

2

OBEC JENIŠOV

územní plán sídelního útvaru  
**J E N I Š O V**

**ZMĚNA A/2/2000**

# SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

**Schvalující orgán :**

Zastupitelstvo obce Jenišov

Schváleno 5.prosince 2000

**Požizovatel :**

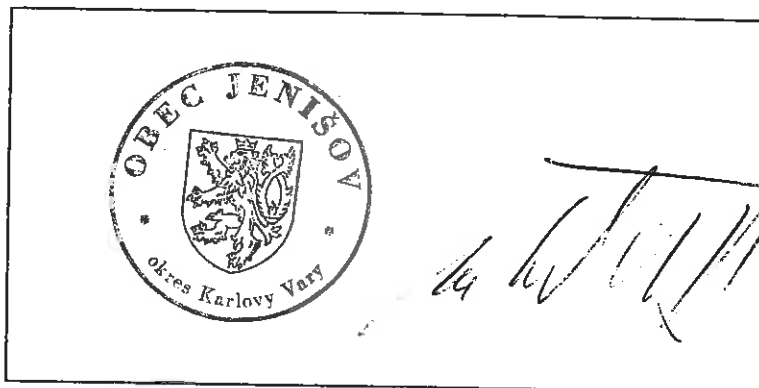
Obecní úřad Jenišov

Jenišov 88

362 11 Jenišov

starosta :  
razítko

Ivan Truksa  
podpis



**Zhotovitel :**

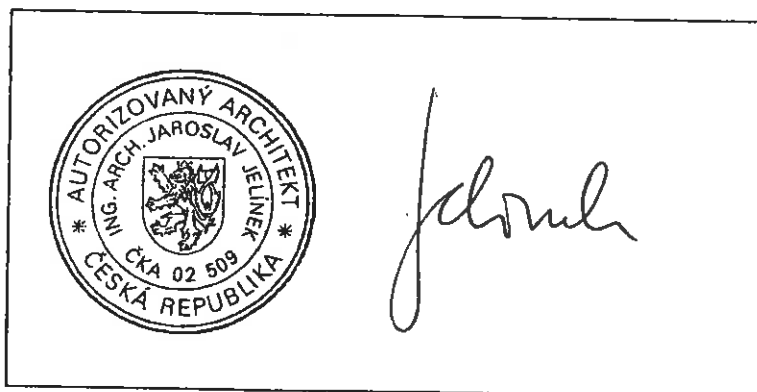
Ing.arch. Jaroslav Jelínek, autorizovaný architekt

Na vyhlídce 53

360 01 Karlovy Vary

razítko

podpis



**Stanovisko nadřízeného orgánu :**

stanovisko referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu  
Karlovy Vary ze dne 5.11.2000 pod č.j. RR/k243/2000/Bu-326

**Pořizovatel :**

Obecní úřad Jenišov  
Jenišov

**Zpracovatel :**

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

**Datum zpracování :**

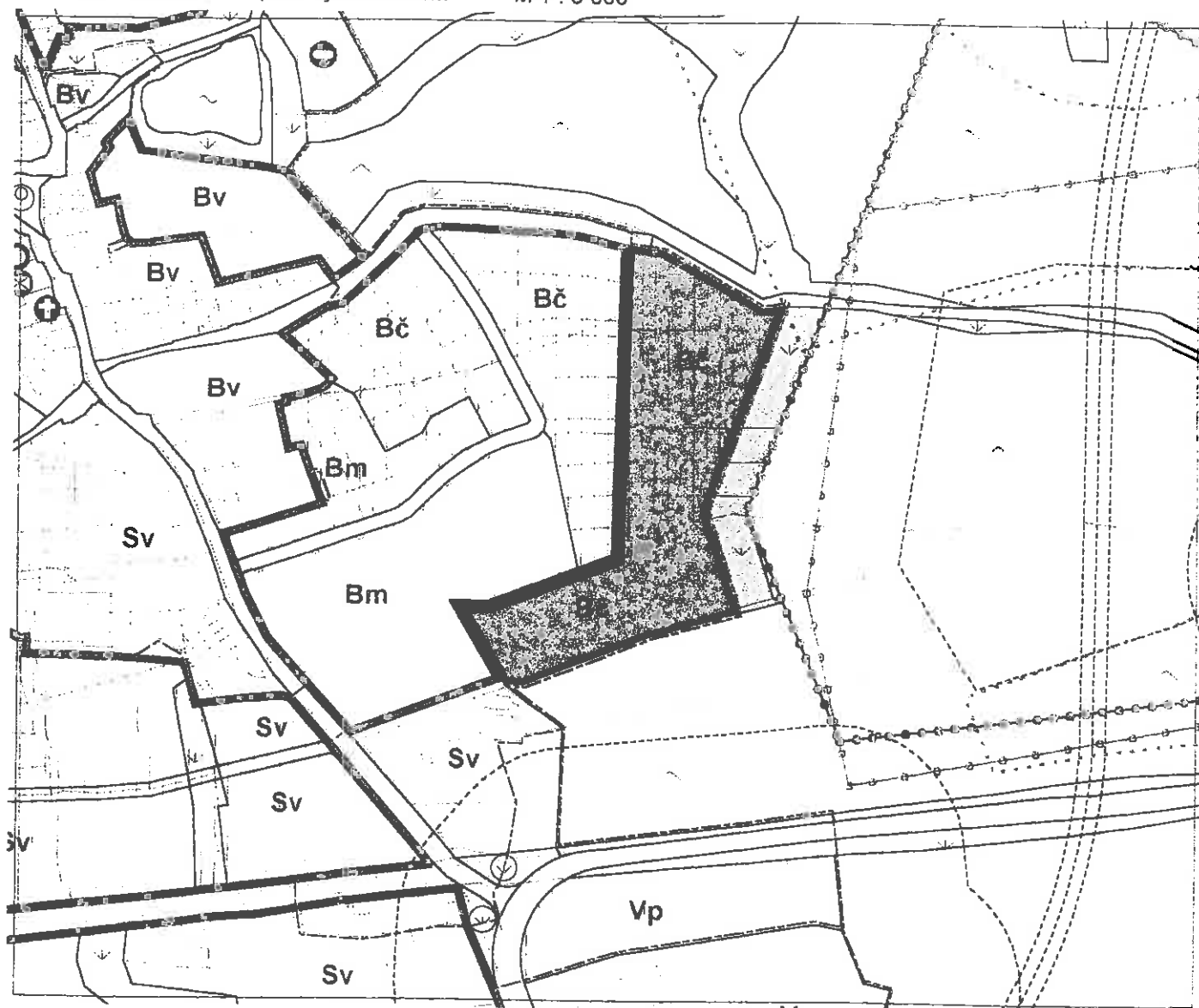
prosinec 2000

# ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU JENIŠOV

## 2/2000 - Rozšíření území Bč - střed

Změna výkresu č.1 - plán využití území

M 1 : 5 000



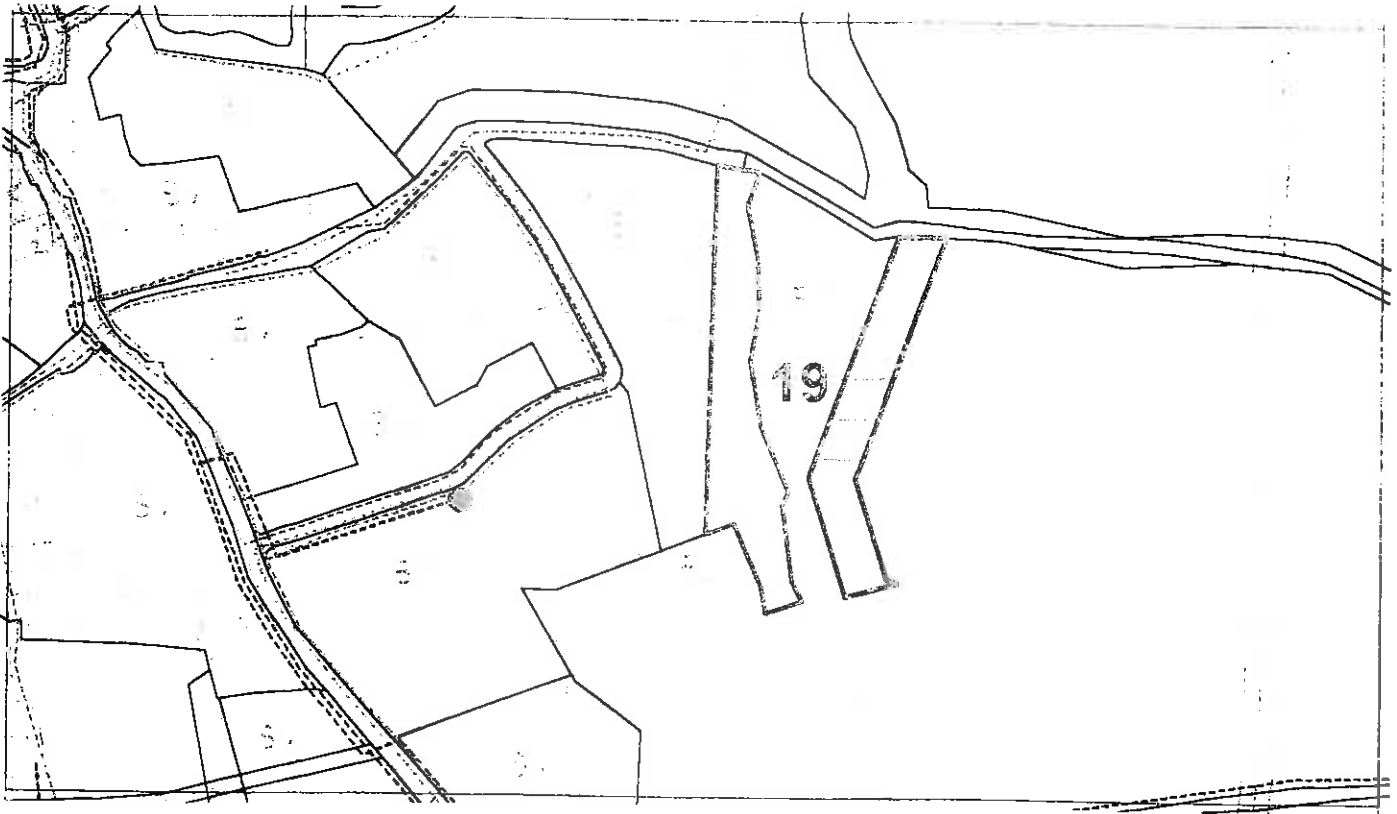
### Základní charakteristika

- rozšíření území čistého bydlení na plochách zemědělské půdy a ostatní nelesní zeleně
- dotčené části ÚPN SÚ :
  - a) grafická část (m 1:5 000)
    - plán využití území
    - veřejně prospěšné stavby
    - vyhodnocení ztrát ZPF
  - b) průvodní zpráva
  - c) zemědělská příloha

**Změna ÚPN SÚ Jenišov č. A/2/2000  
byla schválena Obecním zastupitelstvem Jenišova  
dne 5.12.2000**

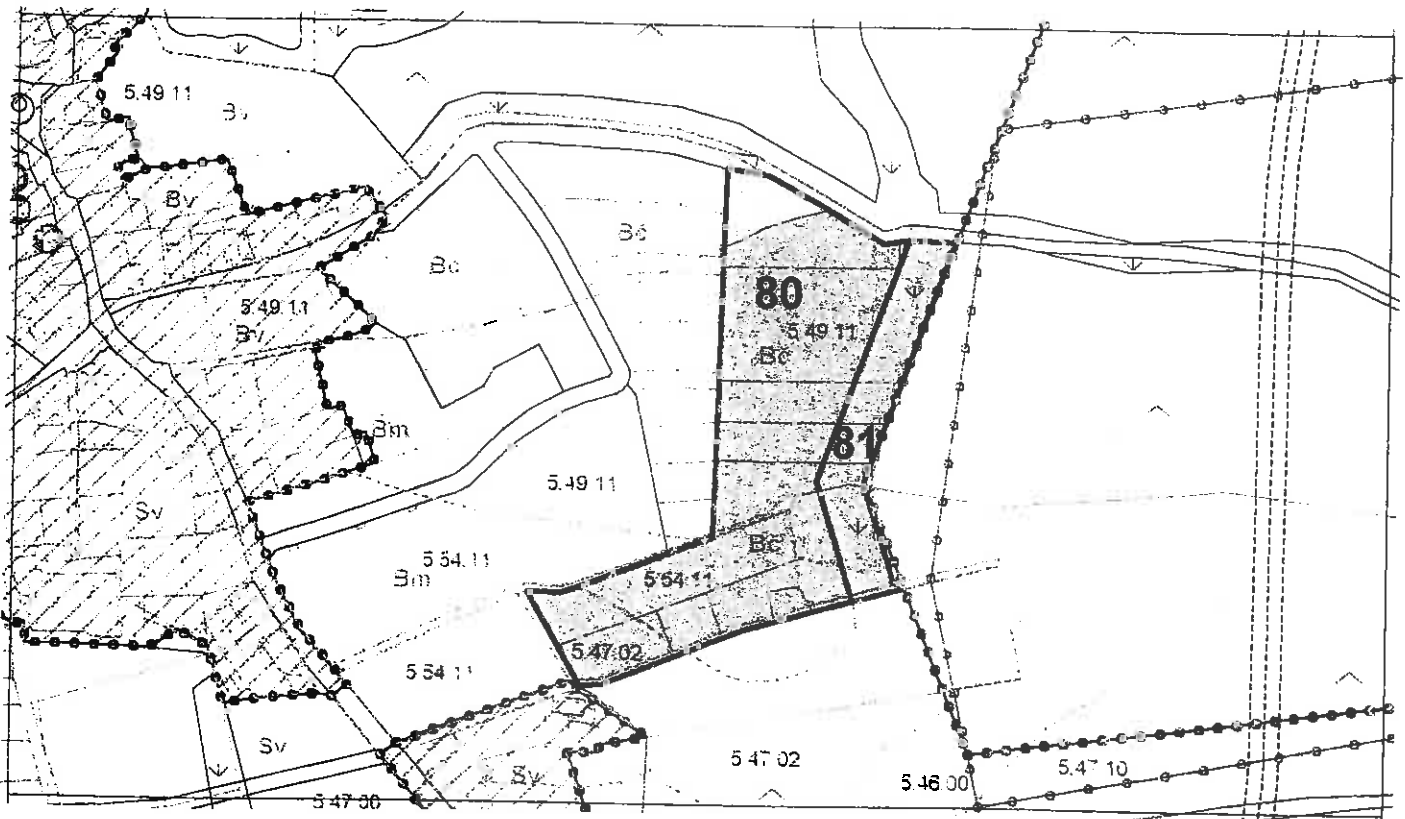
Změna výkresu č.10 - veřejně prospěšné stavby

M 1 : 5 000



Změna výkresu č.11 - vyhodnocení ztrát ZPF a LPF

M 1 : 5 000



## A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

---

### 1. Důvody pro pořízení změny

---

Obecní zastupitelstvo Jenišova zjistilo, že v návaznosti na zastavitelné území ve středu obce se změnilы majetkoprávní poměry, tedy podmínky, za kterých bylo řešení dané lokality v rámci UPN SÚ Jenišov (dále jen územní plán) pořízeno a schváleno. Současní vlastníci chtějí pozemky využít pro bydlení, respektive výstavbu rodinných domů.

Na základě návrhu starosty obce rozhodlo Obecní zastupitelstvo Jenišova o pořízení změny územního plánu a schválilo její zadání dne 20.6.2000. Vzhledem k rozsahu změny a předpokládanému jednoznačnému řešení bylo v souladu s § 31 stavebního zákona sloučeno zpracování a projednání konceptu a návrhu této změny.

### 2. Vymezení řešeného území

---

Území změny tvoří pozemkové parcely 347/1, 348/28, 348/29, 348/30, 348/31, 348/32, 357, 358/1, 359/1, 359/2, 359/3, 359/4, 360, 362/1 a 362/3 v k.ú. Jenišov.

Plocha změny je cca 3,97 ha.

## B. POPIS ZMĚNY

---

### 1. Charakteristika stavu v době schválení změny

---

Dle katastru nemovitostí je p.p.č. 347/1 v kultuře louka, p.p.č. 258/1, 262/1 a 262/3 v kultuře ostatní plochy a všechny ostatní pozemky v kultuře orná půda. Pozemkové parcely 348/31, 357 a 362/3 jsou v majetku pana Zdeňka Mudry, 348/29 v majetku pana Čeňka Halphubera, ostatní parcely jsou ve správě Pozemkového fondu ČR.

Území změny tvoří převážně zemědělská půda. Na západě sousedí s lokalitou výstavby rodinných domů, po ostatních stranách navazují plochy zemědělské půdy.

Celé území změny leží uvnitř ochranného pásma 3.stupně přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary stanoveném usnesením vlády ze dne 20.7.1966 číslo 257 a dalšími doplňky a změnami tohoto usnesení.

Na východě sousedí území změny s navrženým dobývacím prostorem Jenišov II ložiska kaolínu chráněného CHLU Jenišov II. Dále sem zasahuje prognózní zdroj výhradní suroviny Jenišov - Dvory (kaolín). Dle sdělení MŽP ČR ze dne 30.11.2000 čj.4489/630/00 byl tento prognózní zdroj převeden do kategorie Z - prognózní zdroje zdokumentované, u nichž se využití nepředpokládá. Území je zasaženo poddolováním dřívější těžbou paliv.

V platném územním plánu bylo území změny vymezeno jako nezastavitelná "plocha zeleně - ostatní nelesní zeleň" a "zemědělsky využívaná plocha". Na západě sousedí s územím čistého bydlení Bč a bydlení městského typu Bm.

### 2. Nové funkční uspořádání

---

Změna navrhuje posunutí plochy ostatní nelesní zeleně k hranici navrženého dobývacího prostoru ložiska kaolínu a pás mezi ní a plochami dnes určenými k zastavění využít na rozšíření území čistého bydlení (Bč).

Vzhledem k blízkosti navrženého dobývacího prostoru se navrhuje zastavovat vlastními stavbami jen západní polovinu území Bč, východní ponechat pro navazující zahrady rodinných domů.

### 3. Dopady na urbanistickou koncepci

---

Změna nemá zásadní vliv na celkovou urbanistickou koncepci územního plánu. Změnou dochází k rozšíření zastavitelného území v přímé vazbě na už zastavované území.

#### 4. Dopady na jednotlivé funkční složky

Změna má lokální charakter, dochází k navýšení ploch pro bydlení na úkor zemědělské výroby.

Změna předpokládá, vzhledem k poloze při dobývacím prostoru, jen malou intenzitu zastavění cca 15 rodinných domů, to je cca 40 - 60 obyvatel. To představuje nárůst cca 16 % proti současnému počtu obyvatel a cca 1,2 % proti platným územním plánem navrhovanému počtu obyvatel v roce 2020 (bez započtení obyvatel Westendu 4,5 %).

Změna si, vzhledem k uvedenému přírůstku počtu obyvatel (relativnímu i absolutnímu), nevyžaduje úpravy rozsahu a rozmístění občanského vybavení.

Změna představuje zmenšení ploch zemědělské výroby o cca 3 ha.

Změna nemá vliv na ostatní složky územního plánu.

#### 5. Dopady na funkční využití území

Změnou doází k rozšíření zastavitelného území.

Dotčené pozemky jsou nově vymezeny jako zastavitelné "území čistého bydlení - Bč". Plocha nezastavitelné ostatní nelesní zeleně je přesunuta na hranici navrhovaného dobývacího prostoru.

Území Bč je v souladu s Vyhláškou obce Jenišov o závazných částech ÚPN SÚ Jenišov :

- a) určeno téměř výlučně pro bydlení
- b) v tomto území je přípustné umísťovat obytné domy
- c) v tomto území je výjimečně přípustné umísťovat kulturní, sportovní a zdravotnická zařízení a zařízení školství - sloužící pro obsluhu tohoto území; zařízení maloobchodu a veřejného stravování - sloužící pro obsluhu tohoto území; malá zařízení veřejného ubytování do 20 lůžek, zařízení řemeslné výroby a služeb - sloužící pro obsluhu tohoto území.

#### 6. Dopady na prostorové využití území

Pro území čistého bydlení (Bč) jsou stanoveny tyto limity prostorového využití území :

- |   |              |
|---|--------------|
| a) maximální procento zastavění pozemku | 60 %         |
| b) koeficient podlažní plochy           | 1,2          |
| c) koeficient obestavěného prostoru     | -            |
| d) maximální podlažnost                 | 2 + podkroví |

Z hlediska další územně plánovací přípravy je území změny "rozvojovým územím", ve kterém regulační podmínky pro stavby stanoví stavební úřad podle schválené podrobnější územně plánovací dokumentace, popřípadě územně plánovacího podkladu.

Na území změny se konkrétně počítá s výstavbou omezeného počtu rodinných domů situovaných blíže k západní hranici území.

#### 7. Dopady na dopravní řešení

Změna nemá zásadní dopad na dopravní řešení. Jednotlivé pozemky budou dopravně napojeny na komunikace budované v sousedním území.

#### 8. Dopady na technické vybavení

Změna nemá dopad na technického vybavení v úrovni řešené v územním plánu. Jednotlivé stavby budou napojeny na technickou vybavenost budovanou v sousedním území.

## 9. Dopady na hominové prostředí

Území změny je vymezeno mimo území dotčené navrhovaným dobývacím prostorem na ložisku kaolínu Jenišov II.

Do území změny je zasahuje prognózní zdroj výhradní suroviny Jenišov - Dvory (kaolín). Dle sdělení MŽP ČR ze dne 30.11.2000 čj.4489/630/00 byl tento prognózní zdroj převeden do kategorie Z - prognózní zdroje zdokumentované, u nichž se využití nepředpokládá.

Území změny leží na poddolovaném území. Na poddolovaných územích lze zřizovat stavby jen po provedení speciálního geologického průzkumu, který určí komplex technických opatření nutných pro zakládání staveb v těchto oblastech. Podrobnější informace podá na vyžádání Geofond ČR. Na poddolovaných územích lze zřizovat stavby pouze se souhlasem MŽP ČR, a za jím stanovených podmínek<sup>1)</sup>.

## 10. Dopady na Územní systém ekologické stability

Změna nemá vliv na územní systém ekologické stability.

## 11. Dopady na životní prostředí

Změna předpokládá výstavbu rodinných domů ve vzdálenosti minimálně 60 metrů od hranice navrženého dobývacího prostoru ložiska kaolínu. Podél hranice dobývacího prostoru je navržen pás ochranné - ostatní nelesní zeleně v šířce 30 metrů, který bude vysázen vysokou zelení v hustém zápoji. Také přilehlé části zahrad budou věnovány převážně zeleni.

Za těchto podmínek je přijatelné výstavbu rodinných domů realizovat s přihlédnutím k tomu, že těžba ložiska bude probíhat časově omezenou dobu, řádově kratší, než bude doba užívání rodinných domů.

## 12. Dopady na zábor ZPF a LPF

Změna má dopad na zábor ZPF. Plocha celého území změny činí 3,97 ha, z toho ZPF 3,83 ha, nárůst záboru (v rámci změny přesunuta plocha ostatní nelesní zeleně, která již byla v územním plánu odsouhlasena k odnětí) činí 3,05 ha z toho ZPF 2,93 ha.

Ve vyhodnocení jsou vymezeny nově lokality odnětí 80 a 81. Původní lokalita odnětí 73 je nově překryta lokalitou 80.

<u>funkce</u>		<u>podrobnější specifikace</u>
80	Bč	rozšíření ploch pro výstavbu rodinných domů
81	zeleň	pás ochranné ostatní nelesní zeleně - nový
73	zeleň	pás ochranné ostatní nelesní zeleně - původní

Vyhodnocení záboru je zpracováno pro uvedené lokality jednotlivě, výsledná bilance je vyčíslena s odpočtením lokality 73, viz. tabulky.

	<u>80 + 81</u>	<u>81 + 80 - 73</u>
celková plocha lokalit	3,97	3,05
z toho ZPF	3,83	2,93
z toho orná půda	3,65	2,85
louky	0,18	0,08
ostatní plochy	0,14	0,12
ZPF mimo zastavěné území	3,83	2,93

V území změny se nenachází odvodněné pozemky. BPEJ odnímaných pozemků mají třídu ochrany č. IV.

1) § 13 zákona č.62/1988 Sb. o geologických pracích a ČGÚ, ve znění pozdějších předpisů





Nový zábor představuje 0,7 % celkového záboru ploch, 5,6 % záboru ZPF a 11,2 % záboru omé půdy navrhovaného platným územním plánem (135,51, 52,43 a 25,40 ha).

Úbytek zemědělské půdy není rozsáhlý a je v území, které omezí z hlediska zemědělské výroby těžba kaolínu a po jeho vytěžení trasování silničního obchvatu Karlových Var.

### **13. Dopady na veřejně prospěšné stavby**

---

Změna má dopad na grafické vymezení veřejně prospěšné stavby č.19 tak, že pás ochranné zeleně se posouvá na hranici navrženého dobývacího prostoru. Vymezení veřejně prospěšné stavby č.19 ve Vyhlášce se nemění.

### **14. Ostatní limity využití území**

---

Celé území změny leží uvnitř ochranného pásma 3.stupně přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary. Změna není v rozporu s podmínkami jejich ochrany.

## **C. ZÁVAZNÁ ČÁST**

---

Pro regulaci stavební činnosti a způsobu využití území změny platí schválené regulativy obsažené v obecně závazné vyhlášce obce Jenišov o závazných částech ÚPN SÚ Jenišov.

Vzhledem k blízkosti lokality ke stávající trase I/6 (ve vzdálenosti 150 - 450 m), která je v současné době a i v budoucnu bude silně dopravně zatížena, je nutno v rámci urbanistického návrhu zástavby této lokality řešit opatření k eliminaci negativních účinků dopravy (hluk, exhalace) tak, aby navrhované objekty vyhovovaly požadavkům hygienických norem, a to vždy na náklady investora výstavby těchto objektů bydlení.

### **1. Grafická část**

---

Změna územního plánu v lokalitě "Rozšíření území Bč - střed" se promítá do výkresů :

- a) plán využití území
- b) veřejně prospěšné stavby
- c) Vyhodnocení ztrát ZPF

# OBEC JENIŠOV, Obecní úřad Jenišov č.88, 362 11 Jenišov

čj.612/00

Jenišov 6.12.2000

## USNESENÍ

obecního zastupitelstva obce Jenišov z jejího 23.zasedání,  
konaného dne 5.12.2000 v Jenišově od 18.hodin

Obecní zastupitelstvo schvaluje souborné stanovisko nadřízeného orgánu RRR OkÚ Karlovy Vary k návrhu Změny A/2/2000 a doporučuje zpracovat Změnu A/2/2000 do čistopisu Územního plánu sídelního útvaru Jenišov. Do návrhu Změny bude zpracováno sdělení MŽP ČR o přehodnocení prognózního zdroje výhradní suroviny kaolinu Jenišov-Dvory do kategorie Z - prognózní zdroje dokumentované, u kterých se využití nepředpokládá. Dále budou do návrhu zapracovány připomínky nadřízeného orgánu OkÚ K.Vary uvedené ve stanovisku ze dne 5.12.2000 pod č.j. RR/k243/2000/Bu-326.

**Změna územního plánu Jenišov A/2/2000**

### A/ZADÁNÍ:

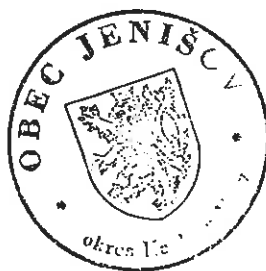
1. Oznámení místa a dne projednávání návrhu zadání veř.vyhláškou 10.20.2000
2. Vystavení návrhu k veř.nahlédnutí-30 dní od 11.2.- 13.3.2000
3. Veřejné projednání na OkÚ v K.Varech dne 3.3.2000
4. Projednání návrhu s nadřízeným orgánem 19.6.2000
5. Schválení návrhu obecním zastupitelstvem dne 20.6.2000

### B/ NÁVRH:

- 1.Oznámení místa a dne projednávání veř.vyhláškou dne 18.7.2000
- 2.Vystavení NŘ k veřejnému nahlédnutí - 30 dní od 18.7.-21.8.2000
- 3.Veřejné projednání na OÚ Jenišov dne 8.8.2000
- 4.Schválení NŘ nadřízeným orgánem OkÚ dne 5.12.2000
- 5.Schválení Návrhu obecním zastupitelstvem 5.12.2000

V Jenišově dne 6.12.2000

*Jitka Pramuková*  
.....  
Jitka Pramuková  
zástupce starosty



*Ivan Truksa*  
.....  
Ivan TRUKSA  
starosta obce Jenišov

Příloha: Stanovisko nadřízeného orgánu OkÚ Karlovy Vary