeným výskytem radonu.

Území změny zasahuje do ochranného pásmo silnice III.třídy (15 metrů od osy komunikace).

Území změny zasahuje do ochranného pásmo lesa (50 metrů).

Území změny zasahuje do manipulačního pruhu vodního toku Chodovského potoka (8 metrů).

Území změny se dotýká pozemků zemědělského půdního fondu – trvalých travních porostů.

V platném ÚPNSÚ je území změny vymezeno jako nezastavitelné zemědělsky využívané plochy komunikace. Na západě navazuje plocha lesa, severní hranici tvoří vodní tok, východní hranici tvoří silnice III.třídy (za ní zemědělsky využívané plochy). Z jihu navazuje území změny na současně zastavené území obce, funkční území smíšené venkovské (Sv)

2. Navrhované funkční uspořádání

Území změny je nově specifikováno jako polyfunkční „smíšené území venkovské (Sv)“. Podél Chodovského potoka je vymezen pás ostatní nelesní zeleně v šířce 10 metrů.

3. Dopady na urbanistickou koncepci

Navrhovanou změnou dojde k nepodstatné úpravě, která celkovou koncepcí územního plánu neovlivní.

4. Dopady změny na historické, kulturní, urbanistické a přírodní podmínky obce

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

Mezi zastavitevným územím a vodním tokem je navržen pás ostatní nelesní zeleně v šířce 10 metrů, který bude tvořit přirozený krajinný přechod mezi zahradami rodinných domů a potokem.

5. Dopady na jednotlivé funkční složky

Změna má spíše lokální charakter a nebude mít zásadní dopad na ostatní funkční složky. Změna se dotýká funkční složky zemědělské výroby, smíšeného zastavitevního území Sv a zeleně.

Změnou dojde k úbytku zemědělsky využívaných ploch v rozsahu 1,18 ha, rozsah smíšeného území venkovského se zvětší o 1,07 ha a plochy ostatní nelesní zeleně o 0,11ha.

6. Dopady na funkční využití území

Zastavitevné polyfunkční „smíšené území venkovské (Sv)“ je, v souladu s platnou obecně závaznou vyhláškou obce O závazných částech územního plánu Jenišova, určeno pro bydlení a zařízení drobné výroby a služeb.

- a) V tomto území je přípustné umísťovat obytné domy, obchodní, administrativní a správní budovy, kulturní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení, zařízení školství, vědy a výzkumu, zařízení maloobchodu a veřejného ubytování a stravování, zařízení drobné výroby a služeb
- b) V tomto území je výjimečně přípustné umísťovat zábavní zařízení, zahradnictví, veřejné čerpací stanice pohonných hmot.

Plochy ostatní nelesní zeleně jsou nezastaviteLNé.

7. Vliv změny na širší vztahy

Změna nemá dopady na širší vztahy.

8. Dopady na prostorové využití území

Pro smíšené území venkovské (Sv) stanoví Vyhláška o závazných částech územního plánu tyto limity prostorového využití území :

a) koeficient zastavění pozemku	40 %
b) koeficient podlažní plochy	0,8
c) koeficient obestavěného prostoru	-
d) maximální počet podlaží	2

Z hlediska další územně plánovací přípravy je území změny nadále "stabilizovaným územím", ve kterém další regulační podmínky pro stavby stanoví stavební úřad jejich odvozením z okolní zástavby.

9. Dopady na občanské vybavení

Nejsou.

10. Dopady na vymezení zastavitevního území obce

Změnou dojde k rozšíření zastavitevních ploch.

11. Dopady na dopravní řešení

Změna nemá dopad na dopravní koncepci platného územního plánu.

Území změny bude dopravně napojeno na stávající místní komunikaci situovanou na jejím jižním okraji jejím prostřednictvím pak na silnici III.třídy.

12. Dopady změny na technické vybavení

Změna nemá dopad na koncepci technického vybavení platného územního plánu.

Návrh změny počítá s výstavbou 3 – 5 rodinných domů.

Zásobování vodou bude zajištěno ze stávajícího vodovodu L 80. Očekávaná potřeba vody bude činit : $Q_p = 3,0 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_m = 4,5 \text{ m}^3/\text{d}$ a $Q_h = 0,2 \text{ l/s}$.

Lokalita Zátiší není ani v budoucnu nebude napojena na kanalizační systém obce. Odkanalizování v území změny bude řešeno individuálně domovními čistírnami s vypouštěním vyčištěných vod do Chodovského potoka, dešťové vody budou odvedeny povrchově do Chodovského potoka.

Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávajícího rozvodu nízkého (NN) napětí. V případě jeho nedostatečnosti bude nutno zřídit novou trafostanici kabelovým napojením na vzdušné vedení vysokého napětí k měněrně. Předpokládaná spotřeba $P_s = (1,6 + 6,4 / 5^{1/2}) * 5 * 1,5 = 34 \text{ kVA}$

V blízkosti lokality Zátiší probíhá vysokotlaký plynovod. Pro zásobování teplem je v současnosti bohužel nevyužitelný, s výstavbou regulační stanice územní plán nepočítá. Zásobování teplem bude proto řešeno využitím moderních kotlů na spalování biomasy.

Telefonizace území změny počítá s ohledem na odlehlosť lokality V Zátiší s využitím bezdrátové telefonie.

13. Dopady na horninové prostředí

V území změny nejsou evidovány žádné stanovené dobývací prostory, chráněná ložisková území, výhradní ložiska nerostných surovin či jejich prognózní zdroje, sesovy či jiné nebezpečné svahové deformace, významné zdroje podzemních či minerálních vod.

Horninové prostředí není navrhovanou změnou dotčeno.

Území změny se nachází v karlovarské oblasti se zvýšeným výskytem radonu.

14. Dopady na Územní systém ekologické stability

Území změny leží při hranicích lokálního biokoridoru č.1 kolem Chodovského potoka.

V území změny je proto navržen pás ostatní nelesní zeleně v šířce 10 metrů, který nebude součástí zastavitelného území. Ten zajistí nerušenou funkci biokoridoru a zároveň manipulační pruh pro údržbu a přístup správce Chodovského potoka.

15. Dopady na životní prostředí

Zástavba v území změny nebude zdrojem nepřiměřeného omezování kvality životního prostředí.

Požadavky na ochranu ovzduší k zabezpečení jeho odpovídající kvality v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečišťujících látek, budou zajištěny dle § 17 odst. 1. písm. a) zákona č.86/2002 Sb., vytápěním využitím moderních kotlů na biomasu.

Kapacity dopravy v klidu budou vyřešeny v území změny.

16. Dopady na zábor ZPF a PUPFL

Změnou dojde k záboru zemědělské půdy. Pro realizaci změny bude nutno odejmout 1,18 ha zemědělské půdy.

Změnou nedojde k odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Podrobnosti jsou uvedeny v textu a tabulkách v části IV. „Změny ve vyhodnocení odnětí ZPF a PUPFL“.

17. Dopady na veřejně prospěšné stavby

Nejsou.

C. ZÁVAZNÁ ČÁST

Pro regulaci stavební činnosti a způsobu využití území změny platí schválené regulativy obsažené v obecně závazné vyhlášce o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Jenišov.

1. Grafická část

Změna územního se promítá do výkresů :

Plán funkčního využití území	1 : 5 000
Vyhodnocení odnětí ZPF a PUPFL	1 : 5 000

D. ZMĚNY VE VYHODNOCENÍ ODNĚTÍ ZPF A PUPFL

Změna č. 3/2004 ovlivňuje vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu (ZPF).

Území změny, které celé má rozlohu 1,18 ha.

1. Seznam lokalit

Pro bilancování změny je nově vymezena lokalita č. „3/2004“ a ta je rozdělena na dvě části podle funkce.

Lokalita č.	funkce	podrobnější specifikace
3/2004 A	Sv	smíšené území venkovské
3/2004 B	Z zeleň	ostatní nelesní zeleň

2. Charakteristika současného stavu

Lokalita odnětí zahrnuje celé pozemkové parcely v k.ú. Jenišov (viz. následující tabulka). Jedná se o pozemky trvalých travních porostů. Tyto pozemky leží v rozhodující většině za hranicí současně zastavěného území obce stanovené k 31.8.1998.

BPEJ dotčených pozemků je zařazena do III. a IV. třídy ochrany ZPF.

Pozemky ZPF navrhované k odnětí sousedí se současně zastavěným územím obce, nejsou intenzivněji zemědělsky využívány.

3. Zdůvodnění

Zemědělská půda relativně malého rozsahu (1,18 ha) je izolovaná vůči ostatním plochám zemědělské půdy vodotečí, komunikací, lesem a stávající zástavbou.

Území změny navazuje na současně zastavěné území obce.

4. Rozsah odnětí ZPF

Území změny zahrnuje celkem 1,18 ha zemědělské půdy.

Celkový rozsah odnětí ploch v lokalitě odnětí 3/2004 je bilancován v tabulce Bilance předpokládaného odnětí půdy.

Celková výměra lokality „3/2004“ je 1,18 ha.

Celková výměra odnímané zemědělské půdy činí 1,18 ha. Z toho je :

1,18 ha trvalých travních porostů

Z celkové výměry ZPF je celých 1,18 ha mimo současně zastavěné území obce. ZPF v lokalitě odnětí není odvodněn.

5. Rozsah odnětí PUPFL

Změnou nedojde k dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa.

6. Tabulky

Zábor půd je vyhodnocen v následujících tabulkách :

- a) Bilance předpokládaného odnětí půdy náležející do ZPF pro realizaci řešení navrženého ÚPN podle jednotlivých lokalit
- b) Přehled navrhovaného odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle kultur zemědělské půdy
- c) Údaje katastru nemovitostí

Bilance předpokládaného odnětí půdy náležející do ZPF pro realizaci řešení navrženého ÚPN podle jednotlivých lokalit – ÚPNSÚ Jenišov - změna č. 3/2004

číslo lokality	funkční využití	výměra celkem (ha)	z toho půda náležející do ZPF v SZÚO mimo SZÚO	kultura dle KN celkem	BPEJ/třída ochrany	výměra ZPF dle BPEJ	nezemědělská půda	katastrální území	odvodnění	poznámka
3/2004 A	Sv	1,07	0,00	1,07	1,07	TTP	53211 - IV.	0,16	Jenišov	
3/2004 B	zeleň	0,11	0,00	0,11	0,11	TTP	54712 - IV. 55301 - III.	0,75 0,16		
4/2004 celkem		1,18	0,00	1,18	1,18	TTP	53211 - IV. 54712 - IV. 55301 - III.	0,27 0,75 0,16	Jenišov	
celkem		1,18	0,00	1,18	1,18			1,18	0,00	0,00

Přehled navrhovaného odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle kultur zemědělské půdy – ÚPNSÚ Jenišov - změna č. 3/2004

kultura zemědělské půdy	Výměra celkem	z toho třída ochrany dle BPEJ				celkem
		I.	II.	III.	IV.	
Omá						
Trvalé travní porosty	1,18				0,16	1,02
Ovocné sady						
Zahrady						
Ostatní (§ 1 odst. 3 zákona o ochraně ZPF)		-	-	-	-	-
Celkem	1,18	0,00	0,00	0,16	1,02	0,00
						1,18

Údaje Katastru nemovitostí

katastr	číslo pozemku	výměra dle KN	kultura	bonita	třída ochr.	výměra ZPF	zábor		pohoda v SZUO	odvodnění	vlastník
							podíl	celkem	výměra ZPF schváleno	3/2004	
Jenišov	256	10 523	TTP	5.32.11	IV.	2 761	celý	10 523	mimo	-	Obec Jenišov č.p. 88, Jenišov, 36211
				5.47.12	IV.	6 198					
	257	1 288	TTP	5.53.01	III.	1 564					
				5.47.12	IV.	1 288	celý	1 288	mimo	-	Jarmila Houšková, Krušnohorská 14, Karlovy Vary
celkem	11 811					11 811		0	11 811		

Situace pozemkové mapy 1 : 1 000

