

ÚZEMNÍ PLÁN

JENIŠOV

návrh pro vydání 09/2026



ÚZEMNÍ PLÁN JENIŠOV

ZPRACOVATEL:

**návrh pro společné jednání
úpravy po společném jednání**

Ing. arch. J. Kosík, č. autorizace 01488
Jana Palacha 1121, Mladá Boleslav

Ing. arch. Petr Martínek, autorizace ČKA, č. 0499
Úvalská 604/2, Karlovy Vary

**návrh pro veřejné projednání a
opakované projednání
návrh pro vydání v zastupitelstvu obce**

Studio MAP s.r.o.

Ing. Lenka Šímová, č. autorizace 05624
Riegrova 20, České Budějovice 3
370 01 České Budějovice

OBJEDNATEL:

Obec Jenišov

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo obce Jenišov

datum nabytí účinnosti územního plánu:

...

pořizovatel:

Obecní úřad Jenišov

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Jan Šíma

VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU JENÍŠOV

1	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	10
2	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE.....	10
2.1	HLAVNÍ ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE.....	10
2.2	ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE JENÍŠOV	10
3	URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	11
3.1	KONCEPCE PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ	12
3.2	KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE	14
3.3	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	22
3.4	VYMEZENÍ PLOCH TRANSFORMACE	23
3.5	KONCEPCE SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	24
4	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	25
4.1	KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	25
4.2	KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	26
4.3	KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	29
4.4	KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	31
5	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	32
5.1	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ	33
5.2	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES).....	33
5.3	PROSTUPNOST KRAJINY	35
5.4	PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ	35
5.5	OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM	35
5.6	KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY	35
5.7	DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	36
6	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	37
7	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	64
7.1	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	64
7.2	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	64
7.3	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	65
8	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY	65
9	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE.....	65
9.1	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE PRO PLOCHU US.1 (T.1)	66
9.2	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE PRO PLOCHU US.2 (Z.05).....	66
9.3	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE PRO PLOCHY US.3 (Z.17) A US.4 (Z.30)	66
9.4	STANOVENÍ LHŮT PRO VLOŽENÍ DAT O STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	67
10	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU.....	67
10.1	ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	67
10.2	STANOVENÍ LHŮTY PRO VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	68
11	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU	68
12	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ	69
13	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	70

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU JENÍŠOV

1	STRUČNÝ POPIS POSTUPU PŘI POŘÍZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	72
2	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	72
2.1	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE § 18.....	74
2.2	VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE § 19 ODS. 1	75
2.3	SHRNUTÍ.....	78
3	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ	79
3.1	OBEČNÉ VYHODNOCENÍ.....	79
3.2	K NÁVRHU PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ BYLA UPLATNĚNA NÁSLEDUJÍCÍ STANOVISKA:	79
3.3	K NÁVRHU PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ BYLA UPLATNĚNA NÁSLEDUJÍCÍ STANOVISKA:	91
3.4	K NÁVRHU PRO OPAKOVANÉ PROJEDNÁNÍ BYLA UPLATNĚNA NÁSLEDUJÍCÍ STANOVISKA: ...	108
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	138
4.1	VYHODNOCENÍ SOULADU SE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR.....	138
4.2	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE KARLOVARSKÉHO KRAJE	141
5	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM	144
6	ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI	147
7	SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	147
8	STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	148
9	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	148
9.1	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	148
9.2	SOUČASNÝ STAV, POZICE OBCE V SYSTÉMU OSÍDLNÍ	149
9.3	SOUČASNÝ STAV A ROZVOJOVÉ PŘEDPOKLADY – OBYVATELSTVO	150
9.4	SOUČASNÝ STAV – PŘÍRODNÍ HODNOTY A PODMÍNKY, EXHALACE, HLUK, ODPADY, TĚŽBA, ZEMĚDĚLSTVÍ, LESNICTVÍ.	150
9.5	SOUČASNÝ STAV – KULTURNÍ HODNOTY, OCHRANA PAMÁTEK.	154
9.6	SOUČASNÝ STAV – OCHRANNÁ PÁSMA A OSTATNÍ DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE O LIMITECH A OMEZENÍCH	154
9.7	SOUČASNÝ STAV – DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	155
9.8	SOUČASNÝ STAV – ROZVOJOVÉ PŘEDPOKLADY HLAVNÍCH FUNKČNÍCH SLOŽEK URBANISTICKÉ STRUKTURY	159
9.9	ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH TRANSFORMACE	161
9.10	ZÁSADY OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	192
9.11	CIVILNÍ OCHRANA	194
9.12	ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY	195
9.13	POŽADAVEK NA PLÁNOVACÍ SMLOUVY.....	196
9.14	ZDŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉ REGULACE.....	197
10	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	204
11	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	205
11.1	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	205
11.2	VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH V ÚZEMNÍM PLÁNU.	205
12	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	207

13	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL	207
13.1	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	207
13.2	ZÁSADY PLOŠNÉHO VYHODNOCENÍ	208
13.3	ODNĚTÍ POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA.	209
13.4	ODNĚTÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU	210
13.5	ZDŮVODNĚNÍ, PROČ JE NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ VE SROVNÁNÍ S JINÝM MOŽNÝM ŘEŠENÍM NEJVÝHODNĚJŠÍ Z HLEDISKA OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A OSTATNÍCH ZÁKONEM CHRÁNĚNÝCH OBECNÝCH ZÁJMŮ.	213
13.6	TABULKOVÁ ČÁST – ZASTAVITELNÉ PLOCHY	220
13.7	TABULKOVÁ ČÁST – PLOCHY TRANSFORMACE	222
13.8	TABULKOVÁ ČÁST – PLOCHY A KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	223
13.9	TABULKOVÁ ČÁST – PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ	224
13.10	TABULKOVÁ ČÁST – SOUHRN	224
14	VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ	225
15	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	225

Zastupitelstvo obce Jenišov, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023, aplikovaném na základě ustanovení § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 54 stavebního zákona, v souladu s ustanovením §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

v y d á v á

Ú Z E M N Í P L Á N J E N I Š O V .

VÝROKOVÁ ČÁST

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 17. 7. 2026. Zastavěné území je vyznačeno v grafické části územního plánu.

2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Základní koncepce rozvoje území obce Jenišov definuje základní principy rozvoje s ohledem na urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny.

2.1 HLAVNÍ ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE.

1. Územní plán Jenišov v následujících zásadách celkové koncepce rozvoje řešeného území uplatňuje zásady a plní úkoly ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území obce. Ochrana jednotlivých hodnot, stanovená územním plánem, je podrobně vymezena v příslušných tematických kapitolách výroku.
2. Územní plán Jenišov navrhuje rozvoj obce tak, aby obec poskytovala bydlení v solitérních rodinných domech s vysokým zastoupením zeleně, kvalitním veřejným prostorem (veřejný prostor komponovat pro lidské měřítko, pro chůzi, a nikoliv pouze a jen pro motorovou dopravu) a s dostatečnou nabídkou občanské vybavenosti.
3. Územní plán Jenišov vylučuje možnost realizace nových logistických center, ploch výroby a skladových areálů. Územní plán respektuje pouze stávající výrobní a skladové areály a nadále podporuje rozvoj pouze drobné a řemeslné výroby.
4. Navržený rozvoj zakládá pro obec možnosti v oblasti pracovních příležitostí, bydlení, občanského vybavení, rekreace, výrobních kapacit a služeb.
5. Územní plán Jenišov na území obce respektuje a podporuje v urbanistické koncepci a v koncepci uspořádání krajiny ochranu cílové kvality vlastní krajiny na řešeném území.
6. Přírodní a krajinné hodnoty v řešeném území jsou navrženým stavebním rozvojem zachovány, chráněny a vhodně doplněny prostřednictvím fungujících i navržených prvků ÚSES.
7. V územním plánu Jenišov je stabilizována současná struktura zástavby a založeny územní předpoklady pro budoucí vývoj zastavitelných území. Stabilizované plochy i plochy rozvojové nezasahují negativně do historické struktury sídla, nenarušují pohledy na přírodní dominanty a krajinné horizonty, i vizuální vztahy s okolními sídly a krajinou.
8. Územní plán Jenišov vylučuje v zastavěném území, v zastavitelných plochách nebo plochách transformace výškově a měřítkově se vymykající rozměrné stavby, tedy stavby vytvářející negativní dominanty.

2.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE JENIŠOV

Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot rozděluje hodnoty v území do následujících kategorií a pro každou z nich stanovuje konkrétní pravidla její ochrany a rozvoje:

- [2.2.1] přírodní hodnoty
- [2.2.2] kulturní hodnoty
- [2.1.3] civilizační hodnoty

2.2.1 PŘÍRODNÍ HODNOTY

Koncepce ochrany přírodních hodnot spočívá v zachování stávajících, níže uvedených hodnot, a taktéž zajištění jejich vhodného doplnění. Dále ochrana těchto hodnot spočívá v nepřipuštění takových činností, které by je narušily nebo negativně ovlivnily.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované přírodní hodnoty:

- památné stromy,
- lesní plochy a plochy zeleně v krajině podél Chodovského potoka,
- ložiska nerostů,
- plochy zeleně v krajině v návaznosti na vodní plochy západně od obce Jenišov.

2.2.2 KULTURNÍ HODNOTY

Za kulturní hodnoty jsou považovány zejména hodnoty architektonické a urbanistické.

Koncepce ochrany architektonických hodnot spočívá v nepřipuštění takové výstavby nebo činností, které by mohly nepříznivě ovlivnit vzhled, okolní prostředí nebo estetické působení hodnoty v prostoru sídla, případně narušit funkci architektonické dominanty v obci.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované architektonické hodnoty:

- industriální dědictví Stožár 1 - Přechodové železobetonové stožáry VN (katalogové číslo 2000005269_2001),
- industriální dědictví Stožár 2 - Přechodové železobetonové stožáry VN (katalogové číslo 2000005269_2002),
- kaple sv. Anny,
- Počernský mlýn.

2.2.3 CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Koncepce ochrany civilizačních hodnot spočívá v zachování stávajících, níže uvedených hodnot a umožnění jejich dalšího rozvoje, případně umožnění vzniku nových.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované civilizační hodnoty:

- veřejná infrastruktura (občanské vybavení, veřejná prostranství, pěší a cyklistické stezky nebo trasy),
- místa rekreačního pobytu v krajině (amfiteátr Oáza a jeho okolí a dále rekreační plochy v okolí rybníků západně od obce Jenišov).

3 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základní urbanistickou koncepci a kompozici tvoří:

- [3.1] koncepce plošného uspořádání
- [3.2] koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice
- [3.3] vymezení zastavitelných ploch
- [3.4] vymezení ploch transformace
- [3.5] koncepce systému sídelní zeleně

3.1 KONCEPCE PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Koncepce plošného uspořádání je založena na vymezení a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a určení jejich funkčního využití. Tyto plochy jsou podřazeny do pěti základních kategorií, jejichž smyslem je přehledně zdůraznit základní náplň (převažující činnost) ploch s rozdílným způsobem využití v nich obsažených.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VYMEZENÉ ZEJMÉNA PRO ZAJIŠTĚNÍ OBYTNÉ FUNKCE V ÚZEMÍ

- Pro zajištění rozvoje obytné funkce jsou vymezeny plochy pro bydlení hromadné (BH), plochy pro bydlení individuální (BI), plochy smíšené obytné venkovské (SV), které jsou doplněny o plochy zeleně soukromé, tj. plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ) a plocha smíšená obytná jiná (SX) pro zajištění funkce bydlení spojenou se zázemím obory.
- Plochy smíšené obytné venkovské jsou vymezeny za účelem zajištění realizace bydlení, doplňující občanské vybavenosti, služeb, nerušící výroby apod. Plochy smíšené obytné jiné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek polyfunkčního využití sídla, podpory možnosti variabilnějšího způsobu využití území, tedy realizace bydlení a občanského vybavení apod. Plochy pro bydlení individuální jsou vymezeny za účelem zajištění realizace bydlení doplněného o drobné služby, plochy pro bydlení hromadné pak pro možnost realizace bydlení v bytových domech.
Plochy zeleně zahradní a sadové jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek sloužících jako doplňkové funkce rekreační, produkční a kompoziční k plochám smíšeným obytným venkovským a plochám bydlení v rodinných domech – městské a příměstské a vytváření přechodu zástavby do krajiny.
- Umisťování staveb a zařízení v těchto plochách musí vést k zachování nebo ke zvyšování kvalitativní úrovně bydlení včetně související vybavenosti a kvality obytného prostředí.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VYMEZENÉ ZEJMÉNA PRO ZAJIŠTĚNÍ PRODUKČNÍ FUNKCE V ÚZEMÍ

- Pro zajištění a rozvoj produkční funkce jsou vymezeny plochy výroby lehké (VL) a plochy výroby drobné a služby (VD). Jako specifická plocha se zvláštním typem užívání je vymezena plocha smíšená obytná jiná (SX), a to pro zajištění funkce bydlení spojenou se zázemím obory.
- Plochy výroby lehké jsou určeny přednostně k umisťování činností s vyšší přípustnou mírou zátěže území, zejména staveb a zařízení pro lehkou výrobu, staveb pro skladování, staveb a zařízení pro zemědělské účely. Plochy výroby drobné a služby jsou určeny pro umisťování nerušící drobné výroby.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VYMEZENÉ ZEJMÉNA PRO ZAJIŠTĚNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- Pro zajištění a rozvoj veřejného občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení veřejného (OV). Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel. Nad rámec ploch občanského vybavení, lze stavby a zařízení občanského vybavení umisťovat i v plochách smíšených obytných venkovských nebo jiných, ale vždy v souladu s podmínkami využití těchto ploch.
- Pro zajištění a rozvoj občanského vybavení sportovního charakteru nebo rekreačních a kulturních aktivit územní plán vymezuje plochy občanského vybavení sport (OS) a plochy rekreace na oddechových plochách (RO). Plochy občanského vybavení sport jsou vymezeny za účelem možnosti umístění sportovních a tělovýchovných zařízení jako jsou např. sportovní areály, hřiště, haly,

tělocvičny, bazény apod. Tyto plochy mohou zahrnovat i doplňková zařízení s přímou vazbou na hlavní náplň území.

Plochy rekreace na oddechových plochách jsou vymezeny za účelem realizace relaxačního, kulturního, rekreačního a sportovní využití na pozemcích přírodního charakteru. Vymezení těchto ploch umožňuje mimo jiné i zajištění základního standardu a kvality života obyvatel

- Pro zajištění a rozvoj občanského vybavení za účelem možnosti realizace pohřbívání územní plán vymezuje plochy občanského vybavení hřbitovy (OH).
- Pro zajištění a rozvoj občanského vybavení komerčního charakteru jsou vymezeny plochy občanského vybavení s rozdělením na občanské vybavení komerční – zařízení malá až střední (OK.m) a občanské vybavení komerční – zařízení plošně rozsáhlá (OK.k).

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- Pro zajištění a rozvoj veřejné infrastruktury v oblasti dopravní infrastruktury jsou vymezeny plochy dopravy silniční (DS), plochy dopravy drážní (DD), plochy veřejných prostranství všeobecných (PU).
- Nad rámec vymezených ploch dopravní infrastruktury je realizace dopravních staveb umožněna i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, které takového využití připouštějí.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Pro zajištění a rozvoj technické infrastruktury jsou vymezeny plochy technické infrastruktury všeobecné (TU).
- Realizace technické infrastruktury je umožněna v plochách s rozdílným způsobem využití, přednostně v plochách veřejného prostranství a v plochách dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit umístování sítí technické infrastruktury v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- Pro zajištění a rozvoj veřejné infrastruktury v oblasti veřejných prostranství jsou vymezovány plochy veřejných prostranství, a to plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) a plochy zeleně sídelní ostatní (ZS).
- Účelem ploch veřejných prostranství je vytvářet prostor přístupný každému bez omezení, tedy prostor sloužící obecnému užívání a umožňující zejména setkávání, komunikaci a pohyb obyvatel. Plochy veřejných prostranství všeobecných jsou vymezovány tam, kde se předpokládá převaha zpevněných ploch (např. náměstí, ulice). Plochy zeleně sídelní ostatní jsou vymezovány tam, kde se předpokládá převaha nezpevněných ploch (např. parky, travnaté plochy) za účelem zajištění podmínek plnění funkcí kompoziční a odpočinkovou.

REKREACE

- Pro zajištění a rozvoj rekreační funkce jsou vymezeny plochy rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) a rekreace na oddechových plochách.
- Plochy rekreace v zahrádkářských osadách jsou vymezeny k zajištění a rozvoji podmínek individuální rekreace, zatímco plochy rekreace na oddechových plochách jsou vymezeny jako pozemky přírodního charakteru pro relaxační, rekreační a sportovní využití.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VYMEZENÉ ZEJMÉNA PRO ZAJIŠTĚNÍ KRAJINNÉ FUNKCE V ÚZEMÍ

- Pro zajištění rozvoje krajinné funkce jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU), plochy lesní všeobecné (LU), plochy smíšené krajinné všeobecné (MU), plochy zemědělské všeobecné (AU) a plochy přírodní všeobecné (NU).

- Tyto plochy slouží zejména k zajištění podmínek zachování biologické rozmanitosti, krajinotvorné funkce a ekologické stability a dále k zajištění podmínek výrobních aktivit podmíněných přírodními zdroji (zemědělství, lesnictví) a v neposlední řadě aktivit rekreačních.
- Zvláštní funkci sídelní zeleně zaujímají plochy zeleně ochranné a izolační (ZO), které jsou vymezeny v místech, kde má zezeň převážně funkci ochrannou, např. z důvodu zachycování prachových částic, snižování hluku, zakrývání nevhodných pohledů.

3.2 KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

3.2.1 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ.

Pro regulaci budoucí zástavby v plochách s rozdílným způsobem využití definuje územní plán Jenišov následující pojmy a stanovuje tyto nepřekročitelné limity: maximální výška zástavby, maximální procento zastavění a minimální procento ozelenění.

- **Maximální výška stavby** je vyjádřena číselnou hodnotou v metrech, případně počtem podlaží. Maximální výška stavby je vždy měřena od nejnižšího bodu stavby k nejvyššímu bodu stavby, přičemž se do této výšky nezapočítávají komíny, antény, hromosvody. Nejnižší bod stavby je definován v nejnižším místě půdorysného průmětu stavby do původního rostlého terénu před zahájením stavebních prací.
- **Maximální procento** zastavění stavebního pozemku (koeficient zastavění pozemku) je součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb na pozemku. Do zastavěné plochy se započítávají zpevněné plochy okapových chodníků, ostatních chodníků se zpevněným povrchem, parkovací stání, terasy, tvárnicemi pro zatravnění, které slouží např. k parkování, skladování nebo uložení jakýchkoliv mobilních staveb a zařízení.
- **Minimální procento ozelenění** pozemku stavebního pozemku (koeficient zeleně) udává podíl ploch zeleně na stavebním pozemku. Plochou zeleně je rostlý nebo upravený terén s vegetační vrstvou schopnou vsakování. Do plochy zeleně se nezapočítávají plochy s tvárnicemi pro zatravnění, které slouží k jakémukoliv formě parkování, skladování nebo uložení jakýchkoliv mobilních staveb a zařízení. Do plochy zeleně se nezapočítávají plochy tzv. zelených střech, popínává zezeň na svislých konstrukcích.
- V případě jakéhokoliv **využití podkroví**, které je definováno jako přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, je nutné respektovat následující:

Podkroví bude využito pouze jako jednopodlažní prostor. V případě využití pro bydlení není připuštěna možnost mezonetu.

Ustupující podlaží v případě šikmých střech bude pouze v jedné úrovni (v rovině římsy) pro využití střešními terasami apod. V případě plochých střech bude ustupující podlaží nanejvýše jedno, pro využití technologiemi objektu apod. Jiné objemové zvětšení střešní roviny není dovoleno.

V případě použití vikýřů je nepřípustné vikýře sdružovat do průběžných zlomených střešních rovin a vytvářet tak objemově hmotné spojení vikýřů nebo využívat vikýře jako kontinuálně pokračující podlaží v celé konstrukční výšce.

- **Ustupené podlaží** u staveb s plochou střechou je podlaží, které je výrazně hmotově odděleno a odsazeno min. o 2,0 m od hrany fasádní obvodové konstrukce stavby, a jehož půdorysná plocha je výrazně redukována vůči celkové půdorysné ploše objektu.
- V případě **omezení maximální zastavěnosti plochy plošnou výměrou** budovy platí, že stanovený rozměr nelze obcházet účelovým dělením staveb a jejich vzájemným spojováním např. spojovacím krčkem, vedlejšími stavbami apod.

- **Charakter zástavby:** půdorysná a hmotová skladba stavby nebo souboru staveb, ve které hrají role dimenze, objemy a proporce hmot (např. půdorysné rozměry staveb, počty podlaží, zastřešení).
- **Struktura zástavby:** je dána vzájemným uspořádáním prvků zástavby – staveb, souborů staveb, motorových a pěších komunikací, nezastavěných městských prostorů (uličních koridorů, náměstí, parkových ploch) a ploch pro další městské funkce (rekreace, výroba, technická infrastruktura).
- **Řadová zástavba volná:** Domy jsou postavené v řadě za sebou (často podél ulice), které však na sebe nemusí být přímo navazovat stěnou jako klasické městské řadové domy. Mezi domy mohou být rozestupy (např. proluky, zahrady), ale stále si udržují jasnou linii a strukturu ulice.
- **Rozvolněná zástavba:** Domy jsou rozmístěny volně na vlastních pozemcích a obvykle netvoří souvislou uliční frontu. Nicméně mohou místy vytvářet i souvislou uliční frontu jako řadová zástavba volná nebo vytvářet kompaktní blok.
- **Volná zástavba:** Domy jsou rozmístěny volně na vlastních pozemcích, aniž by tvořily souvislou uliční čáru nebo kompaktní blok.
- **Rozptýlená (rozvolněná) zástavba:** Domy jsou rozmístěny volně na vlastních pozemcích s velkými rozestupy, aniž by tvořily souvislou uliční čáru nebo kompaktní blok.
- **Prvky koncentrické uspořádání:** Část zástavby (některé domy) jsou uspořádána kolem centra, např. náves, park, významný veřejný prostor.
- **Lineární zástavba:** Budovy stojí v jedné nebo více řadách podél jedné hlavní osy např. silnice. Veřejné prostranství.

Pro regulaci plošného nebo prostorového uspořádání územní plán definuje následující pojmy:

- **Chráněným venkovním prostorem** se rozumí nezastavěné pozemky, které jsou užívány k rekreaci, lázeňské léčebně rehabilitační péči a výuce, s výjimkou lesních a zemědělských pozemků a venkovních pracovišť.
- **Chráněným venkovním prostorem staveb** se rozumí prostor do vzdálenosti 2 m před částí jejich obvodového pláště, významný z hlediska pronikání hluku zvenčí do chráněného vnitřního prostoru bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účely, jakož i funkčně obdobných staveb.
- **Chráněným vnitřním prostorem staveb** se rozumí pobytové místnosti ve stavbách a zařízení pro výchovu a vzdělávání, pro zdravotní a sociální účely a ve funkčně obdobných stavbách a obytné místnosti ve všech stavbách.
- **Drobná výroba / služba** – podnikatelská činnost, která má charakter zakázkové nebo malosériové výroby či služby pro obyvatele, vyžaduje samostatnou stavbu nebo soubor staveb a nevytváří nárok na pravidelnou obsluhu těžkou nákladní dopravou nad 6t – např. montáž spotřebního průmyslového zboží, nábytku, výroba bytových doplňků, pekárna, autoservis, mycí linka automobilů apod.
- **Nerušící výroba / služba** – podnikatelská činnost, která má charakter zakázkové výroby či služby pro obyvatele, sloužící pro doplnění lokalit bydlení zařízeními s nezávadnou výrobou. Svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb i zařízení ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustné, zpravidla hygienické, limity životního prostředí souvisejícího území. Jde především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a účinky zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí. Lze ji integrovat do objektů s jiným způsobem využití, zejména bydlení – např. kadeřnictví a další estetické služby, krejčovství, opravy oděvů a obuvi, opravy elektroniky, ruční výroba módních a bytových doplňků, umělecké ateliéry, samostatné ordinace lékařů, zdravotní služby, kanceláře apod. Za nerušící výrobu nebo službu se nepovažuje např. autoopravna, pneuservis, drobná výroba / služba apod.

3.2.2 ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE A KOMPOZICE

Řešení územního plánu Jenišov vytváří v základní urbanistické koncepci podmínky pro:

- stabilizaci a rozvoj jednotlivých funkčních ploch s cílem zabezpečit udržitelný rozvoj, harmonický vývoj a trvalý soulad všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území,
- kontinuální rozvoj obce jako významného prvku v osídlení kontaktního území s krajským městem,
- stabilizaci a rozvoj bydlení s preferencí bydlení v individuálních rodinných domech s vysokým zastoupením zeleně,
- rozvoj a zkvalitnění dopravní obsluhy obce,
- potřebné doplnění technické infrastruktury a ploch pro zastavitelná a transformační území,
- stabilizaci a rozvoj potřebných ploch drobnou a řemeslnou výrobu, pro služby a ostatní výrobní činnosti, generující pracovní místa,
- ochranu komplexu složek životního prostředí a funkčnost územních systémů ekologické stability,
- ochranu stávající sídelní struktury proti přírodním vlivům,
- ochranu stávající sídelní struktury proti negativním civilizačním zátěžím a negativním vlivům od dopravy, výrobních činností a těžby nerostných surovin,
- ochranu stávající sídelní struktury proti nežádoucím urbanisticky nevhodným zásahům.

S přihlédnutím k významu a funkci obce jako celku v systému osídlení kontaktního území krajského města je navržena následující základní urbanistická koncepce:

- Obec je navržena k rozvoji jako funkční celek příměstského venkovského sídla s pevnou kontaktní vazbou na sousední krajské město Karlovy Vary (spojitě zastavěné území, dopravní a urbanistické vazby), na výchozí krajské a republikové územní vazby vyplývající z nadřazených územně plánovacích dokumentací, a na sousední obce.
- Obec je navržena k rozvoji ve dvou relativně samostatných funkčních částech, územně oddělených od sebe stávající dálnicí D6.
- Urbanistická struktura obce je v zastavěném území v principu stabilizována, případný stavební rozvoj nezpůsobí zásadní změny v jejím prostorovém uspořádání. Změny zastavěného území jsou možné výhradně při splnění stanovených podmínek plochy s rozdílným způsobem využití a stanovených podmínek prostorové regulace.
- Uvnitř i vně zastavěného území jsou vymezeny zastavitelné a transformační plochy malého i většího rozsahu, navržené v návaznosti na komunikační systém obce, určené pro rozvoj bydlení, občanského vybavení, rozvoj služeb, výroby, dopravní a technické infrastruktury.
- Pro dosažení urbanistické hodnoty venkovského prostředí je rozhodující naplnit zásady tvorby a ochrany nových veřejných prostranství jako účinného nástroje venkovské pospolitosti občanů. Veřejná prostranství tvoří součást kvalitního obytného prostředí.
- Návrh budoucí zástavby bude prověřen v rozsáhlejších zastavitelných plochách prostřednictvím územních studií, jejichž zpracování je podmínkou pro další rozhodování v území.
- Vznik samostatných sídelních lokalit bez přímé návaznosti na zastavěné nebo zastavitelné území se nenavrhuje, a je z hlediska zachování zejména krajinných hodnot území nepřipustný.

3.2.3 REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH (PLOCHÁCH STÁVAJÍCÍCH)

Stabilizované plochy jsou stávající plochy s rozdílným způsobem využití uvnitř zastavěného území.

základní podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none"> • Zvýšit význam ulic jako pěších tras s podporou liniové zeleně. • Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru. Musí převládat průhledná část oplocení. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.
struktura zástavby:	<ul style="list-style-type: none"> • Při změnách stávajících staveb nebo umístování staveb nových je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání, zejména stavební čáru a orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství. Pozice novostavby v rámci pozemku musí vycházet z konkrétního místa v sídle a průběhu stavební čáry. • Stavby musí být umístovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích. V případě umístování staveb v nárožních pozicích nebo pozicích navazujících na nároží, musí nové stavby navazovat na zástavbu, se kterou budou přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě.
charakter zástavby:	<ul style="list-style-type: none"> • Nové stavby nebo změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou. Nepřípustné jsou přestavby s cizorodými prvky. Tento požadavek se vztahuje taktéž na typ a barevnost střešní krytiny a podobu vikýřů. • Vyloučit umístění měřítkově, objemově a výškově se vymykajících rozměrných staveb. Vyloučeny jsou stavby vytvářející negativní dominanty.
výšková regulace zástavby:	<ul style="list-style-type: none"> • Při umístování staveb v zastavěném území není možné překročit převládající výškovou hladinu navazující zástavby.
minimální procento ozelenění pozemku:	<ul style="list-style-type: none"> • 10 % pro stavby a zařízení pro veřejnou infrastrukturu (tj. veřejná dopravní infrastruktura, veřejná technická infrastruktura, veřejné občanské vybavení – stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu). Nicméně platí, že stavby by měly být umístovány v kontextu navazující zástavby a neměly by v území vytvářet negativní dominantu. • V případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanovena v plochách VD a SV na 40 %, v plochách BI na 60 %. • V případě umístování stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoveno.
výměry pro vymezení stavebních pozemků:	<ul style="list-style-type: none"> • V případě nové parcelace v plochách BI a SV min. 800 m². • Půdorysná velikost stavby v plochách BI a SV max. 300 m².

3.2.4 REGULACE V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH A PLOCHÁCH TRANSFORMACE

kód plochy	index	regulace
Z.01	BI DS	<p>1. plocha s vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturou je vymezena pro výstavbu solitérních rodinných domů.</p> <p>2. specifické podmínky.</p> <ul style="list-style-type: none"> minimální velikost stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu je 800 m². maximální velikost stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu je 2500 m². charakter a struktura zástavby – řadová zástavba volná s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.
Z.02	BI DS	<p>1. plocha s vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturou je vymezena pro výstavbu solitérních rodinných domů.</p> <p>2. specifické podmínky.</p> <ul style="list-style-type: none"> minimální velikost stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu je 800 m². maximální velikost stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu je 2500 m². charakter a struktura zástavby – řadová zástavba volná s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.
Z.03	VD	<p>1. plocha je vymezena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra řemeslné výroby a služeb, které nelze zejména z hlukových důvodů umístit do smíšeného území.</p> <p>2. specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> charakter a struktura zástavby – uspořádaná lineární zástavba s převážně jednotnou orientací a kompaktní zástavbou budovami.
Z.04	VD	<p>1. plocha je vymezena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra řemeslné výroby a služeb, které nelze zejména z hlukových důvodů umístit do smíšeného území.</p> <p>2. specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> charakter a struktura zástavby – uspořádaná lineární zástavba s převážně jednotnou orientací a kompaktní zástavbou budovami.
Z.05	VD	<p>1. plocha je vymezena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra řemeslné výroby a služeb, které nelze zejména z hlukových důvodů umístit do smíšeného území.</p> <p>2. nezbytná podmínka realizace je zpracování územní studie s nastavením základního způsobu zástavby, vnitřní dopravní a technické infrastruktury.</p> <p>3. specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> charakter a struktura zástavby – uspořádaná lineární zástavba s převážně jednotnou orientací a kompaktní zástavbou budovami. maximální zastavěná plocha kterékoliv jednotlivé budovy nepřesáhne 500 m². maximální výška jakékoliv stavby na ploše je 6,0 m.

Z.06	VD	<p>1. plocha je vymezena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra řemeslné výroby a služeb, které nelze zejména z hlukových důvodů umístit do smíšeného území.</p> <p>2. specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • charakter a struktura zástavby – uspořádaná lineární zástavba s převážně jednotnou orientací a kompaktní zástavbou budovami.
Z.07	SV	<p>1. plocha je vymezena převážně pro obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti a další stavby splňující podmínky pro území SV.</p> <p>2. podél silnice III/00635 bude umístěn chodník oddělený od silnice pásem osázené zeleně.</p> <p>3. specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • charakter a struktura zástavby – rozvolněná zástavba s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.
Z.08	SV	<p>1. plocha je vymezena převážně pro obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti a další stavby splňující podmínky pro území SV, a dále pro odstavné parkoviště.</p> <p>2. specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • z vymezené plochy DS na parc. č. 789 k.ú. Jenišov bude parkoviště zabírat 65 % a 35 % bude zeleň bez možnosti výstavby budov. • charakter a struktura zástavby – rozvolněná zástavba s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.
Z.09	SV DS	<p>1. plocha s vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturou je vymezena převážně pro výstavbu solitérních rodinných domů a dalších staveb splňujících podmínky pro území SV.</p> <p>2. specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • charakter a struktura zástavby – rozvolněná zástavba s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.
Z.10	VD	<p>1. plocha je vymezena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra řemeslné výroby a služeb, které nelze zejména z hlukových důvodů umístit do smíšeného území.</p> <p>2. specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • charakter a struktura zástavby – uspořádaná lineární zástavba s převážně jednotnou orientací a kompaktní zástavbou budovami.
Z.11	SV	<p>1. plocha s vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturou je vymezena pro výstavbu solitérních rodinných domů a dalších staveb splňujících podmínky pro území SV.</p> <p>2. specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • charakter a struktura zástavby – rozvolněná zástavba s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.
Z.13	BI	<p>1. plocha je vymezena pro výstavbu solitérních rodinných domů.</p> <p>2. specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pro realizaci plochy je třeba vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu.

		<ul style="list-style-type: none"> • charakter a struktura zástavby – zástavba volná koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.
Z.14	BI	1. plocha je vymezena pro výstavbu solitérních rodinných domů. 2. specifické podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • charakter a struktura zástavby – zástavba volná s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.
Z.15	OS DS	1. plocha je vymezena k rozvoji sportovního areálu obce funkčně spojená se sousední stabilizovanou plochou sportovní. 2. specifické podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • součástí plochy budou parkovací místa
Z.17	BI	1. plocha je vymezena pro výstavbu solitérních rodinných domů. 2. nezbytná podmínka realizace je zpracování územní studie s nastavením základního způsobu zástavby, vnitřní dopravní a technické infrastruktury. 3. specifické podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • charakter a struktura zástavby – zástavba volná s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.
Z.18	BI	1. plocha je vymezena pro výstavbu solitérních rodinných domů. 2. specifické podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • zajistit napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu • jednotlivé pozemky pro RD budou o minimální výměře 800 m² (v případě stávající parcelace vzniklé před nabytím účinnosti územního plánu Jenišov je možné respektovat pro výstavbu RD i velikost těchto stávajících parcel) • jednotlivé pozemky pro RD budou o maximální výměře 2 000 m² • charakter a struktura zástavby – zástavba volná s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství
Z.19	BI	1. plocha je vymezena pro výstavbu solitérních rodinných domů. 2. specifické podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • charakter a struktura zástavby – zástavba rozvolněná koncentrického uspořádání s různou orientací k veřejnému prostranství.
Z.20	SV DS ZZ	1. plocha s částečně vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturou napojená na veřejnou infrastrukturu obce je vymezena pro výstavbu solitérních rodinných domů a dalších staveb splňujících podmínky pro území SV. 2. specifické podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • charakter a struktura zástavby – rozvolněná zástavba s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství
Z.21	SV	1. plocha je vymezena pro výstavbu solitérních rodinných domů a dalších staveb splňujících podmínky pro území SV. 2. specifické podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • charakter a struktura zástavby – rozptýlená (rozvolněná) zástavba neuspořádaná.

Z.22	RO	1. Plocha vymezena pro budoucí multifunkční rekreaci v přírodních podmínkách v nezastavěném území. 2. specifické podmínky se nestanovují.
Z.23	ZS	1. Plocha je vymezena pro vytvoření důstojného veřejného nástupního prostoru do hřbitova. Plocha je vymezena jako VPS č. VP.01. Část plochy dopravní infrastruktury na pozemcích parc. č. 168 a 413 v k.ú. Jenišov je plocha stabilizovaná „plochy dopravní infrastruktury silniční“. 2. specifické podmínky se nestanovují.
Z.24	SV	1. plocha je vymezena pro výstavbu solitérních rodinných domů a dalších staveb splňujících podmínky pro území SV. 2. specifické podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • charakter a struktura zástavby – rozptýlená (rozvolněná) zástavba neuspořádaná.
Z.25	BI DS ZZ	1. plocha je vymezena pro výstavbu solitérních rodinných domů. 2. specifické podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • jednotlivé pozemky pro RD budou o minimální výměře 800 m² (v případě stávající parcelace vzniklé před nabytím účinnosti územního plánu Jenišov je možné respektovat pro výstavbu RD i velikost těchto stávajících parcel) • jednotlivé pozemky pro RD budou o maximální výměře 2 000 m² • charakter a struktura zástavby – rozvolněná zástavba koncentrického uspořádání s různou orientací staveb k veřejnému prostranství
Z.26	TU	1. plocha je vymezena pro realizaci staveb a zařízení pro nakládání s odpady. 2. specifické podmínky se nestanovují.
Z.27	SV	1. plocha je vymezena pro výstavbu solitérních rodinných domů a dalších staveb splňujících podmínky pro území SV. 2. specifické podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • charakter a struktura zástavby – rozvolněná zástavba s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství
Z.28	OK.k	Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra obchodu a související výroby a služeb, které nelze zejména z hlukových důvodů umístit do jiného území. 1. územně jasně vymezená plocha rozšiřující stávající plochu stejné funkce. 2. specifické podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • charakter a struktura zástavby – rozvolněná zástavba s převážně jednotnou orientací k veřejnému prostranství. Možnost koncentrického uspořádání zástavby budovami
Z.30	BI	1. plocha je vymezena pro výstavbu pouze 4 solitérních rodinných domů. 2. specifické podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • jednotlivé pozemky pro RD budou o minimální výměře 4500 m² • charakter a struktura zástavby – volná zástavba rodinných domů s různou orientací staveb k veřejnému prostranství. 3. nezbytná podmínka realizace je zpracování územní studie s nastavením základního způsobu zástavby a napojení jednotlivých rodinných domů na dopravní a technickou infrastrukturu

Z.31	SV	1. plocha je vymezena pro výstavbu solitérních rodinných domů a dalších staveb splňujících podmínky pro území SV. 2. specifické podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • charakter a struktura zástavby – zástavba rozvolněná koncentrického uspořádání s různou orientací k veřejnému prostranství.
T.1	OV	1. plocha je vymezena pro vybudování správního centra obce. 2. nezbytná podmínka realizace je zpracování územní studie s nastavením základního způsobu zástavby, vnitřní dopravní a technické infrastruktury.

3.2.5 REGULACE PLOCH VYMEZENÝCH V KRAJINĚ

Co se týká podmínek ochrany krajinného rázu, respektive umístování staveb a zařízení či jiných opáření v plochách s rozdílným způsobem využití zařazených do krajiny (plochy zemědělské všeobecné, lesní všeobecné, přírodní všeobecné, smíšené krajinné všeobecné) platí níže uvedené podmínky:

- Chránit členitost zemědělské krajiny – meze s porosty, remízky, cesty, stromořadí podél cest.
- Zachovat a dále rozvíjet systém alejí a vegetačních pásů, stromových skupin a solitérů, remízů a jejich prostorovou účinnost.
- V případě umístování nových staveb a zařízení nebo změn stávajících již dokončených staveb v území potřebných k zajišťování zemědělské výroby, např. seníků, přístřešků pro zvěř, ohradníků pastvin nebo drobné architektury související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla platí následující podmínky:
 - nesmí dojít k narušení obrazu sídel a krajiny nebo krajinného rázu, navrhovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině. To neplatí u staveb rozhleden nebo staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury,
 - je vždy nutné zohlednit krajinné utváření, tzn. vhodné zapojení nové stavby nebo změny stávající stavby do okolní krajiny.

3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavitelné plochy jsou navrženy s ohledem na respektování stávající urbanistické struktury obce Jenišov a taktéž s ohledem na zachování urbanistických a architektonických hodnot v území a při zohlednění rozsahu úměrném potřebám obce. Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na uliční kostru a zastavěné území.

Ve správním území obce Jenišov jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index
Z.01	12,93	bydlení individuální	BI
		doprava silniční	DS
Z.02	6,01	bydlení individuální	BI
		doprava silniční	DS
Z.03	1,19	výroba drobná a služby	VD
Z.04	4,93	výroba drobná a služby	VD
Z.05	7,02	výroba drobná a služby	VD

Z.06	0,84	výroba drobná a služby	VD
Z.07	1,34	smíšené obytné venkovské	SV
Z.08	1,98	smíšené obytné venkovské	SV
		doprava silniční	DS
Z.09	1,62	smíšené obytné venkovské	SV
		doprava silniční	DS
Z.10	0,68	výroba drobná a služby	VD
Z.11	0,78	smíšené obytné venkovské	SV
Z.13	0,51	bydlení individuální	BI
Z.14	3,74	bydlení individuální	BI
Z.15	0,83	občanské vybavení sport	OS
		doprava silniční	DS
Z.17	2,37	bydlení individuální	BI
Z.18	2,23	bydlení individuální	BI
Z.19	0,55	bydlení individuální	BI
Z.20	1,17	smíšené obytné venkovské	SV
		zeleň zahradní a sadová	ZZ
Z.21	1,21	smíšené obytné venkovské	SV
Z.22	1,79	rekreace na oddechových plochách	RO
Z.23	0,36	zeleň sídelní ostatní	ZS
Z.24	0,13	smíšené obytné venkovské	SV
Z.25	2,14	bydlení individuální	BI
		doprava silniční	DS
		zeleň zahradní a sadová	ZZ
Z.26	0,03	technická infrastruktura všeobecná	TU
Z.27	1,35	smíšené obytné venkovské	SV
Z.28	0,89	občanské vybavení komerční – zařízení plošně rozsáhlá	OK.k
Z.30	1,91	bydlení individuální	BI
Z.31	0,30	smíšené obytné venkovské	SV

3.4 VYMEZENÍ PLOCH TRANSFORMACE

Ve správním území obce Jenišov jsou vymezeny následující plochy transformace:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index
T.1	0,68	občanské vybavení veřejné	OV

3.5 KONCEPCE SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Koncepce systému sídelní zeleně respektuje stávající prvky sídelní zeleně a zahrnuje je do ploch veřejných prostranství všeobecných a ploch zeleně sídelní ostatní. Plochy zahrad pak začleňuje do ploch určených pro bydlení nebo v případě prostorově rozlehlejší celků zahrad do ploch zeleně zahradní a sadové. Základní obecné principy koncepce systému sídelní zeleně, a to jak při úpravách stávajících prvků, tak při tvorbě prvků nových, jsou uvedeny níže.

Do ploch zeleně sídelní ostatní jsou zařazeny tradiční udržované parky, udržované plochy zeleně podél vodních toků a potoků v obci, ostatní méně udržované přírodní plochy neoplocené zeleně volně přístupné veřejnosti.

Jako plochy zeleně zahradní a sadové jsou vymezeny většinou soukromé zahrady s výrazně omezenou zastavitelností, oplocené i neoplocené s omezeným přístupem veřejnosti.

Koncepci systému sídelní zeleně tvoří:

- [3.5.1] parkové a travnaté plochy
- [3.5.2] solitérní stromy, aleje a stromořadí, skupiny stromů
- [3.5.3] vodní prvky
- [3.5.4] doprovodná a izolační zeleň
- [3.5.5] zeleň veřejně nepřístupná (plochy zahrad)

3.5.1 PARKOVÉ A TRAVNATÉ PLOCHY

- Při návrhu nového parku i při úpravách stávajících parkových ploch zohledňovat jak urbanistické, tak krajinné souvislosti.
- Reflektovat atmosféru místa, srozumitelnost a logiku parkových a travnatých ploch v rámci širších souvislostí i vztah člověka k místu.
- Při umísťování interaktivních volnočasových prvků — sportoviště, dětská hřiště, vodní prvky apod., nesmí tyto prvky přebíjet přirozenost prostoru, musí být do prostoru vhodně zakomponovány.

3.5.2 SOLITÉRNÍ STROMY, ALEJE A STROMOŘADÍ, SKUPINY STROMŮ

- Solitérní stromy využívat jako architektonické, kompoziční a estetické prvky, přispívající k pobytové kvalitě veřejného prostoru.
- Aleje, stromořadí nebo skupiny stromů je nutné vnímat jako ucelené krajinářské a současně i kompoziční prvky prostoru sídla.
- Aleje, stromořadí nebo skupiny stromů navrhovat v kontextu konkrétní části sídla. Tato zeleň napomáhá sjednocování prostoru v měřítku ulice a přechodu sídla do volné krajiny.

3.5.3 VODNÍ PRVKY

- Vodní prvky je potřeba vnímat jako příležitost k vytvoření kvalitních a atraktivních veřejných prostranství v sídle. Je třeba podpořit jejich integraci do konkrétního typu veřejného prostranství, postupně je revitalizovat a obnovovat.
- Vodní prvky mohou pomáhat utvářet pobytový charakter veřejných prostranství. Vzhledem k tomu, že vodní prvky mohou v rámci širšího okolí hrát významovou roli, je nutné je komponovat vždy společně s daným celkem.

3.5.4 DOPROVODNÁ A IZOLAČNÍ ZELENĚ

- Doprovodná a izolační zeleň v návaznosti na plochy výroby a skladování, dopravní a technickou infrastrukturu nebo pozemky kde probíhá těžba, kde plní funkci zejména hygienickou, tzn., že zlepšuje mikroklima – zvýšení vlhkosti ovzduší, vyrovnávání teplotních extrémů, vyvolávání nebo tlumení proudění vzduchu, zachycování prachu a dalších těkavých aromatických látek, pohlcování škodlivých plynů, tlumení hluku a vibrací apod.

3.5.5 ZELENĚ VEŘEJNĚ NEPŘÍSTUPNÁ (PLOCHY ZELENĚ ZAHRADNÍ A SADOVÉ)

- Jedná se o zeleň na soukromých pozemcích, na plochách zahrad. Z hlediska funkce plní zeleň na plochách zahrad funkci zejména rekreační, tj. psychologické a estetické působení, pohyb a pobyt v zeleni a taktéž vytváří přechod zástavby do volné krajiny. Tato zeleň je mnohdy doplňována o funkce chovatelství a samozásobitelské hospodaření. V případě předzahrádek plní i funkci prostorotvornou, tj. vytváření prostoru, prostorové členění sídla, zvýraznění významových bodů, rámování a izolace zajímavých kompozic apod.

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Koncepci veřejné infrastruktury tvoří:

- [4.1] koncepce veřejných prostranství,
- [4.2] koncepce dopravní infrastruktury,
- [4.3] koncepce technické infrastruktury,
- [4.4] koncepce občanského vybavení.

4.1 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní koncepcí řešení veřejných prostranství je vymezení prostorů přístupných každému bez omezení, tedy prostor sloužících obecnému užívání a umožňujících zejména setkávání a komunikaci obyvatel. Veřejná prostranství jsou územním plánem členěna na jednotlivé typy na základě definování jejich charakteru a urbanistické úlohy ve struktuře sídla. Jedná se o návsi, parkové plochy, ulice (pěší cesty, silnice, cyklostezky nebo cyklotrasy) a významná místa křížení. Pro tyto typy jsou pak formulovány základní obecné principy k dosažení jejich kvality. Kromě toho jsou výše uvedené jednotlivé typy začleněny do ploch s rozdílným způsobem využití, a to:

- plochy veřejných prostranství všeobecných zahrnující náměstí, ulice a významná místa křížení a
- plochy zeleně sídelní ostatní zahrnující parky a travnaté plochy.

Pro tyto plochy jsou pak stanoveny konkrétní podmínky využití s určením hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití. Cílem je, aby každé veřejné prostranství mělo čitelný charakter a zastávalo jasnou a smysluplnou úlohu v celkové struktuře sídla. Platí to jak pro nově vytvářená veřejná prostranství, tak i pro úpravy stávajících. Soustavu veřejných prostranství lze doplňovat o nové prostory plnící funkci veřejných prostranství i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, které vymezení takovéto funkce připouštějí.

Základní obecné principy k dosažení kvality veřejných prostranství při úpravách stávajících nebo tvorbě nových:

ULICE (PĚŠÍ CESTY, SILNICE)

- Je potřeba dbát na kvalitu podoby architektonického detailu a využití parteru přilehlých objektů. Směrem do ulice umisťovat prostory pro obchody a služby s přímým vstupem z ulice, a nikoliv technické zázemí.
- Dopravní uspořádání ulice a její tvarosloví, stejně jako umístění technických objektů a vybavení mobiliářem je nutno podřídit kompozici celku. Konceptu návrhu či parterových úprav ulice, tedy její výslednou podobu, je nutné odvíjet zejména od vyhodnocení jejího urbanistického významu a převládajícího charakteru (pěší cesta, silnice páteřní nebo ostatní) a taktéž od jejího potenciálu.
- Součástí ulice jsou i průhledy dotvářející obraz ulice a usnadňující orientaci chodce. Průhledy je důležité zachovávat, případně dokončovat stromy, stromořadím.
- Prostorové uspořádání ulice a její objektové vybavení je nutné komponovat pro lidské měřítko, pro chůzi, a nikoliv pouze pro motorovou dopravu.

VÝZNAMNÁ MÍSTA KŘÍŽENÍ

- Místotvorný potenciál významných míst křížení a prostranství, vzniklý rozšířením ulic (plácky, nároží, zákoutí apod.), je vhodné využít například k vytvoření charakteristického, příjemně neformálního pobytového prostranství umístěním solitérního stromu, pobytového mobiliáře, drobných architektonických prvků či výtvarných děl apod.
- Usilovat o rozvoj těchto míst jako kvalitního veřejného prostranství plnohodnotně využitelného pro všechny skupiny obyvatel sídla.

NÁVSI

- Využití návsi je nutné navrhovat jako polyfunkční.
- Náves navrhovat tak, aby nabízela volný prostor pro shromáždění většího počtu lidí, dostatek míst k sezení, stín, prvky obohacující vnímání a užívání prostředí např. vodní prvek či umělecké dílo.
- Dopravní uspořádání a jeho tvarosloví, stejně jako umístění vegetačních prvků, technických objektů a vybavení mobiliářem, je nutno podřídit kompozici celku.
- Plocha návsi nesmí obsahovat bariéry, které brání zejména přirozenému pěšímu pohybu.
- Měřítko drobných objektů v prostoru je nutné navrhovat tak, aby odpovídalo míře celkového prostoru.

PARKOVÉ PLOCHY A TRAVNATÉ PLOCHY

- Při návrhu nového parku i při úpravách stávajících parkových ploch zohledňovat jak urbanistické, tak krajinné souvislosti.
- Reflektovat atmosféru místa, srozumitelnost a logiku parkových a travnatých ploch v rámci širších souvislostí i vztah člověka k místu.
- Při umisťování interaktivních volnočasových prvků — sportoviště, dětská hřiště, vodní prvky apod., nesmí tyto prvky přebíjet přirozenost prostoru, musí být do prostoru vhodně zakomponovány.

4.2 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

SILNIČNÍ DOPRAVA

Síť pozemních komunikací musí být rozšířena o nové komunikace pro obsluhu navrhovaných i stávajících ploch s rozdílným způsobem využití nebo pro zlepšení propustnosti krajiny. Tyto nové komunikace

mohou být umístěny v rámci navrhovaných nebo stávajících ploch s rozdílným způsobem využití umožňujících umístění komunikací, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití.

Územní plán Jenišov respektuje stávající soustavu silnic tvořenou nadmístní dopravní infrastrukturou a systémem krajských a místních komunikací. Územní plán Jenišov doplňuje síť místních komunikací pro zkvalitnění dopravní obsluhy obydlených částí obce. Cílem dopravní koncepce v obci je zejména:

- Stabilizace a rozšíření komunikační kostry místních komunikací s návazností na stávající silnice III. třídy. S tím související zejména posílení dopravního napojení velkých obytných lokalit novými místními komunikacemi.
- Zlepšení dopravní propustnosti, dopravní struktury a bezpečnosti na většině stávajících komunikací pomocí dílčích úprav a navazujících neurbanistických prostředků (rozšíření a doplnění chodníků v úsecích vedených v zastavěném území, zkvalitnění povrchů vozovek včetně zlepšení jejich odvodnění, organizace dopravy, dopravní značení apod.).
- Vybudování účelných cyklostezek s napojením na systém cyklistické dopravy Karlovarského kraje.

4.2.1 KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Ve správním území obce Jenišov jsou vymezeny níže uvedené koridory dopravní infrastruktury.

CNZ.D81 Koridor nové kapacitní silnice v úseku Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů). koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Koridor je primárně určen pro umístění nové silnice, je však do něj možno umístit i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci nové silnice.

Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (nová silnice) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umísťování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

CNU.D01 Koridor pro umístění mimoúrovňové křižovatky – I/20 Karlovy Vary, přestavba OK Tašovice. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Koridor je primárně určen pro umístění nové křižovatky, resp. přestavby stávající okružní, je však do něj možno umístit i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci mimoúrovňové křižovatky.

Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (mimoúrovňová křižovatka) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, nové silnice, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umísťování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

Obecně pro koridory dopravní infrastruktury platí:

V místě překryvu výše uvedených koridorů s plochami s rozdílným způsobem využití platí, pokud není výše pro konkrétní koridor uvedeno jinak, že do doby započetí užívání dokončené stavby, pro níž je koridor vymezen, nelze umístit takové stavby či záměry, které by znemožnily nebo ztížily realizaci stavby, pro níž je koridor vymezen.

V místech, kde se výše uvedené koridory vzájemně překrývají nebo navazují platí, že záměry, pro které jsou tyto koridory vymezeny, je nutné koordinovat. Nelze v rámci navazujících řízení záměr umístit, aniž by byla vyřešena koordinace s překrývajícím nebo navazujícím záměrem.

V koridorech dopravní infrastruktury lze umisťovat cyklistické trasy nebo stezky, pěší trasy nebo stezky a dále sítě technické infrastruktury, nicméně tyto záměry nesmí znemožnit nebo ztížit realizaci stavby, pro niž je koridor vymezen.

4.2.2 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

Ve správním území obce Jenišov jsou vymezeny níže uvedené plochy dopravní infrastruktury pro realizaci místních nebo účelových komunikací.

- Z.32**
 - plocha pro novou komunikaci – nové dopravní propojení v jižní a severní části obce
 - střední část plochy je přerušena pozemky nacházejícími se v katastrálním území Hory u Jenišova (mimo řešené území)
- Z.33**
 - plocha pro novou komunikaci včetně návrhu propojení komunikace do obce
 - při křížení se záměrem D81 je nutné tyto dva záměry koordinovat

Další plochy nových komunikací jsou navrhovány v rámci zastavitelných ploch jako jejich součást.

Obecně pro plochy dopravní infrastruktury platí:

Po uvedení dokončené dopravní stavby do užívání zůstanou zbývající nezastavěné části plochy součástí ploch dopravní infrastruktury.

4.2.3 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – CYKLOSTEZKY

Ve správním území obce Jenišov jsou vymezeny níže uvedené plochy dopravní infrastruktury pro realizaci cyklostezek.

- Z.34**
 - cyklostezka a pěší propojení
- Z.35**
 - cyklostezka Chodovský potok
 - při křížení se záměrem D81 je nutné tyto dva záměry koordinovat
 - součástí plochy je i křížení se železniční tratí
- Z.36**
 - Jenišov – Zátíší – Chodov
 - součástí plochy je i křížení se železniční tratí a dále levé odbočování cyklistů za přejezdem do místní komunikace
 - cyklostezka je navrhována v sídle Zátíší jako součást stávající komunikace, je nutno tyto dvě stavby koordinovat

Obecně pro realizaci cyklostezek platí:

Realizace cyklistické infrastruktury (cyklostezek, cyklotras nebo souvisejícího mobiliáře) je možná i v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění cyklistické infrastruktury připouštějí a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Při umisťování nových cyklotras nebo cyklostezek je třeba respektovat níže uvedenou koncepci:

- zajištění dostatečné propustnosti území (zajištění dostupnosti turistických cílů nebo propojení jednotlivých sídel),
- vhodné začlenění cyklotras a cyklostezek do uliční sítě a do veřejných prostranství.

4.2.4 DOPRAVA V KLIDU

Plochy pro parkování a odstavení vozidel lze řešit v rámci stávajících i nově navržených ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství, příp. v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití,

které umístění dopravní infrastruktury připouštějí a za splnění v nich stanovených podmínek využití. Nové záměry v oblasti dopravy v klidu nejsou navrhovány.

4.2.5 PĚŠÍ DOPRAVA

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní pěší dopravu územní plán vymezuje zejména plochy veřejných prostranství a plochy dopravní infrastruktury.

Při umisťování nových pěších tras je třeba respektovat níže uvedenou koncepci:

- vhodné dimenzování pěších tras,
- vhodné začlenění pěších tras do uliční sítě a do veřejných prostranství,
- pěší trasy plánovat s minimem překážek pro chůzi.

4.3 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Územní plán Jenišov zachovává stávající koncepci zásobování vodou a doplňuje základní řady o dále uvedené objekty. Doplnění a dílčí úpravy na systému nemění základní technické parametry stávajících hlavních zařízení na vodovodní síti.

Územní plán Jenišov prověřil kapacity stávajících hlavních tras vodovodů a navrhuje následující úpravy a doplnění systému zásobování vodou:

- Propojovací vodovodní řad PE 110 mezi jižní a severní vodovodní soustavou. Vodovod je navržen jako veřejně prospěšná stavba č. VT.01.
- Propojovací vodovodní řad PE 110 v silnici. Řad je navržen jako veřejně prospěšná stavba č. VT.02.
- Posílení vodojemu Vyhlídková 2 x 200,0 m³ (bez nutnosti vymezení v grafické části).
- Změny na sekundárních rozvodech uvnitř ploch s rozdílným způsobem využití nevyžadují samostatné vymezení v územním plán.
- Územní plán respektuje využívání současných i budoucích lokálních studní jako formu nezávislého zásobování vodou.

Územní plán z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území umožňuje vedení vodovodů nebo umístění zařízení a staveb pro zásobování vodou v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití. Nová vedení vodovodní sítě je nutno přednostně umisťovat v rámci ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit jejich umisťování v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

KONCEPCE ODKANALIZOVÁNÍ

Územní plán Jenišov upravuje stávající koncepci splaškové, respektive jednotné kanalizace a doplňuje základní řady o dále uvedené objekty. Doplnění a dílčí úpravy na systému nemění základní technické parametry stávajících hlavních zařízení na kanalizační síti.

Zásady a doplňující objekty na kanalizační síti:

- Systém oddílné kanalizace zůstane v jižní i severní části obce zachován.

- Části obce s doposud jednotnou kanalizací budou postupně doplněny o samostatnou dešťovou kanalizaci.
- Odkanalizování nových rozvojových ploch do systému kanalizace musí být řešeno v rámci návrhu parcelace.

Územní plán navrhuje nové trasy vedení hlavních řadů a zařízení splaškové kanalizace v rozsahu zobrazení v grafické části. Jedná se o následující objekty:

- Výtlačný kanalizační řad Zátíší – Jenišov sever. Řad je navržen jako veřejně prospěšná stavba č. VT.03.
- Výtlačný kanalizační řad ČSOV Jenišov 2 - stávající výtlačný řad Jenišov. Řad je navržen jako veřejně prospěšná stavba č. VT.05.
- Výtlačný kanalizační řad ČSOV Jenišov 2 - hranice s k.ú. Dvory. Řad je navržen jako veřejně prospěšná stavba č. VT.06.
- Propojovací řad splaškové kanalizace – veřejně prospěšná stavba č. VT.07.
- Propojovací řad splaškové kanalizace – veřejně prospěšná stavba č. VT.09.

Z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území, je umožněno vedení kanalizační sítě nebo umístění zařízení a staveb sloužících k odkanalizování nebo čištění odpadních vod v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití. Vedení kanalizační sítě bude přednostně umisťováno v rámci ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit jejich umisťování v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

KONCEPCE ŘEŠENÍ DEŠŤOVÝCH VOD

Územní plán Jenišov upravuje stávající koncepci dešťové kanalizace a doplňuje základní řady o dále uvedené objekty.

Zásady a doplňující objekty na kanalizační síti:

- V návrhových plochách budou dešťové vody přednostně zasakovány, akumulovány a zadržovány v retenčních nádržích. Přepady z akumulačních a retenčních nádrží budou přednostně zasakovány. Pokud to technické, případně územní podmínky nedovolí, mohou být zaústěny do dešťové kanalizace.
- Systém dešťové kanalizace zůstane v jižní i severní části obce zachován. Severní část dešťové kanalizace zůstane svedena do místní vodoteče, jižní část dešťové kanalizace zůstane napojena na veřejný řad s pokračováním do katastru Tašovice.
- Míra akumulace, zasakování a retence dešťových vod nesmí ohrozit základní funkci vodoteče v řešeném území.
- Části obce s doposud jednotnou kanalizací budou postupně doplněny o samostatnou dešťovou kanalizaci.

Územní plán navrhuje nové trasy vedení hlavních řadů a zařízení dešťové kanalizace v rozsahu zobrazení v grafické části. Jedná se o následující objekty:

- Propojovací řad dešťové kanalizace navržený jako veřejně prospěšná stavba č. VT.08.
- Propojovací řad dešťové kanalizace navržený jako veřejně prospěšná stavba č. VT.10.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Současná energetická soustava bude udržována, podle potřeby ve stávajících trasách posilována její přenosová kapacita, a podle potřeb jednotlivých spotřebitelů budovány v optimálních místech na nových rozvojových plochách trafostanice.

Nárůst spotřeby elektrické energie ve stabilizovaných plochách je pokryt posílením výkonu na stávajících trafostanicích. Navrhované rozvojové plochy budou zásobovány elektrickou energií z pozičně stávajících, případně posílených trafostanic případně nových.

Nová vedení elektrické energie, případně přeložky stávajícího elektrického vedení nebo stavby související se zásobováním elektrickou energií lze umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Obec Jenišov je napojena na plyn. Systém zásobování plynem je vyhovující, a proto není měněn. Tento systém lze dále rozvíjet. V případě potřeby lze nová vedení plynu nebo stavby související se zásobováním plynem umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití a dále za předpokladu, že ochranné nebo bezpečnostní pásmo vedení plynu nezasáhne negativním vlivem stávající nebo navrhované plochy smíšené obytné venkovské nebo plochy občanského vybavení veřejného.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Zásobování teplem je v obci Jenišov řešeno individuálně. Jiné nebo nové zásobování teplem není navrhováno.

SPOJE, TELEKOMUNIKACE

Nové zařízení a vedení není navrhováno, jsou respektována stávající vedení. V případě potřeby lze nová vedení nebo stavby související umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití a dále za předpokladu, že ochranné nebo bezpečnostní pásmo nezasáhne negativním vlivem stávající nebo navrhované plochy smíšené obytné venkovské nebo plochy občanského vybavení veřejného.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Plochy pro stanoviště kontejnerů na tříděný komunální odpad, včetně odpadu inertního (shromažďovací místa) se připouštějí přednostně v plochách veřejných prostranství při splnění v nich stanovených podmínek využití a při splnění výše uvedené koncepce veřejných prostranství.

Územní plán navrhuje nové místo pro umístění stanoviště kontejnerů na tříděný komunální odpad, a to plochu Z.26.

4.4 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Pro zajištění a rozvoj veřejného občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení veřejného. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel. Nad rámec ploch občanského vybavení, lze stavby a zařízení občanského vybavení umísťovat i v plochách smíšených obytných venkovských nebo jiných, ale vždy v souladu s podmínkami využití těchto ploch.

Pro zajištění a rozvoj občanského vybavení sportovního charakteru nebo rekreačních a kulturních aktivit územní plán vymezuje plochy občanského vybavení sport (OS) a plochy rekreace na oddechových plochách (RO). Plochy občanského vybavení sport jsou vymezeny za účelem možnosti umístění sportovních a tělovýchovných zařízení jako jsou např. sportovní areály, hřiště, haly, tělocvičny, bazény apod. Tyto plochy mohou zahrnovat i doplňková zařízení s přímou vazbou na hlavní náplň území.

Plochy rekreace na oddechových plochách jsou vymezeny za účelem realizace relaxačního, kulturního, rekreačního a sportovního využití na pozemcích přírodního charakteru. Vymezení těchto ploch umožňuje mimo jiné i zajištění základního standardu a kvality života obyvatel

Pro zajištění a rozvoj občanského vybavení za účelem možnosti realizace pohřbívání územní plán vymezuje plochy občanského vybavení hřbitovy (OH).

Pro zajištění a rozvoj občanského vybavení komerčního charakteru jsou vymezeny plochy občanského vybavení s rozdělením na občanské vybavení komerční – zařízení malá až střední (OK.m) a občanské vybavení komerční – zařízení plošné rozsáhlá (OK.k).

Nad rámec výše uvedených ploch občanského vybavení lze stavby a zařízení občanského vybavení umísťovat i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, zejména v plochách smíšených obytných venkovských a smíšených obytných jiných v souladu s podmínkami využití vymezených ploch a při splnění v nich stanovených podmínek.

Územní plán Jenišov navrhuje posílení současného veřejného občanského vybavení ve vztahu k předpokládanému rovnoměrnému nárůstu obyvatel. Pro stabilizaci a rozvoj občanského vybavení jsou definovány tyto zásady:

- Předpokládaný nárůst počtu obyvatel v příštích letech (s přihlédnutím k předchozímu vývoji do současného stavu a k vývoji věkové struktury) může navýšit potřeby občanského vybavení v oblastech vzdělávání a výchovy, zdravotnictví, kultury, veřejné správy, ochrany obyvatelstva a zbývajících složek veřejné infrastruktury. ÚPJ stabilizuje současné plochy veřejné občanské vybavenosti a vymezuje nové plochy občanské vybavenosti (OV) tak, jak je navrženo v grafické části.
- Územní plán Jenišov stabilizuje stávající plochy pro tělovýchovu a sport (OS). Nové plochy pro tělovýchovná a sportovní zařízení ÚPJ vymezuje v ploše Z.15 - OS. Stavby pro tělovýchovu a sport funkčně spojené s jinou veřejnou občanskou vybaveností je možné realizovat na základních funkčních plochách občanského vybavení veřejného (OV).
- Územní plán Jenišov stabilizuje stávající plochy pro občanské vybavení veřejné infrastruktury – hřbitovy (OH). Nové plochy pro rozšíření se nenavrhují.
- Územní plán Jenišov akceptuje současné kvalitativní a kvantitativní občanské vybavení komerčního charakteru (OK) v rozsahu odpovídajícím potřebám nejen obce, ale i krajského města a jeho spádového území.

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Hlavním cílem koncepce uspořádání krajiny je zajištění její ochrany včetně ochrany všech přírodních hodnot území, zajištění ekologické stability a zajištění její prostupnosti. Toho je dosaženo jednak vhodně zvolenou základní koncepcí rozvoje území a dále vhodně zvolenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití s důrazem na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Základní koncepci uspořádání krajiny tvoří: vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné území), vymezení územního systému ekologické stability, zajištění prostupnosti krajiny, ochrana území před erozí a před povodněmi, rekreační využívání krajiny.

5.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

Pro zajištění rozvoje krajinné funkce jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU), plochy lesní všeobecné (LU), plochy smíšené krajinné všeobecné (MU), plochy zemědělské všeobecné (AU) a plochy přírodní všeobecné (NU). Tyto plochy slouží k zajištění podmínek výrobních aktivit podmíněných přírodními zdroji (zemědělství, lesnictví), aktivit sportovních a rekreačních a podmínek zachování biologické rozmanitosti, krajinné funkce a ekologické stability.

Zvláštní funkci sídelní nebo krajinné zeleně zaujímají plochy zeleně ochranné a izolační (ZO), které jsou vymezeny v místech, kde má zeď převážně funkci ochrannou, např. z důvodu zachycování prachových částic, snižování hluku, zakrývání nevhodných pohledů.

Ve správním území obce Jenišov jsou vymezeny následující plochy změn v krajině:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index
K.1	1,22	zeleň ochranná a izolační	ZO
K.2	1,44	zeleň ochranná a izolační	ZO

5.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

Koncepce řešení územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) je založena na principu tvorby ucelené ekologické sítě, sestávající se z logických sledů vzájemně navazujících, typově příbuzných a funkčně souvisejících biocenter a biokoridorů. Zahrnuje vzájemně provázané řešení místních i nadmístních hierarchických úrovní – nadregionální, regionální a lokální (místní).

Nadregionální a regionální úroveň není v řešeném území zastoupena. V územním plánu jsou vymezeny skladebné části ÚSES lokální úrovně.

Lokální biokoridory procházející územím obce (LBK)

číslo	popis	funkčnost
LBK.1	spojnice hranice obce Mírová s LBC.2	funkční
LBK.2	spojnice LBC.2 s LBC.3 hranice katastru Dvory	funkční
LBK.3	spojnice hranice obce Mírová s hranicí obce Hory	navržený
LBK.4	spojnice LBK.3 s LBC.4	navržený
LBK.5	spojnice LBC.4 - s Chodovským potokem	navržený
LBK.6	spojnice LBC.4 s LBC.5	navržený
LBK.8	spojnice hranice katastru Tašovice s LBC.7	navržený

LBK.9 spojnice LBC.4 - s Chodovským potokem funkční

Lokální biocentra zasahující správní území obce (LBC)

číslo	název	funkčnost
LBC.1	Zátiší	funkční
LBC.2	Nad mlýnem	funkční
LBC.3	Na předměstí	funkční
LBC.4	Jenišov	funkční
LBC.5	Roh	funkční
LBC.6	U cvičiště	funkční
LBC.7	Nový Jenišov	funkční

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněných do ploch územního systému ekologické stability platí místo podmínek využití stanovených pro příslušné plochy s rozdílným způsobem využití následující podmínky:

Hlavní využití

je využití sloužící k udržení či zvýšení funkčnosti ÚSES

Přípustné využití

není stanoveno

Podmíněně přípustné využití

Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší přirozené podmínky stanoviště a nesníží míru funkčnosti ÚSES. Do vymezených ploch ÚSES nelze umisťovat stavby, vyjma staveb níže uvedených.

- Stavby dopravní infrastruktury za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- Stavby technické infrastruktury za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- Stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- Stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Nepřípustné využití

je jakékoliv využití podstatně omezující funkčnost ÚSES

5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny je zajištěna respektováním systému místních a účelových komunikací, zpevněných i nezpevněných cest. Územním plánem jsou navrhovány nové trasy propojení v krajině, viz koncepce dopravní infrastruktury. Nová propojení mohou být také realizována v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění komunikací při splnění stanovených podmínek využití dané plochy. Není tedy přesně specifikováno trasování nových propojení, je tak upřednostněna značná variabilita možností při vymezení nového propojení.

V krajině jsou přípustné stavby dopravní infrastruktury v případě, že nedojde narušení krajinného rázu, to vše v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Při realizaci záměrů je nutno v maximálně možné míře zachovávat stávající místní a účelové komunikace, polní a lesní cesty zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajinou.

5.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Konkrétní protierozní opatření nejsou navrhována a ani plochy určené pro protierozní opatření vymezovány nejsou. Jednotlivá opatření, která povedou k minimalizaci eroze, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití při splnění stanovených podmínek využití konkrétní plochy.

5.5 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Ve správním území obce Jenišov je stanoveno záplavové území. Nicméně územním plánem není navrhováno protipovodňové opatření. V případě, pokud by bylo nutné realizovat opatření ve vztahu k záplavovým územím nebo přívalovým povodním, realizace protipovodňových opatření je možná v rámci ploch s rozdílným způsobem využití při splnění stanovených podmínek využití konkrétní plochy.

Obecně platí, že stavby umísťované v návaznosti na vodní toky nesmí zhoršovat průběh případné povodně a musí umožnit snadný průchod povodňových průtoků.

5.6 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Ve správním území obce Jenišov jsou vymezena následující významná místa rekreačního pobytu v krajině:

- rekreační území v návaznosti na amfiteátr a rybníky,
- cyklotrasy procházející správním územím obce.

V souvislosti s místy rekreačního pobytu v krajině je vymezeno i jejich vzájemné propojení. Jedná se o využívání stávajících tras, ať už pro pěší nebo taktéž cyklisty, případně využití i komunikací využívaných automobilovou dopravou.

Pro rekreační využívání krajiny je třeba respektovat níže uvedenou koncepci:

- respektovat podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití umožňující rekreační využití krajiny,
- v krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla.

5.7 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Územní plán Jenišov vymezuje plochu těžby dobývání a úpravu (GD). Využití této ploch je podmíněno etapizací, tedy splněním níže uvedených podmínek:

- realizace výsadby zeleně ochranné a izolační v ploše K.1 a ploše K.3,
- realizace a kolaudace nové komunikace napojující plochu těžby dobývání a úprava (GD) na stávající silnici II/222 mimo zastavěné a zastavitelné plochy sídla Jenišov,
- realizace opatření chránící stávající zástavbu i zástavbu nově navrhovanou před hlukem, prachem apod.,
- realizace cyklostezky v navržené ploše Z.36 v úseku Zátíší – Chodov.

6 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití jsou ve správním území obce Jenišov vymezeny níže uvedené plochy s rozdílným způsobem využití, které společně tvoří základní koncepci prostorového uspořádání území.

obecný účel	plochy s rozdílným způsobem využití	kód plochy
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění obytné funkce v území	smíšené obytné venkovské	SV
	bydlení hromadné	BH
	bydlení individuální	BI
	zeleň zahradní a sadová	ZZ
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění produkční funkce v území	výroba lehká	VL
	výroba drobná a služby	VD
	smíšené obytné jiné	SX
	těžba dobývání a úpravy	GD
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění veřejné infrastruktury	doprava silniční	DS
	doprava drážní	DD
	občanské vybavení veřejné	OV
	občanské vybavení sport	OS
	občanské vybavení komerční - zařízení malá až střední	OK.m
	občanské vybavení komerční - zařízení plošně rozsáhlá	OK.k
	občanské vybavení hřbitovy	OH
	rekreace v zahrádkářských osadách	RZ
	rekreace na oddechových plochách	RO
	veřejná prostranství všeobecná	PU
	zeleň sídelní ostatní	ZS
	zeleň ochranná a izolační	ZO
	technická infrastruktura všeobecná	TU
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění krajinné funkce v území	vodní a vodohospodářské všeobecné	WU
	zemědělské všeobecné	AU
	lesní všeobecné	LU
	přírodní všeobecné	NU
	smíšené krajinné všeobecné	MU

SV**SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ****Hlavní využití**

smíšené obytné venkovské

Přípustné využití

- stavby pro bydlení v rodinných domech samostatných/solitérních nebo dvojdomcích (maximálně o dvou bytových jednotkách)
- stavby a zařízení pro rekreaci
- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, služby, tělovýchovu a sport, ubytování (vyjma ubytoven), stravování
- stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže, zahradní domky
- dopravní a technická infrastruktura
- stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. kůlny, stodoly, seníky, skleníky
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně, zeleně soukromé a vyhrazené

Podmíněně přípustné využití

Stavby a zařízení nerušící výroby za podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- stavba svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území,
- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška stavby 2 nadzemní podlaží + využitě podkroví
- minimální procento ozelenění 60 %
- minimální velikost stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu je 800 m², maximální velikost stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu je 2500 m²
- maximální půdorysná velikost stavby hlavní v případě výstavby rodinného domu je 300 m²
- další podrobnější podmínky v kapitolách 3.2.3 regulace ve stabilizovaných plochách (plochách stávajících) a 3.2.4. regulace v zastavitelných plochách a plochách transformace

BH BYDLENÍ HROMADNÉ

Hlavní využití

bydlení hromadné

Přípustné využití

- stavby pro bydlení v bytových domech
- stavby pro bydlení v rodinných domech samostatných/solitérních (maximálně o dvou bytových jednotkách)
- stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže
- dopravní infrastruktura včetně parkovišť nebo garáží
- technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně včetně prvků drobné architektury a mobiliáře

Podmíněně přípustné využití

Stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, služby, tělovýchovu a sport, ubytování (vyjma ubytoven), stravování za podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

- v případě stávajících bytových domů není možné zvyšovat jejich výšku
- maximální výška staveb v případě šikmých střech 2 nadzemní podlaží + využitě podkroví, v případě plochých střech 2 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží
- minimální procento ozelenění 40 %
- minimální počet 2 parkovacích stání na 1 bytovou jednotku, stání musí být umístěno na pozemku společně s hlavní stavbou
- další podrobnější podmínky v kapitolách 3.2.3 regulace ve stabilizovaných plochách (plochách stávajících) a 3.2.4. regulace v zastavitelných plochách a plochách transformace

BI**BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ****Hlavní využití**

bydlení individuální

Přípustné využití

- stavby pro bydlení v rodinných domech samostatných/solitérních (maximálně o dvou bytových jednotkách)
- stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže, zahradní domky, skleníky
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně, zeleně soukromé a vyhrazené

Podmíněně přípustné využití

Stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, služby, tělovýchovu a sport, ubytování (vyjma ubytoven), stravování nebo nerušící výroba a služby za podmínky, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- stavba svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území,
- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška stavby 1 nadzemní podlaží + využitě podkroví v případě šikmých střech, v případě střech plochých 1 nadzemní podlaží
- minimální procento ozelenění 60 %
- minimální velikost stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu je 800 m², maximální velikost stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu je 2500 m²
- maximální půdorysná velikost stavby hlavní v případě výstavby rodinného domu je 300 m²
- další podrobnější podmínky v kapitolách 3.2.3 regulace ve stabilizovaných plochách (plochách stávajících) a 3.2.4. regulace v zastavitelných plochách a plochách transformace

ZZ ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ

Hlavní využití

zeleň zahradní a sadová

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. kůlny, stodoly, seníky, skleníky
- stavby a zařízení sloužící pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, např. přístřešky, altány, bazény, zahradní domky
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- sídelní zeleň, zeleň veřejně nepřístupná, zahrady a sady

Podmíněně přípustné využití

- není definováno

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška staveb je 5 m
- maximální půdorysná plocha stavby je 30 m²
- minimální procento ozelenění 80 %
- další podrobnější podmínky v kapitolách 3.2.3 regulace ve stabilizovaných plochách (plochách stávajících)

VL

VÝROBA LEHKÁ

Hlavní využití

výroba lehká

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro lehkou výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro zemědělství
- dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití

- není definováno

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

- minimální procento ozelenění 60 %
- maximální výška zastavění u staveb s plochou střechou je 10 m
- maximální výška zastavění u staveb se šikmou střechou je 12 m
- další podrobnější podmínky v kapitolách 3.2.3 regulace ve stabilizovaných plochách (plochách stávajících) a 3.2.4. regulace v zastavitelných plochách a plochách transformace

VD VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY

Hlavní využití

výroba drobná a služby

Přípustné využití

- drobná řemeslná výroba, jejíž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu
- drobné stavby služeb související s hlavním využitím plochy např. prodejny výrobků, kanceláře bez možnosti ubytování nebo ubytoven, předváděcí a výstavní prostory
- dopravní a technická infrastruktura
- dopravní a izolační zeleň
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití

- není definováno

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

- minimální procento ozelenění 60 %
- maximální výška zastavění u staveb s plochou střechou je 8 m
- maximální výška zastavění u staveb se šikmou střechou je 10 m
- další podrobnější podmínky v kapitolách 3.2.3 regulace ve stabilizovaných plochách (plochách stávajících) a 3.2.4. regulace v zastavitelných plochách a plochách transformace

SX**SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ****Hlavní využití**

smíšené obytné jiné

Přípustné využití

- stavby pro bydlení v rodinných domech samostatných/solitérních (maximálně o dvou bytových jednotkách)
- dopravní a technická infrastruktura
- stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. kůlny, stodoly, seníky, skleníky
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně, zeleně soukromé a vyhrazené

Podmíněně přípustné využití

Stavby a zařízení pro zemědělství a skladování za podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- stavba svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území,
- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

- minimální procento ozelenění 80 %
- maximální výška stavby 1 nadzemní podlaží + využitě podkroví v případě šikmých střech, v případě střech plochých 1 nadzemní podlaží
- maximální půdorysná velikost stavby hlavní v případě výstavby rodinného domu je 300 m²
- další podrobnější podmínky v kapitolách 3.2.3 regulace ve stabilizovaných plochách (plochách stávajících) a 3.2.4. regulace v zastavitelných plochách a plochách transformace

GD TĚŽBA DOBÝVÁNÍ A ÚPRAVY

Hlavní využití

těžba dobývání a úpravy

Přípustné využití

- těžba, kde probíhá vlastní proces přípravy a dobývání
- nezbytná a související technická infrastruktura
- nezbytné a související stavby pro nakládání vytěženého materiálu
- účelové komunikace
- zeleň
- rekultivační a asanační činnosti včetně možnosti uložení zeminy pro následnou rekultivaci

Podmíněně přípustné využití

není stanoveno

Nepřípustné využití

Stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: nakládání s těžebním odpadem včetně umisťování úložných míst těžebního odpadu, umisťování staveb a zařízení pro těžbu.

Podmínky prostorového uspořádání

- Nejsou stanoveny

DS**DOPRAVA SILNIČNÍ****Hlavní využití**

doprava silniční

Přípustné využití

- stavby pozemních komunikací
- součásti pozemních komunikací např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření, chodníky, železniční přejezdy
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení např. autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň
- cyklostezky, pěší trasy a chodníky

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím, nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Podmínky prostorového uspořádání

- v případě staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, vyjma autobusových zastávek minimální procento ozelenění 40 %
- maximální výška staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení 1 nadzemní podlaží + využití podkroví v případě šikmých střech, v případě střech plochých 1 nadzemní podlaží
- další podrobnější podmínky v kapitolách 3.2.3 regulace ve stabilizovaných plochách (plochách stávajících) a 3.2.4. regulace v zastavitelných plochách a plochách transformace

DD DOPRAVA DRÁŽNÍ

Hlavní využití

doprava drážní

Přípustné využití

- stavby železnice
- součásti železnice, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření, kolejíště, křížení s pozemní komunikací
- zařízení pro drážní dopravu, např. stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky překladišť a správních budov, chodníky
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- doprovozná a izolační zeleň
- cyklostezky, pěší trasy a chodníky

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

OV

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

Hlavní využití

občanské vybavení veřejné

Přípustné využití

- stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu a pro pořádání kulturních akcí, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby a zařízení pro seniory, např. domovy pro seniory, domovy s pečovatelskou službou
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, např. hřiště, koupaliště, sportovní haly
- stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

Stavby pro bydlení – jeden byt správce nebo majitele jako součást stavby umístované dle hlavního a přípustného využití za podmínky, že:

- dojde ke splnění hygienických limitů např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

- minimální procento ozelenění 20 %
- maximální výška staveb v případě šikmých střech 2 nadzemní podlaží + využitě podkroví, v případě plochých střech 2 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží
- další podrobnější podmínky v kapitolách 3.2.3 regulace ve stabilizovaných plochách (plochách stávajících) a 3.2.4. regulace v zastavitelných plochách a plochách transformace

OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT

Hlavní využití

občanské vybavení sport

Přípustné využití

- stavby a zařízení občanského vybavení pro tělovýchovu a sport, např. hřiště, koupaliště, sportovní haly
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení občanského vybavení pro poskytování služeb, které tvoří doplňkovou funkci k plochám občanského vybavení a souvisí s hlavním využitím vymezené plochy za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a stavby budou slučitelné s rekreačními aktivitami.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

- minimální procento ozelenění 20 %
- další podrobnější podmínky v kapitolách 3.2.3 regulace ve stabilizovaných plochách (plochách stávajících) a 3.2.4. regulace v zastavitelných plochách a plochách transformace

OK.m

OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ - ZAŘÍZENÍ MALÁ AŽ STŘEDNÍ**Hlavní využití**

občanské vybavení komerční - zařízení malá až střední

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro obchodní prodej a služby do 2000 m²
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura včetně parkovišť nebo garáží
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně včetně prvků drobné architektury a mobiliáře

Podmíněně přípustné využití

- Stavba pro bydlení – jeden byt správce nebo majitele za podmínky, že: dojde ke splnění hygienických limitů z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální procento zastavění 60 %
- maximální výška staveb v případě šikmých střech 2 nadzemní podlaží bez možnosti využití podkroví, v případě plochých střech 2 nadzemní podlaží
- další podrobnější podmínky v kapitolách 3.2.3 regulace ve stabilizovaných plochách (plochách stávajících) a 3.2.4. regulace v zastavitelných plochách a plochách transformace

OK.k OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ - ZAŘÍZENÍ PLOŠNĚ ROZSÁHLÁ

Hlavní využití

občanské vybavení komerční – zařízení plošně rozsáhlá

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro obchodní prodej a služby
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura včetně parkovišť nebo garáží
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně včetně prvků drobné architektury a mobiliáře

Podmíněně přípustné využití

- Stavba pro bydlení – jeden byt správce nebo majitele za podmínek, že: dojde ke splnění hygienických limitů z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.
- Stavby a zařízení pro skladování např. sklady, manipulační plochy za podmínek, že: svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

- minimální procento ozelenění 40 %
- maximální výška zastavění u staveb s plochou střechou je 10 m
- maximální výška zastavění u staveb se šikmou střechou je 12 m
- další podrobnější podmínky v kapitolách 3.2.3 regulace ve stabilizovaných plochách (plochách stávajících) a 3.2.4. regulace v zastavitelných plochách a plochách transformace

OH

OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY

Hlavní využití

občanské vybavení hřbitovy

Přípustné využití

- plochy veřejných i vyhrazených hřbitovů a pohřebišť, kolumbárií, urnových hájů
- stavby a zařízení smutečních obřadních síní, kaplí
- doprovodná a izolační zeleň, vodní plochy a toky
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- není definováno

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

RZ**REKREACE V ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSADÁCH****Hlavní využití**

rekreace v zahrádkářských osadách

Přípustné využití

- stavby pro rodinnou rekreaci do o zastavěné ploše max. 30 m² např. chaty, zahradní domky
- stavby a zařízení sloužící pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, např. přístřešky, altány, bazény
- stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. kůlny, stodoly, seníky, skleníky,
- dopravní infrastruktura včetně parkovišť nebo garáží
- technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně včetně prvků drobné architektury a mobiliáře

Podmíněně přípustné využití

Není stanoveno

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

- minimální procento ozelenění 80 %
- maximální výška staveb 1 nadzemní podlaží bez využitého podkroví
- maximální plocha hlavní stavby je 30 m²
- minimální velikost nově oddělovaného pozemku pro stavbu zahrádkového domku: 300 m²
- další podrobnější podmínky v kapitolách 3.2.3 regulace ve stabilizovaných plochách (plochách stávajících) a 3.2.4. regulace v zastavitelných plochách a plochách transformace

RO REKREACE NA ODDECHOVÝCH PLOCHÁCH**Hlavní využití**

rekreace na oddechových plochách

Přípustné využití

- pozemky přírodního charakteru pro relaxační nebo rekreační a sportovní využití např. piknikové rekreační louky, sportoviště přírodního charakteru, hřiště, pumptrack, inline dráhy, lanové parky, boulder stěny, minigolf, workoutový park, amfiteátr
- vodní plochy a toky
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení občanského vybavení pro poskytování služeb, které tvoří doplňkovou funkci k plochám rekreace a souvisí s hlavním využitím vymezené plochy za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a stavby budou slučitelné s rekreačními aktivitami.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška staveb 8,5 m
- další podrobnější podmínky v kapitolách 3.2.3 regulace ve stabilizovaných plochách (plochách stávajících) a 3.2.4. regulace v zastavitelných plochách a plochách transformace

PU**VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ****Hlavní využití**

veřejná prostranství všeobecná

Přípustné využití

- pozemky návší, ulic, tržišť a chodníků, parků, lesoparků apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

To vše za podmíněk, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.
- Činnosti, stavby a zařízení, kterými by došlo ke znemožnění vedení průjezdního úseku silnice v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice.

ZS**ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ****Hlavní využití**

zeleň sídelní ostatní

Přípustné využití

- pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů, travnaté plochy apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

ZO ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

Hlavní využití

zeleň ochranná a izolační

Přípustné využití

- sídelní zeleň, zeleň veřejně nepřístupná
- pozemky dopravní a technické infrastruktury
- dopravní a technická infrastruktura
- oplocení pozemků

Podmíněně přípustné využití

- není definováno

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

TU TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ**Hlavní využití**

technická infrastruktura všeobecná

Přípustné využití

- stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, plynovody, produktovody

Podmíněně přípustné využití

- dopravní infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.
- Činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu okolního prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně, tzn. mohou mít negativní vliv na chráněný venkovní prostor staveb nebo chráněný vnitřní prostor staveb.

Hlavní využití

vodní a vodohospodářské všeobecné

Přípustné využití

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, vodních děl
- stavby a zařízení určené pro vodohospodářské využití
- stavby a zařízení sloužící k zajištění bezpečnosti, provozu a údržbě vodních děl
- revitalizace vodních toků

Podmíněně přípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení pro rekreační využití vodní plochy nebo vodního toku
- dopravní a technická infrastruktura

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a stavby budou slučitelné s vodohospodářským využitím,

minimalizovány negativní dopady do vodního režimu, čistoty vod apod.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
- Stavby a zařízení pro zemědělství.

AU ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ**Hlavní využití**

zemědělské všeobecné

Přípustné využití

- pozemky zemědělského půdního fondu, např. orná půda, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny
- stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby (např. polní závlaha a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, stavby a zařízení proti erozi, včelíny, seníky, přístřešky a stavby pro hospodářská zvířata, hnojiště, silážní jámy, ohradníky pastvin)
- dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití

- změna funkce na pozemky určené k plnění funkce lesa
- změna funkce na vodní plochy a vodní toky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- cyklostezky a pěší stezky
- stavby pro myslivost
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a dále nedojde ke ztížení obhospodařování zemědělských ploch.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují zemědělské využití a činnosti s nimi bezprostředně související.
- Stavby a zařízení pro zemědělství vyjma výše uvedených.

LU LESNÍ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití

lesní všeobecné

Přípustné využití

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- stavby a zařízení lesního hospodářství, např. konstrukce lesních školek, závlah, stavby pro uskladnění lesnických surovin a produktů
- stavby a zařízení bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro myslivost, obory
- cyklostezky a pěší stezky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- vodní toky, vodní plochy, vodní díla a jiná vodohospodářská zařízení
- změna funkce na pozemky smíšené nezastavěného území

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití ploch lesních, budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost lesních ploch a nebude narušen krajinný ráz území.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují využití pozemků určených k plnění funkcí lesa a činností s nimi bezprostředně souvisejících.
- Stavby a zařízení pro zemědělství.

NU PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití

přírodní všeobecné

Přípustné využití

- zeleň krajinná tvořená souborem vegetačních prvků s převažující ekologickou a krajinotvornou funkcí, např. pozemky s dřevinami rostoucími mimo les, rozptýlené plošné či liniové porosty dřevin a bylin, remízy, meze, vegetační doprovod vodních toků, pozemky určené k plnění funkcí lesa, trvalé travní porosty
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- vodní toky, vodní plochy, vodní díla a jiná vodohospodářská zařízení

Podmíněně přípustné využití

- obory – pouze stávající
- dopravní a technická infrastruktura
- cyklostezky a pěší stezky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití a nebude narušen krajinný ráz území.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují nebo snižují ekologickou hodnotu území.
- Stavby a zařízení pro zemědělství.

MU SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití

smíšené krajinné všeobecné

Přípustné využití

- zeleň krajinná tvořená souborem vegetačních prvků s převažující ekologickou a krajinnotvornou funkcí, např. pozemky s dřevinami rostoucími mimo les, rozptýlené plošné či liniové porosty dřevin a bylin, remízy, meze, vegetační doprovod vodních toků
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- vodní toky, vodní plochy, vodní díla a jiná vodohospodářská zařízení
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- trvalé travní porosty

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro myslivost, obory
- dopravní a technická infrastruktura
- cyklostezky a pěší stezky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- činnosti, stavby a zařízení pro rybolov
- činnosti, stavby a zařízení pro rekreační využití vodní plochy nebo vodního toku
- stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby, např. polní závlaha a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, stavby a zařízení proti erozi a dále včelíny, seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, ohradníky pastvin
- změna funkce na pozemky určené k plnění funkce lesa nebo pozemky zemědělské

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití a nebude narušen krajinný ráz území.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují nebo snižují ekologickou hodnotu území.
- Stavby a zařízení pro zemědělství vyjma výše uvedených.

7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Ve správním území obce Jenišov jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

7.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

KORIDORY

- VD.81** Koridor nové kapacitní silnice v úseku Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů).
VD.01 Koridor pro umístění mimoúrovňové křižovatky – I/20 Karlovy Vary, přestavba OK Tašovice.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

- VD.02** plocha pro novu komunikaci – nové dopravní propojení jižní a severní části obce součástí plochy je i návrh parkoviště v severní části obce
VD.03 plocha pro novu komunikaci včetně návrhu propojení komunikace do obce

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – CYKLOSTEZKY

- VD.04** cyklostezka a pěší propojení
VD.05 cyklostezka Chodovský potok
VD.06 cyklostezka Jenišov – Zátíší – Chodov

7.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- VT.01** propojovací vodovodní řad PE 110 mezi jižní a severní vodovodní soustavou, vedoucí po pozemcích ppč. 165/586, 165/720, 182/1, 404/4, 404/19, 408/1, 408/4, 408/5, 413, 833 v k.ú. Jenišov.
VT.02 propojovací vodovodní řad PE 110 v silnici III/00635 po pozemcích ppč. 182/1, 182/4, 182/7, 182/17 v k.ú. Jenišov.
VT.03 výtlačný kanalizační řad Zátíší – Jenišov sever vedoucí po pozemcích ppč. 237, 268, 665, 696/1, 832 v k.ú. Jenišov.
VT.05 výtlačný kanalizační řad ČSOV Jenišov 2 - stávající výtlačný řad na ppč. 650 k.ú. Jenišov. Řad vede po pozemcích ppč. 494, 495, 533, 537, 592, 650 v k.ú. Jenišov.
VT.06 výtlačný kanalizační řad ČSOV Jenišov 2 - hranice s k.ú. Dvory na ppč. 320/2 k.ú. Jenišov. Řad vede po pozemcích ppč. 320/1, 320/2, 473, 520, 533, v k.ú. Jenišov.
VT.07 propojovací řad splaškové kanalizace vedoucí na ppč. 347/2, 560, 565, 602, 609 v k.ú. Jenišov. Pro realizaci řadu bude třeba využít pás v šířce 1,0 m v pozemku ppč. 560.

- VT.08** propojovací řad dešťové kanalizace vedoucí na ppč. 347/2, 565, 602, 609 v k.ú. Jenišov.
- VT.09** propojovací řad splaškové kanalizace vedoucí na ppč. 183/1 v k.ú. Jenišov (silnice III/2226).
- VT.10** propojovací řad dešťové kanalizace vedoucí na ppč. 183/1 v k.ú. Jenišov (silnice III/2226).
- VT.11** plocha pro sběrné místo tříděného komunálního odpadu.

7.3 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- VO.01** Důležitá plocha pro občanské vybavení veřejné infrastruktury v obci. V hlavním výkrese označená indexem T.1 pro využití OV.
- Jedná se o pozemky na ppč. 104, 105, 106/1, 106/3, 107/1, 185/1, 187/7 v k.ú. Jenišov. Celková výměra plochy je 0,6837 ha. Druhy pozemků – trvalý travní porost, zahrada, zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha.
- VO.02** Důležitá plocha pro občanské vybavení veřejné infrastruktury v obci, V hlavním výkrese označená indexem Z.15 pro využití OS, DS.
- Jedná se o pozemky na ppč. 566, 567, část 569, část 570, 571, 572, 583, 584, 622 v k.ú. Jenišov. Celková výměra plochy je 0,8274 ha. Druhy pozemků – trvalý travní porost a ostatní plocha.
- VP.01** Důležitá plocha zeleně na veřejném prostranství obce s integrovanou plochou místní komunikace u hřbitova.
- Plocha vymezena jako rozvojová se stabilizovanou dopravní plochou, V hlavním výkrese označená indexem Z.23 pro využití ZS.
- Jedná se o pozemky na ppč. 168, 169, část 410, 412, část 413, část 415 v k.ú. Jenišov. Celková výměra plochy je 0,6198 ha. Druhy pozemků – ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří a orná půda.

8 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Nestanovují se žádná kompenzační opatření podle tohoto zákona.

9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán Jenišov vymezuje plochy US.1 (T.1), US.2 (Z.05), US.3 (Z.17) a US.4 (Z.30) jako plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Rozsah územní studie je stanoven v grafické části územního plánu Jenišov, ve výkrese základního členění.

9.1 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE PRO PLOCHU US.1 (T.1)

- Územní studie navrhne možnosti připojení plochy na technickou infrastrukturu.
- Územní studie navrhne možnosti připojení plochy na dopravní infrastrukturu. Platí, že nově navržené komunikace musí být napojeny na kapacitně a normově vyhovující komunikace, případně musí být navržena taková opatření, která identifikované dopravní závady odstraní.
- Územní studie navrhne řešení parkování.
- Územní studie upřesní podrobné podmínky prostorové regulace (např. stavební čáry, výškovou regulaci) a základní architektonické podmínky (např. tvary a sklony střech, půdorysy staveb).
- Územní studie navrhne uliční profil budoucích komunikací a jejich podrobné členění.

9.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE PRO PLOCHU US.2 (Z.05)

- Územní studie navrhne možnosti připojení plochy Z.05, resp. jednotlivých stavebních pozemků na technickou infrastrukturu.
- Územní studie navrhne možnosti připojení plochy Z.05 na silnici III/00635 a dále jednotlivých stavebních pozemků v ní. Platí, že nově navržené komunikace musí být napojeny na kapacitně a normově vyhovující komunikace, případně musí být navržena taková opatření, která identifikované dopravní závady odstraní.
- Územní studie navrhne parcelaci zastavitelné plochy.
- Územní studie upřesní podrobné podmínky prostorové regulace (např. stavební čáry, výškovou regulaci) a základní architektonické podmínky (např. tvary a sklony střech, půdorysy staveb).
- Územní studie navrhne uliční profil budoucích komunikací a jejich podrobné členění.
- Územní studie navrhne řešení veřejných prostranství (např. liniová výsadba zeleně, přechod zástavby do krajiny, průchodnost územím).
- Územní studie navrhne dostatečnou a účinnou ochranu proti hluku a ostatním negativním zátěžím vůči stávající zástavbě na sousedních plochách SV a BI.
- Územní studie navrhne podél komunikace III/00635 chodník oddělený od komunikace s osázeným pásem zeleně.

9.3 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE PRO PLOCHY US.3 (Z.17) A US.4 (Z.30)

- Územní studie navrhnou možnosti připojení plochy Z.17 a Z.30, resp. jednotlivých stavebních pozemků na technickou infrastrukturu.
- Územní studie navrhnou možnosti připojení ploch Z.17 a Z.30, resp. jednotlivých stavebních pozemků na dopravní infrastrukturu. Platí, že nově navržené komunikace musí být napojeny na kapacitně a normově vyhovující komunikace, případně musí být navržena taková opatření, která identifikované dopravní závady odstraní.
- Územní studie navrhnou parcelaci zastavitelné plochy.
- Územní studie upřesní podrobné podmínky prostorové regulace (např. stavební čáry, výškovou regulaci) a základní architektonické podmínky (např. tvary a sklony střech, půdorysy staveb).
- Územní studie navrhnou uliční profil budoucích komunikací a jejich podrobné členění.
- Územní studie navrhnou řešení veřejných prostranství (např. park, sportoviště) případně navrhne dle potřeby další veřejná prostranství.

9.4 STANOVENÍ LHŮT PRO VLOŽENÍ DAT O STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Lhůta pro vložení dat o studiích do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 5 let od nabytí účinnosti územního plánu Jenišov.

10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán Jenišov vymezuje plochu RP.1 jako plochu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Rozsah regulačního plánu je stanoven v grafické části územního plánu Jenišov, ve výkrese základního členění. Jedná se o regulační plán z podnětu.

10.1 ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

a) vymezení řešeného území

Řešené území regulačního plánu je vymezeno ve výkrese základního členění územního plánu Jenišov. Hranice řešeného území může být překročena, zejména z důvodu napojení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Pozemky budou vymezeny v souladu s územním plánem, resp. jejich využití bude navrhováno jako plochy smíšené obytné venkovské SV vhodně doplněná o veřejná prostranství s dostatečným zastoupením zeleně.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán podrobně navrhne umístění budoucích staveb, jejich hmoty a typy střech. Regulační plán upřesní podrobné podmínky prostorové regulace (např. stavební čáry, výškovou regulaci) a základní architektonické podmínky (např. tvary a sklony střech, půdorysy staveb).

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V řešeném území regulačního plánu není definována žádná kulturní, přírodní nebo civilizační hodnota. Budoucí zástavba se nesmí negativně uplatňovat vůči svému okolí nebo vytvářet negativní dominantu v obci.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán navrhne možnosti připojení plochy, resp. jednotlivých stavebních pozemků na technickou infrastrukturu.

Regulační plán navrhne uliční profil budoucích komunikací a jejich podrobné členění. Regulační plán navrhne možnosti připojení plochy, resp. jednotlivých stavebních pozemků na dopravní infrastrukturu. Platí, že nově navržené komunikace musí být napojeny na kapacitně a normově vyhovující komunikace, případně musí být navržena taková opatření, která identifikované dopravní závady odstraní. Regulační plán navrhne dle potřeby další veřejná prostranství (např. park, sportoviště).

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšné stavby nebo opatření nebudou navrhována.

g) požadavky na asanace

Požadavky na asanace nejsou navrhovány.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Pro řešené území regulačního plánu nevyplývají další požadavky.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nebude nahrazovat územní rozhodnutí.

j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Požadavky na dohodu o parcelaci nejsou uplatněny.

k) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Regulační plán bude zpracován v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb. Měřítko je stanoveno na 1:1000, případně může být použito podrobnější."

10.2 STANOVENÍ LHŮTY PRO VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Lhůta pro vydání regulačního plánu se stanovuje na 5 let od nabytí účinnosti územního plánu Jenišov.

11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU

V zastavitelných plochách Z.04, Z.05, Z.07, Z.08, Z.11, část Z.14, Z.17, část Z.18, Z.25, Z.28, Z.30 a ploše těžby dobývání a úpravy GD (přesný rozsah je definován ve výkrese základního členění plochami označenými indexy PS.1, PS.2, PS.3, PS.4, PS.5, PS.6, PS.7, PS.8, PS.9, PS.10, PS.11, PS.12, PS.13) je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou.

Plánovací smlouva PS.1, PS.2, PS.3, PS.5, PS.6, PS.7, PS.8, PS.10, PS.11, PS.12, PS.13 bude obsahovat zejména:

1. Ustanovení o součinnosti stavebníka a obce k uskutečnění záměru – realizaci výstavby v zastavitelné ploše.
2. Závazek obec, že po dobu trvání plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru – realizaci výstavby v zastavitelné ploše nebo ploše transformace uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy.
3. Závazek stavebníka k výstavbě veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem realizace výstavby.
4. Závazek stavebníka k převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem realizace výstavby nebo podmiňující výstavbu.
5. Závazek stavebníka k účasti na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem realizaci výstavby.
6. Poskytnutí peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace.

Plánovací smlouva PD.9 bude obsahovat zejména:

1. Ustanovení o součinnosti stavebníka a obce k uskutečnění záměru – realizaci nové komunikace a cyklostezky.
2. Závazek obec, že po sjednanou dobu nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by z územně plánovací dokumentace vypustil plochu umožňující těžbu nerostů.
3. Závazek stavebníka k výstavbě komunikace, cyklostezky, protihlukových opatření a realizace ochranné a izolační zeleně.
4. Závazek stavebníka k převzetí nákladů na realizaci komunikace, cyklostezky, protihlukových opatření a realizace ochranné a izolační zeleně.
5. Závazek stavebníka o poskytnutí peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemků vydáním územně plánovací dokumentace.
6. Detailní specifikace asanačních a rekultivačních prací včetně závazku stavebníka k jejich realizaci a převzetí nákladů „stavebníka“ na jejich realizaci.

Lhůta pro uzavření plánovacích smluv

Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy se stanovuje na 6 let od nabytí účinnosti územního plánu Jenišov.

12 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

T.1 Plocha pro občanské vybavení veřejné.

13 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část	územního plánu Jenišov (výrok a odůvodnění) obsahuje 226 stran textu.
Příloha č. 1	grafická část výroku územního plánu Jenišov obsahuje: 1. Výkres základního členění v měřítku 1 : 5 000, 2. Hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000, 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 5 000. 4. Výkres koncepce dopravní infrastruktury v měřítku 1 : 5 000, 5. Výkres koncepce technické infrastruktury v měřítku 1 : 5 000,.
Příloha č. 2	grafická část odůvodnění územního plánu Jenišov obsahuje: 6. Koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000, 7. Výkres širších vztahů v měřítku 1 : 50 000, 8. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000.
Příloha č. 3	vypořádání připomínek a rozhodnutí o námitkách obsahuje 237 stran textu.

ODŮVODNĚNÍ

1 STRUČNÝ POPIS POSTUPU PŘI POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Záměr na pořízení územního plánu Jenišov (ÚPJ) byl schválen Zastupitelstvem obce Jenišov dne 23. 2. 2010. Návrh zadání ÚPJ byl zpracován pořizovatelem ve spolupráci s určenou zastupitelkou Vladimírou Brujovou v srpnu 2018.

Zadání ÚPJ bylo zpracováno na základě usnesení Zastupitelstva obce Jenišov č. usn. 4/17 ze dne 21. 4. 2015, kterým se rozhodlo pořídit územní plán.

Zadání ÚPJ bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Jenišov č. usn. 26/14/2018 ze dne 18. 12. 2018.

Pořizovatelem Územního plánu Jenišov (dále i „ÚPJ“) je Obecní úřad Jenišov, který splňuje kvalifikační požadavky dané v § 26 a § 27 odst. 2 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „SZ“), ve znění pozdějších předpisů, na základě smlouvy s fyzickou osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti (Bc. Jaromír Trtík).

Obec Jenišov má zpracovaný a platný Územní plán sídelního útvaru Jenišov (dále i ÚPN SÚ) schválený dne 13. 7. 1999, s nabytím účinnosti obecně závazné vyhlášky č. 2/99 dne 1. 9. 1999 (zpracovatel Ing. arch. Jaroslav Jelínek).

Důvodem pro pořízení územního plánu je jednak zákonná povinnost (plynoucí ze znění § 322 odst. 1) stavebního zákona, v platném znění), zastaralost současného ÚPN SÚ (formální i obsahová), jednak značná nepřehlednost díky velkému počtu změn, a dále snaha koordinovat územní vztahy vzhledem k blízkosti Karlových Varů a pro známost řady investičních záměrů v území obce.

2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Cílem územního plánování je vytváření předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. ÚPJ respektuje limity v území a nemění zásadním způsobem komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území, které vzniklo rychlým vývojem obce zejména v posledních 25 letech na základě doposud platného a četnými změnami doplňovaného ÚPN SÚ. ÚPJ vytváří územní předpoklady pro další výstavbu, kterou je podmíněn hospodářský a sociální rozvoj obce a jejích obyvatel, přitom respektuje přírodní a kulturní podmínky a hodnoty místa a stabilizuje požadované podmínky příznivého životního prostředí, řeší účelné využití a uspořádání území na základě koordinace veřejných a soukromých zájmů.

ÚPJ je řešen s ohledem na vztah přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území, přičemž tyto hodnoty území včetně urbanistického a historického dědictví respektuje, chrání a rozvíjí. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a řeší ochranu nezastavěného území prostřednictvím regulativů. Zastavitelné plochy důsledně navazují na ZÚ tak, že budoucí zástavba bude z urbanistického hlediska tvořit kompaktní ucelené území. Díky tomuto řešení nedochází k vytváření větších samostatných obytných souborů na plochách, které by narušovaly celistvost zemědělských půd a vytvářely tak těžko obdělávatelné enklávy mezi stávajícím zastavěným územím a nově navrhovanými plochami budoucí výstavby. To nevylučuje existenci případných nečetných menších zemědělských samot, typických pro venkovské území a volné plochy veřejné zeleně, přírodní zeleně i zemědělsky obdělávané menší plochy obklopené urbanizovaným územím ve formě venkovské ulicové zástavby volně vrůstající do krajiny.

Koncepce rozvoje obce stanovená ÚPJ spočívá především v posílení a rozvoji v zadání stanovených požadavků, přičemž řeší vyvážený vztah mezi ochranou životního prostředí a hospodářským rozvojem v paralele s podporou soudržnosti společenství obyvatel a vytváření podmínek pro uspokojování jejich potřeb a požadavků, aniž by tím byly ohroženy podmínky života budoucích generací.

ÚPJ uplatňuje následující hlavní zásady:

- a) vytváří územní předpoklady pro budoucí polyfunkční výstavbu, kterou je podmíněn hospodářský a sociální rozvoj obce a jejích obyvatel, současně s výstavbou respektuje přírodní podmínky místa a umožňuje vytvářet reálné kroky ke zlepšení podmínek příznivého prostředí.
- b) řeší účelné využití a uspořádání území na základě koordinace veřejných a soukromých zájmů.
- c) stanoví koncepcí a zásady dalšího urbanistického rozvoje, uspořádání a rozvoje využití krajiny a rozvoje veřejné infrastruktury. Koncepcí a zásady v konečném důsledku působení jednotlivých částí ÚPJ sledují hlavní cíle udržitelného rozvoje v územním plánování:
 - c1. udržitelná úroveň čerpání přírodních zdrojů včetně území a energie
 - c2. stabilita, popřípadě dynamická rovnováha ekologických systémů
 - c3. udržitelná forma a udržitelná míra ekonomického rozvoje
 - c4. soudržnost mezi sociálními skupinami a synergickými regiony, sociální prostupnost
 - c5. snížení rizik dopadů přírodních katastrof a selhání infrastruktury
- d) stanoví podmínky pro provádění změn ve využití území, urbanistické požadavky na prostorové uspořádání a umístění staveb v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.
- e) respektuje architektonické a urbanistické hodnoty řešeného území vzniklé dlouhým historickým vývojem a spoluvytváří podmínky pro splnění požadavků na jejich ochranu.
- f) stanovuje zásady na ochranu nezastavěného území v úzké vazbě na vymezení funkčních prvků ÚSES.
- g) k budoucí zástavbě navrhuje prioritní zastavění transformačních ploch uvnitř ZÚ, a nové rozvojové plochy vymezuje s předpokladem očekávaného rozvoje v nezbytně nutném a reálně zastavitelném rozsahu.

Územní plán je v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.

S ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území byly v souladu s § 14 odst. 4 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, některé plochy s rozdílným způsobem využití podrobněji členěny. Členění ploch vychází z metodického pokynu „Standard vybraných částí územního plánu“ vydaným Ministerstvem pro místní rozvoj. Důvodem podrobnějšího členění je tedy přizpůsobení územního plánu této metodice.

2.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE § 18

Cíl územního plánování

§ 18 odst. 1 – vytváření předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území založený na vyváženém vztahu podmínek pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel

§ 18 odst. 2 – soustavné a komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území a dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů

§ 18 odst. 3 – koordinace veřejných a soukromých záměrů změn v území a konkretizace ochrany veřejných zájmů

§ 18 odst. 4 – ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; ochrana krajiny jako

Vyhodnocení Územního plánu Jenišov

Cíl je naplněn. Územní plán vytváří podmínky pro další rozvoj obce, avšak tento rozvoj nepovažuje za samoúčelný a koordinuje jej s ochranou přírodních, krajinných a sídelních hodnot. Koncepce vytváří předpoklady pro rozvoj bydlení, občanského vybavení, služeb, rekreace, drobné a řemeslné výroby, dopravní a technické infrastruktury. Současně chrání nezastavěnou krajinu a její ekologické funkce. Základní koncepce výslovně směřuje ke stabilizaci a rozvoji jednotlivých funkcí s cílem zabezpečit udržitelný rozvoj a harmonický vývoj území. Návrh přitom zakládá možnosti rozvoje pracovních příležitostí, bydlení, občanského vybavení, rekreace, výrobních kapacit a služeb. Tím jsou vytvářeny předpoklady pro vyvážené působení environmentálního, hospodářského i sociálního pilíře udržitelného rozvoje.

Cíl je naplněn. Územní plán řeší správní území obce komplexně a stanovuje vzájemně provázanou urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny. Pro jednotlivé části území stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití a prostorového uspořádání. Rozvoj je směřován především do návaznosti na stávající sídelní strukturu a dopravní systém; nevytváří nové izolované sídelní lokality ve volné krajině. Tím je dosaženo účelného a hospodárného využití území při současném respektování veřejných i soukromých zájmů.

Cíl je naplněn. Územní plán koordinuje rozvojové záměry prostřednictvím vymezení zastavitelných a transformačních ploch, veřejné infrastruktury, ploch krajiny, ÚSES a veřejně prospěšných staveb a opatření. U vybraných rozsáhlejších nebo významnějších rozvojových území je další rozhodování podmíněno podrobnějším prověřením, případně plánovací smlouvou. U ploch Z.04, Z.05, Z.07, Z.08, Z.11, části Z.14, Z.17, části Z.18, Z.25, Z.28 a Z.30 je rozhodování podmíněno plánovací smlouvou. Územní plán tím vytváří nástroje pro koordinaci soukromé výstavby s potřebným rozvojem veřejné infrastruktury.

Cíl je naplněn. Ochrana hodnot představuje jeden ze základních principů koncepce ÚP. Územní plán zachovává přírodní a krajinné hodnoty, podporuje jejich ochranu prostřednictvím ploch krajiny a ÚSES a ve volné krajině nevytváří nové izolované zastavitelné plochy. Urbanistická struktura zastavěného území je v principu

Cíl územního plánování

podstatné složky prostředí života obyvatel

§ 18 odst. 4 – hospodárné využívání zastavěného území a ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků

§ 18 odst. 5 – ochrana nezastavěného území

§ 18 odst. 6 – nezastavitelné pozemky na území obce bez územního plánu

Vyhodnocení Územního plánu Jenišov

stabilizována a její změny jsou přípustné pouze při respektování stanovených podmínek využití a prostorové regulace. Regulace výšky, velikosti stavebních pozemků, půdorysné velikosti staveb, podílu zeleně a dalších parametrů vytváří předpoklady pro ochranu charakteru sídla.

Cíl je naplněn. Rozvoj je navržen s využitím zastavěného území, transformačních ploch a ploch navazujících na existující sídelní strukturu. Samostatné nové sídelní lokality bez návaznosti na zastavěné nebo zastavitelné území nejsou navrhovány a jsou z hlediska ochrany krajinných hodnot považovány za nepřípustné. Územní plán současně deklaruje prioritu využití transformačních ploch uvnitř zastavěného území a nové rozvojové plochy vymezuje s ohledem na očekávaný rozvoj.

Cíl je naplněn. Nezastavěné území je diferencováno zejména na plochy vodní a vodohospodářské, lesní, smíšené krajinné, zemědělské a přírodní. Stanovením podmínek využití těchto ploch ÚP chrání jejich primární krajinné, ekologické, vodohospodářské, zemědělské a lesnické funkce a vytváří rámec pro posuzování přípustnosti jednotlivých záměrů.

Na řešení ÚP Jenišov se ustanovení věcně neuplatní. Územní plán stanovuje komplexní podmínky využití celého správního území obce, a režim nezastavitelných pozemků v obci bez vydaného územního plánu proto není pro výsledné řešení relevantní.

2.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE § 19 Odst. 1

Úkol územního plánování

a) Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty

b) Stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, s ohledem na hodnoty a podmínky území

Vyhodnocení Územního plánu Jenišov

Úkol je splněn. Návrh vychází ze stavu území, jeho urbanistické struktury, krajinného rámce, existující veřejné infrastruktury a limitů využití území. Identifikované přírodní, krajinné, sídelní a civilizační hodnoty jsou promítnuty do koncepce rozvoje. Ochrana přírodních a krajinných hodnot je zajištěna mimo jiné prostřednictvím ÚSES a nezastavitelných ploch zeleně.

Úkol je splněn. ÚP stanovuje základní koncepci rozvoje, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a uspořádání krajiny. Základním principem je stabilizace a přiměřený rozvoj obce v návaznosti na krajské město, preference individuálního bydlení v rodinných domech s

Úkol územního plánování**Vyhodnocení Územního plánu Jenišov**

vysokým podílem zeleně a současně zajištění občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury.

c) Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy a rizika

Úkol je splněn. Jednotlivé rozvojové plochy byly vymezeny s ohledem na potřeby obce, jejich polohu, návaznost na zastavěné území, veřejnou infrastrukturu a ochranu hodnot. Územní plán rozlišuje plochy bydlení, výroby a služeb, veřejné infrastruktury, rekreace a krajiny a nevytváří nové izolované sídelní lokality. Rozvoj občanského vybavení reaguje mimo jiné na předpokládaný nárůst počtu obyvatel a související budoucí potřeby vzdělávání, zdravotnictví, kultury, veřejné správy a dalších služeb.

d) Stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a jeho změny

Úkol je splněn. ÚP stanovuje podmínky prostorového uspořádání, mimo jiné výškovou regulaci, minimální podíl zeleně, minimální výměru nově vymezovaných stavebních pozemků a maximální půdorysnou velikost staveb. V plochách BI a SV je při nové parcelaci stanovena minimální výměra stavebního pozemku 800 m² a maximální půdorysná velikost stavby 300 m². U jednotlivých zastavitelných ploch jsou dále stanoveny požadavky na charakter a strukturu zástavby. Regulace tak není pouze funkční, ale cíleně ovlivňuje výslednou prostorovou strukturu sídla.

e) Stanovovat podmínky pro provedení změn v území s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a využitelnost navazujícího území

Úkol je splněn. ÚP stanovuje pro jednotlivé plochy hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání. Ve stabilizovaném území připouští změny pouze při splnění podmínek příslušné plochy a prostorové regulace. Tím je zajištěno, že jednotlivé změny budou posuzovány nejen izolovaně, ale ve vztahu k okolnímu území.

f) Stanovovat pořadí provádění změn v území – etapizaci

Úkol byl prověřen. Územní plán využívá jiné nástroje koordinace rozvoje, zejména územní studie a plánovací smlouvy. U vybraných ploch je další rozhodování podmíněno plánovací smlouvou, čímž je vytvořen mechanismus koordinace výstavby s veřejnou infrastrukturou. Samotná skutečnost, že územní plán nemusí stanovit etapizaci všech rozvojových ploch, neznamena nesplnění tohoto úkolu; jde o nástroj využitelný tehdy, vyžadují-li jej konkrétní podmínky území.

g) Vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků

Úkol je splněn. Koncepce krajiny sleduje vedle ochrany přírodních hodnot a ekologické stability také ochranu území před erozí a povodněmi. Zachování nezastavěných ploch, vegetačních prvků, vodních a vodohospodářských ploch a systému ekologické stability přispívá k retenční schopnosti krajiny a její odolnosti vůči extrémním jevům.

Úkol územního plánování

h) Vytvářet podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn

i) Stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení

j) Prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území

k) Vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany

l) Určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území

m) Vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy

Vyhodnocení Územního plánu Jenišov

Úkol je splněn v rozsahu odpovídajícím možnostem územního plánu. ÚP zachovává funkční diverzitu území a vytváří možnosti rozvoje bydlení, občanského vybavení, služeb, rekreace a pracovních příležitostí. Současně podporuje drobnou a řemeslnou výrobu namísto jednostranného rozvoje velkých logistických a skladových areálů. Koncepce výslovně vylučuje nové logistické, výrobní a skladové areály, respektuje existující výrobní plochy a podporuje především drobnou a řemeslnou výrobu. Tím podporuje pestřejší a stabilnější ekonomickou strukturu území.

Úkol je splněn. Jedním z hlavních principů ÚP je stabilizace a rozvoj bydlení s preferencí individuálních rodinných domů s vysokým zastoupením zeleně. Kvalita bydlení je podporována nejen vymezením ploch bydlení, ale rovněž regulací intenzity a charakteru zástavby, minimálním podílem zeleně, ochranou veřejných prostranství a rozvojem občanského vybavení. ÚP přitom sleduje kvalitu veřejného prostoru a jeho utváření v lidském měřítku s důrazem na pěší pohyb.

Úkol je splněn. Rozvojové plochy jsou vymezovány zejména v návaznosti na stávající zastavěné území a existující komunikační systém, což omezuje vznik neefektivních požadavků na budování veřejné infrastruktury v izolovaných lokalitách. Podmínění rozvoje vybraných lokalit plánovacími smlouvami dále vytváří předpoklad pro spravedlivější rozdělení nákladů vyvolaných novou výstavbou mezi obec a stavebníky.

Úkol je zohledněn. ÚP vytváří obecné územní podmínky pro fungování dopravní a technické infrastruktury a veřejného občanského vybavení, tedy systémů významných rovněž z hlediska ochrany obyvatelstva. Předpokládaný nárůst počtu obyvatel je výslovně dáván do souvislosti také s budoucími potřebami ochrany obyvatelstva a dalších složek veřejné infrastruktury.

Úkol byl prověřen v rozsahu odpovídajícím podmínkám území. ÚP stabilizuje stávající sídelní strukturu, vymezuje transformační plochy a stanovuje podmínky jejich budoucího využití. V krajině respektuje rovněž antropogenně ovlivněná území, včetně rekultivovaných výsypků po historické těžbě. Samostatné asanační zásahy je nutné vymezovat pouze tam, kde jejich potřeba vyplývá z konkrétního stavu území.

Úkol je splněn. Koncepce ÚP respektuje limity využití území a chráněné veřejné zájmy. Zvláštní důraz je kladen na ochranu přírodních a krajinných hodnot, krajinného rázu,

Úkol územního plánování

záměrů a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak

n) Regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů

o) Uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče

Vyhodnocení Územního plánu Jenišov

ekologické stability, zemědělského a lesního prostředí a vodního režimu. Ochrana je promítnuta jak do prostorového vymezení ploch, tak do podmínek jejich využití.

Úkol je splněn. Územní plán zohledňuje existující dobývací prostor a těžební využití území a řeší jej jako samostatnou funkci GD – těžba, dobývání a úpravy. Těžební funkce je tedy územně vymezena a není ponechána nekontrolovanému rozšiřování do ostatních částí krajiny. ÚP připouští změnu reliéfu krajiny právě lokálně v dobývacím prostoru Jenišov v souvislosti s těžbou kaolinu.

Úkol je splněn. Řešení je založeno na urbanistickém posouzení struktury sídla, vztahu zastavěného a nezastavěného území, dopravních vazeb, veřejných prostranství, charakteru zástavby a krajinných souvislostí. Ekologické poznatky jsou promítnuty zejména do vymezení ÚSES, krajinných ploch, ochrany zeleně, prostupnosti krajiny a ochrany před erozí a povodněmi. Koncepce krajiny výslovně spojuje ochranu přírodních hodnot, ekologickou stabilitu a prostupnost krajiny.

2.3 SHRNUTÍ

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že Územní plán Jenišov naplňuje cíle a úkoly územního plánování stanovené v § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb.

Řešení územního plánu vychází z principu vyváženého a udržitelného rozvoje území. Nevnímá rozvoj obce pouze jako vymezování nových zastavitelných ploch, ale jako koordinovaný proces zahrnující ochranu přírodních, krajinných, kulturních a civilizačních hodnot, stabilizaci stávající sídelní struktury, zajištění kvalitního bydlení, odpovídajícího občanského vybavení, veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury, pracovních příležitostí a podmínek pro každodenní život obyvatel.

Urbanistická koncepce respektuje specifické postavení Jenišova v bezprostředním kontaktu s Karlovými Vary a současně usiluje o zachování vlastní identity obce. Rozvoj bydlení je založen zejména na individuálním bydlení v rodinných domech s vysokým zastoupením zeleně. Prostorová regulace současně omezuje takovou intenzifikaci zástavby, která by mohla vést k nežádoucí změně charakteru sídla.

Významným principem návrhu je rovněž kompaktnost sídelní struktury. Rozvojové plochy jsou vázány na existující nebo navrhovanou sídelní a infrastrukturní strukturu a ÚP nepřipouští vznik izolovaných sídelních lokalit bez návaznosti na zastavěné nebo zastavitelné území. Tím jsou současně omezeny negativní důsledky suburbanizace, fragmentace krajiny a neefektivního rozšiřování veřejné infrastruktury.

Územní plán věnuje odpovídající pozornost také nezastavěnému území. Koncepce krajiny je založena na ochraně přírodních hodnot, ekologické stability a prostupnosti krajiny a zahrnuje rovněž ochranu před erozí a povodněmi a podmínky rekreačního využití krajiny.

Navržené řešení proto představuje výsledek vyvažování požadavků na další rozvoj obce s požadavky na ochranu veřejných zájmů a hodnot území. Neupřednostňuje jednostranně ani stavební rozvoj, ani konzervaci současného stavu, ale stanovuje podmínky, za kterých může rozvoj probíhat, aniž by došlo

k nepřiměřenému narušení hodnot území a kvality života jeho obyvatel. Takový přístup odpovídá samotné podstatě § 18 a § 19 stavebního zákona, podle níž je územní plán výsledkem koordinace a vyvažování různých veřejných a soukromých zájmů.

Z hlediska cílů a úkolů územního plánování je proto navržené řešení Územního plánu Jenišov odůvodněné, vzájemně provázané a v souladu s požadavky § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb.

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

3.1 OBECNÉ VYHODNOCENÍ

Územní plán Jenišov je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Na základě metodického sdělení Ministerstva pro místní rozvoj České republiky pod Č. j. MMR-46323/2024-81, bod 11., pokud do 30. 6. 2024 bylo zahájeno veřejné projednání návrhu územního plánu nebo jeho změny, tak se pořizování územního plánu nebo jeho změny celé dokončí podle původního stavebního zákona, a to na základě ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Územní plán je zpracován v souladu se stanovisky dotčených orgánů. Stanoviska jsou založena ve spisu územního plánu Jenišov. V případě požadavků, které bylo možné zpracovat o územního plnu byly tato zpracována. V případě stanovisek nesouhlasných byla tato dohodnuta a byl získán souhlas s návrhem územního plánu.

Níže jsou uvedena pro informaci stanoviska dotčených orgánů uplatněná ve fázi pořízení územního plánu, případně jejich zkrácený text. Stanoviska jsou založena ve spisu územního plánu Jenišov. Stejně tak je uvedeno informativně jejich vypořádání. Co se týká fáze společného jednání, zde je uvedeno jejich vypořádání vztahující se k fázi společného jednání, kdy od tohoto projednání doznal návrh celé řady změn. Vypořádání stanovisek je tedy pouze informativní a je nutné ho posuzovat v kontextu fáze společného jednání, které proběhlo již v roce 2019.

3.2 K NÁVRHU PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ BYLA UPLATNĚNA NÁSLEDUJÍCÍ STANOVISKA:

Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednacích stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
11. 1. 2019	HSKV-274-3/2019-PCNP	23. 1. 2019	por. Bc. Veronika Pomahačová

„Souhlasné stanovisko s připomínkami a požadavky... požaduje... zpracovat... požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce, které jsou uvedeny v § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb....“

Vyhodnocení stanoviska:

Požadavky civilní ochrany budou doplněny v plném rozsahu do kapitoly 2.d odůvodnění ÚPJ.

Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
11. 1. 2019	KHSKV/00426/2019/HOK/Vrb	1. 2. 2019	Ing. Helena Vrbická

„**S** předkládaným **návrhem** Územního plánu Jenišov **se souhlasí**.“

Krajská veterinární správa pro Karlovarský kraj

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
11. 1. 2019	---	---	---

bez odpovědi

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
11. 1. 2019	---	---	---

bez odpovědi

Krajský úřad Karlovarského kraje, OKPPLaCR

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
11. 1. 2019	---	---	---

bez odpovědi

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
11. 1. 2019	KK/167/ZZ/19	26. 2. 2019	Čeganová
14. 3. 2019	KK/1232/ZZ/19	15. 3. 2019	Ing. et Ing. Benešová
14. 3. 2019	KK/1234/ZZ/19	22. 3. 2019	Bc. Soukupová
21. 1. 2021	KK/358/ZZ/21	12. 2. 2021	Mgr. Zemanová

Stanovisko ze dne 26. 2. 2019:

Ochrana přírody a krajiny (Chochel, DiS.)

„Bez připomínek.“

Posuzování vlivů na životní prostředí (Bc. Soukupová)

„...Po důkladném prostudování Územního plánu Jenišov byla shledána **nezbytnost komplexního posouzení vlivů územního plánu na životní prostředí**, zejména proto, že návrh, tak jak je předložen, nevylučuje případnou realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 bodu 108 kategorie II přílohy č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu – 5 ha).“

Vyhodnocení stanoviska:

Důvody požadavku na zpracování SEA projednal zpracovatel návrhu územního plánu spolu s pověřeným zastupitelem na KÚKK a od požadavku bylo upuštěno, viz následné stanovisko ze dne 22. 3. 2019.

Stanovisko z 22. 3. 2019 (SEA)

*„Na základě návrhu Územního plánu Jenišov, žádosti obce Jenišov zn. 324/19-1 ze dne 14. 3. 2019 a v ní uvedeného doplnění... uvádí, že navrhovaný Územní plán Jenišov **nebude posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, ani zpracování variantního řešení územního plánu není požadováno.***

Ochrana ZPF (Ing. et Ing. Benešová)

*„Návrhem ÚP Jenišov došlo k aktualizaci hranice zastavěného území... Krajský úřad s vymezením HZÚ k datu 12.12.2018 **souhlasí**.*

Z04 – souhlasí

Z05 – nesouhlasí. Návrhem lokality vznikne na p.p.č. 402 v k.ú. Jenišov zbytková plocha ZPF. To je v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF...

Vyhodnocení stanoviska:

Plocha bude upravena dle konzultace s KÚKK viz následné stanovisko ze dne 15. 3. 2019.

Z06 – nesouhlasí. Návrhem lokality vznikne na p.p.č. 435/1 v k.ú. Jenišov zbytková plocha ZPF...

Vyhodnocení stanoviska:

Plocha bude upravena dle konzultace s KÚKK viz následné stanovisko ze dne 15. 3. 2019.

Z07 až Z11 – souhlasí

Z11 – souhlasí

Z12 – nesouhlasí. V dokumentaci návrhu ÚP Jenišov není uvedeno odůvodnění vymezení lokality z hlediska nezbytnosti ve smyslu § 4 odst. 2 zákona o ochraně ZPF.

Vyhodnocení stanoviska:

Plocha bude upravena dle konzultace s KÚKK viz následné stanovisko ze dne 15. 3. 2019.

Z13 až Z15 – souhlasí

Z17 až Z21 – souhlasí

Z23 – souhlasí

P01 – souhlasí

CD D81 - Jedná se o dopravní infrastrukturu celorepublikového významu vymezenou dle ZÚR KK. Krajský úřad **nemá žádné připomínky**

CD 02 až CD 05 – **souhlasí**

CD 32 - Koridor je převzatý z platného ÚPN SÚ. **Lokalita je navržena v souladu se zásadami plošné ochrany ZPF.**

CD C03, CD C07 - Koridor je převzatý z platného ÚPN SÚ. **Lokalita je navržena v souladu se zásadami plošné ochrany ZPF.**

Krajský úřad upozorňuje u lokality č. Z14 na vznik zbytkové plochy ZPF na p.p.č. 616/1 a 614/4 v k.ú. Jenišov. Krajský úřad požaduje lokalitu v této části upravit tak, aby nevznikala zbytková plocha ZPF.

Vyhodnocení stanoviska:

Jedná se o stavovou plochu zeleně soukromé a vyhrazené ZS. To samo o sobě není v rozporu s okolními urbanizovanými plochami. Nicméně plocha bude převedena do zastavitelné plochy v intencích ÚPN SÚ.

Krajský úřad upozorňuje na nesrovnalosti u lokality záboru č. Z12. V hlavním výkrese návrhu ÚP Jenišov je uvedena u lokality funkce plocha výroby a skladování VD. V tabulkové části návrhu ÚP Jenišov je lokalita definována pro funkci plocha smíšená. Krajský úřad požaduje upravit návrh lokality tak, aby bylo zřejmé, pro jakou funkci je lokalita vymezena. V závislosti na výše uvedeném je nutné upravit tabulkovou část návrhu ÚP Jenišov.

Vyhodnocení stanoviska:

Dokumentace bude upravena. Správné označení bylo v grafické části. Tabulková část bude opravena.

Krajský úřad požaduje upřesnit funkci záboru na p.p.č. 403 a 405 v k.ú. Jenišov. Dle platného ÚPN SÚ zde byla definována funkce plocha výroby a skladování. V nynějším návrhu nejsou výše uvedené pozemky definovány pro konkrétní funkci.

Vyhodnocení stanoviska:

Uvedené pozemky budou zařazeny do rozvojové plochy Z04.

Ve výkresu předpokládaných záborů ZPF není označena lokalita záboru ZPF č. CD 32.

Vyhodnocení stanoviska:

Lokalita CD 32 bude do výkresu doplněna.

Ve výčtu lokalit definovaných v návrhu ÚP Jenišov na str. 37 až 38 chybí lokalita Z22 (pozn. pořizovatele: myslí se odůvodnění).

Vyhodnocení stanoviska:

Plocha Z22 se celá nachází na ostatní ploše a není proto v bilanční tabulce uvedena.

Stanovisko z 15. 3. 2019 (ZPF)

Z05 – „... Nyní je doplněno, že p.p.č. 420 v k.ú. Jenišov bude zahrnut do lokality Z05, čímž nebude vznikat zbytková plocha ZPF. S nynějším vymezením lokality krajský úřad **souhlasí**.“

Z06 – „...Nyní je doplněno, že p.p.č. 435/1 v k.ú. Jenišov bude zahrnut do lokality Z06 tak, aby nevznikala zbytková plocha ZPF. Krajský úřad s nynějším vymezením lokality **souhlasí**.“

Z12 – „...Krajský úřad s nynějším vymezením lokality na základě... uvedeného odůvodnění **souhlasí**.“

Ochrana lesního půdního fondu a státní správa lesního hospodářství (Ing. Poláková)

„...Z předloženého návrhu Územního plánu Jenišov vyplývá, že řešením územního plánu jsou dotčeny PUPFL: CD -02 – koridor dopravní infrastruktury (cyklostezka Chodovský potok), zábor ve výši 0,1337 ha. V souladu s výše uvedeným ustanovením a vzhledem k výše uvedenému uplatňujeme stanovisko k územně plánovací dokumentaci a **souhlasíme** s dotčením těchto lesních pozemků za předpokladu, že budou dodržena příslušná ustanovení zákona o lesích o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa a jejich dotčení bude projednáno a schváleno všemi vlastníky předmětných lesních pozemků.“

Ochrana ovzduší (Mgr. Zemanová)

„Krajský úřad má výhrady ke dvěma částem návrhu Územního plánu Jenišov (dále jen „ÚP“). Jedná se o **plochy bydlení Z13 a Z14** na severovýchodním okraji obce, které jsou navrženy cca 90 m od hranice vymezeného výhradního ložiska nerostných surovin a v těsné blízkosti koridoru pro vedení obchvatové rychlostní komunikace (vymezeno v ZÚR KK)... V návrhu ÚP Jenišov byla funkce bydlení rozšířena směrem k těžbě a dopravnímu koridoru a pás ochranné a izolační zeleně byl bez náhrady zrušen. Dále se jedná o **výrobní plochy Z08 a Z12** navržené v těsném sousedství stabilizovaných a rozvojových ploch bydlení (Z09, Z11 a Z13). Dle návrhu se jedná o plochy pro řemeslnou výrobu a služby (VD), které zejména z hlukových důvodů nelze umístit do smíšeného území. V platném ÚPN SÚ jsou tyto plochy vymezeny jako plochy smíšené obytné venkovské. V návrhu ÚP došlo tedy ke změně funkčního využití a plochy výroby jsou nyní navrženy v sousedství ploch bydlení, a to bez jakýchkoli doplňujících ochranných opatření... s navrženým řešením **nesouhlasí**... Krajský úřad upozorňuje, že část ploch bydlení označených nyní jako Z13 a Z14 byla předmětem změny č. 2/2015 ÚPN SÚ Jenišov (rozšíření funkce bydlení směrem k ložisku těžby a k dopravnímu koridoru). Mezi orgánem ochrany ovzduší a pořizovatelem změny vznikl ohledně této plochy rozpor. Řízení o řešení rozporu bylo ukončeno dohodou uzavřenou mezi MMR a MŽP dne 13. 9. 2018. Bylo dohodnuto, že předmětná plocha bydlení nebude vymezena. Dle § 51 odst. 2 stavebního zákona je zastupitelstvo obce při schvalování územního plánu výsledkem řešení rozporu vázáno. **U výrobních ploch Z08 a Z12 požaduje** krajský úřad **upravit jejich funkční využití tak, aby z něj byly vyloučeny činnosti s nepřiměřeně rušivými vlivy na sousední plochy bydlení** (např. navrátit původní stav SV), **případně navrhnout** v ÚP **doplňující ochranná opatření** ke snížení negativních vlivů průmyslové činnosti na kvalitu ovzduší v plochách bydlení, např. oddělit plochy výroby od ploch bydlení dostatečně širokým pásem ochranné a izolační zeleně.“

Vyhodnocení stanoviska:

Plochy Z13 a Z14 budou ponechány v zastavitelných plochách s tím, že bude prověřeno, zda nelze plochu Z14 zmenšit tak, aby její východní okraj navázal na jihovýchodní roh p.p.č. 515.

Dotčený orgán, který s navrženým řešením nesouhlasil, argumentoval blízkostí výhradního ložiska kaolínu. K tomu je možno uvést, že ložisko je pouze potenciální možnost budoucí dobývky, přičemž obec je dlouhodobě zásadně proti. Pakliže by přesto k dobývce v budoucnosti došlo, což nelze vyloučit, protože ložisko není odepsané, je k tíži těžební společnosti prokázat a zajistit dostatečnou ochranu obce před negativními vlivy těžby. Dotčený orgán upozornil na výsledek dohody řešení rozporu při pořizování Změny č. 2/2015 ÚPN SÚ Jenišov uzavřenou mezi MMR a MŽP dne 13. 9. 2018 pod č.j. MMR-32019/2018-81-5). Na základě této dohody se dotčený orgán odvolává na § 51 odst. 2 stavebního zákona, kde se m.j. uvádí, že (cit.): „Zastupitelstvo obce je při schvalování vázáno stanoviskem dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů.“ S touto argumentací nelze souhlasit, pořizovatel se domnívá, že je založena na chybném právním úsudku. Je třeba vzít v úvahu, že se nyní nepořizuje změna č. 2/2015 ÚPN SÚ Jenišov, ale zcela nový územní plán, který nově vyhodnocuje podmínky v území, aktualizuje potřeby, tendence apod. To plně podporuje i výše zmíněná textace dohody o řešení rozporu, když se na str. 4, v čl. II. v odstavci Závěr uvádí, cit.: „Strany dále konstatovaly, že navrhovaná změna neřeší území obce komplexně, a shodly se, že budou-li zajištěny nové skutečnosti (například v rámci pořizování nového územního plánu pro celé území), nelze vyloučit přehodnocení názoru na vymezení dané plochy.“ Trvání na vymezení pásu zeleně tedy nelze opřít o výsledek řešení rozporu, protože samotná dohoda dává řešení rozporu omezení, které, jak se pořizovatel domnívá, je dosaženo právě tím, že se plochy Z13 a Z14 zařazují v novém územním plánu, který řeší celé území obce komplexně. K tomu dále pořizovatel uvádí, že zeleň, navržená v ÚPN SÚ, na předmětných pozemcích není (a fakticky ani nemůže) být izolační zelení. V grafické části ÚPN SÚ je na předmětných pozemcích vymezena (obecně) zeleň. V OZV o závazné části ÚPN SÚ Jenišov se postulují zeleň s těmito přívlastky: „parky“, „ostatní veřejná zeleň“, „svahová a ochranná zeleň“, „hřbitovy“ a „ostatní nelesní zeleň“. Plochy zeleně s podrobnějším určením mají v grafické části ÚPN SÚ svoji značku. Značka pro svahovou a ochrannou zeleň v předmětných plochách Z13 a Z14 použitá není. Dle ÚPN SÚ Jenišov se tedy jedná o zeleň bez podrobnějšího určení. Z toho důvodu se pořizovatel vymezuje proti sousloví uvedenému dotčeným orgánem, totiž, že se jednalo o návrhovou plochu pro izolační zeleň. Dalším důvodem, proč pořizovateli přijdou argumenty pro nesouhlas s návrhovými plochami Z13 a Z14 nedostatečné, je zpracovateli posouzení vlivu dokumentací na životní prostředí opakovaně uváděná informace, že měřitelné kladné izolační důsledky dosahuje vzrostlá zeleň až od 40 m šíře vymezené plochy. Plocha zeleně vymezená v ÚPN SÚ činí kolem 25 m, což evidentně nedostačuje. I to je jen potvrzením toho, že se už v ÚPN SÚ Jenišov nejednalo o izolační zeleň, ale spíše o esteticky navržené v té době zakončení zastavěného území před přechodem do ploch orné půdy. Na návrhové plochy Z13 a Z14 ve směru k výhradnímu ložisku (potažmo koridoru obchvatové komunikace) navazuje p.p.č. 470, která je ve vlastnictví správce výhradního ložiska. Není tedy žádný důvod bránící vybudování dostatečné ochrany bytové zástavby před negativními vlivy případných budoucích zdrojů znečištění (těžba, obchvatová komunikace Karlových Varů). Aby soukromý vlastník návrhových ploch Z13 a Z14 nesl ke své tíži následky negativních vlivů potenciálně možných zdrojů jím nezaviněných znečištění, nepřijde pořizovateli jako korektní řešení. Pro úplnost lze uvést, že dopravní řešení v oblasti Karlových Varů je poměrně komplikované, a proto v současnosti Karlovarský kraj pořizuje územní studii, která se zabývá komplexním řešením dopravy v okolí Karlových

Varů („Územní studie silniční dopravy v oblasti Karlových Varů“). Výsledky studie budou do návrhu územního plánu zapracovány, pokud bude studie schválena před vydáním územního plánu. Zda studie potvrdí současný návrh koridoru obchvatové komunikace nebo navrhne odlišné řešení, nelze v tuto chvíli předvídat.

S požadavkem dotčeného orgánu na úpravu funkčního využití plochy Z08 do ploch SV nelze souhlasit, a to z těchto důvodů:

Plocha Z08 VD je jako VD vymezena záměrně, i když v současném Územním plánu sídelního útvaru Jenišov je vymezena jako plocha Sv – smíšené území venkovské. Podíváme-li se na dosavadní využití zastavěných ploch Sv v pásu kolem silnic, jedná se ve většině o podnikatelské subjekty s jasným charakterem výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba, do které spadají autosalony, opravářské dílny, stanice technické kontroly, montáž a servis výtahů, prodejny apod. V plochách kolem bývalé silnice Karlovy Vary – Sokolov není téměř vůbec umístěno bydlení. Hlavním důvodem je výrazná hluková zátěž tohoto území od dálnice D6. Aby nebylo možné do tohoto pásu území umístit další nevhodné bydlení, byly změněny původní plochy smíšené obytné – venkovské Sv na plochy VD, ve kterých jsou případné služební byty podmíněně přípustné, zatímco v plochách Sv je bydlení zcela standardní možností. Záměrem je tedy vyloučit bydlení z hlukem zasažených ploch, a naopak v plochách VD vytvořit prostřednictvím budov aktivní protihlukovou clonu směrem od D6 k již stávajícím obytným územím. O tom, že budovy jsou právě tou vhodnou protihlukovou bariérou, svědčí průběh izofon, zobrazený v koordinačním výkrese. Například budova společnosti S+W významně snižuje hladinu hluku na severní fasádě. Izofony jsou rovněž dostupné na stránkách Ministerstva zdravotnictví ČR.

V textové části je u ploch VD uvedeno hlavní využití, kde je jasně deklarováno, že cit. „Tyto plochy jsou určeny pro plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu. Tato formulace je dostatečně jasná, aby případné negativní jevy (hluk, prach, exhalace apod.) nepřekročily hranice areálu podnikatelského subjektu.

Zároveň upozorňujeme, že hygienické požadavky na pracovní prostředí, kontrolované KHS Karlovy Vary, jsou v současné době natolik přísné, že prakticky parametry jednotlivých faktorů s vlivem na životní prostředí uvnitř výrobních a administrativních budov přecházejí i do venkovního prostředí. Zkráceně řečeno, to, v čem pracují zaměstnanci uvnitř budov, je prakticky stejné jako ve venkovním prostředí. Jediným odlišným faktorem je zatížení od dopravy, které je odvislé od druhu podnikatelské činnosti, která může být stejná jak v ploše VD, tak i v ploše Sv. Protože v plochách VD jsou umístěny podnikatelské subjekty s vymezenou pracovní dobou, bude i případné zvýšení dopravy k ploše Z08 VD stejné jako doposud do centra obce a dá se předpokládat, že bude pouze v pracovní době.

Poznámka – plocha Z08 VD je vymezena pro firmu Výtahy Schmitt & Sohn, jejichž areál se v současné době nachází uprostřed obydlené části centra obce. Zastavěná plocha BI severně od Z08 bude překlasifikována na základě podané připomínky (a v souladu s ÚPN SÚ) na plochu Sv, smíšené venkovské obytné území.

Plocha Z12 bude z dalšího projednání vypuštěna a místo ní bude navržena nezastavitelná plocha (požadavek obce).

Nové stanovisko dotčeného orgánu ochrany ovzduší ze dne 12. 2. 2021:

*„... **Krajský úřad** po posouzení předloženého vyhodnocení sděluje, že **na svém nesouhlasném stanovisku** k návrhu ploch bydlení Z13 a Z14 a na požadované změně funkčního využití, případně úpravě závazných podmínek využití či návrhu opatření ke snížení negativních vlivů výrobní činnosti v ploše Z08 **trvá...**“*

Vyhodnocení stanoviska:

Návrh územního plánu bude upraven dle stanoviska dotčeného orgánu.

Prevence závažných havárií (Mgr. Krýžlová)

„Bez připomínek.“

Magistrát města Karlovy Vary, odbor dopravy

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
11. 1. 2019	---	---	---

bez odpovědi

Magistrát města Karlovy Vary, odbor památkové péče

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
11. 1. 2019	---	---	---

bez odpovědi

Magistrát města Karlovy Vary, úřad územního plánování a stavební úřad

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
11. 1. 2019	---	---	---

bez odpovědi

Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
11. 1. 2019	638/OŽP/19	22. 2. 2019	Ing. Doubravová

Ochrana přírody a krajiny (J. Modrová)

„Bez připomínek.“

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (Bc. Kučerová)

„Bez připomínek.“

Ministerstvo dopravy, odbor infrastruktury a územního plánování

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
------------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

11. 1. 2019

131/2019-910-UPR/4

27. 2. 2019

Ing. Pavel Felbr

5. 1. 2021

MD-4267/2021-910/2

15. 2. 2021

„Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy **souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Jenišov za následujících podmínek:**

1) V plochách NS (Plochy smíšené nezastavěného území) a OK (Plochy pro občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá) bezprostředně sousedících s plochou CD 01 pro stavbu turbookružní křižovatky požadujeme jako přípustné, resp. podmíněně přípustné využití povolit stavby, které jsou součástí nebo jsou související se stavbou turbookružní křižovatky u Globusu.

Vyhodnocení stanoviska:

Připomínce se vyhovuje. Přípustné využití u konkr. ploch bude doplněno o stavby související s CD 01

2) V kap. 1d.3 týkající se koridoru CD 01 požadujeme odstranit následující text: „využití koridoru pro stavbu veřejné dopravní infrastruktury v celé jeho ploše je prvořadé s výjimkou plochy, která zasahuje do koridoru CD D81. Zde je koridor CD D81 funkčně nadřazen koridoru CD 01“.

Vyhodnocení stanoviska:

Připomínce se vyhovuje částečně. Pořizovatel uznává důvody uvedené v připomínce, proto bude formulace přepracována tak, aby stavba CD 01 nebyla časově blokována (ne)realizací stavby CD 081.

„Z hlediska drážní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Jenišov za následujících podmínek:

1) Požadujeme stavbu „Rekonstrukce traťového úseku Karlovy Vary (mimo) – Nové Sedlo u Lokte (včetně)“ zanezt do územního plánu Jenišov jako veřejně prospěšnou stavbu.“

Vyhodnocení stanoviska:

Na základě vyžádání si doplňujících informací od SŽDC (Ing. Tomáše Včeláka), potenciálního investora stavby, bylo s ním dohodnuto, že tato stavba zatím do územního plánu nebude zanesena, protože došlo ke střetu záměru s dobývacím prostorem, kde již byla zahájena těžba.

„Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Jenišov za následujících podmínek:

1) Požadujeme, aby do textové i grafické části územního plánu Jenišov bylo zaneseno, že celé území obce se nachází v ochranném pásmu veřejného mezinárodního letiště Karlovy Vary se zákazem laserových zařízení – Sektor A.

Vyhodnocení stanoviska:

Ochranné pásmo bude doplněno.

2) Požadujeme, aby z grafické části územního plánu Jenišov byla odstraněna ochranná pásma vzletových a přiblížovacích prostorů letišť Mladá Boleslav (LKMB) a Mikulovice (LKMI).“

Vyhodnocení stanoviska:

Ochranná pásma budou odstraněna.

„Z hlediska vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Jenišov a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.“

Nové stanovisko dotčeného orgánu ze dne 15. 2. 2021

„... Ministerstvo dopravy **souhlasí s návrhem vyjmutí záměru železniční stavby** územního plánu Jenišov a považuje tímto návrh územního plánu Jenišov s Ministerstvem dopravy za dohodnutý.“

Ministerstvo kultury, odbor památkové péče

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací vyjádření</i>	<i>datum doručení vyj.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
27. 5. 2014	---	---	---

Bez odpovědi

Ministerstvo obrany

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
11. 1. 2019	106496/2019-1150-OÚZ- LIT	1. 2. 2019	Dana Horská

„... Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: jev 082a - vymezené území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany... Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.“

Vyhodnocení stanoviska:

Uvedený limit ministerstva obrany bude zpracován dle požadavku.

Ministerstvo průmyslu a obchodu

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
11. 1. 2019	MPO 5707/2019	12. 3. 2019	Košatka

Podáno po zákonném termínu. Z toho důvodu zde text stanoviska není uveden a nevyhodnocuje se.

Ministerstvo zdravotnictví – ČILZ

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
11. 1. 2019	MZDR 2425/2019- 2/OZP-ČIL-L	27. 2. 2019	Ing. Radim Líčeník

„... **souhlasí s návrhem Územního plánu Jenišov**“

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV.

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
11. 1. 2019	---	---	---
bez odpovědi			

Ministerstvo životního prostředí, Praha

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
11. 1. 2019	---	---	---
bez odpovědi			

Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
11. 1. 2019	SBS/01305/2019/OBÚ-08	3. 1. 2019	Ing. Nerad
	SBS/04710/2021/OBÚ-08	3. 2. 2021	

„... souhlasné stanovisko s podmínkami...“

- 1) Územní plán bude respektovat výhradní ložisko kaolinu Tašovice 2 v jižní části obce a dále výhradní ložisko kaolinu Dvory - Jenišov ve východní části obce
- 2) Všechna výhradní ložiska kaolinu (tj. Mírová - Zátíší, Jenišov - Výsypka, Jenišov, Tašovice 2 a Dvory - Jenišov) budou uvedena jako přírodní hodnoty území a také jako limity využití území
- 3) Navržené řešení plochy pro bydlení Z02-BI, DS bude odůvodněno dle výše citovaného § 15 odst. 1 horního zákona"

Vyhodnocení stanoviska:

- 1) Uvedené jevy jsou v koordinačním výkrese zakresleny dle předaných ÚAP.
- 2) Všechna výhradní ložiska na území obce budou vedena jako přírodní hodnoty a limity využití území dle ÚAP.
- 3) Navržené plochy jsou dle platného Územního plánu sídelního útvaru Jenišov vymezeny jako plochy zastavitelné Bč. Celá plocha Bč je již mnoho let rozparcelována a určena k zastavění, včetně již vybudované dopravní a technické infrastruktury. Nemalá část je již řadu let zastavěna. Současná zástavba, dlouhodobá zastavitelnost dle platného Územního plánu sídelního útvaru Jenišov v platném znění a vložené investice do plochy je nutné respektovat. Zrušení této plochy by generovalo výrazné finanční vyrovnání mezi dotčeným orgánem požadujícím vyjmutí a majiteli pozemků. Plocha bude ponechána pro bydlení.

Nové stanovisko dotčeného orgánu ze dne 3. 2. 2021

- 1) Podmínka byla stanovena proto, že v textu návrhu včetně odůvodnění nejsou tato 2 ložiska uvedena, přestože v koordinačním výkrese zakreslena jsou. V kapitole 1e.9 Dobývání ložisek nerostných surovin textové části návrhu požadujeme uvést všechna ložiska nerostů.
- 2) Souhlasíme
- 3) Souhlasíme

Vyhodnocení stanoviska:

1) Výhradní ložisko kaolinu Tašovice 2 v jižní části obce a dále výhradní ložisko kaolinu Dvory - Jenišov ve východní části obce budou doplněny v textové části odůvodnění jako limit využití území. Kapitola 1e.9 v návrhové části bude kompletně přepracována tak, aby neobsahovala informace náležející do odůvodnění.

Státní pozemkový úřad, KPÚ pro KK, pobočka Karlovy Vary

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
11. 1. 2019	SPU 027996/2019	11. 1. 2019	A. El Shihabyová

„... V katastrálním území Jenišov již byly ukončeny komplexní pozemkové úpravy (dále jen KoPÚ) a jejich výsledky byly zavedeny do katastru nemovitostí. Součástí schváleného návrhu KoPÚ je plán společných zařízení... Ke společnému jednání o Územním plánu Jenišov **nemáme** žádné další **přípomínky**.“

Státní úřad pro jadernou bezpečnost, RC Praha

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
11. 1. 2019	---	---	---

bez odpovědi

3.3 K NÁVRHU PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ BYLA UPLATNĚNA NÁSLEDUJÍCÍ STANOVISKA:

1	Státní pozemkový úřad
<p><u>Text stanoviska:</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Stanovisko</u> <u>k „Oznámení o konání veřejného projednání návrhu „Územního plánu Jenišov“</u></p> <p>Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Pobočka Karlovy Vary, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, a podle § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon č. 139/2002 Sb.") a v souvislosti s ust. § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil ve veřejném projednání posouzený a upravený návrh Územního plánu Jenišov.</p> <p>Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky zákona č. 139/2002 Sb. vydává Státní pozemkový úřad ve smyslu ust. § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko:</p> <p>Státní pozemkový úřad ve veřejném projednání s posouzeným a upraveným návrhem Územního plánu Jenišov souhlasí.</p>	
<p><u>Pokyn pořizovatele:</u></p> <p>Stanovisko souhlasné, bez nutnosti úpravy návrhu územního plánu.</p>	
2	Krajský úřad karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství
<p><u>Text stanoviska:</u></p>	

JENÍŠOV - veřejné projednání posouzeného a upraveného návrhu Územního plánu Jenišov - stanovisko

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství obdržel dne 25. 4. 2024 Oznámení o konání veřejného projednání posouzeného a upraveného návrhu Územního plánu Jenišov s odborným výkladem a k tomuto vydává následující stanovisko:

Ochrana přírody a krajiny (NATURA) (Chochel, DiS./594)

Bez připomínek.

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

K návrhu Územního plánu Jenišov pro veřejné projednání nemáme připomínky. K návrhu Územního plánu Jenišov pro společné jednání bylo Krajským úřadem Karlovarského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství, jako příslušným orgánem dle § 22 písm. b) a d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, vydáno stanovisko zn. KK/1234/ZZ/19 ze dne 22. 3. 2019 s tím, že nemá z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí požadavky na vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu Jenišov na životní prostředí, ani na zpracování variantního řešení. Toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.

Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií (Mgr. Krýzlová/295)

Bez připomínek.

Ochrana lesního půdního fondu a státní správa lesního hospodářství (Zettlová/307)

Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanovení zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a doplnění a změně některých zákonů, v platném znění (dále jen „zákon o lesích“). Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; při tom jsou povinni provést hodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení (§ 14 odst. 1 zákona o lesích).

Krajský úřad Karlovarského kraje je zmocněn dle ustanovení § 48a odst. 2 písm. a) zákona o lesích a změně a doplnění některých zákonů, v platném znění uplatňuje stanovisko k územní dokumentaci, pokud tato dokumentace umisťuje rekreační a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Bez připomínek.

Ochrana zemědělského půdního fondu (Ing. Suchý/204)

Stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu Územního plánu Jenišov

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“) obdržel oznámení o konání veřejného projednání upraveného návrhu **Územního plánu Jenišov** od obecního úřadu Jenišov, bez uvedení č. j., ze dne 25. 4. 2024. Dokumentaci k upravenému návrhu Územního plánu Jenišov zpracovala společnost Studio MAP s. r. o., se sídlem Nerudova 945/36, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice, respektive Ing. arch. J. Kosík, autorizovaný architekt, ČKA 01488, datum zpracování – 2024.

Krajský úřad jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný podle § 13 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) **posoudil** upravený návrh **Územního plánu Jenišov** (dále i „ÚP Jenišov“) podle zákona a s ohledem na postup k zajištění ochrany ZPF při zpracování územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyplývající z vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF (dále jen „vyhlášky“) a vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů. Krajský úřad rovněž přihlédl ve vzájemných souvislostech k *Společnému metodickému výkladu odboru adaptace krajiny na klimatickou změnu a odboru legislativního orgánům ochrany zemědělského půdního fondu k některým ustanovením zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu č. ZP10/2022 Ministerstva životního prostředí MŽP* (dále jen „výklad MŽP“).

V souladu s § 17a písm. a) zákona uplatňuje krajský úřad k upravenému návrhu ÚP Jenišov, podle § 5 odst. 2 zákona, následující **stanovisko**:

Upraveným návrhem ÚP Jenišov je navržen zábor ZPF v rozsahu **36,60 ha**. Předmětným návrhem změny dochází k záboru zemědělských půd II. třídy ochrany (0,06 ha), III. třídy (7,83 ha), IV. třídy (26,30 ha) a V. třídy (2,41 ha). Krajský úřad vydal stanovisko č. j. KK/3185/ZZ/22 ze dne 27. 6. 2022 k původnímu návrhu ÚP Jenišov, ve kterém upozornil na nedostatky v předložené územně plánovací dokumentaci a nemohl pro tyto nedostatky návrh ÚP Jenišov posoudit.

Plochy, které nepožadují zábor ZPF a nejsou tak předmětem vyhodnocení dle zákona: **Z.01, Z.02, Z.03, Z.22, Z.26, Z.29, Z.30, K.1, CNU.D01 a Z.33.**

Plocha Z.04 – VD – výroba drobná a služby, se zábořem ZPF o výměře 1,18 ha (0,91 ha ve IV. třídě ochrany a 0,27 ha v V. třídě ochrany) se nachází na p. p. č. 405 (TTP) a 406 (orná půda)

Upravený návrh ÚP Jenišov vymezuje hranici zastavěného území k datu 12.12.2018. ÚPD uvádí: *Smyslem vymezení hranice zastavěného území a zastavitelných ploch (vymezení hranice mezi sídlem a krajinou) je definovat hranici, která by absorbovala očekávaný růst v budoucím čase. Rozšiřování urbanizace za tyto hranice není možné. Smyslem této strategie je umožnit novou výstavbu při zachování stávající struktury zástavby a ochrany volné krajiny. Vymezení hranice zastavěného území a zastavitelných ploch tak ve výsledku zajistí zachování hodnot sídla*

*a krajiny a jejich vzájemnou rovnováhu. Do zastavěného území se v souladu s § 58 odst. 2 stavebního zákona zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navracených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství, další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví. Hranice intravilánu je v § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona definovaná jako zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí. Hranice zastavěného území vymezená v územním plánu Jenišov naplňuje jeho účely stanovené stavebním zákonem. Hranice kopíruje aktuální rozsah zástavby s přihlédnutím i k navazujícím pozemkům plnícím jeden funkční celek se stávající zástavbou a svým rozsahem chrání nezastavěné území před jeho neodůvodněnou přeměnou na území zastavěné. Hranice taktéž kopíruje shora popsanou hranici intravilánu. **Krajský úřad návrh na vymezení zastavěného území parcely v upraveném ÚP Jenišov potvrzuje.***

Upozornění: Stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF se vydává podle části IV. zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. V případě změny rozsahu záboru zemědělské půdy (rozšíření na pozemcích ZPF) je nutné dopracovat „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF“ a znovu požádat krajský úřad o doplnění stanoviska.“

Geologie a hornictví (Ing. Raška/217)

V případě, že se stavba nachází v chráněném ložiskovém území (CHLÚ), může dle ustanovení § 19 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů rozhodnutí o umístění staveb a zařízení, které nesouvisí s dobýváním, vydat příslušný orgán podle zvláštních předpisů jen na základě závazného stanoviska orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení.

Dle ustanovení § 19 odst. 2 horního zákona žadatel o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení v CHLÚ, které nesouvisí s dobýváním, doloží žádost tímto závazným stanoviskem.

Závazné stanovisko dle § 19 odst. 1 vydává orgán kraje v přenesené působnosti dle horního zákona

ve znění do 31.12.2023. Tento postup je dle *Společného stanoviska MMR, MZe, MD, MŽP, MK, MZ, MPO a Státní báňské služby k aplikaci § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění zákona č. 152/2023 Sb. stanoven pro povolování všech ostatních záměrů, vyjma vyhrazených staveb, po dobu přechodného období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024* (§ 334a odst.1), kdy se v těchto případech postupuje podle stavebního zákona a právních předpisů s ním souvisejících ve znění do 31. 12. 2023 (§ 334a odst. 3).

Podle § 15 odst. 1 horního zákona jsou orgány územního plánování a zpracovatelé územně plánovací dokumentace povinni při územně plánovací činnosti vycházet z podkladů o zjištěných a předpokládaných výhradních ložiskách poskytovaných jim Ministerstvem životního prostředí České republiky, přitom postupují podle zvláštních předpisů a jsou povinni

navrhovat řešení, které je z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství a dalších zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.

Podrobnosti k řešené problematice ložisek nerostných surovin, CHLÚ a dobývacích prostorů jsou uvedeny na internetových stránkách *České geologické služby* (ČGS) na adrese mapového serveru <http://www.geology.cz/extranet/mapy/mapy-online/mapserver>, na odkazu APLIKACE → Typ aplikace – mapové (filtrovat) → nerostné suroviny → Surovinový informační systém (SurIS). Informace o poddolovaných územích jsou na odkazu APLIKACE → Typ aplikace – mapové (filtrovat) → poddolování a důlní díla → Důlní díla a poddolovaná území. Informace pro územní plánování jsou na odkazu APLIKACE → Typ aplikace – mapové (filtrovat) → územní plánování → Údaje o území. Na Informačním portálu ČGS jsou i další průběžně aktualizovaná data a mapové aplikace.

Odpadové hospodářství (Mgr. Mrázová/720)

Dle ust. § 146 odst. (1) písm. e) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, vydává stanovisko k územním plánům a regulačním plánům z hlediska odpadového hospodářství obecní úřad obce s rozšířenou působností, v tomto případě Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí.

Ochrana ovzduší (Mgr. Zemanová/297)

Stanovisko dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, k posouzenému a upravenému návrhu Územního plánu Jenišov (úprava pro opakované veřejné projednání, 2024).

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“), jako orgán ochrany ovzduší dle § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), vydal dne 26. 2. 2019 pod zn. KK/167/ZZ/19 své stanovisko podle dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší k návrhu Územního plánu Jenišov (dále jen „ÚP“).

Ve svém stanovisku krajský úřad nesouhlasil s návrhem zastavitelných ploch bydlení (Bi) **Z13 a Z14**, které byly navrženy v těsné blízkosti vymezeného výhradního ložiska nerostných surovin a koridoru pro vedení obchvatové rychlostní komunikace. Zároveň nesouhlasil se zrušením pásu ochranné a izolační zeleně, který odděloval stabilizované a zastavitelné plochy bydlení v této části obce od této komunikace a ložiska. Plochy bydlení Z13 a Z14 krajský úřad požadoval upravit – konkrétně funkci bydlení oproti platnému ÚPN SÚ nerozšiřovat a při východním okraji ploch bydlení (směrem k těžbě a dopravnímu koridoru) ponechat vymezený pás ochranné a izolační zeleně. Dále měl výhrady k návrhu změny funkčního využití zastavitelných výrobních ploch **Z08 a Z12**, kdy byly tyto plochy navrženy v těsném sousedství stabilizovaných a rozvojových ploch bydlení, a to bez jakýchkoli doplňujících ochranných opatření. U výrobních ploch Z08 a Z12 požadoval krajský úřad upravit jejich funkční využití tak, aby z něj byly vyloučeny činnosti s nepřiměřeně rušivými vlivy na kvalitu prostředí v sousedních obytných plochách, případně navrhnout v ÚP doplňující ochranná opatření

ke snížení negativních vlivů výrobní činnosti na kvalitu ovzduší v obytných plochách. K ostatním částem návrhu ÚP Jenišov neměl připomínky.

Návrh ÚP Jenišov byl na základě požadavků dotčených orgánů upraven. V upraveném návrhu ÚP Jenišov (úprava pro veřejné projednání, 2022) byly navrhované plochy bydlení Z 13 a část Z14 (Bi) vypuštěny a na jejich místo byl zpět navrácen pás ochranné a izolační zeleně (ZO). Funkční využití plochy Z08 bylo změněno z plochy výrobní na plochu smíšenou obytnou (Sv) a plochy dopravní určenou pro parkoviště (Ds). Výrobní plocha Z12 byla z návrhu vypuštěna.

K upravenému návrhu ÚP Jenišov (úprava pro veřejné projednání, 2022), resp. k částem řešení, které byly od společného jednání změněny, uplatnil krajský úřad dne 27. 6. 2022 své stanovisko č. j. KK/3185/ZZ/22. Ve svém stanovisku krajský úřad souhlasil s provedenou úpravou předmětných ploch bydlení Z13 a Z14 (část ploch vypuštěna, navrácen zpět pás ochranné zeleně) a výrobních ploch Z08 a Z12 (část vypuštěna a část změna funkčního využití). K provedené úpravě návrhu ÚP měl dvě připomínky.

První připomínka se týkala vyznačení výhradních ložisek kaolinu, stanovených CHLÚ, dobývacích prostorů a ploch těžby. V upraveném návrhu ÚP pro veřejné projednání byly oproti návrhu ÚP pro společné jednání ve všech výkresech zákresy výhradních ložisek kaolinu, stanovených CHLÚ, dobývacích prostorů a ploch těžby vypuštěny. Také v textové části byly veškeré zmínky o VL, CHLÚ, DP a potenciální těžbě vypuštěny. Krajský úřad požadoval výhradní ložiska kaolinu, stanovené CHLÚ a DP v upraveném návrhu ÚP znovu vyznačit a popsat.

Druhá připomínka se týkala definovaného funkčního využití Ploch ochranné zeleně (ZO). V závazné textové části návrhu ÚP bylo nově definováno funkční využití Ploch ochranné zeleně (ZO) tak, že pásy ochranné zeleně bylo přípustné využívat jako např. veřejně nepřístupnou zelen – sady a zahrady, dále parky, cyklistické stezky, pozemky dopravní infrastruktury, případně pro oplocení pozemků, ... K tomu krajský úřad ve svém stanovisku uvedl, že pásy ochranné zeleně v šíři cca 25 – 30 m byly navrženy jako opatření pro omezování emisí TZL a resuspenze prachových částic mezi plochami potenciální těžby a koridoru pro nadmístní rychlostní komunikaci (obchvat) a plochami bydlení. Aby opatření bylo účinné, musí být pás ochranné a izolační zeleně osázen vertikálně zapojeným a hloubkově členěným porostem smíšených dřevin (se stromy a keři o různé výšce) se zastoupením rostlinných druhů s vysokou schopností zachycovat na svém povrchu prachové částice (např. *dub, bříza, topol, svída, šípek, trnka, hloh, bez, tavolník + jehličnany, ...*). Jinak řečeno, tento pás by měl vytvořit zelenou celistvou bariéru těžko prostupnou pro znečišťující látky, zejména prachové částice. Zejména u relativně úzkých pásů ochranné a izolační zeleně, což je případ ÚP Jenišova, je zapotřebí, aby jejich šíře byla plně využita pouze pro výsadbu vícepatrové zeleně v hustém zápoji. Cyklostezky a ostatní výše uvedená „přípustná využití“ naplnění ochranné funkce na takto úzkých pásích vylučují. Krajský úřad ve svém stanovisku požadoval upravit závazné podmínky využití pro ochranné zeleně tak, aby tyto plochy bylo možné využít pouze pro výsadbu ochranné zeleně, ochranné pásy izolační zeleně či ochranné ozeleněné valy. Uvedl, že v těchto plochách mohou být přípustné pouze ty funkce, které výše popsanou hustou výsadbu

smíšené zeleně nijak nenaruší. Využití pro cyklostezky, dopravní infrastrukturu, parky, zahrady u RD a další je nepřípustné.

Pozn.: Doporučené opatření vychází z Programu zlepšování kvality ovzduší zóna Severozápad – CZ04.

Nyní bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Jenišov. V posouzeném a upraveném návrhu ÚP (úprava pro nové veřejné projednání, 2024) byl požadavek krajského úřadu týkající se vyznačení výhradních ložisek kaolinu, CHLÚ, DP a ploch těžby byl akceptován. Výhradní ložiska, CHLÚ, DP, atd.. byly v návrhu znovu vyznačeny a popsány. Požadavek krajského úřadu týkající se navržené definice funkčního využití ploch ochranné zeleně (ZO) akceptován nebyl. Jako přípustné využití je nadále uvedeno: „*sídelní zeleň, zeleň veřejně nepřístupná, pozemky dopravní a technické infrastruktury, dopravní a technická infrastruktura, oplocení pozemků*“. Od společného jednání jsou nyní nově navrženy plochy Z.30 (Bi) a Z.29 (VD). Dále došlo od společného jednání ke změnám funkčního využití v rozvojových plochách jižně od místní komunikace K. Vary – Hory (týká se výrobních ploch Z.05, Z.06, stabilizované plochy VL a smíšených obytných ploch Z.27, Z.07 a stabilizované plochy SV a dále ploch zeleně).

K posouzenému a upravenému návrhu ÚP (úprava pro nové veřejné projednání, 2024), resp. k částem řešení, které byly od společného jednání změněny, uplatňuje krajský úřad následující **stanovisko**.

- Krajský úřad **nadále nesouhlasí s navrženými závaznými podmínkami využití ploch ZO**. Jak již bylo výše uvedeno, relativně úzké pásy ZO musí být v plné šíři využity pro realizaci opatření, tzn. hustou výsadbu smíšených dřevin, případně výstavbu ozeleněného valu. Stavby dopravní a technické infrastruktury, cyklostezky, veřejně nepřístupné soukromé zahrady u RD, oplocení a ostatní výše uvedená „přípustná využití“ naplnění ochranné funkce vylučují. Pro zachování potřebné ochranné funkce požaduje krajský úřad definovat plochy ZO takto: „*Plochy zeleně s izolační či ochrannou funkcí, osázené hustým porostem smíšených dřevin. Cílem je plocha osázená vertikálně zapojeným a hloubkově členěným porostem smíšených dřevin (se stromy a keři o různé výšce) se zastoupením rostlinných druhů s vysokou schopností zachycovat na svém povrchu prachové částice (např. dub, bříza, topol, svída, šípek, trnka, hloh, bez, tavolník + jehličnany). Nepřípustné jsou jakékoli jiné účely využití. Šířka pásu zeleně ochranné a izolační zeleně musí být v rozsahu min. 25 m.*“ V tomto smyslu je zapotřebí určení ploch ZO upravit i v obecně závazné vyhlášce.
- Krajský úřad má výhrady k nově navrženým plochám **Z.30 (Bi) a Z.29 (VD)**. Vymezení výrobních ploch v přímé návaznosti na plochy bydlení, a to bez jakýchkoli ochranných opatření je z hlediska ochrany ovzduší nevhodné a **s navrženým řešením nelze souhlasit**. Důvodem jsou předpokládané nežádoucí rušivé vlivy výroby na podmínky a kvalitu prostředí v přímo sousedících obytných plochách (obtěžující zápach, zvýšená prašnost, emise znečišťujících látek, související nákladní doprava,...). Krajský úřad požaduje buď ponechat v předmětných plochách původní funkční využití anebo návrh upravit tak, aby plochy bydlení nebyly navrženy v přímé návaznosti na plochy výrobní. Další možností je také doplnění návrhu o ochranná opatření ke snížení negativních vlivů výrobní činnosti

na kvalitu ovzduší v obytných plochách, např. oddělení výrobních a obytných ploch dostatečně širokým pásem ochranné a izolační zeleně (podrobněji viz výše).

- Krajský úřad má výhrady ke změnám funkčního využití v **plochách jižně od místní komunikace Karlovy vary – Hory** (týká se výrobních ploch Z.05, Z.06, stabilizované plochy VL, smíšených obytných ploch Z.27, Z.07 a stabilizované plochy SV). Nyní jsou plochy smíšené obytné (SV), stabilizované i rozvojové, navrženy v těsném sousedství stabilizovaných a rozvojových ploch výrobních (VD a VL). Původní oddělovací plochy zeleně byly zrušeny. Vymezení výrobních ploch v přímé návaznosti na plochy bydlení, a to bez jakýchkoli ochranných opatření je z hlediska ochrany ovzduší nevhodné a **s navrženým řešením nelze souhlasit**. Důvodem jsou předpokládané nežádoucí rušivé vlivy výroby na podmínky a kvalitu prostředí v přímo sousedících obytných plochách (obtěžující zápach, zvýšená prašnost, emise znečišťujících látek, související nákladní doprava,...). Krajský úřad požaduje buď ponechat v předmětných plochách původní funkční využití anebo návrh upravit tak, aby plochy obytné nebyly navrženy v přímé návaznosti na plochy výrobní. Další možností je také doplnění návrhu o ochranná opatření ke snížení negativních vlivů výrobní činnosti na kvalitu ovzduší v obytných plochách, např. oddělení výrobních a obytných ploch dostatečně širokým pásem ochranné a izolační zeleně (podrobněji viz výše).

K ostatním částem návrhu ÚP Jenišov, které byly od společného jednání změněny, nemá krajský úřad připomínky.

Vodní hospodářství (Ing. Smolík/293)

Na úseku vodního hospodářství i nadále platí sdělení odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Karlovarského kraje, jako vodoprávního úřadu, vydané dne 07. 11. 2018 pod č. j. 4825/ZZ/18.

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko krajského úřadu bylo řádně dohodnuto. Součástí spisu je i potvrzení krajského úřadu o jeho souhlasu s návrhem územního plánu Jenišov.

3

Ministerstvo obrany

Text stanoviska:

**Stanovisko k územně plánovací dokumentaci (§ 4 SZ)
Veřejné projednání návrhu Územního plánu Jenišov**

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona

stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

K návrhu územního plánu Jenišov nemá Ministerstvo obrany připomínek, navrhované funkční využití ploch nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Vymezené území Ministerstva obrany ČR – jev 82a a 119 je v textové i v grafické části územně plánovací dokumentace Jenišov zapracován a musí být i nadále stabilizován.

Odůvodnění

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Výše uvedené vymezené území Ministerstva obrany (jev 82a a 119) tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy Ministerstva obrany na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešení ÚPD, při dodržení ustanovení § 175 stavebního zákona, připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany.

Kontaktní osoba: Ing. Martin Stančák, tel. 973 215 911, email: e-podatelnamo@army.cz.

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, bez nutnosti úpravy návrhu územního plánu.

4**Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje****Text stanoviska:**

Stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování dle § 52 odst. 3 stavebního zákona – návrh Územního plánu Jenišov, ORP Karlovy Vary

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje (dále také „krajský úřad“), obdržel dne 24. 5. 2024 oznámení o konání veřejného projednání posouzeného a upraveného návrhu Územního plánu Jenišov (dále jen „ÚP“). Oznámení zaslal Obecní úřad Jenišov (dále jen „pořizovatel“), který prostřednictvím Bc. Jaromíra Trtíka, fyzické osoby, která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), pořizuje ÚP v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona, v návaznosti na § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“).

Základní údaje o ÚP:

Záměr na pořízení ÚP byl schválen Zastupitelstvem obce Jenišov dne 23. 2. 2010. Doplnující průzkumy a rozborů byly zpracovány v listopadu 2012. Zadání ÚP bylo Zastupitelstvem obce Jenišov schváleno dne 18. 12. 2018. Návrh ÚP zpracoval Architektonický ateliér Ing. arch. Petr Martínek, autorizovaný architekt, v prosinci 2018. Společné jednání o návrhu ÚP se konalo dne 29. 1. 2019. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, jímž je Mgr. Jiří Stehlík, starosta obce, vyhodnotil výsledky projednání návrhu a zajistil upravení návrhu pro veřejné projednání společností Studio MAP s.r.o. Veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu ÚP se konalo dne 24. 6. 2024.

V návrhu ÚP došlo od společného jednání k těmto úpravám:

- vymezené zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 12. 2. 2022,
- byly provedeny změny ve využití ploch s rozdílným způsobem využití,
- byly provedeny další dílčí úpravy v textové i grafické části návrhu ÚP.

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje, jako nadřízený správní orgán územního plánování příslušný dle § 178 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a dle § 7 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, ve spojení s § 334a nového stavebního zákona, a v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona vydává k částem řešení návrhu ÚP, které byly od společného jednání změněny, stanovisko:

1) Posouzení souladu částí řešení návrhu ÚP, které byly od společného jednání změněny, z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy:

Správní území obce Jenišov sousedí s následujícími obcemi s jejich územně plánovacími dokumentacemi:

- Mírová – má platný Územní plán Mírová a jeho rozpracovanou Změnu č. 1/2017 ve fázi návrhu po veřejném projednání, a rozpracovanou Změnu č. 2 ve fázi po schválení jejího porizení a obsahu,
- Karlovy Vary – mají platný Územní plán Karlovy Vary a rozpracované Změny č. 1 a č. 2 po veřejném projednání,
- Hory – platný Územní plán sídelního útvaru Hory, ve znění jeho změn, a rozpracovaný Územní plán Hory ve fázi návrhu po společném jednání.

Údaje převzaty z evidence územně plánovací činnosti ke dni 27. 6. 2024.

Z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy **nejdou** části řešení návrhu ÚP, které byly od společného jednání změněny, v **kolizi** s platnými územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí.

2) Posouzení souladu částí řešení návrhu ÚP, které byly od společného jednání změněny, s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (dále jen „PÚR ČR“):

Z PÚR ČR pro správní území obce Jenišov vyplývá následující:

- stanovení republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- vymezení rozvojové oblasti OB12 Karlovy Vary,
- SOB8 Specifická oblast Sokolovsko,
- SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Části řešení návrhu ÚP, které byly od společného jednání změněny, **nejdou** v rozporu s PÚR ČR.

3) Posouzení souladu částí řešení návrhu ÚP, které byly od společného jednání změněny, se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „ZÚR KK“):

Ze ZÚR KK pro správní území obce Jenišov vyplývá:

- stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- vymezení rozvojové oblasti republikového významu OB12 Karlovy Vary,
- vymezení koridoru silniční dopravy mezinárodního a republikového významu D81 – kapacitní silnice, úsek Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů),
- vymezení oblasti vlastních krajín Podkrušnohoří a Chebska s vlastní krajinou Karlovarsko – sever (B.4) a Karlovy Vary (B.5),
- vymezení veřejně prospěšné stavby D81 – kapacitní silnice, úsek Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů),
- stanovení požadavku vytvářet územní podmínky včetně vymezení ploch pro zajištění povodňové ochrany na území obce Jenišov.

Části řešení návrhu ÚP, které byly od společného jednání změněny, **nejdou** v rozporu se ZÚR KK.

Připomínky nadřízeného správního orgánu územního plánování uplatněné na základě § 178 odst. 1 a 2 správního řádu a na základě § 7 odst. 1 stavebního zákona:

1/ Dle ustanovení § 158 stavebního zákona (Vybrané činnosti ve výstavbě) mohou vybranou činnost zpracování územně plánovací dokumentace vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. V posuzovaném případě je v upraveném návrhu ÚP jako zpracovatel pouze obecně uvedena společnost

Studio MAP s.r.o. **Požadujeme** tuto záležitost uvést do souladu s uvedeným ustanovením stavebního zákona.

2/ Do kap. 3.1 textové části odůvodnění návrhu ÚP **požadujeme** doplnit kompletní název politiky územního rozvoje, tj. Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7, a vyhodnotit její soulad s návrhem ÚP dle aktuálního stavu.

3/ V kap. 3.1 textové části odůvodnění návrhu ÚP **požadujeme** vypustit informace o rozvojové ose OS7. Správní území obce Jenišov je zahrnuto do území rozvojové oblasti OB12. PÚR ČR do rozvojové osy OS7 zahrnuje obce s vazbou na D6 a I/13 mimo obcí již zahrnutých do rozvojové oblasti.

4/ Do kap. 3.2 textové části odůvodnění návrhu ÚP **požadujeme** doplnit kompletní název zásad územního rozvoje, tj. Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1, a vyhodnotit jejich soulad s návrhem ÚP dle aktuálního stavu.

5/ Vzhledem k délce pořizování ÚP **doporučujeme** v návrhu ÚP prověřit vymezení zastavěného území k novějšímu datu. V textové části odůvodnění **požadujeme** v souladu s výrokovou částí upravit datum, ke kterému je vymezeno zastavěné území (např. na str. 95).

6/ Vzhledem k nabytí účinnosti nového stavebního zákona **požadujeme** tuto skutečnost zohlednit v textu ÚP.

7/ Informujeme, že krajský úřad v současné době pořizuje Aktualizaci č. 2 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, která je ve fázi návrhu po veřejném projednání. Je vhodné proces pořizování Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje sledovat a koordinovat pořízení ÚP s touto projednávanou nadřazenou územně plánovací dokumentací. Pokud nadřazená územně plánovací dokumentace nabyde účinnosti v průběhu pořizování ÚP, je povinností pořizovatele zahrnout požadavek na její zapracování do nejbližší úpravy návrhu ÚP.

8/ Krajský úřad dále připomíná, že ÚP bude dle § 20a odst. 1 stavebního zákona vyhotoven rovněž v elektronické verzi **ve strojově čitelném formátu** včetně prostorových dat ve vektorové formě.

Pokyn pořizovatele:

Do návrhu územního plánu byly požadavky doplněny a návrh územního plánu Jenišov zkontrolován i z hlediska souladu s aktuálně platnými nadřazenými dokumentacemi.

5

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství

Text stanoviska:

Vyjádření k návrhu Územního plánu Jenišov

Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí obdržel dne 26.4.2024 a 22.5.2024 oznámení o konání veřejného projednání návrhu Územního plánu Jenišov. K předmětné věci Vám v rozsahu zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších změn, zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), ve znění pozdějších změn, zákona č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů sdělujeme následující:

Vyjádření z hlediska ochrany ZPF (Ing. Doubravová, linka 2730):

Zdejší orgán ochrany ZPF však není příslušným orgánem k uplatnění stanoviska k návrhu územního plánu Jenišov. Dle ustanovení § 17a písm. a) zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu je příslušným orgánem Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství.

Vyjádření z hlediska ochrany přírody a krajiny (J.Modrová, linka 2731)

bez připomínek

Vyjádření z hlediska ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa

(Ing. Krůta, linka 2526)

Souhlas za podmínky, že bude část 14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL **doplněno** v části týkající se pozemků určených k plnění funkcí lesa také o **vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení také u záměrů, které se nalézají ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa**. Tento požadavek vychází z ustanovení § 14, odst. 1,2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, v případě požadavku na zohlednění vzdálenosti 30 m, konstatujeme že v souladu s platnými právními předpisy se zábor PUPFL v této vzdálenosti nevyhodnocují. Informace o této vzdálenosti je uvedena v limitech využití území v rámci odůvodnění územního plánu.

6

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor dopravy

Text stanoviska:

Věc: „Oznámení o konání veřejného projednání návrhu Územního plánu Jenišov“.

SDĚLENÍ

Magistrát města Karlovy Vary, odbor dopravy jako silniční správní úřad příslušný dle ustanovení § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje stanovisko k územním plánům a regulačním plánům a závazné stanovisko v územním řízení z hlediska řešení místních a účelových komunikací sděluje:

Veškerá území vymezená pro dopravní styk, musí respektovat bezpečnost silničního provozu a funkčnost dopravní sítě a zajistit připojitelnost jednotlivých pozemků na dopravní infrastrukturu. V rámci navrhovaného územního plánu, je nutno vymezit území v souladu s obecně platnými podmínkami pro zajištění dopravní obslužnosti zájmového území, obsažené v příslušných ČSN pro navrhování pozemních komunikací.

Změny dopravních řešení a infrastruktury z hlediska plynulosti a bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích je třeba projednat s Policií ČR KŘP Karlovarského kraje DI Karlovy Vary, pokud nebylo již projednáno.

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, bez nutnosti úprav v územním plánu Jenišov.

7

Hasičský záchranný sbor

Text stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu státní správy na úseku ochrany obyvatelstva

Název dokumentace: návrh územního plánu Jenišov

Řešené území: správní území obce Jenišov

Pořizovatel dokumentace: Obecní úřad Jenišov

Předložený druh dokumentace: návrh územního plánu

Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje (dále jen „HZS Karlovarského kraje“) v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil předložený návrh územního plánu Jenišov, zpracovaný společností Studio MAP s.r.o., České Budějovice, a k výše uvedené dokumentaci vydává

souhlasné stanovisko.

HZS Karlovarského kraje posouzením návrhu územního plánu Jenišov dospěl k závěru, že předložená územně plánovací dokumentace splňuje požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Odůvodnění:

HZS Karlovarského kraje vycházel při vydání stanoviska z těchto podkladů:

- Vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, § 20 - Požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, bez nutnosti úpravy návrhu územního plánu.

8**Báňský úřad****Text stanoviska:**

Stanovisko k veřejnému projednání návrhu Územního plánu Jenišov

Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského (dále jen „OBÚ v Sokolově“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), obdržel dne 26. 4. 2024 Vaše oznámení o konání veřejného projednání návrhu územního plánu obce Jenišov dne 3. 6. 2024 (následně oznámena změna termínu na den 24. 6. 2024).

OBÚ v Sokolově, jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona, tímto vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“),

nesouhlasné stanovisko
k veřejnému projednání návrhu Územního plánu Jenišov
dle § 52 stavebního zákona.

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko báňského úřadu bylo řádně dohodnuto. Součástí spisu je i uzavřená dohoda.

3.4 K NÁVRHU PRO OPAKOVANÉ PROJEDNÁNÍ BYLA UPLATNĚNA NÁSLEDUJÍCÍ STANOVISKA:

1	Státní pozemkový úřad
<p><u>Text stanoviska:</u></p> <p>Stanovisko k návrhu Územního plánu Jenišov Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Pobočka Karlovy Vary, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, a podle § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon č. 139/2002 Sb.") a v souvislosti s ust. § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil v opakovaném společném jednání návrh Územního plánu Jenišov. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky zákona č. 139/2002 Sb. vydává Státní pozemkový úřad ve smyslu ust. § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko: Státní pozemkový úřad v opakovaném společném jednání s návrhem Územního plánu Jenišov souhlasí. Odůvodnění: V katastrálním území Jenišov již byly komplexní pozemkové úpravy dokončeny a jejich výsledky jsou již zapsány v katastru nemovitostí.</p> <p>Státní pozemkový úřad, oddělení správy vodohospodářských děl z titulu vlastníka technické infrastruktury (staveb k vodohospodářským melioracím) sděluje, že v zájmovém území územního plánu obce Jenišov (k.ú. Jenišov) se nachází stavba vodního díla – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ), které je v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb. v majetku státu a příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu, umístěné dle vyznačení v přiložené situaci z GIS portálu VHS.</p>	
<p><u>Pokyn pořizovatele:</u></p> <p>Stanovisko souhlasné, bez nutnosti úpravy návrhu územního plánu.</p>	
2	Krajský úřad karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství
<p><u>Text stanoviska:</u></p>	

KRAJSKÝ ÚŘAD KARLOVARSKÉHO KRAJE

ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

Obecní úřad Jenišov
Jenišov č.p. 88
362 11 Jenišov

Váš dopis značka/ze dne
/30.03.2026

Naše značka/Evidenční číslo
KK/1987/ZZ/26//KK-38238/26

Vyřizuje/linka
Ing. Příb/291

Karlovy Vary
07.05.2026

STANOVISKO

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“) obdržel dne 30.03.2026 **Oznámení o zrušení termínu opakovaného společného jednání a vypsání nového termínu opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu Jenišov** (dále jen „ÚP Jenišov“) a k tomuto vydává následující stanovisko:

Ochrana přírody a krajiny (NATURA) (Ing. Raška/217)

Krajský úřad, jako příslušný orgán ochrany přírody, ve svém stanovisku dle § 45i odst. 1 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů zn. KK/1053/ZZ/26 ze dne 10.03.2026 **vyloučil** významný vliv návrhu ÚP Jenišov na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (soustava území NATURA 2000). Řešené území Územního plánu Jenišov se nachází mimo prvky soustavy Natura 2000.

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

K návrhu ÚP Jenišov **nemáme připomínky**. K návrhu ÚP Jenišov vydal krajský úřad, jako příslušný orgán dle § 22 písm. b) a d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, stanovisko zn. KK/1234/ZZ/19 ze dne 23.03.2019 s tím, že nemá z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí požadavky na vyhodnocení vlivů předloženého návrhu územního plánu na životní prostředí. Toto stanovisko, s ohledem na ustanovení § 323 zákona č. 283/2021 Sb., zůstává i nadále v platnosti.

Ochrana zemědělského půdního fondu (Ing. Suchý/204)

Územně plánovací dokumentaci (dále jen „ÚPD“) k opakovanému veřejnému projednání návrhu ÚP Jenišov zpracoval autorizovaný architekt Ing. arch. Jan Kosík, autorizace ČKA č. 01488, se sídlem Jana Palacha 1121, Mladá Boleslav, IČO 10230068, datum zpracování: únor 2026.

Krajský úřad, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný podle § 13 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon ZPF“) **posoudil** návrh opakovaného projednání ÚP Jenišov podle zákona ZPF a s ohledem na postup k zajištění ochrany ZPF při zpracování ÚPD vyplývající z vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF (dále jen „vyhláška ZPF“) a vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů. Krajský úřad rovněž přihlédl ve vzájemných souvislostech ke *Společnému metodickému výkladu odboru adaptace krajiny na klimatickou změnu a odboru legislativního orgánům ochrany zemědělského půdního fondu k některým ustanovením zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu č. ZP5/2025.*

V souladu s § 17a písm. a) zákona ZPF uplatňuje krajský úřad k opakovanému veřejnému projednání ÚP Jenišov, podle § 5 odst. 2 zákona ZPF, následující **stanovisko**:

Z předložené dokumentace opakovaného projednání ÚP Jenišov vyplývá, že z hlediska ochrany ZPF nedochází ve srovnání s původním upraveným návrhem ÚP Jenišov k záboru nových ploch ZPF, ani k jiné změně, která by se ochrany ZPF dotýkala. Krajský úřad ve svém předchozím stanovisku zn. KK/2465/ZZ/24 ze dne 21.05.2024 souhlasil se všemi plochami záboru ZPF, které jsou obsaženy v aktuální dokumentaci opakovaného veřejného projednání ÚP Jenišov. Nadále tedy platí stanovisko krajského úřadu zn. KK/2465/ZZ/24 ze dne 21.05.2024.

Upozornění: Stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona ZPF se vydává podle části IV. zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. V případě změny rozsahu záboru zemědělské půdy (rozšíření na pozemcích ZPF) je nutné dopracovat „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF“ a znovu požádat krajský úřad o doplnění stanoviska. “

Ochrana ovzduší (Mgr. Zemanová/297)

Krajský úřad, jako orgán ochrany ovzduší dle § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), vydal dne 26.02.2019 pod zn. KK/167/ZZ/19 své stanovisko dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší k návrhu ÚP Jenišov.

Ve svém stanovisku krajský úřad nesouhlasil s návrhem zastavitelných ploch bydlení (Bi) **Z13 a Z14**, které byly navrženy v těsné blízkosti vymezeného výhradního ložiska nerostných surovin a koridoru pro vedení obchvatové rychlostní komunikace. Zároveň nesouhlasil se zrušením pásu ochranné a izolační zeleně, který odděloval stabilizované a zastavitelné plochy bydlení v této části obce od této komunikace a ložiska. Dále měl výhrady k návrhu změny funkčního využití zastavitelných výrobních ploch **Z08 a Z12**, kdy byly tyto plochy navrženy v těsném sousedství stabilizovaných a rozvojových ploch bydlení, a to bez jakýchkoli doplňujících ochranných opatření. K ostatním částem návrhu ÚP Jenišov neměl připomínky.

Návrh ÚP Jenišov byl na základě požadavků dotčených orgánů upraven. V upraveném návrhu ÚP Jenišov (úprava pro veřejné projednání, 2022) byly navrhované plochy bydlení Z 13 a část Z14 (Bi) vypuštěny a na jejich místo byl zpět navrácen pás ochranné a izolační zeleně (ZO). Funkční využití plochy Z08 bylo změněno z plochy výrobní na plochu smíšenou obytnou (Sv) a plochy dopravní určenou pro parkoviště (Ds). Výrobní plocha Z12 byla z návrhu vypuštěna.

K upravenému návrhu ÚP Jenišov (úprava pro veřejné projednání, 2022), resp. k částem řešení, které byly od společného jednání změněny, uplatnil krajský úřad dne 27.6.2022 své stanovisko č. j. KK/3185/ZZ/22. Ve svém stanovisku krajský úřad souhlasil s provedenou úpravou předmětných ploch bydlení Z13 a Z14 (část ploch vypuštěna, navrácen zpět pás ochranné zeleně) a výrobních ploch Z08 a Z12 (část vypuštěna a část změna funkčního využití). K provedené úpravě návrhu ÚP měl dvě připomínky.

První připomínka se týkala vyznačení výhradních ložisek kaolinu, stanovených CHLÚ, dobývacích prostorů a ploch těžby. V upraveném návrhu ÚP pro veřejné projednání byly oproti návrhu ÚP pro společné jednání ve všech výkresech zákresy výhradních ložisek kaolinu, stanovených CHLÚ, dobývacích prostorů a ploch těžby vypuštěny. Krajský úřad požadoval výhradní ložiska kaolinu, stanovené CHLÚ a DP v upraveném návrhu ÚP znovu vyznačit a popsat.

Druhá připomínka se týkala definovaného funkčního využití Ploch ochranné zeleně (ZO). V závazné textové části návrhu ÚP bylo nově definováno funkční využití Ploch ochranné zeleně (ZO) tak, že pásy ochranné zeleně bylo přípustné využívat jako např. veřejně nepřístupnou zeleň – sady a zahrady, dále parky, cyklistické stezky, pozemky dopravní infrastruktury, případně pro oplocení pozemků, ... K tomu krajský úřad ve svém stanovisku uvedl, že pásy ochranné zeleně v šíři cca 25 – 30 m byly navrženy jako opatření pro omezování emisí TZL a resuspenze prachových částic mezi plochami potenciální těžby a koridoru pro nadmístní rychlostní komunikaci (obchvat) a plochami bydlení. Aby opatření bylo účinné, musí být pás ochranné a izolační zeleně osázen vertikálně zapojeným a hloubkově členěným porostem smíšených dřevin (se stromy a keři o různé výšce) se zastoupením rostlinných druhů s vysokou schopností zachycovat na svém povrchu prachové částice (např. *dub, bříza, topol, svída, šípek, trnka, hloh, bez, tavolník + jehličnany, ...*). Jinak řečeno, tento pás by měl vytvořit zelenou celistvou bariéru těžko prostupnou pro znečišťující látky, zejména prachové částice. Zejména u relativně úzkých pásů ochranné a izolační zeleně, což je případ ÚP Jenišova, je zapotřebí, aby jejich šíře byla plně využita pouze pro výsadbu vícepatrové zeleně v hustém zápoji. Cyklostezky a ostatní výše uvedená „přípustná využití“ naplnění ochranné funkce na takto úzkých pásech vylučují. Krajský úřad ve svém stanovisku požadoval upravit závazné podmínky využití pro ochranné zeleně tak, aby tyto plochy bylo možné využít pouze pro výsadbu ochranné zeleně, ochranné pásy izolační zeleně či ochranné ozeleněné valy. Uvedl, že v těchto plochách mohou být přípustné pouze ty funkce, které výše popsanou hustou výsadbu smíšené zeleně nijak nenaruší. Využití pro cyklostezky, dopravní infrastrukturu, parky, zahrady u RD a další je nepřípustné.

Pozn.: Doporučené opatření vychází z Programu zlepšování kvality ovzduší zóna Severozápad – CZ04.

Návrh ÚP byl znovu upraven. V posouzeném a upraveném návrhu ÚP (úprava pro nové veřejné projednání, 2024) byl požadavek krajského úřadu týkající se vyznačení výhradních ložisek kaolinu, CHLÚ, DP a ploch těžby byl akceptován. Výhradní ložiska, CHLÚ, DP, atd., byly v návrhu znovu vyznačeny a popsány. Požadavek krajského úřadu týkající se navržené definice funkčního využití ploch ochranné zeleně (ZO) akceptován nebyl. Jako přípustné využití je nadále uvedeno: „*sídelní zeleň, zeleň veřejně nepřístupná, pozemky dopravní a technické infrastruktury, dopravní a technická infrastruktura, oplocení pozemků*“. Od společného jednání jsou nyní nově navrženy plochy Z.30 (Bi) a Z.29 (VD). Dále došlo od společného jednání ke změnám funkčního využití v rozvojových plochách jižně od místní komunikace K. Vary – Hory (týká se výrobních ploch Z.05, Z.06, stabilizované plochy VL a smíšených obytných ploch Z.27, Z.07 a stabilizované plochy SV a dále ploch zeleně).

K posouzenému a upravenému návrhu ÚP (úprava pro nové veřejné projednání, 2024), resp. k částem řešení, které byly od společného jednání změněny, uplatnil krajský úřad své stanovisko dne 21.5.2024 pod č. j. KK/2465/ZZ/24. Ve svém stanovisku krajský úřad **nadále nesouhlasil s navrženými závaznými podmínkami využití ploch ZO**. Uvedl, že relativně úzké pásy ZO musí být v plné šíři využity pro realizaci opatření, tzn. hustou výsadbu smíšených

dřevin, případně výstavbu ozeleněného valu. Stavby dopravní a technické infrastruktury, cyklostezky, veřejně nepřístupné soukromé zahrady u RD, oplocení a ostatní výše uvedená „přípustná využití“ naplnění ochranné funkce vylučují. Pro zachování potřebné ochranné funkce požadoval krajský úřad definovat plochy ZO takto: „*Plochy zeleně s izolační či ochrannou funkcí, osázené hustým porostem smíšených dřevin. Cílem je plocha osázená vertikálně zapojeným a hloubkově členěným porostem smíšených dřevin (se stromy a keři o různé výšce) se zastoupením rostlinných druhů s vysokou schopností zachycovat na svém povrchu prachové částice (např. dub, bříza, topol, svída, šípek, trnka, hloh, bez, tavolník + jehličnany). Nepřípustné jsou jakékoli jiné účely využití. Šířka pásu zeleně ochranné a izolační zeleně musí být v rozsahu min. 25 m.*“ V tomto smyslu požadoval určení ploch ZO upravit i v obecně závazné vyhlášce.

Dále krajský úřad nesouhlasil s nově navrženými plochami Z.30 (Bi) a Z.29 (VD). Plochy výroby byly navrženy v přímé návaznosti na plochy bydlení, a to bez jakýchkoli ochranných opatření. Důvodem nesouhlasu byly předpokládané nežádoucí rušivé vlivy výroby na podmínky a kvalitu prostředí v přímo sousedících obytných plochách (obtěžující zápach, zvýšená prašnost, emise znečišťujících látek, související nákladní doprava,...). Krajský úřad požadoval buď ponechat v předmětných plochách původní funkční využití anebo návrh upravit tak, aby plochy bydlení nebyly navrženy v přímé návaznosti na plochy výroby. Jako jednu z možností úpravy krajský úřad uvedl možnost doplnění návrhu o ochranná opatření ke snížení negativních vlivů výrobní činnosti na kvalitu ovzduší v obytných plochách, např. oddělení výrobních a obytných ploch dostatečně širokým (min. 25 m) pásem ochranné a izolační zeleně (podrobněji viz výše).

Dále krajský úřad nesouhlasil se změnami funkčního využití v plochách jižně od místní komunikace Karlovy Vary – Hory (týká se výrobních ploch Z.05, Z.06, stabilizované plochy VL, smíšených obytných ploch Z.27, Z.07 a stabilizované plochy SV). Plochy smíšené obytné (SV), stabilizované i rozvojové, byly navrženy v těsném sousedství stabilizovaných a rozvojových ploch výrobních (VD a VL), a to bez jakýchkoli ochranných opatření. Původní oddělující plochy zeleně byly zrušeny. Důvodem nesouhlasu byly opět předpokládané nežádoucí rušivé vlivy výroby na podmínky a kvalitu prostředí v přímo sousedících obytných plochách (obtěžující zápach, zvýšená prašnost, emise znečišťujících látek, související nákladní doprava,...). Krajský úřad požadoval buď ponechat v předmětných plochách původní funkční využití anebo návrh upravit tak, aby plochy obytné nebyly navrženy v přímé návaznosti na plochy výroby. Jako jednu z možností úpravy krajský úřad uvedl doplnění návrhu o ochranná opatření ke snížení negativních vlivů výrobní činnosti na kvalitu ovzduší v obytných plochách, např. oddělení výrobních a obytných ploch dostatečně širokým (min. 25 m) pásem ochranné a izolační zeleně (podrobněji viz výše). K ostatním částem návrhu ÚP Jenišov, které byly od společného jednání změněny, nemá krajský úřad připomínky.

Nyní bylo oznámeno konání opakovaného společného jednání o upraveném návrhu ÚP Jenišov. V upraveném návrhu ÚP (úprava pro opakované společné jednání, 2026) **nebylo stanovisko orgánu ochrany ovzduší akceptováno.** Navržené funkční využití ploch ZO nebylo upraveno. Upraveno nebylo ani navržené řešení ploch Z.30 (Bi) a Z.30 (VD) a dále ploch jižně od místní komunikace Karlovy Vary – Hory (týká se výrobních ploch Z.05, Z.06, stabilizované plochy VL, smíšených obytných ploch Z.27, Z.07 a stabilizované plochy SV).

K upravenému návrhu ÚP (úprava pro opakované společné jednání, 2026), resp. k částem řešení, které byly od společného jednání změněny (podstatná úprava), uplatňuje krajský úřad následující stanovisko:

- Krajský úřad **nadále nesouhlasí s navrženými závaznými podmínkami využití ploch ZO.** Relativně úzké pásy ZO musí být v plné šíři využity pro realizaci opatření, tzn. hustou výsadbu smíšených dřevin, případně výstavbu ozeleněného valu. Stavby dopravní a technické infrastruktury, pozemky dopravní a technické infrastruktury, cyklostezky, veřejně nepřístupné soukromé zahrady, oplocení a ostatní uvedená „přípustná využití“ naplnění ochranné funkce vylučují. Pro zachování potřebné ochranné funkce požaduje krajský úřad definovat plochy ZO takto: „*Plochy zeleně s izolační či ochrannou funkcí, osázené hustým porostem smíšených dřevin. Cílem je plocha osázená vertikálně zapojeným a hloubkově členěným porostem smíšených dřevin (se stromy a keři o různé výšce) se zastoupením rostlinných druhů s vysokou schopností zachycovat na svém povrchu prachové částice (např. dub, bříza, topol, svída, šípek, trnka, hloh, bez, tavolník + jehličnany). Nepřípustné jsou jakékoli jiné účely využití. Aby bylo možné opatření plně aplikovat, musí být šířka pásu zeleně ochranné a izolační zeleně v rozsahu min. 25 m.*“ V tomto smyslu je zapotřebí určení ploch ZO upravit i v obecně závazné vyhlášce.
- Krajský úřad **nadále nesouhlasí s nově navrženými plochami Z.30 (Bi) a Z.29 (VD).** Důvodem jsou předpokládané nežádoucí rušivé vlivy výroby na podmínky a kvalitu prostředí v přímo sousedících obytných plochách (obtěžující zápach, zvýšená prašnost, emise znečišťujících látek, související nákladní doprava,...). Krajský úřad požaduje buď ponechat v předmětných plochách původní funkční využití anebo návrh upravit tak, aby plochy bydlení nebyly navrženy v přímé návaznosti na plochy výrobní. Bude-li navrhováno oddělení výrobních a obytných ploch pásem ochranné a izolační zeleně, musí být tento pás dostatečně široký tak, aby protiprašné opatření bylo možné plně aplikovat – min. 25 m (podrobněji viz výše – závazné podmínky využití ploch ZO).

- Krajský úřad nadále nesouhlasí s nově navrženými změnami funkčního využití v plochách jižně od místní komunikace Karlovy vary – Hory (týká se výrobních ploch Z.05, Z.06, stabilizované plochy VL, smíšených obytných ploch Z.27, Z.07 a stabilizované plochy SV). Nyní jsou plochy smíšené obytné (SV), stabilizované i rozvojové, navrženy v těsném sousedství stabilizovaných a rozvojových ploch výrobních (VD a VL). Původní oddělovací plochy zeleně byly zrušeny. Důvodem nesouhlasu jsou předpokládané nežádoucí rušivé vlivy výroby na podmínky a kvalitu prostředí v přímo sousedících obytných plochách (obtěžující zápach, zvýšená prašnost, emise znečišťujících látek, související nákladní doprava,...). Krajský úřad požaduje buď ponechat v předmětných plochách původní funkční využití anebo návrh upravit tak, aby plochy obytné nebyly navrženy v přímé návaznosti na plochy výrobní. Bude-li navrhováno oddělení výrobních a obytných ploch pásem ochranné a izolační zeleně, musí být tento pás dostatečně široký tak, aby protiprašné opatření bylo možné plně aplikovat – min. 25 m (podrobněji viz výše – závazné podmínky využití ploch ZO).

K ostatním částem návrhu ÚP Jenišov, které byly od společného jednání změněny (podstatná úprava), nemá krajský úřad připomínky.

Krajský úřad dále upozorňuje, že v hranicích ÚP Jenišov se nachází **CHLÚ kaolinu Jenišov I., CHLÚ kaolinu Jenišov II. a dobývací prostor Jenišov**. V případě, že se stavba nachází v chráněném ložiskovém území (CHLÚ), může dle ustanovení § 19 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), rozhodnutí o umístění staveb a zařízení v CHLÚ, které nesouvisí s dobýváním, povolit příslušný orgán podle zvláštních právních předpisů jen na základě vyjádření obvodního báňského úřadu, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení. Podle § 15 odst. 1 horního zákona jsou orgány územního plánování a projektanti územně plánovací dokumentace povinni při územně plánovací činnosti vycházet z podkladů o zjištěných a předpokládaných výhradních ložiskách poskytovaných jim Ministerstvem životního prostředí České republiky zejména prostřednictvím územně analytických podkladů; přitom postupují podle zvláštních předpisů a jsou povinni navrhopvat řešení, které je z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství a dalších zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.

Podrobnosti k řešené problematice ložisek nerostných surovin, CHLÚ a dobývacích prostorů jsou uvedeny na internetových stránkách České geologické služby (ČGS) na adrese mapového serveru <http://www.geology.cz/extranet/mapy/mapy-online/mapserver>, na odkazu APLIKACE → Typ aplikace – mapové (filtrovat) → nerostné suroviny → Surovinový informační systém (SurIS). Informace o poddolovaných územích jsou na odkazu APLIKACE → Typ aplikace – mapové (filtrovat) → poddolování a důlní díla → Důlní díla a poddolovaná území. Informace pro územní plánování jsou na odkazu APLIKACE → Typ aplikace – mapové (filtrovat) → územní plánování → Údaje o území. Na Informačním portálu ČGS jsou i další průběžně aktualizovaná data a mapové aplikace.

Ing. Regina Martincová
Karlovarský kraj
Dne: 07.05.2026 11:40

Ing. Regina Martincová
vedoucí odboru životního prostředí a zemědělství

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko krajského úřadu bylo řádně dohodnuto. Součástí spisu je i potvrzení krajského úřadu o jeho souhlasu s návrhem územního plánu Jenišov.

3

Ministerstvo obrany

Text stanoviska:

ID DS: gytbvqgm

Sekce majetková Ministerstva obrany
odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru
Tychonova 1, Praha 6, PŠČ 160 01, datová schránka hjyaavk

Čj. MO 324565/2026-1322
Sp. zn.: 207031/2026-1322/OÚZPHA

Praha 31. března 2026

Obecní úřad Jenišov
Jenišov 88
326 11 Jenišov

Stanovisko k územně plánovací dokumentaci
Opakované společné jednání o návrhu územního plánu Jenišov

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024 - Zabezpečení územního plánování v působnosti Ministerstva obrany, v platném znění, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona

stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

Během zpracování územně plánovací dokumentace došlo ke změně stavebního zákona, a proto Ministerstvo obrany ve veřejném zájmu žádá o úpravu limitů a zájmů MO v návrhu územně plánovací dokumentace v plném rozsahu (včetně všech podmínek).

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:
Mikrovlnný spoj (elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma) – zákon č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR, zákon č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích, zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví. V tomto vymezeném území trasy mikrovlnného spoje (Fresnelova zóna) lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz ÚAP – jev 82a.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize níže být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu v plném rozsahu (včetně všech podmínek).

Na celém řešeném území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119).

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

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany v plném rozsahu.

Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Odůvodnění

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona a zákona o zajišťování obrany ČR provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany (jev 82a a 119) tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na vydané vyjádření MO k návrhu zadání ÚPD a poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu úpravy výše uvedených vymezených území MO v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.

Kontaktní osoba: Ing. Dominika Moravcová, tel. 973 214 086.

Ing. Dominika Moravcová
vyšší ministerský rada
oddělení ochrany územních zájmů
podepsáno elektronicky

Pokyn pořizovatele:

Do návrhu územního plánu byly požadavky doplněny.

4

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje

Text stanoviska:

KRAJSKÝ ÚŘAD KARLOVARSKÉHO KRAJE

ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE

Obecní úřad Jenišov
Jenišov č.p. 88
362 11 Jenišov
IDDS: gytbvqm

Váš dopis značka/ze dne
- / 30. 3. 2026

Naše značka
KK/498/RR/26

Vyřizuje/linka
Ing. Hana Šíkolová/354 222 488
hana.sikolova@kr-karlovarsky.cz

Karlovy Vary
20. 4. 2026

Stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování dle § 52 odst. 3 v návaznosti na § 53 odst. 2 stavebního zákona – návrh Územního plánu Jenišov, ORP Karlovy Vary

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje (dále také „krajský úřad“), obdržel dne 31. 3. 2026 oznámení o konání opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu Územního plánu Jenišov (dále jen „ÚP“), které proběhne dne 4. 5. 2026.

Oznámení zaslal Obecní úřad Jenišov (dále jen „pořizovatel“), který prostřednictvím Ing. Jana Šímy, fyzické osoby, která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „starý stavební zákon“), pořizuje ÚP v souladu s § 6 odst. 2 starého stavebního zákona, v návaznosti na § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“).

Základní údaje o pořizovaném ÚP:

Záměr na pořízení ÚP byl schválen Zastupitelstvem obce Jenišov dne 23. 2. 2010. Doplnující průzkumy a rozborů byly zpracovány v listopadu 2012. Zadání ÚP bylo Zastupitelstvem obce Jenišov schváleno dne 18. 12. 2018. Návrh ÚP zpracoval Ing. arch. Petr Martínek, autorizovaný architekt, v prosinci 2018. Společné jednání o návrhu ÚP se konalo dne 29. 1. 2019. Pořizovatel vyhodnotil výsledky projednání návrhu a zajistil upravení návrhu pro veřejné projednání společností Studio MAP s.r.o. Veřejné projednání upraveného návrhu ÚP se konalo dne 24. 6. 2024. Na základě vyhodnocení veřejného projednání došlo v únoru 2026 k podstatné úpravě návrhu ÚP. Z tohoto důvodu bylo oznámeno opakované veřejné projednání na den 4. 5. 2026.

Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání spočívají zejména v těchto změnách:

- úprava rozsahu některých zastavitelných ploch, některé budou vypuštěny,
- doplnění plochy pro těžbu,
- nastavení etapizace výstavby,
- doplnění podmínek prostorové regulace,
- úprava návrhu do aktuální podoby jednotného standardu územně plánovací dokumentace,
- nastavení požadavků na plánovací smlouvy.

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje, jako nadřízený správní orgán územního plánování příslušný dle § 178 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a dle § 7 odst. 1 písm. g) starého stavebního zákona, v souladu s § 52 odst. 3 starého stavebního zákona v návaznosti na § 53 odst. 2 starého stavebního

zákona vydává k částem řešení návrhu ÚP v rozsahu úprav pro opakované veřejné projednání stanovisko:

1) Posouzení souladu částí řešení návrhu ÚP v rozsahu úprav pro opakované veřejné projednání z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy:

Úpravy návrhu ÚP nemají přímou věcnou návaznost na území sousedních obcí a nemají tudíž žádný vliv na území z hlediska zajištění koordinace jeho využívání s ohledem na širší územní vztahy.

2) Posouzení souladu částí řešení návrhu ÚP v rozsahu úprav pro opakované veřejné projednání s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 8 a 9 (dále jen „PÚR ČR“):

Z PÚR ČR pro správní území obce Jenišov vyplývá následující:

- stanovení republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- vymezení rozvojové oblasti OB12 Karlovy Vary,
- SOB8 Specifická oblast Sokolovsko,
- SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem,
- SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření,
- SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání nejsou v rozporu s PÚR ČR.

3) Posouzení souladu částí řešení návrhu ÚP v rozsahu úprav pro opakované veřejné projednání s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, tj. Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „ZÚR KK“):

Ze ZÚR KK pro správní území obce Jenišov vyplývá:

- stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- vymezení rozvojové oblasti republikového významu OB12 Karlovy Vary,
- vymezení koridoru silniční dopravy mezinárodního a republikového významu D81 – kapacitní silnice, úsek Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů),
- vymezení oblasti vlastních krajin Podkrušnohoří a Chebska s vlastní krajinou Karlovarsko – sever (B.4) a Karlovy Vary (B.5),
- vymezení veřejně prospěšné stavby D81 – kapacitní silnice, úsek Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů),
- stanovení požadavku vytvářet územní podmínky včetně vymezení ploch pro zajištění povodňové ochrany na území obce Jenišov.

Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání nejsou v rozporu se ZÚR KK.

Vzhledem k tomu, že stanovisko neobsahuje upozornění na nedostatky z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, lze v řízení o ÚP pokračovat.

Připomínky nadřízeného správního orgánu územního plánování uplatněné na základě § 178 odst. 1 a 2 správního řádu a na základě § 7 odst. 1 stavebního zákona:

1/ Upozorňujeme, že pořizování ÚP se ve smyslu § 323 odst. 9 nového stavebního zákona celé dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. starého stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Vzhledem k tomu, že předložený návrh ÚP je vypracován podle nového stavebního zákona, **požadujeme** jeho obsah uvést do souladu s dosavadními právními předpisy, s výjimkou problematiky plánovacích smluv uvedené v § 329 odst. 10 nového stavebního zákona.

2/ Dle ustanovení § 158 starého stavebního zákona (Vybrané činnosti ve výstavbě) mohou vybranou činnost zpracování územně plánovací dokumentace vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. V posuzovaném případě je v upraveném návrhu ÚP jako zpracovatel pouze obecně uvedena společnost Studio MAP s.r.o. **Požadujeme** tuto záležitost uvést do souladu s uvedeným ustanovením starého stavebního zákona.

3/ Do textové části odůvodnění návrhu ÚP požadujeme doplnit kompletní název politiky územního rozvoje, tj. Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změn č. 8 a 9, a vyhodnotit její soulad s návrhem ÚP dle aktuálního stavu.

4/ V textové části odůvodnění návrhu ÚP požadujeme vypustit informace o rozvojové ose OS7. Správní území obce Jenišov je dle PÚR ČR zahrnuto do území rozvojové oblasti OB12. PÚR ČR do rozvojové osy OS7 zahrnuje obce s vazbou na D6 a I/13 mimo obcí již zahrnutých do rozvojové oblasti.

5/ Do textové části odůvodnění návrhu ÚP **požadujeme** doplnit kompletní název zásad územního rozvoje, tj. Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1, a vyhodnotit jejich soulad s návrhem ÚP dle aktuálního stavu.

6/ **Připomínáme**, že pro první Územní rozvojový plán, který pořídilo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (dále jen „MMR“) na základě přechodných ustanovení § 319 nového stavebního zákona a vydala Vláda ČR, se § 73 odst. 2 a 3 nového stavebního zákona (analogicky § 35a odst. 2 starého stavebního zákona) nepoužije do doby vydání jeho změny, která jej uvede do souladu s požadavky nového stavebního zákona. V současné době MMR pořizuje Změnu č. 1a, Změnu č. 1b a Změnu č. 2 Územního rozvojového plánu. Pokud některá ze změn nabyde účinnosti v průběhu pořizování ÚP, je ve smyslu § 35a odst. 2 starého stavebního zákona povinností pořizovatele zahrnout požadavek na jejich zpracování do nejbližší úpravy návrhu ÚP.

7/ **Informujeme**, že krajský úřad v současné době pořizuje Aktualizaci č. 2 ZÚR KK, která je ve fázi návrhu po opakovaném veřejném projednání. Dále je krajským úřadem pořizována Změna č. 3 ZÚR KK, která je v současnosti ve fázi návrhu po sloučeném společném jednání a veřejném projednání. V případě, že tato aktualizace a změna nadřazené územně plánovací dokumentace nabydou v průběhu pořizování ÚP účinnosti, je povinností pořizovatele zahrnout požadavek na jejich zpracování do nejbližší úpravy návrhu ÚP.

8/ Krajský úřad dále **připomíná**, že ÚP bude po vydání dle § 20a odst. 1 stavebního zákona vyhotoven rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.

S pozdravem Ing. arch. Jana Kaválková
Karlovarský kraj
Dne: 20.04.2026 11:29

Ing. arch. Jana Kaválková
vedoucí odboru regionálního rozvoje

Pokyn pořizovatele:

Do návrhu územního plánu byly požadavky doplněny a návrh územního plánu Jenišov zkontrolován i z hlediska souladu s aktuálně platnými nadřazenými dokumentacemi.

5

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství

Text stanoviska:

KRAJSKÝ ÚŘAD KARLOVARSKÉHO KRAJE

ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

OÚ Jenišov
Mgr. Jiří Stehlik, starosta obce
Jenišov č.p. 88
362 11 Jenišov
ISDS: gytbvqm

Váš dopis značka / ze dne
xxx / 2026-xx-xx

Naše značka
KK/1053/ZZ/26

Vyřizuje / linka
Ing. Jiří Raška/217

Karlovy Vary
2026-03-10

S T A N O V I S K O

k vlivu koncepce nebo záměru na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (Natura 2000)

Název koncepce/záměru:

„Územní plán Jenišov“ – návrh po podstatné úpravě od společného jednání a veřejného projednání

Lokalizace:

Správní území obce Jenišov

Žadatel/pořizovatel:

Obecní úřad Jenišov, Jenišov č.p. 88, 362 11 Jenišov

Krajský úřad Karlovarského kraje, jako orgán ochrany přírody, příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) po posouzení podání, doručeného dne 3.3.2026, vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona toto stanovisko:

Koncepce „Územní plán Jenišov“ - návrh po podstatné úpravě od společného jednání a veřejného projednání nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

O d ů v o d n ě n í:

V návrhu Územního plánu (ÚP) Jenišov je využití celého správního území obce navrženo v souladu a v koordinaci s plány, požadavky, záměry, limity, hodnotami a riziky vyplývajícími ze širších vztahů obce. V ÚP jsou zapracovány veškeré závazné požadavky, vyplývající z nadřazených územně plánovacích dokumentací.

ÚP uplatňuje následující hlavní zásady:

- vytváří územní předpoklady pro budoucí polyfunkční výstavbu
- řeší účelné využití a uspořádání území na základě koordinace veřejných a soukromých zájmů
- stanoví koncepci a zásady dalšího urbanistického rozvoje, uspořádání a rozvoje využití krajiny a rozvoje veřejné infrastruktury. Hlavní cíle udržitelného rozvoje:
 - udržitelná úroveň čerpání přírodních zdrojů včetně území a energie
 - stabilita, popřípadě dynamická rovnováha ekologických systémů
 - udržitelná forma a udržitelná míra ekonomického rozvoje
 - soudržnost mezi sociálními skupinami a synergickými regiony, sociální prostupnost,
 - snížení rizik dopadů přírodních katastrof a selhání infrastruktury
- stanoví podmínky pro provádění změn ve využití území, urbanistické požadavky na prostorové uspořádání a umístění staveb v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití
- respektuje architektonické a urbanistické hodnoty řešeného území
- stanovuje zásady na ochranu nezastavěného území v úzké vazbě na vymezení funkčních prvků ÚSES
- k budoucí zástavbě navrhuje prioritní zastavění přestavbových ploch uvnitř zastavěného území, a nové rozvojové plochy vymezuje s předpokladem očekávaného rozvoje v nezbytně nutném a reálně zastavitelném rozsahu.

Podoba současného předkládaného návrhu ÚP Jenišov obsahuje podstatnou úpravu po společném jednání a veřejném projednání návrhu.

Podstatná úprava spočívá zejména:

- v úpravě rozsahu některých zastavitelných ploch nebo jejich vypuštění
- doplnění plochy pro těžbu
- nastavení etapizace výstavby
- doplnění podmínek prostorové regulace
- úpravě návrhu do aktuální podoby jednotného standardu územně plánovací dokumentace a
- nastavení požadavků na plánovací smlouvy

V území řešeného ÚP Jenišov se nenachází žádný prvek soustavy území Natura 2000 - evropsky významná lokalita (EVL) nebo ptačí oblast (PO).

Podkladem pro vydání tohoto stanoviska jsou:

- Oznámení konání opakovaného společného jednání o návrhu ÚP Jenišov – OÚ Jenišov
- Náhled do katastru nemovitostí + informace o pozemku
- Náhled do dokumentace návrhu ÚP Jenišov
 - <https://jenisov.cz/uredni-deska>
- Náhled do mapového severu AOPK ČR – Evropsky významné lokality – Natura 2000
 - <https://aopk.gov.cz/evropsky-vyznamne-lokality>
- Náhled do mapového severu AOPK ČR – Ptačí oblasti – Natura 2000
 - <https://aopk.gov.cz/ptaci-oblasti>
- Náhled do mapového severu AOPK ČR – Mapování biotopů
 - <https://portal.nature.cz/biotopy>
- Náhled do Surovinového informačního systému České geologické služby
 - <https://mapy.geology.cz/suris/>

Vzhledem k výše uvedenému charakteru návrhu ÚP Jenišov, k ploše případného ovlivnění možnými negativními vlivy a k absenci prvků soustavy území Natura 2000 - EVL a PO - považuje krajský úřad veškeré výše uvedené informace a zjištěné podklady za dostatečné pro to, aby mohl být vyloučen významný negativní vliv koncepce/záměru na předměty ochrany či celistvost EVL nebo PO. Krajský úřad nemá v současné době žádné informace ze své činnosti, nebo z dalších dostupných zdrojů, např. ÚP, informačních systémů EIA/SEA apod., o přípravě či realizaci takových záměrů či koncepcí, které by svými charakteristikami nebo svým provedením či provozem mohly mít ve spojení s ÚP Jenišov významný negativní vliv na předměty ochrany nebo celistvost EVL nebo PO.

Protože je správní území obce Jenišov situováno mimo prvky soustavy území Natura 2000, dospěl Krajský úřad Karlovarského kraje po posouzení charakteru, rozsahu a umístění k závěru, že výše uvedený návrh ÚP nemůže samostatně či ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významně ovlivnit předměty ochrany nebo celistvost EVL nebo PO, jak je uvedeno ve výroku tohoto stanoviska.

Toto stanovisko je platné výhradně pro rozsah koncepce/záměru, která/který byl předmětem tohoto stanoviska; jakékoliv podstatné doplnění je v takovém případě nutné vnímat jako změnu koncepce/záměru a je nutné je opětovně předložit k vydání nového stanoviska dle § 45i odst. 1 zákona příslušnému orgánu ochrany přírody. Toto stanovisko nenahrazuje stanoviska, vyjádření či rozhodnutí, vydávaná podle ustanovení jiných paragrafů zákona, nebo jiných zákonů.

Ing. Regina Martincová
Karlovarský kraj
Dne: 10.03.2026 14:40

Ing. Regina Martincová
vedoucí odboru životního prostředí a zemědělství

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, bez nutnosti úpravy návrhu územního plánu.

6

Státní veterinární správa

Text stanoviska:

**Státní
veterinární
správa**

**Krajská veterinární správa
Státní veterinární správy
pro Karlovarský kraj**

Kpt. Jaroše 318/4, 360 06 Karlovy Vary
T: +420 606 638 115

Doručovací adresa:
Státní veterinární správa
Slezská 100/7, 120 00 Praha 2
T: +420 227 010 111
Ei. adresa podatelny: epodatelna@svscr.cz
ID datové schránky: d2vairv



svspes9df4ce4b

Č. j.: SVS/2026/059303

Vyřizuje: Mgr. Marie Majerová, MPA

Obecní úřad Jenišov

Jenišov č.p. 88

362 11 Jenišov

ID DS: gytbvqm

V Karlových Varech dne 01.04.2026

**Stanovisko k Oznámení o zrušení termínu opakovaného společného jednání
a vypsání nového termínu opakovaného veřejného projednání ve věci návrhu
Územního plánu Jenišov**

Vážení,

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Karlovarský kraj (dále jen „**KVS SVS pro Karlovarský kraj**“ nebo také „**správní orgán**“) jako místně a věcně příslušná podle § 47 odst. 4 a § 49 odst. 1 písm. j) zákona č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**veterinární zákon**“) vydává z hlediska veterinární péče k návrhu Územního plánu Jenišov (dále jen „**ÚP Jenišov**“) toto stanovisko:

KVS SVS pro Karlovarský kraj proti návrhu ÚP Jenišov nic nenamítá.

O d ů v o d n ě n í

Oznámením ze dne 30.03.2026, oznámil Obecní úřad Jenišov místo a dobu konání opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Jenišov a požádal KVS SVS pro Karlovarský kraj, jako dotčený orgán, o stanovisko k návrhu ÚP Jenišov. V předmětné věci, jako orgán dotčený, vycházíme z obecného zájmu obce. KVS SVS pro Karlovarský kraj proto proti návrhu ÚP Jenišov (Koncepce rozvoje území obce včetně urbanizace, veřejné infrastruktury, uspořádání krajiny, občanské vybavenosti, aj.) nic nenamítá.

S pozdravem

MVDr. Roman Čejka
ředitel
podepsáno elektronicky

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, bez nutnosti úprav v územním plánu Jenišov.

7

Státní pozemkový úřad

Text stanoviska:



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774
Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Chebská 48/73 360 06 Karlovy Vary

Naše značka: SPU 141106/2026/129/Plu
Spis. značka: SZ SPU 077247/2026
UID: spuess9df5f002

Vyřizuje.: Bc. Sylvie Plutnarová, Ahlam El
Shihabyová, Ing. Markéta Pejzlová
Tel.: 355 311 707, 602 115 265
ID DS: z40per3
E-mail: sylvie.plutnarova@spu.gov.cz

Obecní úřad Jenišov
Jenišov 88
Jenišov
362 11

Datum: 13.4.2026

Stanovisko k návrhu Územního plánu Jenišov

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Pobočka Karlovy Vary, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, a podle § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon č. 139/2002 Sb.") a v souvislosti s ust. § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil v opakovaném společném jednání návrh Územního plánu Jenišov.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky zákona č. 139/2002 Sb. vydává Státní pozemkový úřad ve smyslu ust. § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko: Státní pozemkový úřad v opakovaném společném jednání s návrhem Územního plánu Jenišov souhlasí.

Odůvodnění: V katastrálním území Jenišov již byly komplexní pozemkové úpravy dokončeny a jejich výsledky jsou již zapsány v katastru nemovitostí.

Státní pozemkový úřad, oddělení správy vodohospodářských děl z titulu vlastníka technické infrastruktury (staveb k vodohospodářským melioracím) sděluje, že v zájmovém území územního plánu obce Jenišov (k.ú. Jenišov) se nachází stavba vodního díla – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ), které je v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb. v majetku státu a příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu, umístěné dle vyznačení v přiložené situaci z GIS portálu VHS.

Jedná se o tyto stavby HOZ:

Název HOZ	K.ú.	Číslo majetku a evidence HOZ	Popis	Pořízení v roce
HMZ Tašovice	Jenišov a Tašovice	Evidovaný pod č. ID 3040000061-11201000	Část otevřené části kombinovaného kanálu o celkové délce 1,504 km, z toho zakrytá část v délce 788 m a otevřená část v délce 716 m.	1972



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774
Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Chebská 48/73 360 06 Karlovy Vary

Na státních HOZ je zajišťována běžná údržba (opravy trubního vedení, opravy kontrolních šachtic, čištění otevřených částí apod.). Do HOZ nesmí být vypouštěny žádné odpadní ani předčištěné vody.

Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél trubních úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 4 m od osy potrubí na obě strany, u otevřených úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 3,5 m na obou stranách.

Na základě výše uvedeného požadujeme vyznačit nejlépe ve výkresu technické infrastruktury nebo hlavního výkresu linie staveb vodních děl – HOZ.

Pro bližší informace o HOZ je možné kontaktovat zástupce SPÚ odbor vodohospodářských staveb Ing. Markétu Pejzlovou, email marketa.pejzlova@spu.gov.cz

Dále sdělujeme, že dle nám dostupných informací se v zájmovém území může nacházet podrobné odvodňovací zařízení (POZ), které je součástí pozemků a je v majetku jednotlivých vlastníků pozemků.

Tyto údaje o POZ (investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti) jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1 : 10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací (odvodnění a závlah) a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích. Údaje jsou k dispozici ke stažení na Portálu famáře (<http://eagri.cz/public/web/mze/famar/LPIS/data-melioraci/>) či Veřejný registr půdy - LPIS (eagri.cz) ve formátu shp a jsou také zobrazeny v LPIS ve vrstvě LPIS/Nitrátová směrnice/Uložení hnojiv – detail/Meliorace.

Plochy POZ jsou vyznačené ve výkresu předpokládaného záboru ZPF.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, oddělení správy majetku, který je příslušný hospodařit s nemovitostmi ve vlastnictví České republiky zapsanými na LV 10002, dle zákona č. 503/2012 Sb., v platném znění, nemá k návrhu Územního plánu Jenišov žádné připomínky a ani námítky.

S pozdravem

.....
Petra Kalendová
vedoucí oddělení správy majetku státu
Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj

Přílohy:
- Jenišov – mapa HOZ a POZ

Pokyn pořizovatele:

Stanovisko souhlasné, bez nutnosti úpravy návrhu územního plánu.

8**Magistrát města Karlovy Vary**Text stanoviska:

Obecní úřad Jenišov
Jenišov 88
362 11 Jenišovč.j.
1211/OŽP/26vyřizuje/linka
Ing. Doubravová/2730Karlovy Vary
7.4.2024**Vyřádění k návrhu Územního plánu Jenišov**

Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí obdržel dne 2.3.2026 a 31.3.2026 oznámení o konání opakovaného společného jednání návrhu Územního plánu Jenišov. K předmětné věci Vám v rozsahu zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších změn, zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), ve znění pozdějších změn, zákona č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů sdělujeme následující:

Vyřádění z hlediska ochrany ZPF (Ing. Doubravová, linka 2730):

Zdejší orgán ochrany ZPF není příslušným orgánem k uplatnění stanoviska k návrhu územního plánu Jenišov. Dle ustanovení § 17a písm. a) zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu je příslušným orgánem Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství.

Vyřádění z hlediska ochrany přírody a krajiny (Bc.Kotrlová, linka 2731)

bez připomínek

Vyřádění z hlediska ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa

(Ing. Krůta, linka 2526)

Dle ust. § 14 odst. 1 zákona č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších změn (dále jen „lesní zákon“) projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace, návrhů na stanovení dobývacích prostorů a zpracovatelé dokumentací staveb jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními lesního zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby.

Dle ust. § 14 odst.2 lesního zákona dotýká-li se řízení podle jiných právních předpisů zájmů chráněných tímto zákonem, rozhodne správní orgán příslušný podle jiného právního předpisu jen se závazným stanoviskem orgánu státní správy lesů, ve kterém lze stanovit podmínky v zájmu ochrany lesa. Toto závazné stanovisko je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa.

V rámci předložených podkladů je dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa řešeno především v části 13 – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL. Zde je pozemkům určeným k plnění funkcí lesa věnována především část 13.3., v jejímž rámci je pak specifikován rozsah požadovaného přímého dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa. Na základě výše uvedeného a s odkazem na ust. § 14 odst. 1 a § 14 odst. 2 lesního zákona požadujeme:

1. V rámci plochy Z.21 (zábor 0,140 ha) požadujeme doplnit vyhodnocení tak, aby naplňovalo ust. § 14 odst. 1 lesního zákona.
2. Doplnit podklady o vyhodnocení dle ust. § 14 odst. 1 lesního zákona také u ploch, kde dojde k dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa

Dopracovaný materiál požadujeme zaslat k písemnému vyjádření.

Ing. Daniela Doubravová
oprávněná úřední osoba

Rozděleno: adresát
vlastní

Pokyn pořizovatele:

9

Krajský úřad Karlovarského kraje,

Text stanoviska:

KRAJSKÝ ÚŘAD KARLOVARSKÉHO KRAJE

ODBOR DOPRAVY A SILNIČNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ

Obecní úřad Jenišov
Jenišov č.p. 88
362 11 Jenišov

Váš dopis značka / ze dne
06.02.2026

Naše značka
KK/863/DS/26

Vyřizuje / telefon / e-mail
Ing. Jeřábková / 354 222 549
petra.jerabkova@kr-karlovarsky.cz

Karlovy Vary
05.05.2026

STANOVISKO

k opakovanému veřejnému projednání návrhu Územního plánu Jenišov

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství (dále jen „krajský úřad“), příslušný podle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, k uplatnění stanoviska k zásadám územního rozvoje, územnímu plánu, regulačnímu plánu a územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska řešení silnic II. a III. třídy a jako dotčený orgán dle ust. § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v platném znění,

souhlasí s předloženým návrhem Územního plánu Jenišov.

Odůvodnění:

Dne 30.03.2026 obdržel krajský úřad oznámení ze dne 30.03.2026 o místa a doby konání opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu Jenišov. Veřejné projednání se konalo 04.05.2026 a dotčené orgány pak mohou uplatnit stanoviska do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 11.05.2026. Návrh Územního plánu Jenišov je vystaven k nahlédnutí elektronicky na webových stránkách obce Jenišov. Krajský úřad prostudoval opakovaný veřejný návrh Územního plánu Jenišov umístěný na webových stránkách obce Jenišov, a to z hlediska řešení silnic II. a III. třídy, kdy neshledal v navrhovaném veřejném Územním plánu Jenišov dotčení zájmů chráněných zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, a z tohoto důvodu krajský úřad souhlasí s opakovaným veřejným návrhem Územního plánu Jenišov z hlediska řešení silnic II a III. třídy.

S pozdravem

Mgr. Vladimír Malý
vedoucí odboru dopravy a silničního hospodářství

elektronicky podepsáno

Pokyn pořizovatele:

Bez požadavku na úpravu územního plánu.

10**Krajská hygienická stanice****Text stanoviska:**

KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE

KARLOVARSKÉHO KRAJE SE SÍDLEM V KARLOVÝCH VARECH

adresa: Závodní 360/94, 360 21 Karlovy Vary, tel: 355 328 311, e-mail: sekretariat@khskv.cz, ID: t3jai32

DS

Váš dopis zn:
Ze dne: 30.03.2026
Číslo jednací: KHSKV 03968/2026/HOK/Pla-S10

Vyřizuje: Ing. Adéla Plachá
Telefon: 355 328 241
E-mail: adela.placha@khskv.cz

Datum: 05.05.2026

Obecní úřad Jenišov
Ing. Jan Šíma
Jenišov 8
362 11 Jenišov

Jenišov, návrh Územního plánu Jenišov

Pořizovatel: Obecní úřad Jenišov, Jenišov 8, 362 11 Jenišov, IČO: 00573248

Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech, Závodní 360/94, 360 21 Karlovy Vary (dále jen „KHS KK“) jako orgán ochrany veřejného zdraví příslušný podle § 77 odst. 1 a § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, podle § 18 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a podle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na základě oznámení pořizovatele ze dne 02.03.2026 o konání veřejného projednání o návrhu Územního plánu Jenišov, vydává toto

STANOVISKO

KHS KK po posouzení souladu předloženého oznámení a dokumentace s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví s dokumentací návrhu Územního plánu Jenišov

souhlasí.

Odůvodnění:

Návrh Územního plánu Jenišov (dále jen „ÚP Jenišov“) zpracoval Ing. arch. J. Kosík, Jana Palacha 1121, Mladá Boleslava a Ing. arch. Petr Martínek, autorizace ČKA, č. 0499 Úvalská 604/2, Karlovy Vary v únoru 2026.

Pořizovatel vyzval KHS KK k uplatnění stanoviska k návrhu ÚP Jenišov do 7 dnů od konání opakovaného veřejného jednání dne 04.05.2026. Předmětem měněných částí návrhu ÚP Jenišov od návrhu pro veřejné projednání z června 2024 je z velké části převod ÚP Jenišov do souladu s novou legislativou. Od veřejného projednání došlo k úpravě rozsahu některých zastavitelných ploch nebo jejich vypuštění, k doplnění ploch pro těžbu, k nastavení etapizace výstavby, k doplnění podmínek prostorové regulace a k nastavení požadavků na plánovací smlouvy.

KHS KK přezkoumala oznámení pořizovatele a předkládanou dokumentaci, a dospěla k závěru, že věc vyhovuje požadavkům předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví. Za tohoto stavu věci vydává KHS KK toto souhlasné stanovisko.

Ing. Adéla Plachá v. r.
vedoucí oddělení hygieny obecné a komunální 1
Ing. Adéla Plachá

Digitálně podepsal Ing. Adéla Plachá
Datum: 2026.05.05 08:32:14 +02'00'

Kopie
KHS KK – oddělení hygieny obecné a komunální 1

Pokyn pořizovatele:

Bez požadavku na úpravu územního plánu.

11

Báňský úřad

Text stanoviska:



OBVODNÍ BÁŇSKÝ ÚŘAD PRO ÚZEMÍ KRAJE KARLOVARSKÉHO

BOŽENY NĚMCOVÉ 1932, 356 01 SOKOLOV

Obecní úřad Jenišov
Jenišov č.p. 88
362 11 JENÍŠOV
IDDS: gytbvqm

Váš dopis značky / ze dne
ze dne 6. 2. 2026

Nашe značka
č.j. SBS 16851/2026/OBŮ-08
spis. zn. SZ SBS 11384/2026

Vyřizuje / linka
Ing. Nerad/352350748

V Sokolově
7. 4. 2026

Stanovisko k opakovanému veřejnému projednání Návrhu Územního plánu Jenišov

Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského, jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), obdržel dne 2. 3. 2026 Vaše oznámení o konání výše uvedeného jednání dne 1. 4. 2026, v souladu s § 96 a § 103 zákona č. 283/2021 Sb. Dne 31. 3. 2026 jsme obdrželi Vaše oznámení o přesunutí termínu projednání na den 4. 5. 2026 spolu s informací, že návrh bude projednán v režimu zákona č. 183/2006 Sb.

Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského, jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona, tímto vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“),

souhlasné stanovisko s podmínkou

k opakovanému veřejnému projednání Návrhu Územního plánu Jenišov

dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb.

Podmínka:

Do kap. 9.4. Současný stav přírodních hodnot na str. 82 textu odůvodnění a také do grafické části bude doplněno chráněné ložiskové území 23230001 Jenišov II, stanovené rozhodnutím Ministerstva životního prostředí č.j. MZP/2025/220/2533 ze dne 17. 10. 2025 pro ochranu výhradního ložiska kaolinu 3232301 Jenišov (dále též „CHLÚ Jenišov II“).

ODŮVODNĚNÍ

Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený Návrh Územního plánu Jenišov (dále jen „Návrh“) ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 horního zákona z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě našeho nesouhlasného stanoviska č.j. SBS 27406/2024/OBÚ-08 ze dne 11. 6. 2024 k veřejnému projednání Návrhu proběhla s obcí Jenišov dohodovací jednání a dne 16. 10. 2025 byla dohodnuta úprava Návrhu. Zveřejněný Návrh je v souladu s našimi požadavky uplatněnými při dohodovacím jednání ze dne 16. 10. 2025.

CHLÚ Jenišov II bylo stanoveno 17. 10. 2025, tedy po veřejném projednání Návrhu v r. 2024 a dohodovacím jednání. Proto nemohla být výše uvedená podmínka uplatněna v našem předchozím stanovisku ani při dohodovacím jednání.

Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasíme s výše uvedenou podmínkou.

„otisk razítka“

Ing. Jiří Mašek
předseda úřadu

Pokyn pořizovatele:

Bez požadavku na úpravu územního plánu.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

4.1 VYHODNOCENÍ SOULADU SE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

ÚPJ je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR v platném znění.

ROZVOJOVÉ OBLASTI

Podle PÚR ČR spadá celé řešené území obce do rozvojové oblasti OB 12 Karlovy Vary. Území oblasti je vymezeno na území obcí z ORP Karlovy Vary (jen obce ve střední části) Ostrov (bez obcí v severovýchodní a severozápadní části), Sokolov (jen obce ve střední a v severovýchodní části). Rozvojovou oblast charakterizuje silná koncentrace obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž převážná část má republikový význam (lázeňství má mezinárodní význam); podporujícím faktorem rozvoje je poloha na připravované rychlostní silnici R6 Praha – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR.

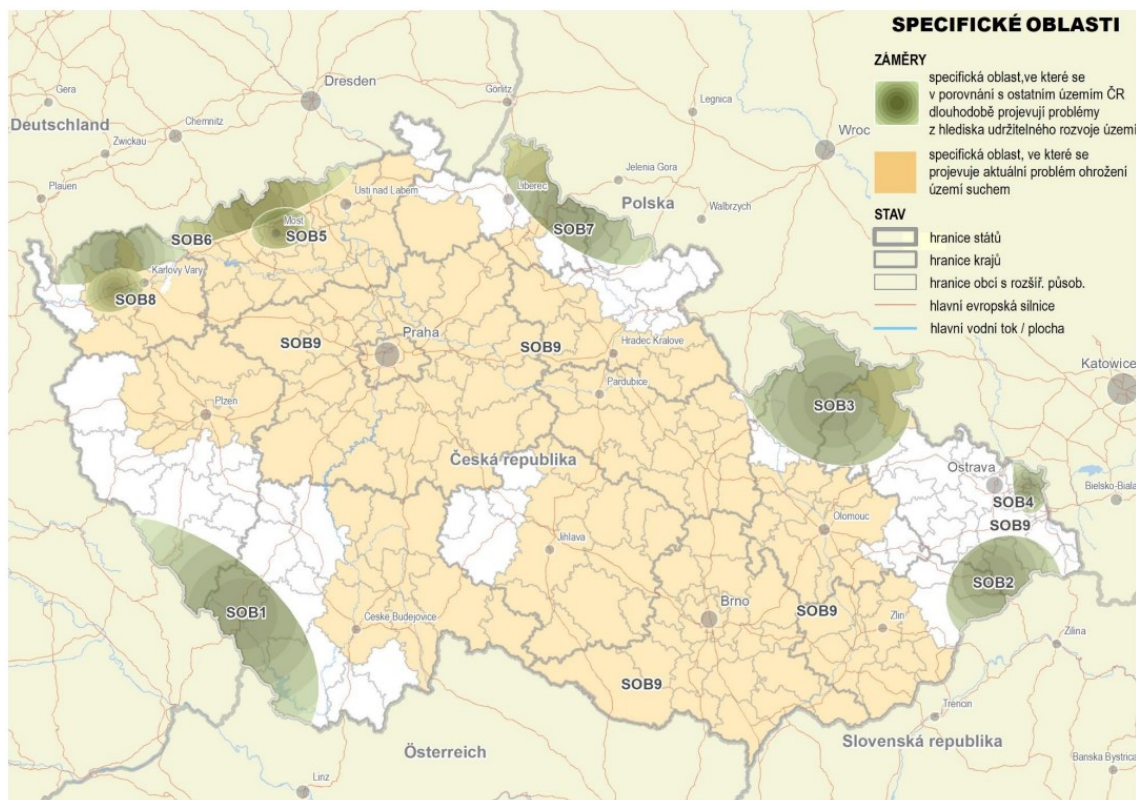
Z úkolů pro územní plánování na základě vymezení oblastí, os a koridorů nevyplynou žádné úkoly pro ÚPJ.

Řešení ÚPJ se dotýká především republikové priority územního plánování pro zajištění trvale udržitelného rozvoje území. ÚPJ naplnil ve svém konkrétním řešení v podobě vymezených funkčních ploch stabilizovaných a rozvojových, VPS a VPO základní obecně formulované požadavky zadání ÚPJ. Přijaté řešení ÚPJ neovlivňuje v žádném případě nastavené republikové priority územního plánování.

Poloha řešeného území ve vztahu k prioritám stanoveným PÚR ČR vyžaduje, aby ÚPJ vytvořil podmínky pro všestranný a proporcionální rozvoj tohoto území. V návrhu ÚPJ jsou zohledněny všechny významné územně nadřazené prvky sousedící i zasahující do řešeného území s vlivem na jeho rozvoj.

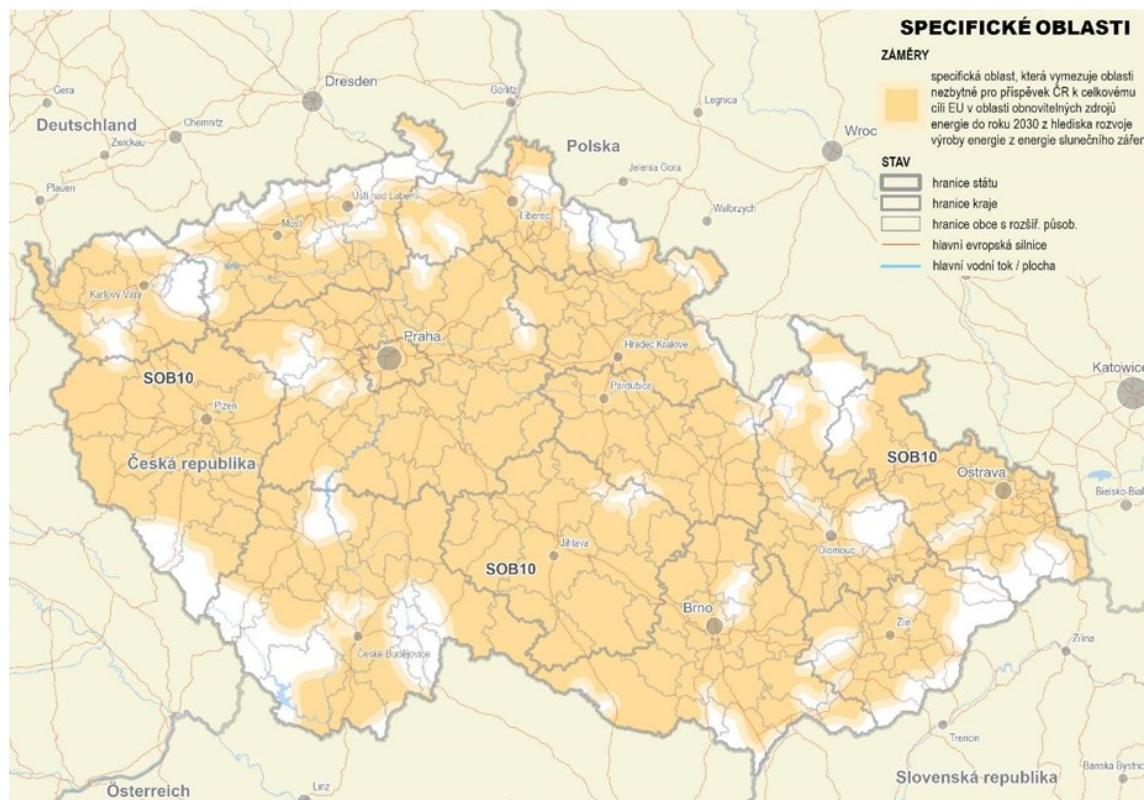
SPECIFICKÉ OBLASTI, VE KTERÝCH SE PROJEVUJÍ AKTUÁLNÍ PROBLÉMY REPUBLIKOVÉHO VÝZNAMU

Řešené území je zahrnuto do oblasti SOB9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Územní plán respektuje důvody pro její vymezení a v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje adekvátní řešení tohoto aktuálního problému.



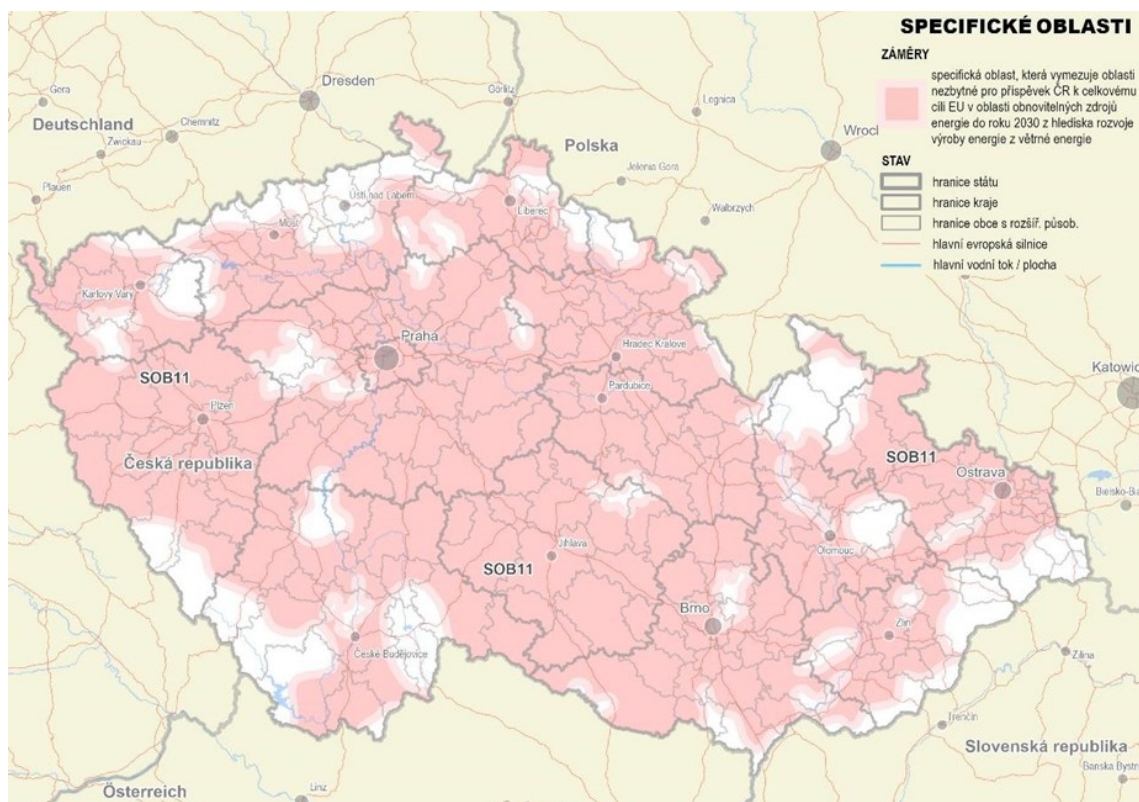
SPECIFICKÉ OBLASTI – OBLASTI NEZBYTNÉ PRO PŘÍSPĚVEK ČR K CELKOVÉMU CÍLI EU V OBLASTI OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE DO ROKU 2030 Z HLEDISKA ROZVOJE VÝROBY ENERGIE Z ENERGIE SLUNEČNÍHO ZÁŘENÍ

Řešené území je zahrnuto do oblastí nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie. Doposud nebyly splněny podmiňující skutečnosti pro vymezování v územních plánech, a to zpracování podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválení příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné prověřovat vymezení těchto oblastí v územně plánovacích dokumentacích.



SPECIFICKÉ OBLASTI – OBLASTI NEZBYTNÉ PRO PŘÍSPĚVEK ČR K CELKOVÉMU CÍLI EU V OBLASTI OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE DO ROKU 2030 Z HLEDISKA ROZVOJE VÝROBY ENERGIE Z VĚTRNÉ ENERGIE

Řešené území je zahrnuto do oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie. Doposud nebyly splněny podmiňující skutečnosti pro vymezení v územních plánech, a to zpracování podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválení příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné prověřovat vymezení těchto oblastí v územně plánovacích dokumentacích.



4.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE KARLOVARSKÉHO KRAJE

ÚPJ je v souladu se všemi relevantními ustanoveními textové i grafické části ZÚR KK, které vymezují na správním území obce následující prvky nadřazené ÚPD:

- vedení VVN 110 kVA a rozvodu.
- celostátní železniční trať č. 140, koridor ŽD3.
- VTL plynovody a regulační stanice plynu VTL.
- koridor v šířce 300 m pro VPS dopravní infrastruktury D81 - kapacitní silnice, úsek Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů).
- V kapitole F.II. – Oblast specifických krajín Podkrušnohoří a Chebska (B), je obec zařazena do specifické krajiny „Karlovarsko – sever (B.4)“ a „Karlovy Vary (B.5)“.
- V kapitole H.I. – Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí je pro obec Jenišov stanovena ve sloupci dopravní infrastruktury VPS D81 a ve sloupci „Požadavky na řešení v ÚPD obcí“ uveden požadavek na vymezení ploch pro zajištění protipovodňové ochrany.

VPS D81 je do ÚPJ přenesena ze ZÚR KK v plném rozsahu formou průhledného koridoru pro dopravní infrastrukturu mezinárodního a republikového významu včetně uplatnění institutu veřejně prospěšné stavby, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Ve věci ploch pro zajištění protipovodňové ochrany jsou v ÚPJ přijata následující opatření. V západní části severní poloviny obce je dle ÚAP zobrazeno území zvláštní povodně – území a místo zvláště ohrožené přívalovým deštěm. Jedná se o území části Loketské výsypky zasahující do katastru obce a dále o území pod touto výsypkou. Území je spádované severovýchodním směrem do niv vodotečí spojujících vodní plochy. Prakticky se jedná o území z větší části v kaolínovém CHLÚ č. 15730000 Jenišov

I., které je charakterizováno proměnnou tloušťkou kulturní propustné vrstvy na nepropustné vrstvě kaolínu. Z těchto důvodů má vymezená plocha horší vsakovací schopnost a je třeba povrchové přívalové vody lokálně zadržet a postupně odvést z území. K tomu slouží 4 hlavní kapacitní vodní plochy propojené vodotečemi, které pokračují obcí i mimo ní až do Chodovského potoka. Tento vodní systém zajišťuje v průběhu roku trvalý odvod a čištění důlních vod z Loketské výsypky.

V severní části území obce v nivě Chodovského potoka jsou stanoveny hladiny Q100, aktivní záplavová zóna a hranice rizika povodní. V tomto území nejsou žádné stabilizované i navrhované zastavitelné plochy vyjma jediné stavby na ppč. 300 s číslem popisným č.1. Objekt leží již několik desetiletí v aktivní záplavové zóně i v ploše s možnou vodní hladinou Q100. Na katastru obce jsou kolem údolní nivy potoka dostatečně kapacitní rozlivné plochy, které jsou schopné pojmout jak standardní hladiny záplavových vod, tak hladiny přívalových dešťových vod. Převýšení v terénu mezi hladinou potoka a hranou svahů směrem k zastavěným územím obce je dostatečné a ve velké části tvořené náspem železnice. Vyjma již zmíněné usedlosti mezi potokem a tratí není v ohrožení žádné další urbanizované území obce. Z těchto důvodů nejsou v rámci ÚPJ navrženy konkrétní protipovodňová opatření.

Správné území obce nespadá do žádné ze specifických oblastí republikového a nadmístního významu vymezených ZÚR KK.

Správné území obce nespadá do žádné z rozvojových os nadmístního významu vymezených ZÚR KK.

V souladu s ZÚR KK – silniční doprava, je v ÚPJ navržen koridor v šířce 300 m pro VPS D81 – kapacitní silnice, úsek Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů) ve vyhrazeném tvaru a trase.

V souladu s ZÚR KK – železniční doprava, je i nadále stabilizovaná plocha pro celostátní železniční trať č. 140.

V souladu s ZÚR KK – je i nadále vymezena trasa pro vedení VVN 110 kVA a rozvodu ve vyhrazeném tvaru a ploše.

V souladu s ZÚR KK – je i nadále vymezena trasa pro vedení VTL plynovodů a regulační stanice plynu VTL ve vyhrazeném tvaru a ploše.

Ze zařazení obce do specifické krajiny „Karlovarsko – sever (B.4)“ a „Karlovy Vary (B.5)“ vyplývají pro zpracování ÚPJ úkoly v jednotlivých kapitolách návrhu, zejména v částech týkajících se urbanistické struktury obce, pozice obce v systému osídlení širšího území kolem krajského města a vztahu urbanizovaných částí obce k okolní krajině, charakterizované ve výše uvedených kapitolách ZÚR KK.

Urbanistická struktura obce se v minulých 25 letech bouřlivého vývoje výrazně změnila. Z malé příměstské obce se stalo předměstí krajského města funkčně i fyzicky s městem srůstající. V obci převládly funkce příměstského bydlení (v severní i jižní části obce), komerční občanské vybavenosti s velkými obchodními jednotkami (v jižní části) a menšími obchodními a servisními jednotkami ve střední části obce v plochách mezi hlavními komunikacemi a dálnicí. Zastavěné a zastavitelné plochy se rozrostly do území, která nebyla limitovaná jinými územními nároky - na západní straně omezení zásobami nerostných surovin a jejich těžbou, na východní straně omezení dlouhodobě chráněnou plochou koridoru pro silniční obchvat krajského města, uprostřed katastru dálnice celorepublikového významu a na závěr omezení trasami technické infrastruktury nadmístního krajského významu. Všechna tato hlavní omezení vytvarovala v rozhodující míře současný stav urbanizovaného území obce, který není možné v nejbližší době výrazněji měnit, ale pouze doplňovat a upravovat vhodnými konsensuálně přijatelnými zásahy.

V souladu s reálnými možnostmi zásahů do území naplnil ÚPJ podmínky nadřazené ÚPD následujícím způsobem:

- ÚPJ na území obce respektuje a podporuje v urbanistické koncepci a v koncepci uspořádání krajiny společné požadavky dle článku (3) kapitoly F. ZÚR KK, týkající se ochrany cílové kvality vlastní

krajiny na řešeném území. Jednotlivé společné požadavky dle odstavců a) až k) jsou odpovídajícím způsobem uplatněny v návrhu ÚPJ v příslušných tematických kapitolách.

- Přírodní a krajinné hodnoty v řešeném území jsou navrženým stavebním rozvojem zachovány, chráněny a vhodně doplněny prostřednictvím fungujících i navržených prvků ÚSES a vymezením významných nezastavitelných ploch kvalitní veřejné i soukromé zeleně.
- V souladu se zásadami ochrany přírodní hodnoty vlastní krajiny nejsou ve volné krajině vymezovány nové zastavitelné plochy pro sídla, sídelní lokality a samoty.
- ÚPJ naplňuje požadavky na zachování, ochranu a přijatelný rozvoj cílové kvality vlastní krajiny Karlovarsko – sever (B.4) a Karlovy Vary (B.5). Do ÚPJ jsou uplatněny relevantní ustanovení bodů a), b), e), f) a g) pro krajinu (B.4), a ustanovení bodů b) a f) pro krajinu (B.5).
- ÚPJ nemění stávající reliéf krajiny vyjma lokální změny v dobývacím prostoru Jenišov vlivem těžby kaolínu.
- ÚPJ posiluje převažující charakter lesozemědělské kulturní krajiny, lokálně málo až středně zalesněné, s historickými sídly, rybníky, bez výrazněji dochované historické krajinné struktury.
- ÚPJ zachovává komplexy lesů ohraničujících okraj sousední vlastní krajiny Karlovy Vary. Jedná se zejména o severní pás na hranici s katastrem Počerny podél Chodovského potoka.
- ÚPJ zachovává vyvážený podíl lesů, luk a pastvin s menším podílem orné půdy. Do současných ploch lesů, luk a pastvin nejsou nové rozvojové plochy navrhovány. Rozvojové plochy prakticky kopírují zastavitelné plochy vymezené v ÚPN SÚ.
- ÚPJ zachovává antropogenní stopy využívání krajiny representované na půdorysu řešeného území zejména rekultivovanými výsypkami po těžbě hnědého uhlí. Západní část obce sousedící s katastry Mírová a Hory zaujímá významná rekultivovaná plocha Loketské výsypky.
- ÚPJ v jižní části obce stabilizuje převažující charakter přeměněné, z velké části zastavěné, městské až příměstské krajiny. Stávající zastavěné plochy jsou doplněny rozvojovými plochami stejné funkce posilující příměstský charakter této části obce srostlé s intenzívně urbanizovaným územím katastrů Tašovice a Dvory.
- ÚPJ zachovává krajinotvorný význam řady menších vodních ploch zejména v severní části obce. Tyto vodní plochy jsou významným ekostabilizačním prvkem při zachycení přívalové dešťové vody z Loketské výsypky.

V pásu vysoce urbanizovaného území Sokolov – Karlovy Vary – Ostrov vytváří ÚPJ územní podmínky pro posilování obytné a pracovní funkce stabilizací stávajících a vymezením nových ploch pro bydlení a výrobní činnosti včetně související potřebné veřejné infrastruktury občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury při udržení vyvážených vzájemných kooperačních vazeb.

ÚPJ vytváří v rámci územních možností podmínky pro vymezování dalších rozvojových ploch pro nové ekonomické aktivity nadmístního i místního. Tyto aktivity mohou zasáhnout svým významem sousední krajské město a další kontaktní území. Transformační a rozvojové plochy bezprostředně navazují na stávající a výhledově i na plánovanou nadřazenou i místní síť dopravní i technické infrastruktury. Při výběru transformačních ploch byly preferovány lokality dříve zastavěných nevyužívaných případně devastovaných území (brownfields), a plochy v prolukách stávající zástavby.

V rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v ÚPJ byly zohledněny dopady možných negativních vlivů na lázeňskou funkci Karlových Varů a zdroje přírodních léčivých a minerálních vod.

V ÚPJ vymezené stabilizované a změnové plochy jsou umísťovány výhradně mimo stanovená záplavová území, aby nemohlo dojít k případnému znečištění povrchových vod.

ÚPJ v kontaktních plochách s plochami dopravy vymezuje plochy, do kterých předpokládá umístit ekonomické aktivity s preferencí odvětví, která diverzifikují současný hospodářský profil území s důrazem na modernizaci lehkého průmyslu, rozvoj služeb a dalších aktivit, včetně možného lokálního vývoje a výzkumu v úzké vazbě na školství kraje i mimo Karlovarský kraj. Vymezení těchto ploch je v současné době důležité a to s ohledem na současný vývoj v krajském městě, které dle názoru autorů v dlouhodobém horizontu postupně opouští výrobní kapacity zejména lehkého a specifického průmyslu. Tyto kapacity buď zanikají úplně, nebo se postupně stěhují do kontaktních území a do perspektivních rozvojových průmyslových zón kraje.

Obec Jenišov s přihlédnutím ke všem omezujícím limitům v území (viz. koordinační výkres) má velmi omezené možnosti ve vztahu k fenoménu lázeňství včetně přilehlých kontaktních území. Z těchto důvodů nevymezuje ÚPJ žádné cílené plochy pro rozvoj lázeňské funkce Karlových Varů směřujících do rekreačních a relaxačních aktivit. Za rozšíření spektra rekreačních aktivit lázeňských hostů lze považovat vymezení koridorů pro cyklostezky a stabilizaci ÚSES. Na území obce jsou rozlohou i významem velká komerční zařízení a služby (Globus, Makro, Möbelix, autoservisy a prodejny významných značek, STK, apod.), které jsou intenzivně využívány obyvateli krajského města a poměrně širokého spádového území.

ÚPJ vytváří územní podmínky pro zásobování nových rozvojových ploch energiemi. V ÚPJ jsou vymezeny nové plochy pro umístění zařízení elektrizační soustavy, pro umístění plynovodních zařízení a nové trasy pro optimalizaci zásobování obce vodou a odvedení splaškových vod na centrální ČOV v Karlových Varech.

V ÚPJ jsou vymezeny plochy koridory pro veřejnou dopravní infrastrukturu, které směřují ke zkvalitnění a rozvoji dopravního propojení a dopravní obsluhy jak uvnitř samotné obce, tak s krajským městem a sousedními obcemi, včetně rozvoje integrované dopravy.

Závěrem konstatujeme, že ÚPJ komplexně řeší a zapracovává základní priority územního plánování pokynů pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v ZÚR KK. ÚPJ naplňuje ve svém konkrétním řešení v podobě vymezených funkčních ploch stabilizovaných a rozvojových, VPS a VPO základní obecně formulované priority a požadavky nadřazené územně plánovací dokumentaci a zadání ÚPJ. V ÚPJ jsou zapracovány dostupné koncepční rozvojové materiály pro dotčenou část Karlovarského kraje.

3.2 ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

Územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, se ale nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle stavebního zákona.

Dne 13.04.2026 přijala Vláda České republiky usnesení o schválení změny č. 1a územního rozvojového plánu. Změna č. 1a nabyla účinnosti dne 18. 7. 2026. Z územního rozvojového plánu nezasahuje do správního území obce Jenišov žádný záměr.

Dne 27.07.2026 byla vládou ČR vydána Změna č. 2 územního rozvojového plánu, která nabyla účinnosti dne 25.08.2026. Změna č. 2 územního rozvojového plánu vymezuje akcelerační oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie celostátního významu. Správního území obce Jenišov se Změna č. 2 územního rozvojového plánu nedotýká.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM

Ze zadání Územního plánu Jenišov vyplynuly následující požadavky, které územní plán, jak je uvedeno níže, respektuje.

Vyhodnocení splnění požadavků zadání je členěno s odkazem na jednotlivé hlavy, kapitoly a odstavce zadání.

1. Ve výroku i odůvodnění ÚPJ jsou řešeny požadavky vyplývající z PÚR ČR, z územně plánovací dokumentace vydané krajem – ZÚR KK a dalších územních vztahů. ÚPJ respektuje republikové priority a rozvíjí a zkvalitňuje požadované funkční a prostorové vazby.
2. V pásu vysoce urbanizovaného území Sokolov – Karlovy Vary – Ostrov vytváří územní podmínky pro posilování obytné a pracovní funkce v osídlení obce, včetně související veřejné infrastruktury a vzájemných kooperačních vazeb. Za tím účelem jsou stabilizovány a nově vymezeny plochy RZV (BI, SV, VD, VL, OV, OS) v potřebném rozsahu, který je limitován územními, geografickými a demografickými podmínkami.
3. ÚPJ vymezuje rozvojové plochy pro nové ekonomické aktivity nadmístního významu podle hlavních kritérií uvedených v zadání. Při jejich umístění preferuje odvětví, která diverzifikují současný hospodářský profil území s důrazem na modernizaci průmyslu, rozvoj služeb a dalších aktivit, včetně vývoje a výzkumu, přednostně ve vazbě na školství kraje.
4. S ohledem na polohu a charakter obce podporuje ÚPJ v rámci omezených možností navazující rekreační a relaxační aktivity regionálního významu na svém katastru s ohledem na pozici vůči lázním Karlovy Vary.
5. Podmínky pro propojení dopravní a energetické infrastruktury mezinárodního a republikového významu s okolními rozvojovými oblastmi republikového významu a se sousedními kraji a s přilehlým územím SRN naplňuje ÚPJ stabilizací stávající dopravní a technické infrastruktury a vymezením VPS dopravní a technické infrastruktury ze ZÚR KK. Zároveň vytváří územní podmínky pro zásobování nových rozvojových ploch energiemi a navrhuje rozvoj dopravního propojení a dopravní obsluhy urbanizovaných území obce se sousedními městy a obcemi.
6. Zajištění protipovodňové ochrany zajišťuje soustava vodních ploch a vodotečí a je podrobně popsáno výše.
7. Pro obnovu krajiny a polyfunkční využití rekultivovaných a revitalizovaných ploch dotčených těžbou nerostných surovin (zejména hnědého uhlí a keramických surovin) s ohledem na limity, funkce a požadavky okolního území vymezuje ÚPJ ucelený funkční ÚSES. Využití ploch opouštěných postupně v průběhu útlumu těžby kaolínu je navrženo v plánu těžby, který je uveden do souladu se ZÚR KK.
8. ÚPJ obsahuje v jednotlivých tematických kapitolách další řešení požadovaná zadáním v odstavcích s úkoly pro územní plánování a zařazení obce do krajinných typů.
9. ÚPJ zohlednil jednotlivé republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. ÚPJ zohlednil priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně dodržení souladu se ZÚR KK.
10. V ÚPJ jsou zohledněny územně analytické podklady, resp. limity využití území a závěry rozboru udržitelného rozvoje území. Tyto podklady byly taktéž aktualizovány ve spolupráci se správcí veřejné technické infrastruktury a vlastním terénním průzkumem v rámci P+R.
11. Snížení nadměrné hlukové zátěže je řešeno dvěma zásadními způsoby – vymezením trasy protihlukových stěn a valů v rámci stávající dopravní plochy a vymezením ploch pro umístění budov do území mezi komunikace a obytná území.
12. Ve věci území bývalé kompostárny je plocha vymezena jako plocha smíšeného nezastavěného území, protože drtivá část této plochy je v koridoru dopravní stavby celorepublikového významu D81.
13. Sesuvná území se na katastru obce nevyskytují. Oficiální ekologické zátěže se na území katastru nevyskytují. Spontánně vzniklé nelegální skládky musí být řešeny jinými prostředky, než je územní plán.

14. ÚPJ naplnil požadavky na řešení všech složek dopravní infrastruktury dle tohoto bodu. Požadavek na vymezení dopravního koridoru pro VPS dráhy nelze v současné době splnit, protože není ze strany žadatele poskytnutý závazný podklad pro její vymezení. Zároveň konstatujeme, že šířka stávající plochy (DD) je v celém průběhu po katastru obce minimálně široká 25,0 m a zahrnuje nejen vlastní kolejové těleso, ale i manipulační plochy kolem.
15. ÚPJ naplnil požadavky na řešení technické infrastruktury s těmito odlišnostmi:
- dešťové vody z volných, veřejných a zpevněných ploch jsou zadržovány ve stávajících vodních plochách, jejichž kapacita je pro retenci dešťových vod dostatečná. Dešťové vody ze soukromých pozemků jsou již dnes intenzivně zadržovány (ze zákona) vlastníky pozemků s následným využitím. Využívání dešťových vod je nejlépe sledovatelné na velmi malých průtocích sběrné vodoteče uprostřed obce. Zároveň je třeba v této vodoteči zachovat alespoň minimální průtoky z biologického hlediska. Z těchto důvodů není v ÚPJ navržena další vodní plocha. V případě lokální potřeby zadržet dešťovou vodu je možné v kterékoliv ploše RZV budovat malé retenční uzavřené, případně otevřené nádrže s časově omezenou akumulací vody k dalšímu využití.
 - sběrný dvůr v obci nemá charakter klasického sběrného dvora typu AVE, Resur apod., ale jedná se o plochu s přistavenými kontejnery na tříděný odpad. Tyto kontejnery jsou pravidelně odváženy autorizovanou firmou na zpracování odpadů. V případě potřeby je možné kontejnery postavit i na další místa veřejně přístupná a dopravně dostupná.
 - zázemí pro technické služby bude součástí navrhované plochy OV.
16. ÚPJ naplnil požadavky na řešení občanské vybavenosti.
17. ÚPJ naplnil požadavky na řešení veřejných prostranství.
18. ÚPJ naplnil požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, vč. prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 stavebního zákona.
19. Zpracovatelé ÚPJ prověřili jednotlivé plochy RZV a konstatují, že charakter nezastavitelných ploch na území obce negeneruje požadavek na vyloučení staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 stavebního zákona.
20. V ÚPJ prověřili zpracovatelé potřebu a vhodnost ploch a koridorů pro územní rezervy. Na základě vyhodnocení skutečných potřeb obce nevymezuje ÚPJ samostatné plochy ani koridory územních rezerv.
21. V ÚPJ jsou vymezeny VPS a VPO dle požadavků nadřazené územně plánovací dokumentace, správců veřejné dopravní a technické infrastruktury a dle požadavků obce. U VPS pro občanské vybavení a veřejné prostranství je uplatněno předkupní právo.
22. ÚPJ stanovil pro čtyři plochy RZV podmínku zpracování územní studie. 1. plochou je transformační plocha T.1-OV (US.1), kde je nutné na základě požadavků obce stanovit zásady zastavění pozemků, uspořádání dopravy v klidu, navržení veřejných ploch včetně zeleně a provést koordinaci technické infrastruktury. Územní studie bude hlavním podkladem pro následné sestavení podrobného stavebního programu jednotlivých staveb a podkladem pro přípravu výběrových řízení v realizaci celého projektu centra obce. 2. plochou je rozvojová plocha Z.05-VD (US.2) ve střední části obce mezi dálnicí D6 a silnicí III/00635. Zpracování územní studie stanoví zásady územní a technické koordinace v ploše s více vlastníky a s náročnějšími územně technickými podmínkami. Územní studie bude podkladem pro racionální vstup prvního stavebníka do vymezené plochy. Jednotliví stavebníci budou postupně prostorově koordinovat své stavby tak, aby umožnili následujícím investorům

nekonfliktní vstup do území. 3. a 4. plochou je rozvojová plocha Z.17-BI (US.3) a Z.30-BI (US.4). U obou těchto studií je nutné řešit parcelaci, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství včetně uličního profilu a podrobné podmínky prostorové regulace.

Územní plán vymezil plochu pro zpracování regulačního plánu RP.1. Důvodem je nutnost s ohledem na umístění plochy řešit detailněji situování budoucí zástavby.

23. ÚPJ není zpracován ve variantách.
24. ÚPJ prověřil reálnost vymezení ploch RZV v platném ÚPN SÚ a v upravené míře převzal hlavní rozvojové plochy. Oproti ÚPN SÚ v ÚPJ jsou nové rozvojové plochy pro bydlení přiměřeně navrhovány, ale zároveň jsou některé plochy redukovány. Plochy pro výrobu a případné jiné výrobní a komerční plochy jsou navrženy v malém rozsahu. Největší plocha je Z.12-VD podél silnice III/00635.

6 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku požadováno posoudit územní plán Jenišov z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

7 SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku požadováno posoudit územní plán Jenišov z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno.

8 STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku požadováno posoudit územní plán z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

ÚPJ vychází z více primárních a sekundárních neměnných a nesnadno ovlivnitelných faktorů, vytvářejících fundamentální podmínky pro návrh. K základním faktorům náleží podmínky vyplývající z historického vývoje obce a následující geografické podmínky řešeného území:

- stávající urbanistická a funkční struktura osídlení vzniklá historickým vývojem.
- demografické složení obyvatelstva a jeho historický vývoj a proměny.
- územní a demografické vazby ke krajskému městu a k sousedním obcím.
- geologické a ostatní přírodní podmínky řešeného území.
- stávající rostlinný kryt, rozložení lesů, luk a orné půdy, rozmístění kvalitních přírodních prvků v krajině.
- tranzitní trasy hlavní dopravní a technické infrastruktury, které jsou obtížně přeložitelné.

Základní hodnoty, limity a souborné rozvojové předpoklady využití území jsou uvedeny v následujících kapitolách o současném stavu řešeného území. Základní rozvojové předpoklady území, zejména ty, které lze vyjádřit početně tabulkově, jsou podrobně uvedeny v doplňujících P+R. Z těchto P+R z praktických důvodů uvádíme následně pouze základní faktografické údaje pro doplnění ucelené představy o výchozích podmínkách návrhu ÚPJ.

9.1 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

V ÚPJ je využití celého správního území obce navrženo v souladu a v koordinaci s plány, požadavky, záměry, limity, hodnotami a riziky vyplývajících ze širších vztahů obce vůči všem městům a obcím, které ovlivňují různým způsobem Jenišov, a mají vliv na jeho utváření. V ÚPJ jsou zapracovány veškeré závazné požadavky, vyplývající z nadřazených územně plánovacích dokumentací (PÚR ČR, ZÚR KK). Naplnění požadavků je uvedeno v příslušné kapitole odůvodnění souladu s těmito nadřazenými dokumentacemi. V ÚPJ byly zohledněny platné, případně rozpracované územní plány sousedních obcí s cílem zajistit kontinuitu územních prvků, které jsou pro sousedící katastry společné. Jedná s především o prvky ÚSES a některé plochy RZV, které jsou na obou sousedních katastrech. Koordinaci dopravní a technické infrastruktury zajišťuje ÚPJ převzetím aktuálních ÚAP a ověřením

situace a dimenzí jednotlivých zařízení technické infrastruktury u jednotlivých správců. Zároveň jsou do ÚPJ vymezeny veškeré záměry správců veřejné technické a dopravní infrastruktury.

9.2 SOUČASNÝ STAV, POZICE OBCE V SYSTÉMU OSÍDLENÍ.

Území obce je součástí historicky dlouhodobě urbanizované karlovarské oblasti se široce rozvinutou hospodářskou, technickou, dopravní a demograficky sociální infrastrukturou. Administrativní vymezení obce je dlouhodobě stabilizováno.

Obec zejména svojí polohou, velikostí a vazbou na dopravní napojení tvoří fakticky vyhledávané předměstí krajského města Karlových Varů. Tato historicky vygenerovaná funkce z hlediska regionální spádovosti je determinující ve všech nosných atribtech tvořících základ ÚPJ. Pevná vazba na krajské město jako nadřazené mikroregionální i subregionální centrum je ještě více zdůrazněna faktem, že vývoj obce ve sledovaném období nebyl z hlediska proporcionality důležitých funkcí optimálně vyvážený. Rozvoj obce probíhal zejména ve funkci bydlení a v komerčním segmentu občanského vybavení, zatímco elementární veřejné občanské vybavení, které by mělo odpovídat počtu obyvatel obce, se nenaplnilo. Obec v segmentu veřejné občanské vybavenosti je silně závislá na Karlových Varech a svým způsobem „parazituje“ na veřejném sektoru krajského města. Tento stav je významnou součástí slabých stránek obce a způsobuje další navázané negativní jevy (např. vyšší nároky na obousměrnou dopravu pro všechny obyvatele obce a jevy s tím související). O jak důležitý prvek ve fungování obce se jedná, podtrhuje fakt, že je uveden na prvním místě slabých stránek obce. Problematika veřejné občanské vybavenosti a dalších neméně důležitých problémů je přehledně uvedena v kapitolách problémů a záměrů obce v doplňujících P+R.

Stávající způsob využití ploch, sídelní struktura

Sídelní struktura obce je silně ovlivněna průběhem dálnice D6, která rozděluje urbanizované plochy obce na dvě prakticky samostatné části - jižní a severní. V severní části je základní původní jádro obce s novou zástavbou kolem. Sídelní struktura má charakter rozvolněné zástavby podél jednotlivých ulic. Zástavba postrádá výraznější centrum obce se soustředěnými typickými venkovskými atributy - návsi pro shromažďování obyvatel, obecní úřad a základní služby, sakrální stavba, společenské a komunitní obecní centrum apod. Tvar urbanizovaného území je rovněž významně ovlivněn ložisky kaolínu a stavem jeho těžby. Kolem původního jádra obce převažuje různorodá rozptýlená zástavba na funkčních plochách Sv, ve východní části dominuje uspořádaná novodobá rozptýlená zástavba kolem nových komunikací. Příměstský charakter zástavby je typický přibližně stejně velkými pozemky (800 m² - 1000 m²), generujícími hodně pravidelnou zástavbu s normovými odstupy staveb, která je charakteristická pro tzv. „tržní urbanismus“. Tento způsob zástavby převažuje ve výstavbě RD po celém území ČR a zásadním způsobem ovlivnil tvář obcí a předměstí okolo větších měst. O sociálně ekonomických kořenech tohoto jevu posledních 20ti let je napsáno mnoho teoretických knih, které jsou k dispozici v tištěných i elektronických médiích. Na kontaktních plochách kolem dálnice D6 tvoří zástavbu firemní areály různých prodejců a menších výrobců uspořádané podél obslužných komunikací a tvořících důležitou optickou i hlukovou clonu mezi dálnicí a obytnými plochami.

Charakter zástavby jižní části má dvě výrazné tváře. První tvoří soubor nových hypermarketů (Globus, Makro, Möbelix) s velkoplošnými halovými objekty a rozsáhlými parkovacími plochami. Tyto kontaktní plochy VD a OK.k kolem dálnice D6 tvoří rovněž přechodovou zónu od komunikace k obytné zástavbě. Druhou pak představuje rozvolněná ulicová zástavba RD navržená na typicky sídlištním půdorysu respektujícím složitější terénní podmínky. Charakter zástavby je shodný s popisem zástavby RD v severní části. Kompaktní urbanizované plochy jsou rozděleny lokální prvky ÚSES a to zejména jižní část.

Řešené území má příznivou mírně podprůměrnou hustotou zalidnění, která se rovnoměrně od sledovaného roku 1999 s přibývajícím počtem obyvatel obce dále zvyšuje. Vzhledem k relativně dostatečné výměře ploch s možnou funkcí bydlení, lze předpokládat, že v následujících letech se bude hustota zvyšovat až do celkového využití zastavitelných i rezervních ploch pro bydlení.

9.3 SOUČASNÝ STAV A ROZVOJOVÉ PŘEDPOKLADY – OBYVATELSTVO

Počet obyvatel obce rovnoměrně od roku 1999 stoupá. Tento trend je potvrzen i v současné době vydanými správními rozhodnutími (územní rozhodnutí a stavební povolení) na zastavitelných plochách. Dostatečné plochy pro stavby bydlení převzaté z platného ÚPN-SÚ umožní i v nejbližších letech rovnoměrný nárůst obyvatel obce.

Z demografického hlediska vykazuje obec v hlavních ukazatelích ve sledovaném období pozitivní stránky v rámci regionu i kraje. Populace zlepšuje věkové složení a dosud i mírné přirozené přírůstky obyvatelstva. Pokud jde o tendence přirozené reprodukce „následuje“ místní populace obecné trendy, byť s určitým zpožděním a při zachování relativně mladé věkové struktury. Pokud jde o tendence v migraci obyvatelstva, saldo migrace se díky pracovním příležitostem výrazně ve sledovaném období zmenšilo a je možné konstatovat příliv nových obyvatel ze vzdálenějších sídel do blízkosti Karlových Varů.

Příznivá věková struktura populace a výrazná převaha dětí a osob v produktivním věku nad ostatními věkovými kategoriemi je velmi dobrým základem pro další rozvoj a fungování obce.

Podle dostupných statistických údajů je domovní a bytový fond tvořen v převážné míře rekonstruovanými a novými objekty, postavenými v posledních 25ti letech. Naprostá většina bytového fondu je v RD. Technické vybavení bytových jednotek je na vysoké úrovni, drtivé % domů je napojeno na obecní vodovod, splaškovou a dešťovou kanalizaci, elektřinu a plyn. Ze stávajících objektů zahrnujících bytové jednotky nejsou žádné ve stavu vyžadujícím demolici.

Další podrobné údaje, týkající se obyvatelstva a dokládající výše uvedené texty, jsou uvedeny v P+R.

9.4 SOUČASNÝ STAV – PŘÍRODNÍ HODNOTY A PODMÍNKY, EXHALACE, HLUK, ODPADY, TĚŽBA, ZEMĚDĚLSTVÍ, LESNICTVÍ.

Geologie

Podle ÚAP a podkladů oficiálních stránek geologické služby je téměř celé katastrální území obce nacházející se v podkrušnohorské uhelné pánvi zasaženo dřívější důlní činností a je poddolované. Historicky zde probíhala hlubinná těžba kaolínu a hnědého uhlí ve značném rozsahu. V důsledku historické těžby jsou na některých dotčených místech viditelné propady terénu. Důsledky historické těžby uhlí a kaolínu a potenciální zásoby kaolínu jsou významným faktorem, ovlivňujícím podmínky v obci. Rozsáhlá poddolovaná území po historické hlubinné těžbě s výchozy větracích šachet, vymezená CHLÚ a dobývací prostor Jenišov limitují rozhodující faktory rozvoje obce.

Ve správním území obce Jenišov se nachází tato výhradní ložiska nerostů (kaolinu):

- 3157300 Jenišov – výsypka
- 3232301 Jenišov
- 3232300 Dvory – Jenišov

- 3232600 Tašovice 2
- 3157200 Mírová – Zátíší

Ve správním území obce Jenišov se nachází tato chráněné ložiskové území (kaolinu):

- 15730000 Jenišov I.
- 19870100 Počerny
- 15720000 Mírová – Zátíší

Ve správním území obce Jenišov se nachází tyto poddolovaná území:

- 508 Tašovice (uhlí hnědé)
- 434 Hory-Podhoří (uhlí hnědé)
- 476 Počerny (kaolin - uhlí hnědé)
- 472 Jenišov (uhlí hnědé)
- 424 Mírová (kaolin - uhlí hnědé)

Ve správním území obce Jenišov se nachází tato stará důlní díla:

- 734 staré důlní dílo; surovina uhlí hnědé

Ve správním území obce Jenišov se nachází tyto výsypky:

- Loketská výsypka

Klimatické poměry

Klimatické poměry obce jsou ovlivněny polohou v těsné blízkosti Podkrušnohoří, což se projevuje převládajícími větry jihozápad – severovýchod. Obec leží v klimatickém okrsku MT2 – mírně teplý, mírně vlhký s průměrnou roční teplotou 7,3 °C a s ročním úhrnem srážek 611 mm. Z hlediska přímého vlivu klimatických podmínek na zadání a návrh budoucího ÚPJ je třeba zohlednit směr převládajících větrů vůči hustě obydleným územím krajského města a v návrhu vyloučit takové funkční plochy, které by zatěžovaly zástavbu krajského města nepříjemnými exhalacemi a jinými plynnými složkami v ovzduší (např. zemědělské areály apod.).

Vodní toky a vodní plochy

Vodním prvkem v krajině i v urbanizovaném území je bezejmenný potok, který protéká od západu na východ v severní části obce, a na který jsou navázány zejména v západní části obce rybníky. Z Loketské výsypky vytéká další bezejmenná vodoteč. Oba potoky ústí na severní hranici katastru do Chodovského potoka. Na území obce se nachází 7 větších a 4 menší vodní plochy.

Zdrojem pitné vody pro obec je veřejná vodovodní síť provozovaná VaK Karlovy Vary. Na území obce jsou umístěna vodárenská zařízení – ATS, vodojem Jenišov 40 m³, vodojem 16A 2x200 m³, čerpací stanice vodárenská.

Exhalace

Ovzduší v obci (plynné i tuhé emise) je negativně ovlivňováno téměř výhradně vzdálenějšími velkými průmyslovými závody Sokolovska (chemička Sokolov, elektrárna Tisová, Palivový kombinát Vřesová) a bližší důlní činností těžbou kaolínu v severozápadní oblasti od obce a těžbou uhlí západně od Nového Sedla. Negativní vliv je determinován polohou obce ve směru převládajících větrů od těchto zdrojů

znečištění. Znečištění od lokálních zdrojů tepla v jednotlivých objektech se v poslední době snížilo přechodem na topné médium plyn.

Radon

Převážná část urbanizovaného území a rezervních ploch pro budoucí výstavbu se nachází na plochách s nízkým a středním radonovým indexem pozemku. Území na plochách s vysokým radonovým indexem pozemku není v navrhovaných plochách pro zastavění. Hodnoty jsou převzaty ze sledovaných dostupných statistických údajů realizovaných staveb a z prognózních map celostátní sítě. Schéma ploch s uvedením radonového indexu je na příloze textové části.

Hlukové zátěže

Severovýchodní část obce je lokálně zatížena hlukem železniční trati, která vede převážně v zářezu. Hlavní hluková zátěž severní, a hlavně jižní části urbanizovaného území obce přichází od dálnice D6. Severní část díky konfiguraci terénu (od dálnice klesá do zastavěných území) a filtru staveb podél silnice má nižší hodnoty hlukové zátěže. Naopak pro jižní část obce se terénní konfigurace stoupající směrem ke katastru Hory chová jako klasické řecké divadlo s dobrou akustikou a hluková zátěž ve vysokých hodnotách pokrývá téměř celé území od dálnice k hranici katastru. Rozložení jednotlivých hladin hlukové zátěže od dálnice pro denní a noční dobu je zobrazeno v přílohách textové části P+R.

Těžba

Ve správním území obce Jenišov se nachází tyto dobývací prostory:

- 60369 Jenišov; pro dobývání výhradního ložiska kaolinu

Odpady

Odpadní hospodářství je v obci řešeno centrálně s vazbou na odpadní hospodářství města Karlovy Vary. Nerecyklovatelný odpad je ukládán na centrální skládku Činov. Divoké skládky na území obce nebyly zaznamenány.

ÚSES

Systém biocenter a biokoridorů na území obce Jenišov byl poprvé vymezen ÚPN SÚ v roce 1999 dle tehdy platných metodických pravidel. Území obce se dotýkají jen prvky lokální (místní) úrovně, bylo vymezeno 7 biocenter a 8 biokoridorů:

- LC 1 Zátíší, funkční
- LC 2 Nad mlýnem, funkční
- LC 3 Na předměstí, funkční
- LC 4 Jenišov, funkční
- LC 5 Roh, funkční
- LC 6 U cvičiště, funkční
- LC 7 Nový Jenišov, funkční
- LK 1, funkční
- LK 2, funkční
- LK 3, navržený
- LK 4, navržený
- LK 5, navržený
- LK 6, navržený

- LK 7, navržený
- LK 8, navržený

Od doby prvního vymezení ÚSES neproběhla žádná celková revize nebo aktualizace, uskutečnily se jen dílčí úpravy hranic biokoridorů č. 6, 7 a 8 a biocentra č. 5 Roh.

Na základě podrobného průzkumu území bývalého vojenského cvičiště (lokalita WEST END) byly změnou ÚPN SÚ č. 2/2003 posunuty trasy biokoridorů č. 6 a 7 do jiné polohy (vhodnější pro výstavbu i prvky ÚSES) při zachování prostorových parametrů a bez změny prostorových vazeb. Navrhovaná úprava byla potvrzena Studií využití území Jenišov WEST END (RNDr. Jan Křivanec, 2004).

Změnami ÚPN SÚ č. 1/2007/1 a 1/2007/6 byly nepodstatným způsobem upraveny hranice biokoridorů č. 6 a 8 kvůli polní cestě a cyklostezce.

V letech 2005 - 2012 bylo pro lokalitu Pod Rohem vypracováno několik Studií využití území, které řešily detailní úpravy hranic a regulaci využívání biokoridorů č. 6 a 7 a biocentra č. 5 Roh. Kromě lokality pro specifické území rekreace (Sr) na severním okraji biocentra Roh, vymezené Změnou ÚPN SÚ Jenišov č. 1/2007/10, nebyly ostatní navrhované úpravy promítnuty do územně plánovací dokumentace obce. Všechny úpravy respektovaly platná metodická pravidla a byly odsouhlaseny autorizovaným projektantem ÚSES (RNDr. Jan Křivanec).

V roce 2007 byla zapsána do katastru nemovitostí komplexní pozemková úprava, ale bez jednoznačného vymezení pozemků pro prvky ÚSES.

Návaznost na sousední obce (Hory, Mírová, Karlovy Vary) byla respektována a ve stávajících územně plánovacích dokumentacích je zajištěna. Územní plán Karlovy Vary (v realizaci) nerespektuje v části Tašovice platné vymezení ÚSES, a i přes pozemkovou úpravou již vymezené pozemky změnil trasování biokoridorů, čímž narušil systém ÚSES v obci Jenišov. Biokoridor č. 8 ztratil ve směru od biocentra č. 6 U cvičiště návaznost na biocentrum č. 7 Nový Jenišov.

V současné době musí vymezování ÚSES probíhat dle Metodiky vymezování územního systému ekologické stability (MŽP, březen 2017), která upřesnila, změnila a upravila některé pojmy a parametry. Vymezení územní systému ekologické stability je tak v území dlouhodobě stabilizováno. V rámci nového územního plánu došlo k jeho úpravám ve vztahu k této metodice.

Ochrana přírody – ostatní chráněné prvky

V katastru obce se nachází památné stromy – Jenišovský dub, Majvalův dub, dub U Vorlů vyznačené v příslušných přílohách grafické části ÚPJ.

V řešeném území se nenachází ani není připravováno žádné zvláště chráněné území.

V řešeném území nejsou registrované významné krajinné prvky.

V řešeném území se nenachází ani není připravován žádný přírodní park.

Zemědělství

v řešeném území nepředstavuje významný způsob využívání krajiny, přesto způsob hospodaření na zemědělské půdě významně ovlivňuje rovnováhu všech přírodních ekosystémů, která je zde lokálně narušena v důsledku těžby neroztrných surovin v severní části obce a značným podílem komerčních zastavěných ploch a ploch dopravy v jižní části obce. Podíl zemědělské výroby na pracovních příležitostech obce a celkovém hospodářském výsledku obce není významný.

Kvalita zemědělských půd je relativně dobrá, převládají půdy III. a IV. třídy ochrany. S ohledem na celostátní trend poklesu zemědělské produkce se nedá předpokládat významnější rozvoj zemědělství s vlivem na hospodářský i ostatní rozvoj obce. Podrobnější údaje o půdách jsou uvedeny v P+R. V katastru obce jsou provedeny komplexní pozemkové úpravy promítnuté do návrhu ÚPJ. Jednotlivé druhy zemědělských půd, jejich kultury a BPEJ jsou vykresleny v příslušných grafických přílohách ÚPJ.

Lesnictví

Lesy tvoří velmi malý podíl z celkové plochy katastru a jsou převážně rozloženy po obvodu s přesahem do sousedních katastrů. Lesy v řešeném katastru leží na hranici dvou definovaných oblastí PLO – 2, PLO – 3 s převahou do oblasti PLO – 2. Podrobnější údaje o těchto oblastech jsou uvedeny v P+R.

9.5 SOUČASNÝ STAV – KULTURNÍ HODNOTY, OCHRANA PAMÁTEK.

V obci je kaple Sv. Anny a prvky drobné architektury K 1 - K 4 "boží muka" (dle „Obnovy relikvií zaniklých obcí Slavkovského lesa“) a dále objekty vesnické architektury čp. 5, 19, 28, 29, 30, 38, 45, 46, 53 a 89, které jsou součástí stabilizovaných ploch.

Území obce leží celé v archeologickém území III. kategorie (území, na němž nebyl dosud rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických pramenů a ani tomu nenasvědčují žádné indicie, ale předmětné území mohlo být osídleno nebo jinak využito člověkem. Existuje 50% pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů). Dále jsou zde dle ÚPA 2 lokality II. kategorie a 1 lokalita IV. kategorie.

9.6 SOUČASNÝ STAV – OCHRANNÁ PÁSMA A OSTATNÍ DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE O LIMITECH A OMEZENÍCH

Převážná část urbanizovaného území a rezervních ploch pro budoucí výstavbu se nachází na plochách s nízkým a středním radonovým indexem pozemku.

Dopravně je řešené území obsluhováno automobilovou i železniční dopravou. Dopravní obsluhu území zajišťuje síť dálnice D6, komunikací I., II. a III. třídy a navazujících místních komunikací. Železniční dopravu zajišťuje státní trať č. 140.

Nejbližší mezinárodní letiště je v Karlových Varech.

Nejbližší sportovní letiště s možností přistávání malých dopravních letadel je letiště v Horách v areálu Loketské výsypky.

Pěší a cyklistická doprava má turistický charakter. Řešeným územím prochází turistické značené trasy a značené cyklistické trasy a cyklostezky.

V řešeném území jsou vyhlášena následující ochranná pásma související s dopravní infrastrukturou:

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| • dálnice D6 | ochranné pásmo = 100 m |
| • silnice I. třídy | ochranné pásmo = 50 m |
| • silnice II. a III. třídy | ochranné pásmo = 15 m |
| • železnice | ochranné pásmo = 60 m |
| • pozemky dráhy | ochranné pásmo = 30 m |
| • vlečka | ochranné pásmo = 30 m |

V řešeném území jsou vyhlášena následující ochranná pásma související s vodním hospodářstvím v krajině:

- ochranné pásmo II. stupně II B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary.
- pro Chodovský potok je stanoveno záplavové území Q100.
- pro Chodovský potok je stanovena aktivní zóny záplavového území.
- pro možnost výkonu správy vodního toku stanovuje zákon ČNR č.254/2001 Sb. o vodách ve znění pozdějších předpisů šířku manipulačního pruhu 6 m od břehové čáry u drobného vodního toku a na 8 m u významného vodního toku.

V řešeném území jsou vyhlášena následující ochranná pásma související s energetickou soustavou:

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| • venkovní vedení VVN 110 kV | ochranné pásmo = 12 m (15 m) |
| • venkovní vedení VN 22-35 kV | ochranné pásmo = 7 m (10 m) |
| • R – rozvodny | ochranné pásmo = 20 m |
| • TS – trafostanice | ochranné pásmo = 7 m |

V řešeném území jsou vyhlášena následující ochranná a bezpečnostní pásma související s rozvodem plynu:

- VTL – plynovod ochranné pásmo = 4 m, bezpečnostní pásmo = 10/20/30/45 m
- regulační stanice plynu VTL/STL ochranné pásmo = 4 m, bezpečnostní pásmo = 10/20/40 m
- STL a NTL plynovody ochranné pásmo = 1 m na obě strany
- pro regulační stanice plynu STL/NTL ochranné pásmo 4 m na všechny strany půdorysu
- tlakové zásobníky zkapalněných plynů podle objemu bezpečnostní pásmo = 20 až 300 m

Ochranné pásmo pro dálkovou síť telekomunikačního vedení je 1,0 m na obě strany kabelu.

Přes řešené území jsou vedeny radioreléové trasy.

Doplňkové informace charakterizují současný stav území.

Tuhý komunální odpad je odvážen ke zneškodnění mimo území obce na řízenou skládku.

Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo mezinárodního letiště Karlovy Vary s výškovým omezením staveb na kótu + 633 m. n. m. a dále osa vzletové a přistávací dráhy letiště

V řešeném území jsou dále deklarovány lesy hospodářské s ochranným pásmem, resp. vzdáleností 30 m od hrance lesa.

Ochranné pásmo hřbitova 100 m

Ochranné pásmo průmyslového závodu BAU-HOLD a.s. 100 m

Hluková pásma od komunikací D6, I/6 a I/20 - 60 - 65 dB

Hluková pásma letiště od 40 - 45 dB

9.7 SOUČASNÝ STAV – DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Dopravní infrastruktura

Dominantní postavení v dopravě zaujímá dálnice D6, která rozděluje katastr i sídelní strukturu obce na větší severní a výrazně menší neméně důležitou jižní část. Velké dálniční těleso s ochranným pásmem je velkou technickou a přírodní překážkou v celistvosti urbanizovaného území obce. Na dopravní tepnu navazují silnice I. třídy - I/6 směrem do Hor a Lokte a I/20 směrem do sousedního katastru a dále na

Plzeň. Obě tyto komunikace mají rozhodující význam pro dopravní napojení industriálních ploch ve střední a jižní části obce. Zejména dopravní napojení silnice I/20 na dálnici okružní křižovatkou u hypermarketu Globus je klíčovým dopravním uzlem i klíčovým dopravním problémem jak pro obec Jenišov, tak pro město Karlovy Vary. Provozní kapacita křižovatky je již při současném provozu přeplněná a dochází často v dopravních špičkách k jejímu faktickému zablokování. Její nezbytná přestavba je klíčem k dalšímu možnému rozvoji jak na plochách Jenišova, tak v katastru Tašovice. Pro úpravu křižovatky byly zpracovány 3 varianty nového řešení, a následně vybrána varianta, která je zapracovaná do ÚPJ, a která zkapacitní průjezdnost stávající křižovatky a umožní napojení sousedních ploch. Potřebná dopravní plocha v katastru obce Jenišov pro vyvinutí vybrané varianty je zobrazena v grafické části. Nejvýznamnější dopravní plochu vymezenou do ÚPJ představuje koridor budoucí kapacitní silnice v úseku Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů) - VPS D81 dle ZÚR KK včetně dopravní napojení na stávající D6 v místě křížení D6 a silnice I/20. Nově vytvořená obalová křivka budoucí dopravní stavby je převzata do grafické části ÚPJ ze ZÚR KK.

Silnice III/00635 spojuje celkem pohodlně bez větších komplikací obec se sousedními katastry Hory a Dvory a po její trase jsou umístěny zastavitelné industriální plochy, které dopravně může za splnění technických podmínek obsloužit.

Hlavní dopravní páteř v severní části obce zajišťuje silnice III: třídy III/2226 spojující silnici III/00635 a silnici Počerny – Mírová – Chodov. Na ni jsou navázány prakticky všechny důležité místní komunikace tvořící pavouka sídelní struktury obce. Komunikace nesplňuje v současné době v několika úsecích základní parametry, zejména chybí v mnoha úsecích chodníky i dostatečná šířka jízdních pruhů včetně normových rozhledových poměrů. Náprava tohoto stavu (dopravní závady) je dosti obtížná, protože v mnoha místech je mezi pozemky soukromých vlastníků včetně stávajících domů malá vzdálenost na provedení plnohodnotné normové silnice II. třídy. Přesto je v několika místech dopravní plocha DS dostatečně široká, aby v budoucnu umožnila realizaci normové silnice. V nejkritičtějších místech silnice – u křižovatek je v ÚPJ využit nástroj VPS, pouze však v místech, kde nestojí domy soukromých vlastníků. Obec i autoři ÚPJ očekávají do budoucna, že propojovací silnice se výrazně zklidní, a to v okamžiku, kdy bude nalezeno a zrealizováno výhodnější dopravní spojení mezi Karlovými Vary a Chodovem. K nalezení takového nového dopravního spojení vybízí neúnosná dopravní situace ve třech průjezdných sídlech – Jenišově, Mírově a Počernech, jejichž centrální části jsou tranzitní dopravou nadměrně zatíženy. Při nalezení vhodného dopravního spojení krajského města s Chodovem by odpadl i plánovaný obchvat Počeren.

Doprava v klidu není v současné době systematicky na půdorysu sídelní struktury řešena, chybí hlavně plochy vyhrazené pro parkovací místa u veřejných ploch, u veřejné občanské vybavenosti i v obytných zónách. Dopravní plochy neodpovídají svou kapacitou současným, natož budoucím potřebám obce.

Na půdorysu obce jsou v současné době funkční i nově navržené (právní stav ÚPN-SÚ) cyklostezky, graficky zobrazené v koordinačním výkrese a ve výkrese hodnot P+R. Návrh ÚPJ doplňuje v souladu s dokumenty kraje a sousedních obcí plánované cyklostezky.

Při postupné realizaci komplexních pozemkových úprav jsou budovány místní a účelové komunikace zajišťující dostatečnou prostupnost sídelní struktury směrem do krajiny. Tyto komunikace navazují na stejné v sousedních katastrech a tvoří dopravní páteř pro sportovně rekreační funkce.

Železniční doprava

Obcí prochází trať č.140 Kadaň – Karlovy Vary – Cheb – dvoukolejná trať, elektrifikovaná v úseku Cheb – Karlovy Vary. Tato trať není zahrnuta v žádném z tranzitních koridorů, je však součástí doplňkové sítě TINA. Trať prochází po severní hranici katastru a z hlediska dopravy v obci nemá praktický význam. Případná modernizace trati se předpokládá v rozsahu optimalizace bez výraznějších územních nároků.

Autobusová doprava

Hlavní podíl hromadné dopravy v území je zajišťován autobusovou dopravou linkovou a MHD krajského města Karlovy Vary. Územím jsou především vedeny linky místního charakteru zajišťující dopravní obsluhu a vazby na centra osídlení. Zastávky dálkových autobusů v obci nejsou. Dálkové linky jsou vedeny výhradně v trasách dálnice D6 a dnešních silnic I. třídy. Dálkové linky provozují společnosti RegioJet, Flixbus, ostatní linky pak Autobusy Karlovy Vary a.s. a Ligneta autobusy s.r.o.

Technická infrastruktura

- zásobování pitnou vodou
- kanalizace splašková
- kanalizace dešťová
- energetika (rozvodné sítě elektrizační soustavy všech řádů VVN, VN, NN).
- zásobování plynem (plynovodní sítě všech řádů VTL, STL, NTL).
- zásobování teplem
- telekomunikační vedení
- veřejné osvětlení

Většina sítí veřejné technické infrastruktury je ve vlastnictví dominantních veřejných správců, část některých sítí patří obci Jenišov a část soukromým vlastníkům. Hlavní správci veřejné infrastruktury vlastní a provozují následující sítě:

- rozvodné sítě elektrizační soustavy všech řádů – ČEZ distribuce a.s.
- plynovodní sítě všech řádů – GasNet s.r.o.
- telekomunikační sítě všech typů vedení – Cetin a.s.

Ostatní následující sítě jsou ve vlastnictví obce, případně subjektu, ve kterém je obec členem, anebo jsou ve vlastnictví výhradně soukromého subjektu.

- veřejné osvětlení je ve vlastnictví obce
- dešťová kanalizace je ve vlastnictví více subjektů:
- rozhodující podíl vlastní obec a je provozována VaK Karlovy Vary a.s.
- dalším významným vlastníkem je společnost KREPOLO LTD, id.č.HE 301977
- zbývající malé úseky nejsou předány obci a zůstávají doposud ve vlastnictví společností, které budovaly sítě v rámci přípravy území pro výstavbu převážně RD.

Splašková kanalizace je ve vlastnictví více subjektů:

- základní podíl vlastní obec a je provozována VaK Karlovy Vary a.s.
- dalším významným vlastníkem je společnost KREPOLO LTD, id.č.HE 301977, a to včetně klíčového zařízení – čerpací stanice splaškových vod.
- zbývající malé úseky nejsou doposud předány obci a zůstávají doposud ve vlastnictví společností, které budovaly sítě v rámci přípravy území pro výstavbu převážně RD.

Zásobování pitnou vodou

Zásobování vodou zajišťuje společnost VaK Karlovy Vary. Vodovodní systém má dvě části, v současné době navzájem nepropojené, oddělené dálnicí D6. Severní část historické i novodobé zástavby je zásobována z vodojemu ve Staré Roli přes Počerny, jižní část nově vybudovaná pro obchodní stavby a sídliště RD je napojena na vodojem Hory a vodojem 16A a propojena na vodovodní soustavu Karlových Varů.

Kanalizace splašková

Rovněž soustava splaškové kanalizace má dvě části. Severní je řešena gravitační soustavou ukončenou centrální čerpací stanicí napojenou na výtlačný řad vedoucí do Počeren. Část historické kanalizace je v obci jednotná a část oddílná. Kanalizace jednotná a splašková jsou odvedeny do centrální čerpací stanice.

Zásadním problémem v provozování severní soustavy splaškové kanalizace jsou vlastnické vztahy k sítím a pozemkům, po kterých sítě vedou. V průběhu budování veřejné infrastruktury soukromými subjekty nedošlo doposud k předání splaškové kanalizace obci a následně provozovateli. Značná část potrubí splaškové kanalizace (převážně v nově budovaných lokalitách RD) včetně čerpací stanice a části výtlačného řadu je soukromá, provozovaná VaK Karlovy Vary a.s. Část soukromého potrubí a objektů na síti je vedena v pozemcích obce, případně jiných vlastníků, část je vedena v soukromých pozemcích vlastníka kanalizace.

Kanalizace dešťová

Samostatná dešťová kanalizace není vybudovaná po celém zastavěném území. V urbanizovaném území do roku 1989 byla budovaná převážně kanalizace jednotná a teprve s výstavbou soustředěných lokalit RD se kanalizace budovala oddílná. Nová zástavba RD jak v severní, tak v jižní části ZÚ má již samostatnou dešťovou kanalizaci. Tak jako u splaškové kanalizace je zásadním problémem v provozování severní soustavy situace ve vlastnických vztazích k sítím a pozemkům, po kterých sítě vedou. V průběhu budování veřejné infrastruktury soukromými subjekty nedošlo doposud k předání dešťové kanalizace obci a následně provozovateli. Značná část potrubí kanalizace (převážně v nově budovaných lokalitách RD) je soukromá, provozovaná VaK Karlovy Vary a.s. Část soukromého potrubí a objektů na síti je vedena v pozemcích obce, případně jiných vlastníků, část je vedena v soukromých pozemcích vlastníka kanalizace.

Energetika

Na hlavní rozvodná vedení 22 kV je napojena soustava transformačních stanic TS 22/0,4 kV, ze kterých je NN rozvodná síť vedena venkovním i kabelovým rozvodem. Stávající koncepce zásobování elektrickou energií v obci je vyhovující s potřebnou rezervou, která může být posílena, pokud bude v souvislosti s rozvojem území třeba.

V provozování trafostanic a rozvodné NN sítě se vyskytuje problém ve vlastnictví pozemků, na kterých stojí trafostanice, případně pozemků, po kterých vedou trasy NN a VN kabelových vedení. ČEZ – trafostanice umístěné na malých soukromých pozemcích neumožňují napojení sousedních pozemků na veřejnou síť a tím i využití jinak kompletně připravených pozemků k výstavbě. Tuto závadu je třeba odstranit. Potřebná plocha pro trafostanice musí být přístupná z veřejné plochy komunikací, nebo jiného veřejného prostranství.

Zásobování plynem

Zásobování plynem je zajištěno ze středotlaké sítě z regulačních stanic VTL/STL, které jsou napojeny na VTL plynovody procházející severní i jižní částí obce. STL plynovody mají pro severní a jižní část obce

samostatné okruhy. Veřejná plynovodní síť nevyvolává v současné době problémy, které by mohly být řešeny v návrhu ÚPJ.

Zásobování teplem

Centrální zdroj tepla není v obci vybudován.

Telekomunikační vedení

V obci jsou vedeny dálkové i místní kabelové sítě pokrývající téměř většinu urbanizovaného území. Přesné trasy a charakter vedení je zobrazen ve výkrese limitů grafické části. Veřejná telekomunikační síť nevyvolává v současné době problémy, které by měly být řešeny v návrhu ÚPJ.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení v obci je kromě obce ve vlastnictví více soukromých subjektů. Celou soustavu však spravuje a provozuje obec včetně servisu osvětlovacích těles. Soustava veřejného osvětlení není v ÚPJ zakreslena a není ani dále řešena, protože realizace nových tras a opravy na stávajícím vedení nevyužívají územní plán a ani neovlivňují jeho řešení.

9.8 SOUČASNÝ STAV – ROZVOJOVÉ PŘEDPOKLADY HLAVNÍCH FUNKČNÍCH SLOŽEK URBANISTICKÉ STRUKTURY

Bydlení, demografická struktura, domovní a bytový fond, předpokládaný vývoj

Funkční plochy stabilizované i navrhované, ve kterých jsou umístěny bytové a rodinné domy tvoří v současné době výrazný podíl zastavitelných ploch v urbanizovaném území obce. Kolem ZÚ jsou dostatečné plochy pro další rozvoj bydlení. Umístění možných rozvojových ploch nekoliduje se základními přírodními a technickými limity v území a umožňuje napojení na budoucí dopravní i technickou infrastrukturu. Drtivá většina bytových jednotek je umístěna v RD a rovnoměrně v obci narůstá. Vzhledem k příměstskému charakteru venkovského sídla předpokládáme převládající výstavbu RD s malým podílem nízkopodlažních bytových domů. Podíl obytné funkce v rodinných domech v celém řešeném území má rostoucí charakter a jeho pozitivní vývoj se dá očekávat i do budoucích roků.

Počet obyvatel obce rovnoměrně od roku 1999 stoupá. Tento trend je potvrzen i v současné době vydanými správními rozhodnutími (územní rozhodnutí a stavební povolení) na zastavitelných plochách. Dostatečné plochy pro stavby bydlení v současném ÚPN-SÚ umožní i v nejbližších letech rovnoměrný nárůst obyvatel obce.

Z demografického hlediska vykazuje obec v hlavních ukazatelích ve sledovaném období pozitivní stránky v rámci regionu i kraje. Populace zlepšuje věkové složení a dosud i mírné přirozené přírůstky obyvatelstva. Pokud jde o tendence přirozené reprodukce „následuje“ místní populace obecné trendy, byť s určitým zpožděním a při zachování relativně mladé věkové struktury. Pokud jde o tendence v migraci obyvatelstva, saldo migrace se díky pracovním příležitostem výrazně ve sledovaném období zmenšilo a je možné konstatovat příliv nových obyvatel ze vzdálenějších sídel do blízkosti Karlových Varů. Příznivá věková struktura populace a výrazná převaha dětí a osob v produktivním věku nad ostatními věkovými kategoriemi je velmi dobrým základem pro další rozvoj a fungování obce.

Podle dostupných statistických údajů je domovní a bytový fond tvořen v převážné míře rekonstruovanými a novými objekty, postavenými v posledních 25ti letech. Naprostá většina bytového fondu je v RD. Technické vybavení bytových jednotek je na vysoké úrovni, drtivé % domů je napojeno

na obecní vodovod, splaškovou a dešťovou kanalizaci, elektřinu a plyn. Ze stávajících objektů zahrnujících bytové jednotky nejsou žádné ve stavu vyžadujícím demolici.

Rekreace a cestovní ruch

Sportovní a kulturně společenská stránka rekreace pro obyvatele obce je zajištěna pouze jednou sportovní plochou u rybníka a rekreačním areálem „Oáza“ (podrobněji popsáným ve strategickém dokumentu obce. Pro denní rekreaci na přírodních plochách mohou být využívány rozsáhlé plochy v severozápadní části obce a dále plochy zahrádek v severovýchodní části obce. Jižní část obce s plochami komerčních center a hustou zástavbou RD má malé možnosti denní rekreace na plochách obce. V současné době využívané volné plochy v sousedním katastru Tašovice a Dvory nebude možné z důvodu zástavby využívat. V dlouhodobém horizontu je možné počítat s intenzivnějším využíváním rekultivovaných hodnotnějších partií krajiny v severozápadní části katastru podél cyklostezek a ostatních pěších cest směrem do sousedních katastrů Mírová a Hory u Jenišova.

Řešené území vyjma krajinného potenciálu ve vybraných lokalitách v severní části obce nemá výraznější kvalitu pro využití v cestovním ruchu. V území nejsou atraktivní historické památky soliterního ani urbanistického charakteru. Hlavním potenciálem je krajina a možnosti turistického využití zejména formou pěší a cykloturistiky, která je realizována převážně jako jednodenní krátkodobá. V obci nejsou veřejná zařízení pro přechodné ubytování turistů (penziony, turistické ubytovny, hostely apod.) Nízkokapacitní ubytování v soukromí není statisticky podchyceno.

Na základě výše uvedených podmínek hodnocení potenciálu obce v kapitole rekreace a cestovního ruchu nebudou v ÚPJ vymezovány cílené velké a zásadní plochy pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu. Individuální turistiku a aktivní rekreaci obyvatel obce jednotlivé funkční plochy ÚPJ umožňují.

Občanské vybavení

Občanské vybavení veřejné infrastruktury neodpovídá rozsahem velikosti a významu obce. Do ÚPJ jsou navrženy stabilizované a rozvojové plochy, na kterých je možné potřebnou veřejnou občanskou vybavenost umístit. Obecní úřad a pobočka české pošty jsou jediné subjekty veřejné povahy. Ze základního vybavení chybí v oboru správy alespoň základna hasičů (zbrojnice a zázemí), obecní prostory pro klubovní a spolkovou činnost všech věkových kategorií (komunitní centrum), prostory pro provoz a techniku technických služeb obce, hygienická a provozní zázemí u veřejných prostranství využívaných ke společenským a sportovním akcím obce.

V oboru školství chybí minimálně mateřská škola. Vzhledem k dobré dostupnosti základní školy v Doubí není nutné v nejbližší budoucnosti uvažovat o výstavbě základní školy.

V oboru zdravotnictví a sociální péče by bylo vhodné vybudovat zdravotní středisko obvodního lékaře s příbráním spádového území obce Hory. Lékárna je v dobré dostupné vzdálenosti v nákupním centru Globus. Vzhledem k věkové struktuře obyvatel není v nejbližší době potřeba budovat zařízení pro seniory s různým stupněm péče, ale je nutné mít do budoucna zajištěnou plochu pro výstavbu ve vhodné poloze.

V oboru sportu a tělovýchovy je funkční plocha pro výstavbu sportovního zázemí vymezena.

Pro kulturní a společenský život v obci je na vymezené ploše OV stávající polyfunkční objekt, který je možné po vhodné přestavbě využívat.

V oboru veřejného stravování jsou v rámci smíšených území vymezené dostatečné plochy pro stávající (hostinec, restaurační služby v OC Globus) i případně nová zařízení.

Občanská vybavenost komerční povahy, tj. četná obchodní zařízení soukromých společností a fyzických osob všeho druhu a provozovny integrovaných služeb drobných živnostníků tvoří významnou součást urbanistické, ekonomické a sociální struktury obce. Jedná se zejména o velká obchodní centra v jižní části obce a částečně i menší provozovny v severní části.

Výroba – zemědělství a lesnictví

Zemědělství a lesnictví v řešeném území nepředstavuje významný způsob využívání krajiny a do budoucna nebude v ÚPJ posilováno a rozvíjeno, současný stav je stabilizován. Podíl zemědělské a lesnické výroby na pracovních příležitostech obce a celkovém hospodářském výsledku obce není významný.

Výroba – průmysl, drobná a řemeslná výroba, služby

Dominantní podíl ovlivňující silnou ekonomickou stránku obce sestává ze 3 faktorů:

- přímá vazba na Karlovy Vary jako výrazný zdroj pracovních příležitostí, a to zejména v terciérní sféře.
- kvalitní dopravní napojení na státní tranzitní dopravní tepny.
- významný podíl zastavěných výrobních ploch i rezerv přímo v obci, generující pracovní příležitosti zejména v primárním a sekundárním sektoru průmyslu, stavebnictví, obchodu a služeb. Tyto vazby ovládají ekonomické faktory obce zejména v sekundární sféře. Menší část ekonomicky činného obyvatelstva se realizuje v obci terciérní sféře.

V jižní části převažují obchodní centra sekundárního sektoru, v severní části (směrem od dálnice D6) jsou umístěny významné firmy regionálního a subregionálního významu a řada firem místního významu s přesahem do krajského města. Jedná se zejména o prodejce a servisy významných značek automobilů, stavebních prvků a materiálů a dalších servisních služeb. V území se míchá sekundární a terciérní průmyslový sektor.

Výskyt ložisek nerostných surovin nemá, kromě negativního dopadu na životní prostředí, žádný ekonomický efekt pro obec.

Přestože je podíl zemědělské půdy z výměry katastru dosti velký, podíl zemědělství, lesnictví a rybolovu na ekonomické síle obce je prakticky zanedbatelný.

Stávající firemní struktura v obci spolu s doposud volnými pozemky pro rozvoj výroby a služeb zakládají velmi kvalitní podmínky pro budoucí investiční záměry s pozitivním ekonomickým efektem na obec. Všechny tyto blízké zdroje pracovních příležitostí mohou obyvatelé obce plně využívat. Přehled podnikatelských subjektů je uveden ve strategickém dokumentu obce.

9.9 ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH TRANSFORMACE

9.9.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY JEHO HODNOT, FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A VYUŽITÍ PLOCH

Cílem urbanistické koncepce je koordinace zájmů a vztahů v území z hlediska funkčního využití ploch, socioekonomických vztahů, koordinace individuálních a společenských zájmů, vztahů z hlediska prostorové kompozice v plochách RZV, koordinace z hlediska širších vztahů, z hlediska zájmů ochrany přírody, kulturního dědictví a ochrany priorit a potenciálů využití území. V tomto smyslu ÚPJ vymezuje stabilizované a rozvojové plochy obce a určuje jejich možné využití a prostorové uspořádání.

S přihlédnutím k významu a funkci obce jako celku v systému osídlení kontaktního území krajského města navrhuje ÚPJ ve výrokové části 10 základních bodů urbanistické koncepce, které jsou následně promítnuty do 5ti tematických okruhů, jejichž řešení je uplatněno při návrhu celého řešeného území.

1. Stabilizace stávajících zastavitelných ploch pro funkce individuálního a venkovského bydlení a jejich územně přijatelný rozvoj spolu se stabilizací a doplněním funkce rekreace. V současné době doposud nevyužité rozparcelované plochy pro bydlení budou v budoucnu postupně zastavěny a navrhované rozvojové plochy bez dnešní parcelace jsou již prakticky obslouženy dopravní i technickou infrastrukturou a představují poslední možnost rozvoje obce v prostoru omezeném územními limity mnoha kategorií.

K posílení a rozvoji funkce individuálního a venkovského bydlení spolu s funkcí rekreace jsou navrženy lokality, které jsou převzaté z platného ÚPN SÚ, a které nebyly ještě zastavěny. Nové plochy jsou přiměřeně navrhovány, ale zároveň jsou některé z ÚPN SÚ redukovány. Jedná se o plošně významná území v severní i jižní části obce. Zástavba na těchto funkčních plochách se bude rozvíjet převážně ve formě rodinných domů a venkovských usedlostí. Ve smíšených územích je možné kromě individuální výstavby RD uvažovat i s výstavbou nízkopodlažních bytových domů, například se startovacími nízkonákladovými byty.

2. Nezbytně nutný rozvoj veřejné infrastruktury – občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury. Občanské vybavení spadající významem do veřejné infrastruktury neodpovídá velikosti a významu obce. Stav, kdy obyvatelé obce využívají základní občanskou vybavenost v kontaktních sousedních katastrech krajského města je do budoucna neudržitelný a s přibývajícím obyvateli bude růst tlak na dobudování této infrastruktury. V ÚPJ jsou proto vymezeny nové základní plochy pro umístění občanského vybavení, případně území pro rozšíření stávajících ploch. Současně s růstem počtu obyvatel obce a s růstem zastavěných ploch stoupá potřeba dobudovat dopravní a technickou infrastrukturu do funkčního systému, který bude odpovídat prakticky cílovému stavu obce.
3. Stabilizace a rozvoj komerčních a výrobních ploch a ostatních výrobních aktivit jako výchozí základny pro stabilizaci pracovních sil v řešeném území. Katastr obce rozděluje na severní a jižní část 2 strategické komunikace – dálnice D6 a silnice III. třídy III/00635 (bývalá silnice I/6). Podél těchto dopravních tepen nelze pozemky využít pro jakékoliv formy bydlení, ale jsou vhodné pro umístění více kategorií ploch výrobních. Z těchto důvodů ÚPJ rozšiřuje stávající výrobní plochy o další rozvojové plochy podél těchto silnic s přímým napojením na ně. Výrobní a obchodní aktivity, které jsou a do budoucna ještě přibudou do obce, představují významný stabilizační prvek udržitelného rozvoje obce jak z hlediska demografického, tak z hlediska ekonomického. Zástavba na těchto plochách má další vedlejší pozitivní efekt v podobě protihlukové bariery mezi dálnicí D6 a obytnými plochami v severní i jižní části urbanizovaného území. Předpokládáme trvalý zájem o tyto výhodně umístěné plochy, které se nedostávají v ostatních blízkých územích. Při umísťování jednotlivých podnikatelských subjektů dává ÚPJ přednost podnikům zabývajícím se lehčí průmyslovou případně řemeslnou výrobou s většími nároky na množství pracovních sil a s větší přidanou hodnotou výsledných produktů a činností.
4. Stabilizace stávající zemědělské a lesnické produkce směřující k optimálnímu využití půdního potenciálu v řešeném území. Přestože zemědělská výroba a obhospodařování zemědělských ploch v obci není stěžejním faktorem stabilizace a rozvoje obce, významně se podílí na stabilizaci charakteru krajiny. Z těchto důvodů jsou zásahy do zemědělských a lesních pozemků minimalizovány a navrženy jenom v nezbytně nutných případech.
5. Ochrana cenných nerostných surovin pro budoucí generace. V katastru obce se nachází plošně rozsáhlá území s nerostnými surovinami (s převahou kaolínu). Na hlavním ložisku 15730000 Jenišov je z ÚAP převzatý dobývací prostor.

ÚPJ koordinuje zájmy ochrany krajiny a její přírodní složky se zájmy rozšiřování osídlení řešeného území. ÚPJ v zásadě respektuje a rozvíjí ÚSES, vymezuje plochy určené pro zemědělské a lesnické využívání a plochy zeleně vyhrazené přírodním funkcím. ÚPJ doplňuje na základě KPÚ základní systém polních a lesních cest směřující k zajištění prostupnosti a následné využitelnosti krajiny.

Pro regulaci intenzity využití ploch s rozdílným způsobem využití definuje ÚPJ podrobněji v textové části výroku důležité pojmy a stanovuje nepřekročitelné limity, vyjádřené indexem prostorové regulace pro zastavitelné a transformační plochy v pořadí – maximální výška zastavění / maximální procento zastavění / minimální procento ozelenění. Důležité pojmy, uvedené ve výrokové části textu platné pro tento ÚPJ jsou – definice podkroví, definice ustoupeného podlaží, veřejného prostranství, zábavních zařízení, kulturních zařízení, veřejného ubytování, nerušícího zařízení, zařízení sloužícího pro obsluhu vymezeného území a definice drobné a řemeslné výroby.

Základní obecná regulace využití plochy je uvedena přímo v definici té, které plochy RZV.

Další podmínky prostorové regulace jsou stanoveny samostatně pro plochy stabilizované v ZÚ a pro plochy rozvojové. Prostorová regulace ve stabilizovaných plochách se odvozuje od charakteru současné zástavby, který je určen zvolenými typickými stavebními ukazateli.

Soulad nových staveb, nástaveb a přestaveb s charakterem stabilizovaného území posoudí stavební úřad s pomocí zvolených stavebních ukazatelů. Tímto způsobem může být zajištěna urbanistická a architektonická kontinuita vývoje urbanizovaných částí obce.

Prostorová regulace v rozvojových plochách je směřována přímo do konkrétních ploch, kde jsou uvedeny základní regulační podmínky využití plochy.

9.9.2 FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ

Celé správní území obce je rozděleno do následujících funkčních ploch, tvořících výchozí podmínky pro urbanistické řešení zastavěných a zastavitelných území, pro koncepci dopravní a technické infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny a využívání nerostných surovin.

Plochy pro bydlení hromadné (BH) jsou vymezeny pouze v malé ploše stabilizovaného území. Nové plochy ÚPJ nevymezuje z důvodu udržení charakteru příměstského sídla s částečnými prvky venkova zejména v severní části obce.

Funkční plochy pro bydlení individuální (BI) pro výstavbu převážně izolovaných rodinných domů s přípustným hospodářským zázemím jsou vymezeny na největších plochách s hlavní funkcí bydlení. Zástavba na těchto plochách má jasný příměstský charakter s minimálním podílem atributů venkovského bydlení (např. ve formě malých pěstebních zahrádek, či chovu domácího zvířectva s výjimkou psů a koček). Navrhované rozvojové plochy pro tuto formu bydlení jsou umístěny v obou částech obce ve vazbě na stávající plochy. Stávající i navrhované plochy jsou dopravně dostupné, případně jsou pro ně navrženy nové komunikace.

Funkční plochy rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) jsou zastoupeny ve stabilizovaném území ve východní části obce, kde navazují na obdobnou funkční plochu sousedního katastru. Zahrádky na těchto plochách jsou významnou složkou každodenní rekreace obyvatel obce. Nové plochy zahrádek nejsou v ÚPJ vymezeny.

Pro rekreační, společenské a kulturní akce obyvatel obce jsou vymezeny stabilizované plochy pro rekreaci na oddechových plochách (RO) u rybníka a v okolí chodovského potoka. Rovněž je navrhována jedna rozvojová plocha pro rekreaci na oddechových plochách (RO), a to v západním cípu řešeného území.

V centru obce jsou stabilizovány funkční plochy současného občanského vybavení veřejného (OV). Nová plocha pro vybudování obecního centra je vymezena jako transformační plocha T.1 - OV. Předpokládá se, že případné další stavby občanského vybavení mohou být součástí plochy smíšené obytné venkovské.

Plochy pro občanské vybavení komerční – zařízení malá a střední (OK.m) jsou v malé výměře stabilizovány u okružní křižovatky silnic III. třídy. Nové rozvojové plochy OK.m nejsou v ÚPJ vymezeny.

Plochy pro občanské vybavení komerční – zařízení plošně rozsáhlá (OK.k) tvoří významnou část zastavitelných ploch v jižní části obce. Nové rozvojové plochy OK.k jsou v ÚPJ vymezeny v těsném sousedství stávajících a doplňují poměrně velkou obchodní zónu podél dálnice D6.

Do funkčních ploch občanského vybavení sport (OS) je stabilizovaná plocha u dolního rybníka v centru severní části obce. K této ploše je vymezena další plocha bezprostředně na stávající navazující. Sportovní plochy malého rozsahu sloužící potřebám ploch pro bydlení jsou zahrnuty ve smíšených plochách obytných venkovských.

Monofunkční plocha občanského vybavení hřbitovy (OH) je vymezena na stávajícím hřbitově. Rozšíření této plochy, případně plochu novou ÚPJ nevymezuje.

Funkční plochy smíšené obytné venkovské (SV) jak současné, tak i navrhované tvoří důležitý podíl zastavitelných ploch. Plochy jsou vymezeny v centru severní části obce ve vazbě na dobrou dopravní obslužnost a napojení na technickou infrastrukturu. Návrh předpokládá, že v těchto smíšených plochách budou umístěny RD případně nízkopodlažní obytné domy, doplněné nerušícím vybavením doplňkovými službami včetně vhodných veřejných prostranství. Plochy představují vhodný rozvojový potenciál sídla do budoucích let.

Plochy dopravy silniční (DS) - komunikace, reprezentované dálnicemi, silnicemi I. a III. třídy a místními komunikacemi, tvoří prvky výrazně determinující urbanistickou strukturu obce i krajiny. Hlavní dopravní infrastruktura je vymezena jako samostatné funkční plochy dopravní infrastruktury (jejich dlouhodobé zachování je v územním plánu závazné). Ostatní plochy dopravní infrastruktury nejsou dále členěny, jsou součástí jiných ploch RZV a zahrnují například parkoviště apod.

Plochy dopravy drážní (DD) jsou úzce vázány na průběh železniční trati řešeným územím. Stávající plocha je stabilizovaná a nové plochy se nevymezují.

Jako funkční plochy stávající technické infrastruktury všeobecné (TU) jsou vymezeny ve stabilizovaném území plochy stávajících regulačních stanic VTL plynu regionálního významu a plochy ATS vodárenského systému. Mnohá zařízení technické infrastruktury místního významu (trafostanice, ČSOV, vodojemy, tlakové stanice) nemají vymezené vlastní plochy a jsou umístěny na veřejných, nebo soukromých pozemcích. Nové plochy technické infrastruktury jsou v ÚPJ vymezeny pro rozšíření stávajících zařízení a plochy pro nová zařízení – trafostanice, regulační stanice plynu apod. Pokud se jedná o veřejně prospěšné stavby, je jejich poloha přesně definována.

Plocha pro výrobu lehkou (VL) zahrnuje areál bývalé kompostárny ve stabilizovaném území u sjezdu z dálnice D6. Celistvé území, vymezené pro výrobu, umístěné mimo či v návaznosti na obytnou strukturu, je kvalitním zdrojem pracovních míst, a je z hlediska dalšího udržitelného rozvoje důležité.

Stabilizované i nově navrhované plochy pro výrobu drobnou a služby (VD) jsou v současné době vymezeny převážně ve střední a severní části obce a tvoří významný podíl industriálních ploch s pracovními místy. Vzhledem ke stále poptávce po těchto plochách v obci vymezuje ÚPJ nové plochy navazující na stávající ve vazbě na dobré napojení na dopravní i technickou infrastrukturu.

Plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) zahrnují veřejné plochy kolem komunikací a návsi. v ÚPJ je stabilizovaná plocha také na pozemku s otáčením vozidel MHD.

Plochy zeleně sídelní ostatní (ZS) jsou plochy veřejné udržované sídelní zeleně náležející k veřejným kulturním plochám obvykle ve spojení s plochami veřejných prostranství. Stávající plochy veřejné zeleně jsou vymezeny v severní části obce převážně na pozemcích, ve kterých je vedena technická infrastruktura. Plochy částečně zajišťují prostupnost ze zastavěných území do volné krajiny. Nové plochy sídelní zeleně ÚPJ vymezuje v blízkosti hřbitova pro vytvoření důstojného veřejného nástupního prostoru do hřbitova.

Monofunkční plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ) jsou vymezeny ve spojení se zahradami a zelenými plochami soukromých vlastníků, jsou mnohdy větších rozměrů a nelze je funkčně přiřadit k hlavní funkci bydlení apod. V ÚPJ jsou vymezeny nové plochy ZZ, jako doplnění k rozvojovým plochám pro bydlení.

Monofunkční plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) jsou vymezeny severozápadně a východně od sídla Jenišov za účelem ochrany stávajících i nově navržených ploch obytných ploch vůči území potenciální těžby. ÚPJ vymezuje tyto plochy jako plochy změn v krajině K.1 a K.2.

Monofunkční plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU) zahrnují veškeré stávající vodní plochy různého využití. V rámci rekultivací po těžbě kaolínu je uvažovaná nová vodní plocha na území současného dobývacího prostoru.

Jednoznačně vymezené plochy funkčních i navržených biocenter a biokoridorů jsou vymezeny jako plochy přírodní všeobecné (NU). Jedná se o nejstabilnější přírodní zóny v celém řešeném území.

Plochy zemědělské všeobecné (AU) - plochy zemědělského půdního fondu jsou vymezeny jako plochy zemědělské.

Plochy lesa s převažujícími produkčními lesy jsou vymezeny jako plochy lesní všeobecné (LU). Zahrnují lesy zvláštního určení s malou výměrou vůči celkové ploše katastru. Jedná se převážně o lesní porosty na rekultivovaných plochách výsypek vzniklých po těžbě hnědého uhlí.

Polyfunkční plochy smíšené krajinné všeobecné (MU) vymezují široké druhové spektrum nezastavitelných ploch. Vymezují se tam, kde dochází k překrytí více funkcí a nelze nebo není účelné stanovit dominantní funkci. Veškeré plochy zařazené do této složky jsou zaměřeny na dotvoření krajiny včetně malých ploch orné půdy a trvalých travních porostů. Na rozhraní zastavitelného území a krajiny mohou být součástí těchto ploch i plochy se zaměřením na částečnou urbanizaci.

9.9.3 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

ÚPJ člení území obce na část nezastavěnou (neurbanizovanou) – krajinu, a část zastavěnou a zastavitelné plochy (urbanizovanou) – sídlo. Celé řešené území je beze zbytku rozčleněno do ploch s rozdílným způsobem využití (RZV). ÚPJ vymezuje tyto plochy RZV:

obecný účel	plochy s rozdílným způsobem využití	kód plochy
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění obytné funkce v území	smíšené obytné venkovské	SV
	bydlení hromadné	BH
	bydlení individuální	BI
	zeleně zahradní a sadová	ZZ
	výroba lehká	VL

plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění produkční funkce v území	výroba drobná a služby	VD
	smíšené obytné jiné	SX
	těžba dobývání a úpravy	GD
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění veřejné infrastruktury	doprava silniční	DS
	doprava drážní	DD
	občanské vybavení veřejné	OV
	občanské vybavení sport	OS
	občanské vybavení komerční - zařízení malá až střední	OK.m
	občanské vybavení komerční - zařízení plošně rozsáhlá	OK.k
	občanské vybavení hřbitovy	OH
	rekreace v zahrádkářských osadách	RZ
	rekreace na oddechových plochách	RO
	veřejná prostranství všeobecná	PU
	zeleň sídelní ostatní	ZS
	zeleň ochranná a izolační	ZO
	technická infrastruktura všeobecná	TU
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění krajinné funkce v území	vodní a vodohospodářské všeobecné	WU
	zemědělské všeobecné	AU
	lesní všeobecné	LU
	přírodní všeobecné	NU
	smíšené krajinné všeobecné	MU

Pro každý typ plochy jsou stanoveny funkce a druhy staveb a zařízení, které představují hlavní využití plochy, dále které jsou v ní přípustné, nepřípustné nebo podmíněně přípustné umisťovat. Pro každý typ plochy jsou stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu, tj. podmínky prostorového uspořádání – regulace výšky zástavby a intenzity využití pozemků v plochách.

9.9.4 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V ÚPJ je hranice ZÚ vymezena v souladu s § 116 zákona č. 283/2021 Sb. v platném znění. ZÚ je vymezeno k datu 17. 7. 2026.

Zastavěné území je vyznačeno v grafické části územního plánu.

Smyslem vymezení hranice zastavěného území a zastavitelných ploch (vymezení hranice mezi sídlem a krajinou) je definovat hranici, která by absorbovala očekávaný růst v budoucím čase. Rozšiřování urbanizace za tyto hranice není možné. Smyslem této strategie je umožnit novou výstavbu při zachování stávající struktury zástavby a ochrany volné krajiny. Vymezení hranice zastavěného území a zastavitelných ploch tak ve výsledku zajistí zachování hodnot sídla a krajiny a jejich vzájemnou rovnováhu.

Do zastavěného území se v souladu s § 116 odst. 2 a 3 stavebního zákona zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, lesních pozemků a zemědělských pozemků přiléhajících k hranici intravilánu netvořící stavební proluku, a dále zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky, veřejná prostranství, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a dráhy v části procházející intravilánem a ostatními pozemky zastavěného území, další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.

Hranice intravilánu je v § 116 odst. 2 stavebního zákona definovaná jako zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí.

Hranice zastavěného území vymezená v územním plánu Jenišov naplňuje jeho účely stanovené stavebním zákonem. Hranice kopíruje aktuální rozsah zástavby s přihlédnutím i k navazujícím pozemkům plnícím jeden funkční celek se stávající zástavbou a svým rozsahem chrání nezastavěné území před jeho neodůvodněnou přeměnou na území zastavěné. Hranice taktéž kopíruje shora popsanou hranici intravilánu.

9.9.5 OBYVATELSTVO A BYDLENÍ

Bydlení je základní funkcí v zastavěném území obce. ÚPJ vymezuje následující stabilizované funkční plochy, které jsou přímo určeny pro bydlení, případně ve kterých je bydlení jednou z přípustných funkcí.

V těchto stabilizovaných plochách žilo v roce 2016 podle oficiálních statistických údajů 972 trvale přihlášených obyvatel.

ÚPJ navrhuje rozvojové funkční plochy, které jsou určeny pro bydlení, případně ve kterých je bydlení jednou z hlavních funkcí.

Předpokládaný nárůst počtu trvale bydlících obyvatel v RD a bytových domech v plochách RZV – BH, BI, SV vychází z plánovaných rozvojových ploch a průměrné obloženosti bytové jednotky 2,7 osob/1 byt. jednotku. Pro 1 b.j. se v dlouhodobém horizontu vývoje podobného typu obce předpokládá výměra 1100 m²/1 b.j.

Předpokládaný počet bytových jednotek v rozvojových plochách je 276 b.j. (2,7 osob/1 b.j.)

Plánovaný nárůst počtu trvale žijících obyvatel 746

Předpokládaný přírůstek trvalých obyvatel obce vyvolává potřebu umístění nové veřejné vybavenosti, případně rozšíření stávající (školy, zdravotnictví, sociální služby, ochrana obyvatelstva apod.) v rámci správního území obce. Stávající kapacity nejsou již v současné dostatečné. Rozšíření, případné vybudování nových zařízení občanské vybavenosti může být realizováno v rámci již vymezených funkčních ploch, nebo v rámci polyfunkčních smíšených území.

Základní komerční vybavenost obce je dostatečně kryta nabídkou obchodních center v jižní části obce. Potřeby vyšší veřejné vybavenosti kryje plně sousední město Karlovy Vary.

9.9.6 PLOCHY REKREACE

Rekreace je důležitou doplňkovou funkcí v příměstském prostředí obce a tomu odpovídají i vymezené stávající plochy. Plocha rekreace na oddechových plochách (RO) je vymezena u vodní plochy v rekreačním areálu obce zvaném Oáza, kde obec pořádá veřejné kulturně společenské akce v přírodním prostředí za hojné účasti obyvatel obce. Plocha slouží zároveň i pro rekreační pobyt krátkodobé i vícehodinové rekreace v kontaktním území se zastavitelnými plochami obce.

Území ve východní části obce v kontaktu s katastrem Dvory je využíváno k dlouhodobějšímu rekreačnímu pobytu spolu s pěstební činností s charakterem zahrádkářské osady (RZ) se skutečnou převahou pěstební funkce. Plochy s funkcí rekreace v zahrádkových osadách slouží především trvale bydlícím osobám v obci, protože charakter využívání vyžaduje denní kontakt se zahradou. U těchto ploch počítáme s minimálním počtem dojíždějících návštěvníků.

9.9.7 OBČANSKÁ VYBAVENOST

Současná struktura občanské vybavenosti je nevyvážená. Zatímco zařízení veřejné občanské vybavenosti je složením a velikostí nedostatečné, občanské vybavení komerční povahy je silně předimenzované a generuje spádové území krajského města a dalších měst v okruhu minimálně 20 km. Veřejná občanská vybavenost vyššího řádu je zajištěna v sousedním krajském městě.

V rámci navrhované koncepce rozvoje obce jsou vymezeny nové plochy pro veřejnou občanskou vybavenost.

ÚPJ vymezuje plochu pro občanskou vybavenost veřejnou (OV), na které mohou být realizovány stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury v centru severní části obce. ÚPJ předpokládá, že do této transformační plochy bude přemístěna správa obce a s ní spojené veřejné služby obyvatelům. Další malá zařízení občanské vybavenosti mohou být umístěna ve stabilizovaných i rozvojových plochách smíšeného obytného venkovského.

Pro ostatní typy občanské vybavenosti (OK.m, OH) nejsou vymezeny nové rozvojové plochy. Zařízení malé komerční občanské vybavenosti mohou být umístěna v plochách smíšených, případně v plochách výrobních, mají-li mezi sebou provozní a komerční součinnost.

9.9.8 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A SÍDELNÍ ZELENĚ

ÚPJ potvrzuje stávající veřejná prostranství jako důležité urbanistické hodnoty obce sloužící zejména k zajištění prostupnosti urbanizovaného území a k otevření prostoru v sídelní struktuře. ÚPJ nevymezuje nová veřejná prostranství.

Plochy veřejných prostranství budou realizovány v rámci velkých obytných a dalších rozvojových území v souladu s ustanovením § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

9.9.9 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SILNIČNÍ A DRÁŽNÍ DOPRAVA, DOPRAVA V KLIDU, CYKLISTICKÁ A TURISTICKÁ DOPRAVA.

Silniční doprava, úvod a základní ustanovení

Vlastní dopravní obsluhu urbanizovaných území zajišťují silnice I. třídy I/20 a silnice III. třídy III/2226, III/00635, všechny napojené na dálnici D6. Na silnici III. třídy navazují přímo místní komunikace a ostatní komunikace, tvořící základního dopravního pavouka v obci. Silnice III/00635 spojuje obec přímo s Krajským městem na jedné straně, na druhé straně pak pokračuje z Jenišova do obce Hory a dále na Sokolov.

Nejvýznamnější dopravní stavbou v území je navržená stavba kapacitní silnice v úseku Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových varů), pro kterou je navržen koridor jako CNZ.D81. Tato budoucí stavba však přímo v nejbližší době do dopravního systému obce nezasáhne. Hlavní úpravy a doplnění celého systému se bude týkat místních a ostatních komunikací, dále částečné úpravy na silnicích III. tříd a úpravy na okružní křižovatce u Globusu. Ta bude hlavní stavbou, která bezprostředně ovlivní dopravní systém v obci. Úprava křižovatky zvýší kapacitu průjezdnosti. Pro rozšíření této křižovatky je navržen v ÚPJ koridor

CNU.D01 se statutem VPS. Zároveň s posílením kapacity okružní křižovatky je zvýšena kapacita i na odbočovacím pruhu z výjezdu z dálnice D6 na silnici I/20.

V rámci rozvojových území budou realizovány základní místní komunikace, jejichž trasy jsou vymezeny v ÚPJ. V rámci větších rozvojových území či ploch mohou být na základě podrobnějších územně plánovacích dokumentací zpřesněny další vnitřní místní, případně účelové komunikace, pěší komunikace a komunikace pro cyklisty.

Hlavní podíl hromadné dopravy v území je zajišťován linkovou autobusovou dopravou a MHD. Do obce jsou vedeny linky místního charakteru zajišťující dopravní obsluhu a vazby do správního centra Karlovy Vary.

Ostatní komunikace jsou v území vymezeny na základě platných KPÚ. Lesní cesty jsou zastoupeny sporadicky hlavní svozovými cestami.

Doprava v klidu – zahrnuje specifikaci požadavků na plochy pro zajištění parkovacích a odstavných stání osobních vozů a autobusů, což jednoznačně nařizují legislativní předpoklady a jednoznačně vymezují normové zásady. Parkovací stání je plocha, která slouží k parkování vozidla např. po dobu nákupu, návštěvy, zaměstnání apod. Parkování krátkodobé je do 2 hodin trvání, nad 2 hodiny jde o parkování dlouhodobé. Odstavné stání slouží k odstavení vozidla v místě bydliště nebo sídla provozovatele vozidla po dobu, kdy se vozidlo nepoužívá. Pro celé řešené území musí platit zásada, že investor každé stavby či provozovatel každé aktivity (ubytování, sport, úřad, vlastní bydlení, průmyslový areál, sklady apod.), která vyvolala požadavky na dopravu v klidu, musí příslušné plochy pro ni zajistit mimo prostor veřejné komunikace, zpravidla na vlastním pozemku (ČSN 736110, Vyhláška MŽP č.502/2000 Sb.). Bytová výstavba realizovaná na samostatných pozemcích formou rodinných domů musí mít řešeno odstavování vozidel na svém pozemku. Parkování a odstavování vozidel v obytných okresech je řešeno tak, že vedle ploch, které jsou realizovány na pozemcích jednotlivých obytných budov, je odstavování možné i na dalších veřejných parkovištích s ohledem na doporučenou docházkovou vzdálenost do 500 metrů.

Obec není postižena koloniemi řadových garáží. ÚPJ ani pro následné období nevymezuje samostatné plochy pro skupinovout výstavbu garáží.

a) Dálnice

Územím obce prochází dálnice D6, která je provedena jako čtyřpruhová směrově rozdělená silnice s šířkové kategorii D 24,50/100 s povolenou rychlostí 130 km/hod v úseku MÚK Loket – MÚK u Globusu a v navazujícím úseku od MÚK u Globusu po MÚK Chodov s povolenou rychlostí 110 km/hod.

b) Silnice I. třídy I/20

Silnice I/20 je významnou nadregionální komunikací která spojuje dálnici D6 s Bečovem, Toužimí a Plzní. Začíná u vratné větve MÚK D6 x I/20 x III/00635 a vede ve směru Tašovice, Doubí jako průjezdní úsek silnice I. třídy obcí Jenišov.

c) Silnice III. třídy

Hlavní dopravní páteř v severní části obce zajišťuje silnice III: třídy III/222 6 spojující silnici III/00635 a silnici II/222. Z důvodu vedení této silnice severní částí obce dochází k zatěžování centra obce průjezdnou dopravou na trase D6 – Chodov nebo Plzeň – Chodov. Směrové řešení průjezdního úseku III/222 6 je na několika místech nevyhovující, díky stávající zástavbě však bez možnosti vylepšení.

Další důležitou silnicí je III/00635 ve směru Hory – Jenišov – Karlovy Vary (Chebská), která zajišťuje dopravní obslužnost Loket – Hory – Jenišov a Jenišov – Karlovy Vary. Silnice je na území obce v části vedena v nezastavěném území, dále pak jako průjezdní úsek silnice III/00635 obcí. S ohledem na navrhované rozvojové plochy podél silnice bude téměř celá trasa silnice upravena do průjezdní úseku obcí dle ČSN 73 6110.

d) Místní komunikace významné

MK významné jsou definovány obslužné komunikace funkční třídy C, které svým významem plní funkci přímé obsluhy s významným podílem průjezdné dopravy. Stávající MK významnou je ulice Obchodní vedoucí od okružní křižovatky s I/20 do obytného souboru Pod Rohem. Nově navrženou významnou obslužnou komunikací je propojení ulice Obchodní na silnici III/00635. Toto propojení je součástí celé nové komunikace Z.32 spojující severní a jižní část obce.

e) Místní komunikace nevýznamné

MK nevýznamné jsou místní komunikace, které zajišťují přímou obsluhu objektů a umožňují krátkodobé parkování. Mohou být i zklidněné pomocí zpomalujících prvků (např. zóna tempo 30). Komunikace s možnou oboustrannou zástavbou by měli být vybaveny chodníky, u novostaveb oboustrannými.

Novou místní komunikací je i propojení území v severní části obce ze silnice III/2226 na MK, která vede do sídla Dvory. Komunikace je řešena plochou Z.33. Dílčí propojení stávajících komunikací a nové zástavby v severní části obce umožňuje i záměr komunikace Z.32

f) Místní komunikace zklidněné

Místní komunikace zklidněné – jsou funkční třídy D1, tj. obytné zóny, které jsou definovány jako komunikace se společným provozem pěších a vozidel. Tyto komunikace se navrhuje v nových rozvojových plochách určených k bydlení SV, SM nebo BI. Územní plán nenavrhuje přesné trasy těchto komunikací, neboť při návrhu převažuje hledisko urbanistické nad dopravním. Trasy těchto komunikací se doporučuje řešit v rámci územních studií jednotlivých území pro konkrétního objednatele.

g) Místní komunikace nemotoristické

Místní komunikace nemotoristické – jsou funkční třídy D2 a jsou to stezky pro pěší a společné stezky mimo komunikace vyššího významu.

V rámci ÚPJ se navrhuje v souladu s dlouhodobou koncepcí obce nebo s ohledem na komplexní pozemkové úpravy stezky pro pěší a cyklisty v plochách Z.34, Z.35 a Z.36.

h) Ostatní komunikace, polní a lesní cesty

Na půdorysu obce jsou v současné době funkční i nově navržené (právní stav ÚPN-SÚ) cyklostezky, graficky zobrazené v koordinačním výkrese a ve výkrese hodnot P+R. Návrh ÚPJ doplňuje v souladu s dokumenty kraje a sousedních obcí plánované cyklostezky.

Při postupné realizaci komplexních pozemkových úprav jsou budovány místní, účelové a polní komunikace zajišťující dostatečnou prostupnost sídelní struktury směrem do krajiny. Tyto komunikace navazují na stejné v sousedních katastrech a tvoří dopravní páteř pro sportovní rekreační funkce.

ch) Doprava v klidu

Doprava v klidu není v současné době systematicky na půdorysu sídelní struktury řešena, chybí hlavně plochy vyhrazené pro parkovací místa u veřejných ploch, u veřejné občanské vybavenosti i v obytných zónách. Dopravní plochy neodpovídají svou kapacitou současným, natož budoucím potřebám obce. Doprava v klidu u ploch veřejné občanské vybavenosti je řešena návrhem 3 účelově vymezených ploch v rámci jiných ploch s RZV.

1. plocha pro parkování je součástí transformační plochy T.1 – OV. Součástí veřejných ploch budoucího nového centra obce budou realizovány i dostatečné plochy pro parkování vozidel obce a návštěvníků.
2. plocha pro parkování je součástí rozvojové plochy Z.15 – OS, DS. V rámci budování sdružených sportovních ploch musí být vymezen i dostatečný počet parkovacích zejména pro vozidla hostujících sportovců, rozhodčích apod., kteří nejsou místní.

Cyklistická a turistická doprava

Řešeným územím procházejí v současnosti cyklostezky č. 2227 Chodov – Jenišov – Karlovy Vary a č. 2228 Stará Role – Jenišov – Hory – Loket. Návrh ÚPJ přebírá studii cyklotras, která je v současné době zpracována. Jedná se především o cyklostezky a cyklotrasy po ostatních komunikacích vymezených v KPÚ a po lesních cestách. Z hlediska funkčních ploch jsou pro tyto komunikace opět vymezeny rozvojové plochy dopravní infrastruktury jako VPS.

Územím neprochází turistická trasa. ÚPJ navrhuje novou naučnou stezku procházející severní částí obce

Silniční doprava – návrh a odůvodnění koncepce jednotlivých složek dopravy

Pro doplnění a zkvalitnění dopravního systému v obci a odstranění hlavních dopravních závad navrhuje ÚPJ následující dopravní stavby, které jsou z větší části uplatněny jako VPS. Jedná se o stavby převzaté ze ZÚR KK, o stavby dlouhodobě plánované obcí v souladu s platným ÚPN SÚ, a dále stavby nově navržené, vycházející z optimalizace dopravní sítě na základě posouzení dopravní situace v jednotlivých částech obce ve fázi průzkumů rozborů. Velká část ostatních a místních komunikací a cyklostezky jsou vedeny po pozemcích, které byly přímo pro komunikace vymezeny v rámci KPÚ.

Jednotlivé v ÚPJ vymezené plochy a koridory dopravní infrastruktury, které jsou podrobněji popsány včetně podmínek využití ve výrokové části ÚPJ.

Územní plán navrhuje níže uvedené záměry v oblasti dopravní infrastruktury:

Koridory dopravní infrastruktury

Ve správním území obce Jenišov jsou vymezeny níže uvedené koridory dopravní infrastruktury.

CNZ.D81 Koridor nové kapacitní silnice v úseku Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů).

CNU.D01 Koridor pro umístění mimoúrovňové křižovatky – I/20 Karlovy Vary, přestavba OK Tašovice.

Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace

- Z.32** • plocha pro novou komunikaci – nové dopravní propojení v jižní a severní části obce
- Z.33** • plocha pro novou komunikaci včetně návrhu propojení komunikace do obce

Plocha Z.32 je vymezena z důvodu propojení stávající komunikační sítě v severní části sídla Jenišov a vytvoření alternativní obslužné trasy vedené mimo centrální část sídla. Realizací komunikace vzniknou podmínky pro rovnoměrnější rozložení místních dopravních vztahů, omezení nutnosti vedení části dopravy přes centrum obce a zvýšení plynulosti a bezpečnosti provozu ve stávajícím zastavěném území. Nové propojení současně zvýší prostupnost a zastupitelnost komunikační sítě při dočasném omezení některé ze stávajících tras. Komunikace bude zároveň tvořit základní dopravní osu pro koordinované napojení zastavitelné plochy Z.20.

Význam nové komunikace v severní části sídla Jenišov proto nespočívá pouze v zajištění přístupu k jednotlivým stavebním pozemkům nebo v obsluze konkrétního investičního záměru, ale také v dlouhodobém zabezpečení dopravní obsluhy stávajícího i rozvojového území obce. Zařazení komunikace mezi veřejně prospěšné stavby je z uvedených důvodů nezbytné pro koordinovanou majetkoprávní přípravu a pro zachování reálné možnosti realizovat celé dopravní propojení ve veřejném zájmu, nebude-li možné potřebná práva k dotčeným pozemkům získat dohodou. Použití tohoto nástroje je přiměřené významu stavby, protože přínos komunikace se vztahuje k fungování sídla jako celku a není omezen pouze na zájmy vlastníků navazujících rozvojových ploch.

Vymezení komunikace jako veřejně prospěšné stavby neznamena automatické odnětí vlastnického práva ani bezprostřední realizaci stavby. Územní plán pouze vytváří územní předpoklady pro její budoucí uskutečnění a umožňuje koordinovanou majetkoprávní přípravu, bude-li stavba v navazujících řízeních shledána potřebnou a technicky proveditelnou. Přednostním způsobem vypořádání zůstává dohoda s vlastníky. Případné použití vyvlastňovacích nástrojů přichází v úvahu až v samostatném řízení, při splnění zákonných podmínek a při prokázání veřejného zájmu.

Rozsah veřejně prospěšné stavby je omezen na území nezbytné pro umístění vlastní komunikace a staveb souvisejících nebo podmiňujících její realizaci. Konkrétní směrové a výškové vedení, šířkové uspořádání, řešení křižovatek, pěších a případně cyklistických vazeb, odvodnění a začlenění komunikace do území budou upřesněny v navazující projektové dokumentaci.

V jižní části plocha Z.32 má za cíl zajistit přímé dopravní propojení severní a jižní části obce, tj. původní zástavby Jenišova s novější lokalitou zástavby Pod Rohem, a současně vytvořit druhé nezávislé dopravní napojení lokality Pod Rohem.

V současné době je lokalita Pod Rohem dopravně napojena pouze prostřednictvím jedné místní komunikace na navazující silniční síť tvořenou silnicí I/20 a silnicí III. třídy. Toto řešení představuje z hlediska dopravní obslužnosti a bezpečnosti území významné omezení. V případě uzavření nebo neprůjezdnosti stávající místní komunikace, například v důsledku dopravní nehody, stavebních prací, mimořádné události nebo zásahu složek integrovaného záchranného systému, není zajištěna alternativní možnost výjezdu z lokality Pod Rohem. Obdobně může při omezení provozu na navazující silnici I/20 nebo silnici III. třídy dojít k významnému zhoršení vzájemné dopravní dostupnosti jednotlivých částí obce.

Navržené propojení proto zvyšuje prostupnost území, zajišťuje alternativní dopravní trasu a přispívá ke zvýšení bezpečnosti a odolnosti dopravního systému obce při mimořádných nebo havarijních situacích. Současně umožňuje přímější propojení jednotlivých částí sídla bez nutnosti využívat pro místní dopravu v takové míře nadřazenou silniční síť.

Trasa komunikace je v územním plánu vymezena s ohledem na prostorové uspořádání stávající a navrhované zástavby, možnosti jejího napojení na existující komunikační síť a minimalizaci zásahů do zastavěného území a okolní krajiny. Při návrhu byly zohledněny reálné možnosti vedení komunikace v území; jiné varianty by byly spojeny s méně vhodným dopravním napojením, výraznějšími zásahy do

stávající zástavby či s komplikovanějšími územními a majetkoprávními podmínkami. Navržená trasa proto představuje z hlediska koncepce dopravní infrastruktury a uspořádání území vhodné řešení.

Komunikace je vymezena v této části také jako veřejně prospěšná stavba, neboť její realizace sleduje veřejný zájem spočívající zejména ve zvýšení bezpečnosti, spolehlivosti a dostupnosti dopravní obsluhy obce a v zajištění alternativního dopravního přístupu do lokality Pod Rohem. Zachování institutu veřejně prospěšné stavby je zároveň potřebné pro vytvoření podmínek pro případnou majetkoprávní přípravu stavby v situaci, kdy by nebylo možné potřebná práva k pozemkům získat dohodou.

Plocha Z.33 je vymezena za účelem dopravního napojení severní části obce, zejména výrobních ploch a zahrádkářské osady, na silnici III/2226 mimo obytné jádro Jenišova. Záměr zlepšuje prostupnost dopravní sítě, vytváří alternativní dopravní vazbu a omezuje potřebu vedení obslužné dopravy přes obytné části obce. Nejde tedy o komunikaci sloužící pouze jednotlivému soukromému záměru, ale o součást koncepce dopravní infrastruktury obce s významem pro širší území.

Trasa je vedena v co největší míře po obecních pozemcích a zásah do jiných pozemků je omezen na rozsah nezbytný pro zachování souvislého liniového propojení. Zařazení mezi veřejně prospěšné stavby neznamená automatické vyvlastnění; případné omezení vlastnického práva by mohlo nastat pouze v samostatném zákonném řízení, při splnění zákonných podmínek, přičemž přednost má dohoda s vlastníkem.



schéma navržených komunikací

Plochy dopravní infrastruktury – cyklostezky

- Z.34** cyklostezka a pěší propojení
- Z.35** cyklostezka Chodovský potok

Z.36 cyklostezka Jenišov – Zátíší – Chodov

Plocha Z.34 je v územním plánu vymezována pro realizaci cyklistického a pěšího propojení v území. Toto propojení je v územně plánovací dokumentaci obce Jenišov vymezováno dlouhodobě. Propojení bylo navrženo již ve stávajícím územním plánu z roku 1999. Toto propojení je však stále aktuální, a to zejména s ohledem na realizaci a využívání rekreačního území „Oáza“. Právě navržené pěší propojení a cyklostezka Z.34 napojuje toto rekreační území na stávající cyklostezku č. 2227 a cyklotrasu č. 2228.

Podatelem námítky namítané změněné podmínky v území (majetkové, topografické a urbanistické) komplexní pozemkovou úpravou z roku 2017 jsou však liché. Pozemková úprava nemění urbanistické řešení navržené v územním plánu. To lze jedině územním plánem nebo jeho změno. Taktéž pozemková úprava nemění topografii území. Podatelem námítky popsané činnosti vznikali až po vydání územního plánu z roku 1999. Podatel námítky si tak musel být vědom skutečnosti, že územní plán, jenž je závazný pro rozhodování v území přes dotčené území vymezuje komunikaci. Lze přisvědčit tomu, že pozemková úprava řeší majetkoprávní vztahy v území a při jejím zpracování mohla být i předmětná komunikace (propojení) řešeno. Nicméně územní plán neřeší majetkoprávní vztahy.

Komplexní pozemková úprava z roku 2017 sama o sobě nenahrazuje územní plán a nemění koncepční oprávnění obce vymezit v územním plánu veřejnou dopravní infrastrukturu, pokud je nadále potřebná. Skutečnost, že konkrétní pěší a cyklistické propojení nebylo v rámci pozemkové úpravy vyřešeno jako společné zařízení, neznamená, že jeho potřeba z hlediska územního plánování zanikla. Pozemková úprava řeší především vlastnické a užívací uspořádání pozemků, zatímco územní plán stanoví dlouhodobou koncepci rozvoje území a veřejné infrastruktury.

Co se týká namítanému narušení vymezených biokoridorů a biocenter, z žádného právního předpisu nebo metodiky k vymezování územního systému ekologické stability nevyplývá zákaz vedení cyklostezek nebo pěších propojení. Ostatně ani příslušný dotčený orgán k takovémuto řešení neuplatnil v rámci projednání územního plánu nesouhlasné stanovisko.

Plocha Z.34 je vymezena pro realizaci veřejně přístupného pěšího a cyklistického propojení vedeného v severojižním směru mezi stávajícími trasami cyklistické dopravy č. 2227 a č. 2228. Současně zajišťuje přímé napojení rekreačního území „Oáza“ na navazující síť cest a cyklistických tras. Navržené propojení tak není pouze přístupovou komunikací k jednotlivým pozemkům, ale představuje součást širší koncepce pěší a cyklistické dopravy a prostupnosti krajiny v západní části obce. Trasa je v územně plánovací dokumentaci obce sledována dlouhodobě, neboť byla vymezena již v územním plánu z roku 1999. Její převzetí do nového územního plánu však není založeno pouze na kontinuitě předchozího řešení. Potřebnost propojení byla znovu posouzena s ohledem na současný stav území, zejména na realizaci a využívání rekreačního území „Oáza“, rostoucí význam nemotorové dopravy a potřebu vytvoření ucelené a vzájemně propojené sítě veřejně přístupných cest.

Zvolená trasa je v měřítku územního plánu vyhodnocena jako nejvhodnější zejména z následujících urbanistických a dopravních důvodů:

- vytváří přímé, souvislé a prostorově čitelné spojení rekreačního území „Oáza“ se stávajícími trasami č. 2227 a č. 2228,
- propojuje stávající cestní síť a nevytváří slepé nebo izolované úseky,
- v převážné části sleduje stávající nebo v území již čitelné cestní a liniové struktury,
- obchází vodní plochy a respektuje základní prostorové uspořádání rekreačního území,
- umožňuje vedení pěšího a cyklistického provozu mimo komunikace zatížené motorovou dopravou,

- omezuje potřebu vytváření nových tras napříč souvislými plochami zemědělské půdy,
- zajišťuje vhodnou návaznost na zastavěné území – napojení na stávající cestní síť, rekreační plochy i volnou krajinu.

Co se týká posouzení možného jiného vedení trasy cyklistického a pěšího propojení, jako alternativa se nabízí vedení propojení po východním okraji zastavěného území, a to prostřednictvím stávajících komunikací v zastavěné části obce. Nicméně toto propojení by neposkytovalo rovnocennou náhradu. Taková trasa by byla méně přímá, vedla by částečně v souběhu s motorovou dopravou a neumožnila by vytvoření samostatného a bezpečného pěšího a cyklistického propojení rekreačního území. Případné vedení trasy dále západním směrem by naopak znamenalo nový liniový zásah do otevřené zemědělské krajiny, prodloužení trasy a větší narušení souvislých půdních celků. Zvolená trasa proto představuje řešení, které nejlépe vyvažuje dopravní funkčnost, bezpečnost uživatelů, přiměřenost zásahu do vlastnických práv a ochranu nezastavěného území.

Územní plán stanovuje základní prostorový rámec propojení, nikoliv jeho podrobnou stavební podobu. Přesné směrové a výškové vedení komunikace, její šířkové uspořádání, způsob odvodnění, řešení křížení s vodními toky, cestami a prvky územního systému ekologické stability budou upřesněny v navazující projektové dokumentaci. V rámci podrobnějšího řešení bude trasa vedena tak, aby byl zábor dotčených pozemků omezen na nezbytné minimum a aby byly v nejvyšší možné míře využity stávající cesty, okraje pozemků a další existující liniové prvky.

Co se týká vztahu ke komplexní pozemkové úpravě, lze uvést, že změna parcelního a vlastnického uspořádání sama o sobě neodstraňuje urbanistickou a dopravní potřebu pěšího a cyklistického propojení. Majetkoprávní uspořádání území je jedním z podkladů pro rozhodování o koncepci, nemůže však být jediným kritériem pro vedení veřejné dopravní infrastruktury, neboť by tím byla dlouhodobá koncepce obce podřízena výhradně aktuálnímu rozložení vlastnických vztahů. Skutečnost, že propojení nebylo v rámci komplexní pozemkové úpravy majetkoprávně připraveno jako společné zařízení, neprokazuje, že jeho realizace není nadále potřebná. Znamená pouze, že majetkoprávní příprava této veřejné infrastruktury nebyla vyřešena prostřednictvím pozemkové úpravy. Územní plán proto nadále zachovává územní podmínky pro její budoucí realizaci.

Pěší a cyklistické propojení v ploše Z.34 je vymezeno jako veřejně prospěšná stavba, neboť se jedná o veřejnou dopravní infrastrukturu sloužící neurčitému okruhu uživatelů. Účelem pěšího a cyklistického propojení je zajistit veřejně přístupné propojení stávajících cest a cyklistických tras, zpřístupnit rekreační území „Oáza“, zvýšit prostupnost krajiny a vytvořit bezpečnou alternativu k pohybu po komunikacích společně s motorovou dopravou. Přínos stavby se proto nevztahuje pouze k jednotlivým vlastníkům pozemků nebo k provozovateli rekreačního území, ale k obyvatelům obce, návštěvníkům a dalším uživatelům veřejné pěší a cyklistické infrastruktury.

Veřejný zájem na realizaci propojení je dán zejména:

- doplněním chybějícího článku místní pěší a cyklistické sítě,
- vzájemným propojením tras č. 2227 a č. 2228 mimo zastavěné území obce,
- zajištěním veřejného přístupu k rekreačnímu území „Oáza“,
- zvýšením bezpečnosti pěšího a cyklistického provozu,
- zachováním a zlepšením prostupnosti krajiny,

Předmětné propojení je liniovou stavbou, jejíž funkce může být naplněna pouze realizací celé trasy jako jednoho souvislého celku. Vybudování pouze jednotlivých částí by neumožnilo propojit výchozí a cílové

body a stavba by tak nesplnila svůj veřejný účel. Trasa současně prochází přes více pozemků s rozdílnými vlastníky, přičemž nesouhlas jediného vlastníka by mohl znemožnit realizaci celého propojení. Ponechání realizace výhradně na dobrovolné iniciativě jednotlivých vlastníků proto neposkytuje dostatečnou jistotu, že bude dlouhodobá koncepce veřejné dopravní infrastruktury obce uskutečnitelná.

Vymezení jako veřejně prospěšné stavby vytváří podmínky pro koordinovanou majetkoprávní přípravu a zachovává možnost získat potřebná práva k pozemkům v rozsahu nezbytném pro realizaci veřejného propojení. Rozsah veřejně prospěšné stavby je přitom omezen na území potřebné pro pěší a cyklistickou stezku a pro stavby nebo opatření bezprostředně související s její realizací.

Zásah do vlastnických práv je vzhledem k liniovému charakteru stavby a omezené šířce plochy Z.34 přiměřený sledovanému veřejnému zájmu. Přednostním způsobem majetkoprávního vypořádání zůstává dohoda s vlastníky; samotné vymezení veřejně prospěšné stavby neznamena automatické odnětí nebo omezení vlastnického práva.

Na základě uvedeného se námitce požadující vypuštění nebo přeložení plochy Z.34 nevyhovuje. Potřeba pěšího a cyklistického propojení je nadále aktuální a byla potvrzena zejména realizací a využíváním rekreačního území „Oáza“ a potřebou jeho napojení na stávající síť cyklistických tras. Zvolená trasa představuje v měřítku územního plánu nejprůměrnější a funkčně nejúčinnější řešení při současném omezení zásahů do volné krajiny a při možnosti oddělit pěší a cyklistický provoz od motorové dopravy. Vymezení propojení jako veřejně prospěšné stavby je odůvodněno jeho veřejným využitím, významem pro ucelenost dopravní sítě a nezbytností realizovat trasu jako souvislý celek přes více vlastnických rozdílných pozemků. Veřejný zájem na vytvoření bezpečného a veřejně přístupného pěšího a cyklistického propojení v daném případě převažuje nad zájmem na zachování současného majetkového uspořádání území bez možnosti realizace této veřejné infrastruktury.

Plocha Z.35, resp. vymezení cyklostezky bylo převzato z předchozího územního plánu a s ohledem na vhodnost jejího vymezení je navrhována i v novém územním plánu. Cílem je propojit stávající zahrádkářskou osadu s přírodně atraktivní a rekreační lokalitou „Počersnký mlýn“, niva Chodovského potoka s vyústěním propojení do sídla Jenišov. Zde by se měla napojit také na stávající cyklotrasu. Trasa byla volena tak, aby sledovala přírodně atraktivní území a sledovala její dlouhodobě stanovené vymezení. Zvolená trasa je vyhodnocena jako nejvhodnější zejména z následujících urbanistických a dopravních důvodů:

- vytváří přímé, souvislé propojení zahrádkářské osady s přírodně atraktivní a rekreační lokalitou včetně propojení do sídla Jenišov,
- propojuje stávající cyklostezky a cyklotrasy a nevytváří slepé nebo izolované úseky,
- v převážné části sleduje stávající nebo v území již čitelné cestní a liniové struktury,
- umožňuje vedení pěšího a cyklistického provozu mimo komunikace zatížené motorovou dopravou,
- omezuje potřebu vytváření nových tras napříč souvislými plochami zemědělské půdy,
- zajišťuje vhodné napojení na stávající cestní síť, rekreační plochy i volnou krajinu.

Co se týká posouzení možného jiného vedení trasy cyklistického a pěšího propojení, alternativa, která by se vyhýbala předmětným pozemkům a zároveň splnila výše popsané cíle neexistuje. Jiné alternativy se buď vyhýbají přírodně atraktivní a rekreační lokalitou „Počersnký mlýn“, niva Chodovského potoka nebo neúměrně zasahují do lesních porostů, která však představují významný krajinný prvek ze zákona, což by znamenalo nový liniový zásah do lesních komplexů v soukromém vlastnictví, prodloužení trasy a větší narušení souvislých celků lesa. Zvolená trasa proto představuje řešení, které nejlépe vyvažuje

dopravní funkčnost, bezpečnost uživatelů, přiměřenost zásahu do vlastnických práv a ochranu nezastavěného území.

Pěší a cyklistické propojení v ploše Z.35 je vymezeno jako veřejně prospěšná stavba, neboť se jedná o veřejnou dopravní infrastrukturu sloužící neurčitému okruhu uživatelů. Účelem pěšího a cyklistického propojení je zajistit veřejně přístupné propojení propojit stávající zahrádkářskou osadu s přírodně atraktivní a rekreační lokalitou „Počersnký mlýn“, niva Chodovského potoka s vyústěním do sídla Jenišov, zvýšit prostupnost krajiny a vytvořit bezpečnou alternativu k pohybu po komunikacích společně s motorovou dopravou. Přínos stavby se proto nevztahuje pouze k jednotlivým vlastníkům pozemků, ale k obyvatelům obce, návštěvníkům a dalším uživatelům veřejné pěší a cyklistické infrastruktury.

Veřejný zájem na realizaci propojení je dán zejména:

- doplněním chybějícího článku místní pěší a cyklistické sítě,
- zajištěním veřejného přístupu k přírodně atraktivní a rekreační lokalitě „Počersnký mlýn“, niva Chodovského potoka
- zvýšením bezpečnosti pěšího a cyklistického provozu,
- zachováním a zlepšením prostupnosti krajiny,

Předmětné propojení je liniovou stavbou, jejíž funkce může být naplněna pouze realizací celé trasy jako jednoho souvislého celku. Vybudování pouze jednotlivých částí by neumožnilo propojit výchozí a cílové body a stavba by tak nesplnila svůj veřejný účel. Trasa současně prochází přes více pozemků s rozdílnými vlastníky, přičemž nesouhlas jediného vlastníka by mohl znemožnit realizaci celého propojení. Ponechání realizace výhradně na dobrovolné iniciativě jednotlivých vlastníků proto neposkytuje dostatečnou jistotu, že bude dlouhodobá koncepce veřejné dopravní infrastruktury obce uskutečnitelná.

Vymezení jako veřejně prospěšné stavby vytváří podmínky pro koordinovanou majetkoprávní přípravu a zachovává možnost získat potřebná práva k pozemkům v rozsahu nezbytném pro realizaci veřejného propojení. Rozsah veřejně prospěšné stavby je přitom omezen na území potřebné pro pěší a cyklistickou stezku a pro stavby nebo opatření bezprostředně související s její realizací.

Zásah do vlastnických práv je vzhledem k liniovému charakteru stavby a omezené šířce plochy Z.35 přiměřený sledovanému veřejnému zájmu. Přednostním způsobem majetkoprávního vypořádání zůstává dohoda s vlastníky; samotné vymezení veřejně prospěšné stavby neznamena automatické odnětí nebo omezení vlastnického práva.

Na základě uvedeného se námitky požadující vypuštění nebo přeložení plochy Z.35 nevyhovuje. Potřeba pěšího a cyklistického propojení byla potvrzena zejména potřebou propojit stávající zahrádkářskou osadu s přírodně atraktivní a rekreační lokalitou „Počersnký mlýn“, niva Chodovského potoka s vyústěním do sídla Jenišov.

Zvolená trasa představuje v měřítku územního plánu nejprímějšší a funkčně nejúčinnější řešení při současném omezení zásahů do volné krajiny a při možnosti oddělit pěší a cyklistický provoz od motorové dopravy. Vymezení propojení jako veřejně prospěšné stavby je odůvodněno jeho veřejným využitím, významem pro ucelenost dopravní sítě a nezbytností realizovat trasu jako souvislý celek přes více vlastnický rozdílných pozemků. Veřejný zájem na vytvoření bezpečného a veřejně přístupného pěšího a cyklistického propojení v daném případě převažuje nad zájmem na zachování současného majetkového uspořádání území bez možnosti realizace této veřejné infrastruktury.

Plocha Z.36 je vymezena za účelem realizace cyklostezky zajišťující bezpečné pěší a cyklistické propojení sídla Jenišov se sídlem Zátíší a v širších vazbách dále směrem na Chodov. Vymezení plochy

představuje součást koncepce dopravní infrastruktury obce zaměřené na doplnění sítě nemotorové dopravy a vytvoření bezpečné alternativy k pohybu pěších a cyklistů po stávající frekventované pozemní komunikaci.

Hlavním důvodem vymezení cyklostezky je zvýšení bezpečnosti pěší a cyklistické dopravy. Stávající propojení jednotlivých sídel je vázáno na komunikaci využívanou motorovou dopravou. Společný pohyb automobilové dopravy, cyklistů a případně pěších ve stejném dopravním prostoru představuje zejména při vyšších intenzitách motorové dopravy bezpečnostní riziko a současně snižuje atraktivitu pěší a cyklistické dopravy. Územní plán proto vytváří územní podmínky pro vedení pěších a cyklistů mimo hlavní dopravní prostor frekventované komunikace, a tím pro fyzické oddělení zranitelných účastníků provozu od motorových vozidel.

Vymezení plochy Z.36 současně sleduje zlepšení vzájemné dostupnosti sídel Jenišov, Zátíší a Chodov nemotorovou dopravou. Cyklostezka není navrhována pouze jako zařízení pro rekreační cyklistiku, ale především jako součást každodenní dopravní infrastruktury. Vytváří předpoklady pro bezpečné využívání jízdního kola a pěší dopravy při cestách mezi jednotlivými sídly a umožňuje, aby část kratších cest mohla být uskutečňována bez použití osobního automobilu.

Z urbanistického hlediska je významná také prostupnost území a vzájemné propojení sídel. Kvalitní pěší a cyklistické vazby jsou důležitou součástí fungování sídelní struktury. Samotná existence silničního spojení není pro zajištění odpovídající prostupnosti dostačující, pokud toto spojení neposkytuje bezpečné podmínky všem způsobům dopravy. Plocha Z.36 proto doplňuje stávající dopravní systém o chybějící infrastrukturu pro nemotorovou dopravu.

Navržené řešení podporuje také udržitelnou mobilitu. Vytvoření souvislé a bezpečné trasy zvyšuje konkurenceschopnost pěší a cyklistické dopravy vůči individuální automobilové dopravě, zejména při cestách na kratší vzdálenosti. Tím jsou vytvářeny podmínky pro snížení závislosti obyvatel na automobilové dopravě a pro širší možnost volby způsobu dopravy. Přínosem je rovněž podpora aktivního pohybu obyvatel a rekreačního využití krajiny.

Trasa cyklostezky je vymezena účelově ve vazbě na požadované spojení Jenišova se Zátíším a následně s Chodovem. Její poloha vychází z potřeby vytvořit funkční a pokud možno přímou vazbu mezi sídly a současně oddělit pěší a cyklistickou dopravu od frekventované komunikace. Nejde tedy o samoučelné vymezení nové dopravní plochy, ale o odstranění konkrétního deficitu dopravní infrastruktury.

Při hodnocení potřebnosti je podstatné, že vedení pěších a cyklistů pouze po stávající komunikaci nepředstavuje rovnocennou alternativu. Takové řešení by sice nevyžadovalo vymezení nové plochy, avšak nenaplnilo by hlavní účel návrhu, kterým je zvýšení bezpečnosti a oddělení nemotorové dopravy od frekventované automobilové dopravy. Vymezení samostatné cyklostezky je proto z hlediska sledovaného cíle účelnějším řešením. Plocha Z.36 je zároveň vymezena jako liniová dopravní infrastruktura pouze v rozsahu potřebném pro vytvoření požadovaného spojení. Územní plán tak nevytváří rozsáhlé nové zastavitelné území, ale vymezuje prostor odpovídající charakteru a účelu navrhované infrastruktury. Zásah do území je tím omezen na rozsah nezbytný pro realizaci bezpečného pěšího a cyklistického propojení.

Vymezení plochy Z.36 sleduje veřejný zájem na bezpečné a dostupné dopravní infrastruktuře, prostupnosti území a vytváření podmínek pro nemotorovou dopravu. Cyklostezka bude sloužit neurčitému okruhu uživatelů a její přínos není omezen na jednotlivého vlastníka nebo konkrétní soukromý záměr. Je určena obyvatelům jednotlivých sídel i dalším uživatelům území.

Veřejný přínos spočívá zejména ve zvýšení bezpečnosti zranitelných účastníků silničního provozu, vytvoření alternativy k automobilové dopravě a posílení vzájemných vazeb mezi sídly. Veřejný zájem na

realizaci cyklostezky je v daném případě zesílen tím, že jejím základním účelem není pouze rekreace, ale odstranění bezpečnostního problému spočívajícího v nutnosti pohybu pěších a cyklistů v prostoru frekventované komunikace.



schéma navržených cyklostezek a pěších propojení

Železniční doprava

Obcí prochází trať č.140 Kadaň – Karlovy Vary – Cheb – dvoukolejná trať, elektrifikovaná v úseku Cheb – Karlovy Vary. Tato trať není zahrnuta v žádném z tranzitních koridorů, je však součástí doplňkové sítě TINA. Trať prochází po severní hranici katastru a z hlediska dopravy v obci nemá praktický význam. Případná modernizace trati se předpokládá v rozsahu optimalizace bez výraznějších územních nároků.

Autobusová doprava

Hlavní podíl hromadné dopravy v území je zajišťován autobusovou dopravou linkovou a MHD krajského města Karlovy Vary. Územím jsou především vedeny linky místního charakteru zajišťující dopravní obsluhu a vazby na centra osídlení.

9.9.10 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, VODNÍ TOKY A ODVODNĚNÍ, ZÁSOBOVÁNÍ VODOU, ODKANALIZOVÁNÍ, ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ, ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM, ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM, TELEKOMUNIKACE, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY.

Většina sítí veřejné technické infrastruktury je ve vlastnictví dominantních veřejných správců, část některých sítí patří obci Jenišov, případně subjektu, ve kterém je obec členem, anebo jsou ve vlastnictví výhradně soukromého subjektu.

Vodní toky a odvodnění území

Odvod povrchových vod z obce je rozdělen na 2 směry. Hlavní pomyslnou dělicí čáru tvoří komunikace III. třídy III/00635 mezi urbanizovaným územím jižní a severní části obce. Většina severní části území je odváděna přírodními vodotečemi – potoky, na kterých leží vodní plochy rybníků, a které jsou po průchodu obcí zaústěny do Chodovského potoka. Vodní plochy a propojovací vodoteče zároveň vyrovnávají a odvádějí přívalové dešťové vody. Nezastavěná východní strana severní části obce má přirozený spád východním směrem do katastru Dvory. Nevsáknutá voda je odvedena povrchem do Chodovského potoka a dále do Ohře. Nevsáknuté povrchové vody ze západního území mezi dálnicí D6 a silnicí III/00635 jsou odváděny spolu s vodami z komunikační dešťovou kanalizací a povrchovými strouhami do Ohře. Východní část nezastavěných území je opět spádována východním směrem ke katastru Dvory, kde je odváděna povrchovými vodotečemi do Ohře. Jižní část obce s výrazným spádem na východ ke katastru Tašovice je celá napojena na dešťovou kanalizaci a povrchové odvodňovací příkopy, kterými je voda svedena do Ohře.

Pro stávající vodní toky a vodní plochy se nenavrhují žádné územní i technické změny. Budou i nadále sloužit jako recipienty srážkových vod z dnes zastavěných i budoucích rozvojových ploch. Řádnou údržbou koryta a břehových porostů bude udržován současný stav. Pro větší rozvojové plochy, zejména průmyslové ve střední části mezi komunikacemi, bude řešena nová dešťová kanalizace s vyústěním do otevřeného příkopu za křižovatkou u Globusu. Výstavbou nové dešťové kanalizace a případným posílením některých stávajících řadů bude řešeno odvodnění rozvojových ploch v severní části obce.

Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou zajišťuje společnost Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s. Vodovodní síť obce je součástí karlovarského vodovodního systému, jehož hlavním zdrojem je úpravná vody Březová o maximální kapacitě 650 l.s-1. Voda je do obce přiváděna ze dvou míst. Jižní část soustavy je zásobovaná řadem přes Tuhnice z vodojemu Na Sokolském vrchu, severní část soustavy je napájena z vodojemu ve Staré Roli řadem přes Počerny. Hlavní zásobní řady jsou provedeny v dimenzích od DN 110 mm do 225 mm. Součástí obou vodovodních soustav jsou lokální vodojemy a AT stanice pro napájení vodojemů a zajištění potřebných tlaků v síti. Obě části vodovodních soustav nejsou vzájemně propojené. Hlavním cílem pro zajištění maximální spotřebitelské bezpečnosti v zásobování vodou je propojit jižní a severní soustavu a posílit zásobu vody v jižní části. Celková koncepce posílení severní i jižní vodovodní soustavy a jejich vzájemné propojení byla konzultována s provozovatelem vodovodní soustavy a následující technická opatření vedou k plnému zajištění vody pro obec v cílovém stavu, to znamená po využití všech zastavitelných ploch RZV v obci. Za účelem zajištění plné bezpečnosti obce v zásobování vodou po dosažení cílového stavu velikosti obce jsou navrženy následující záměry:

- propojovací vodovodní řad PE 110 mezi jižní a severní vodovodní soustavou. Vodovod je navržen jako VPS č. VT1. Vodovod prochází ve střední části trasy po pozemcích nacházejících se ve správním území obce Hory. Tuto skutečnost je třeba zohlednit při přípravě realizace stavby. Vzhledem k velmi krátkému úseku přechodu vodovodu přes území obce Hory po pozemcích obce, není třeba v územním plánu Hor vymezovat VPS. Pro realizaci postačí souhlas obce Hory formou smlouvy o právu provést stavbu a případná součinnost vedení obce.

- propojovací vodovodní řad PE 110 v silnici III/00635. Řad je navržen jako VPS č. VT.02. Navržené propojení zokružuje stávající koncové větve vodovodu a umožní stabilitu a vyvážení tlaků v potrubí, což zvyšuje kvalitu odběru vody spotřebitelem.
- posílení vodojemu Vyhlídková 2 x 200,0 m³ je do budoucna nutné pro zásobování postupně se plnící plochy bydlení v lokalitě Pod Rohem, a dále s výhledem vymezených ploch pro rozvoj v segmentu výroby a řemesel. Vedle stávajícího vodojemu bude postaven vodojem o stejné kapacitě.

Ostatní změny na sekundárních rozvodech uvnitř ploch s rozdílným způsobem využití nevyžadují samostatné vymezení v ÚPJ a jsou prováděny vlastníkem a správcem vodovodní soustavy v rámci oprav a údržby systému.

Některé privátní subjekty v obci používající jako doplňkový i hlavní zdroj vody lokální studny. ÚPJ respektuje využívání současných i budoucích lokálních studní jako formu nezávislého zásobování vodou.

Při návrhu technických opatření k zajištění spolehlivého zásobování obce vodou z veřejných řadů vycházel provozovatel sítě a zpracovatel ÚPJ z počtu současných obyvatel a z odborných odhadů budoucího využití navržených zastavitelných ploch RZV. V současné době neexistuje jednotná směrnice pro výpočet potřeby vody s pomocí směrných ukazatelů pro územní plánování. Starší směrnice vydané před rokem 1989 se nedají s ohledem na výrazně vyšší spotřeby vody jednotlivými kategoriemi spotřebitelů použít. Odborný odhad provozovatele a zpracovatele ÚPJ vychází proto z podrobného rozboru minulých potřeb při současném počtu obyvatel (podklady provozovatele) a z očekávaného vývoje do budoucna. Cílový počet obyvatel po naplnění všech zastavěných i budoucích zastavitelných ploch v obci je kombinací současného stavu a odhadu výhledu dle ÚPJ. Do této prognózy vývoje počtu obyvatel a ostatních spotřebitelů vody z veřejných řadů jsou korigovanou spotřebou započítáni i obyvatelé s takzvanou omezenou působností. Jsou to účastníci individuální rekreace, obyvatelé dojíždějící za zaměstnáním a k nepravdělným návštěvám. Rozsáhlá občanská vybavenost komerční povahy, tj. četná obchodní zařízení soukromých společností a fyzických osob všeho druhu a provozovny integrovaných služeb drobných živnostníků jsou do bilančního odhadu spotřeby vody promítnuty. Navržená opatření zahrnují i ostatní předpokládané složky veřejné občanské vybavenosti. Do konečné bilance potřeb vody nejsou naopak zahrnuty případné spotřeby ze zařízení, která se v obci do budoucna nepředpokládají (penziony, turistické ubytovny, hostely apod.). Nízkokapacitní ubytování v soukromí není statisticky podchyceno a v celkových bilancích je započteno v trvale žijícím obyvatelstvu.

Kanalizace splašková

Rovněž soustava splaškové kanalizace má dvě části. Severní je řešena gravitační soustavou ukončenou centrální čerpací stanicí napojenou na výtlačný řad vedoucí do Počeren. Část historické kanalizace je v obci jednotná a část oddílná. Kanalizace jednotná a splašková jsou odvedeny do centrální čerpací stanice.

Zásadním problémem v provozování severní soustavy splaškové kanalizace jsou vlastnické vztahy k sítím a pozemkům, po kterých sítě vedou. V průběhu budování veřejné infrastruktury soukromými subjekty nedošlo doposud k předání splaškové kanalizace obci a následně provozovateli. Značná část potrubí splaškové kanalizace (převážně v nově budovaných lokalitách RD) včetně čerpací stanice a části výtlačného řadu je soukromá, provozovaná VaK Karlovy Vary a.s. Část soukromého potrubí a objektů na síti je vedena v pozemcích obce, případně jiných vlastníků, část je vedena v soukromých pozemcích vlastníka kanalizace. Protože tento vlastnický chaos začíná být zdrojem problémů při správě a provozování kanalizační soustavy, přistoupila obec prostřednictvím nástrojů územního plánování k řešení situace vybudováním dalších objektů veřejné infrastruktury. A to s cílem zajistit občanům obce spolehlivé odvedení splaškových vod na čistírnu odpadních vod Karlovy Vary. Zároveň s budováním nových objektů na veřejných řadech dojde k oddělení splaškové od dešťové kanalizace v místech s kanalizací jednotnou.

V současné době jsou dimenze hlavních stok splaškové kanalizace v severní části obce schopné pokrýt produkci odpadních vod a odvést je do čerpací stanice. Protože však dochází k většímu nárůstu osob v zastavitelných plochách, než předpokládal platný ÚPN SÚ, jsou v ÚPJ navrženy dílčí úpravy, které posílí kapacitu systému tak, aby byl schopen po celkovém využití zastavitelných ploch odvést bezpečně veškeré množství odpadních vod na čerpací stanice a dále na centrální ČOV v Karlových Varech.

Dimenze hlavních stok v jižní části obce byly vybudovány již s rezervou pro rozvojové plochy v této lokalitě. Proto v ÚPJ nepředpokládáme další páteřní řady splaškové kanalizace, ale pouze dílčí úpravy na síti reagující na případné potřeby jednotlivých staveb.

Pro zajištění cílového stavu jsou v ÚPJ navrženy následující objekty na splaškové kanalizaci:

- výtlačný kanalizační řad Zátíší – Jenišov sever vedoucí po pozemcích ppč. 237, 268, 665, 696/1, 832 v k.ú. Jenišov. Řad je navržen jako VPS č. VT.03. Výtlačný řad přichází do katastru obce Jenišov z katastru obce Mírová z pozemku ppč. 250. Řad bude pokračovat z lokality obytných domů Na Zátíší v krajině komunikace až do první šachty gravitační kanalizace v lokalitě RD Jenišov sever. Od této šachty budou splaškové vody odvedeny do ČSOV a výtlačkem na ČOV Karlovy Vary.
- výtlačný kanalizační řad ČSOV Jenišov 2 - stávající výtlačný řad na ppč. 650 k.ú. Jenišov. Řad vede po pozemcích ppč. 494, 495, 533, 537, 592, 650 v k.ú. Jenišov. Potrubí nového výtlačného řadu bude napojeno na kapacitní výtlač do Počeren. Nový výtlačný řad je navržen jako VPS č. VT.05. Pokud by nebyl hlavní výtlač do Počeren dostatečně kapacitní, je navržena další posilující trasa výtlačného řadu, a to směrem do katastru Dvory.
- výtlačný kanalizační řad ČSOV Jenišov 2 - hranice s k.ú. Dvory na ppč. 320/2 k.ú. Jenišov. Řad vede po pozemcích ppč. 320/1, 320/2, 473, 520, 533, v k.ú. Jenišov. Řad je navržen jako VPS č. VT.06. Řad končí v katastru obce Jenišov na pozemku ppč. 320/2. V katastru Dvory bude pokračovat na pozemku ppč. 447/5. Tuto skutečnost je třeba zohlednit při realizaci stavby. Tato trasa výtlačku vyžaduje pokračování do první gravitační šachty v katastru Dvory. Vzhledem k malé délce a průběhu uvažované trasy po pozemcích města Karlovy Vary předpokládáme, že není třeba tuto část výtlačku uplatnit v územním plánu města Karlovy Vary jako samostatnou VPS. K realizaci výtlačku postačí standardní povolovací řízení sítě veřejné technické infrastruktury. Z vybudování této tlakové kanalizace bude mít prospěch i město Karlovy Vary, protože do ní budou napojeny další plochy v katastru Dvory, které nelze odkanalizovat gravitačním způsobem.
- propojovací řad splaškové kanalizace vedoucí na ppč. 347/2, 560, 565, 602, 609 v k.ú. Jenišov navržený jako VPS č. VT.07. Pro realizaci řadu bude třeba využít pás v šířce 1,0 m v pozemku ppč. 560. V případě, že nebude z technických důvodů možné dešťovou i splaškovou kanalizaci vtěsnat do 3,0 m široké proluky mezi pozemky, je navrženo jako součást VPS využití pruhu o šířce 1,0 m na pozemku ppč. 560. Propojovací řad využijí s výhodou vlastníci sousedních pozemků pro napojení do veřejné sítě. O případném využití pozemku ppč. 347/2 pro uložení potrubí splaškové kanalizace rozhodne až následné podrobnější technické řešení.
- propojovací řad splaškové kanalizace vedoucí na ppč. 183/1 v k.ú. Jenišov (silnice III/2226) navržený jako VPS č. VT.09.

Tyto dva propojovací řady svedou odpadní vody z velké části západního území obce do nové ČSOV a tím odlehčí stávající čerpací stanici, která v současné době pracuje téměř na kapacitní hranici výkonu.

Kanalizace dešťová

Samostatná dešťová kanalizace není vybudovaná po celém zastavěném území. V urbanizovaném území do roku 1989 byla budovaná převážně kanalizace jednotná a teprve s výstavbou soustředěných lokalit RD se kanalizace budovala oddílná. Nová zástavba RD jak v severní, tak v jižní části ZÚ má již

samostatnou dešťovou kanalizací. Tak jako u splaškové kanalizace je zásadním problémem v provozování severní soustavy situace ve vlastnických vztazích k sítím a pozemkům, po kterých sítě vedou. V průběhu budování veřejné infrastruktury soukromými subjekty nedošlo doposud k předání dešťové kanalizace obci a následně provozovateli. Značná část potrubí kanalizace (převážně v nově budovaných lokalitách RD) je soukromá, provozovaná VaK Karlovy Vary a.s. Část soukromého potrubí a objektů na síti je vedena v pozemcích obce, případně jiných vlastníků, část je vedena v soukromých pozemcích vlastníka kanalizace.

Protože se při provozu obou kanalizačních soustav v severní části obce z důvodu současných vlastnických vztahů vyskytují problémy technického i administrativního charakteru, předkládá ÚPJ v mantinelech možností územního plánu vhodná řešení k odstranění těchto problémů. Obdobné problémy nastávají i při povolování nových staveb v navržených zastavitelných plochách. Protože tento vlastnický chaos začíná být zdrojem problémů rovněž při správě a provozování kanalizační soustavy, přistoupila obec prostřednictvím nástrojů územního plánování k řešení situace vybudováním dalších objektů veřejné infrastruktury. A to s cílem zajistit občanům obce spolehlivé odvedení dešťových vod zejména z komunikací a veřejných prostranství do vhodné vodoteče. Zároveň s budováním nových objektů na veřejných řadech dojde k oddělení splaškové od dešťové kanalizace v místech s kanalizací jednotnou. Pro zajištění cílového stavu jsou v ÚPJ navrženy následující objekty na dešťové kanalizaci, přičemž doplnění a dílčí úpravy na systému nemění základní technické parametry stávajících hlavních zařízení na kanalizační síti.

V současné době jsou dimenze hlavních stok dešťové kanalizace v severní části obce schopné pokrýt produkci dešťových vod ze zpevněných ploch veřejných i soukromých a odvést je do vodotečí a dále do řeky Ohře. Protože však dochází k většímu nárůstu zpevněných ploch v zastavitelných plochách než předpokládal platný ÚPN SÚ, jsou v ÚPJ navrženy dílčí úpravy, které posílí kapacitu systému tak, aby byl schopen po celkovém využití zastavitelných ploch odvést bezpečně veškeré množství dešťové vody a přívalových vod do vodotečí.

Dimenze hlavních stok v jižní části obce byly vybudovány již s rezervou pro rozvojové plochy v této lokalitě. Proto v ÚPJ nepředpokládáme další páteřní řady dešťové kanalizace, ale pouze dílčí úpravy na síti reagující na případné potřeby jednotlivých staveb.

ÚPJ navrhuje nové trasy vedení hlavních řadů a zařízení dešťové kanalizace v rozsahu zobrazení v grafické části. Jedná se o následující objekty:

- propojovací řad dešťové kanalizace vedoucí na ppč. 347/2, 560, 565, 602, 609 v k.ú. Jenišov navržený jako VPS č. VT.08. Navržený řad svede dešťové vody kratší cestou do vodoteče a odlehčí stávajícímu řadu ve východní části zástavby. Potrubí dešťové i splaškové kanalizace bude svedeno prolukou mezi pozemky na ppč. 609. Propojovací řad využijí s výhodou vlastníci sousedních pozemků pro napojení do veřejné sítě. O případném využití pozemku ppč. 347/2 pro uložení potrubí dešťové kanalizace rozhodne až následné podrobnější technické řešení.
- propojovací řad dešťové kanalizace vedoucí na ppč. 183/1 v k.ú. Jenišov (silnice III/2226) navržený jako VPS č. VT.10.

Navržený řad svede dešťové vody z výše položených území severní části obce kratší cestou do vodoteče a v konečném efektu odlehčí stávajícímu řadu ve východní části zástavby. Potrubí dešťové i splaškové kanalizace bude vedeno po pozemcích obce.

Energetika

a) Obec je zásobována elektrickou energií z rozvodného systému napájeného z rozvodu Bohatice 110/22 kV, Tuhnice 110/22 kV a Vítkov 110/22 kV.

Na hlavní rozvodná vedení 22 kV je napojena soustava transformačních stanic TS 22/0,4 kV, ze kterých je NN rozvodná síť vedena venkovním i kabelovým rozvodem. Stávající koncepce zásobování elektrickou energií v obci je vyhovující s potřebnou rezervou, která může být posílena, pokud bude v souvislosti s rozvojem území třeba.

V provozování trafostanic a rozvodné NN sítě se vyskytuje problém ve vlastnictví pozemků, na kterých stojí trafostanice, případně pozemků, po kterých vedou trasy NN a VN kabelových vedení. ČEZ – trafostanice umístěné na malých soukromých pozemcích neumožňují napojení sousedních pozemků na veřejnou síť a tím i využití jinak kompletně připravených pozemků k výstavbě. Tuto závadu je třeba odstranit. Pro trafostanice se musí oddělit pozemky o potřebné ploše a navázat na veřejné komunikace. Jedná se např. o TS na ppč. 565/7.

b) Zálohování místního systému zásobování elektrickou energií je zajištěno propojením venkovních vedení 22kV v katastru.

c) Nové trasování rozvodné sítě 110kV a vyšších se v ÚPJ nenavrhuje.

d) Nové trasování venkovních vedení 22kV se nenavrhuje. Stávající trasy ve stabilizovaných územích jsou vyhovující a přizpůsobeny současné potřebě. Přeložky a nové trasy kabelových, případně vzdušných přípojek budou navrženy jako součást územních studií rozvojových, případně transformačních ploch a budou přizpůsobeny potřebě uvolnit zastavitelné plochy.

e) Nárůst spotřeby elektrické energie ve stabilizovaných i rozvojových územích bude kryt posílením výkonu na stávajících trafostanicích a doplněním nových transformačních stanic na kabelových rozvodech 22kV v místech soustředěné spotřeby.

f) Pro ostatní funkce nelze nárůst spotřeby elektrické energie odhadnout vzhledem k absenci rámcových plánovacích ukazatelů. Druhovátá pestrost, neurčitá velikost budoucích spotřebitelů a rychlý vývoj energetických zařízení získávajících energii z obnovitelných zdrojů neumožňují základní bilancování.

g) V principu lze konstatovat, že současná energetická soustava bude udržována, podle potřeby ve stávajících trasách posilována její přenosová kapacita, a podle potřeb jednotlivých spotřebitelů budovány v optimálních místech na nových rozvojových plochách trafostanice. Pro jejich umístění nejsou z praktických důvodů vymezovány plochy, které lze zodpovědně určit nejdříve v podrobnější územní studii.

h) Celkově lze konstatovat, že zásobování obce elektrickou energií je vyhovující místy i s potřebnou rezervou a může být posíleno, pokud bude v souvislosti s rozvojem území třeba. Do předpokládaných míst soustředěného odběru jsou přesto v ÚPJ navrženy nové trafostanice na veřejné pozemky, případně jsou pro ně vymezené pozemky v režimu VPS technické infrastruktury. Jedná se o následující trafostanice, které posilují do budoucna energetické zásobování obce:

- v rozvojové ploše Z.12 VD bude nová trafostanice umístěna v severozápadním cípu pozemku ppč. 458, z něhož bude následně oddělena plocha o výměře 30,0 m² přímo navazující na pozemek ppč. 469 v majetku obce. Po vybudování trafostanice bude pozemek pod ní převeden do majetku obce. Pozemek pro trafostanici není z praktických důvodů zobrazitelnosti vymezen jako samostatná plocha RZV s funkcí technické infrastruktury všeobecné TU.
- další trafostanice mohou být umístěny na pozemcích ppč. 790/1 a 183/1 v majetku obce. Z těchto důvodů nejsou trafostanice vymezeny jako VPS technické infrastruktury.

Zásobování plynem

Zásobování plynem je zajištěno ze středotlaké sítě z regulačních stanic VTL/STL, které jsou napojeny na VTL plynovody procházející severní i jižní částí obce. STL plynovody mají pro severní a jižní část obce samostatné okruhy. Veřejná plynovodní síť nevyvolává v současné době problémy, které by mohly být řešeny v návrhu ÚPJ. Správce distribuční sítě neplánuje v území obce nové VTL distribuční rozvody ani nová zařízení na nich. Nové páteřní STL rozvody plynu nejsou rovněž konkretizovány a budou budovány ve vazbě na stavební vývoj v území.

Nárůst spotřeby plynu spojený s postupným využíváním rozvojových ploch bude pokrytý z kapacitní rezervy ve stávajících rozvodech, nebo bude spotřeba posílena výměnou stávajícího potrubí za větší. V plošně rozsáhlejších rozvojových územích budou rozvody plynu řešeny v rámci zástavby funkční plochy s napojením na páteřní rozvody stávající veřejné distribuční sítě.

Zásobování teplem

Centrální zdroj tepla není v obci vybudován.

Telekomunikační vedení

V obci jsou vedeny dálkové i místní kabelové sítě pokrývající téměř většinu urbanizovaného území. Přesné trasy a charakter současných tras telekomunikačních vedení je zobrazen ve výkrese limitů grafické části. Současnou koncepci pevné i mobilní telekomunikační sítě není potřeba v obci měnit. Bezdrátová síť LTE (4G popř. starší 3G) je v obci dostupná od jednotlivých operátorů. Primárními systémy zajišťující telekomunikační služby pro šíření televizního signálu a signály mobilních operátorů jsou stabilizované.

Dostupnost pevných služeb v jednotlivých částech obce je rozdílná. V jižní části obce v lokalitě Pod Rohem je dostupnost pevných služeb dobrá, je provedeno metalické zasítování části Pod Rohem 1 (WEST END) a optické zasítování pro Lokalitu Pod Rohem 2, kde je vybudována síť FTTH / GPON řešená optickými kabely. Optické kabely jsou přivedeny ze směru Doubí a RSU Jenišov. V lokalitě jsou napojené i obchodní domy GLOBUS a MAKRO.

Optické kabely končí v rozvaděči RSÚ Jenišov, který je u okružní křižovatky při vjezdu do obce na ppč. 141/2. Zde byl původně proveden přechod z optické přípojky na metalické vedení a odtud pokračuje stávající pevná metalická kabelizace do původní zástavby obce částečně úložnými kabely v zemi a částečně závěsnými kabely po sloupech. Nové lokality jsou napojené úložnými kabely. Stávající zástavba převážně závěsnými kabely. Optické a metalické kabely jsou ve správě firmy Česká telekomunikační infrastruktura a.s. dále jen CETIN a.s.

Kabelizace z nové zástavby na severu obce je stažena vždy do pilířků s výhledem, že někdy budou propojeny optickým kabelem na RSU.

V severní části obce je nejhorší přístup na stávající pevnou kabelizaci, stejně jako ve staré zástavbě. Je třeba vybudovat novou přístupovou optickou síť z RSU směrem na sever k části obce Zátíší. Zde je téměř nemožné zajistit připojení na pevnou kabelizaci, natož na optickou síť, která na konci obce směrem k Zátíší není dostupná. Protože v lokalitě Zátíší je vedená dvojité linka 110kV, doporučuje se v rámci výstavby řešit napojení jednotlivých objektů na pevnou kabelizaci tzv. sítí FTTH / GPON řešenou optickými kabely. Pokud se nepostaví optická páteřní síť procházející obcí od RSU směrem k Zátíší, je jedinou možnou alternativou připojení na veřejnou síť elektronických telekomunikací bezdrátovými sítěmi LTE nebo WIFI.

Rozvojová území se napojí na stávající kabelová telekomunikační vedení podle pozice připojovaných míst a pokud to stávající rozvody umožní až do vyčerpání stávající kapacity v kabelových telekomunikačních rozvodech.

Nová kabelová vedení je třeba budovat jako optické sítě. Výstavba metalických sítí bude v obci utlumena a není navrhován její další rozvoj.

9.9.11 PLOCHY VÝROBY

Plochy výroby představují významný podíl při tvorbě hodnot a silné stránky obce. Podnikatelské subjekty umístěné na těchto plochách vytváří pracovní místa nejen pro obyvatele Jenišova, ale i ze širšího okolí. Současné stabilizované plochy výroby jsou rozmístěny v převážné míře podél hlavních komunikací III. tříd a bezprostředně navázaných místních komunikací ve střední části katastru. Na stabilizované plochy bezprostředně navazují volné plochy, které jsou ÚPJ vymezeny jako rozvojové a jsou z ekonomického hlediska důležitým faktorem udržitelného rozvoje obce. Volné plochy, které jsou pro výrobu určeny, se nachází na pozemcích, které nelze využít pro jinou funkční plochu, kromě izolační a ochranné nebo sídelní zeleně, kterou však nelze obyvateli obce využívat. Pozemky jsou zatížené nadměrným hlukem a dalšími negativními vlivy z dopravy na dálnici D6 a přilehlých silnicích. Naopak pozice ploch u dopravních tepen je výhodná pro snadné dopravní napojení na dálnici a tím vyloučení dopravního zatížení v obytných částech obce. Využití prozatím volných ploch pro různé druhy výroby a skladování obec, vlastníci pozemků a v neposlední řadě podnikatelské subjekty podporují právě pro zmíněné výhody plynoucí z polohy místa. Jako druhotný pozitivní jev z umístění dalších podnikatelských subjektů do vymezených ploch je hluková clona budovami snižující hlukovou zátěž od dálnice D6 směrem k obytným budovám severní části obce.

ÚPJ vymezuje následující stabilizované a rozvojové funkční plochy:

Výroba lehká (VL). Jediná stávající plocha výroby lehké je vymezena v blízkosti sjezdu z dálnice D6 a v přímém napojení na komunikaci III/00635

Výroba drobná a služby (VD). Stávající jsou vymezeny převážně ve střední a severní části obce. ÚPJ vymezuje nové rozvojové plochy. Další malá zařízení pro výrobu, řemeslnou výrobu a zejména služby výrobního charakteru mohou být umístěna ve stabilizovaných i rozvojových plochách území smíšeného obytného venkovského. Největší plocha je vymezena v území mezi dálnicí D6 a komunikací III/00635. Vymezení plochy je podporováno aktivním zájmem v úvahu přicházejících provozovatelů. Protože plocha sousedí s plochami s obytnou zástavbou a v ploše vedou sítě nemístního významu omezující její využití, jsou pro zástavbu stanoveny obšírnější podmínky využití včetně pořízení územní studie

9.9.12 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANA PŘÍRODY, KRAJINNÁ EKOLOGIE, NEROSTNÉ SUROVINY

Základní koncepční přístup k uspořádání krajiny, k ochraně přírody, k vyváženému přístupu rozvoje obce a k nakládání s nerostnými surovinami v kontextu širšího území je uveden již v předchozích kapitolách odůvodnění, zejména v kapitole zdůvodnění souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a Politikou územního rozvoje ČR.

Rozvojové předpoklady

Téměř celé katastrální území obce nacházející se v podkrušnohorské uhelné pánvi zasaženo dřívější důlní činností a je poddolované. Historicky zde probíhala hlubinná těžba kaolínu a hnědého uhlí ve značném rozsahu. V důsledku těžby jsou na některých dotčených místech viditelné propady terénu. Důsledky historické těžby uhlí a kaolínu a současná těžba kaolínu jsou nejvýznamnějším faktorem, ovlivňujícím podmínky v obci. Rozsáhlá poddolovaná území po historické hlubinné těžbě s výchozy

větracích šachet a plochy současné povrchové těžby limitují mnohé faktory rozvoje obce. Území obce zahrnuje další významné prvky z hlediska ochrany horninového prostředí (dobývací prostor Jenišov, CHLÚ, ložiska nerostných surovin).

Klimatické poměry obce jsou ovlivněny polohou v těsné blízkosti Podkrušnohoří, což se projevuje převládajícími větry jihozápad – severovýchod. Obec leží v klimatickém okrsku MT2 – mírně teplý, mírně vlhký s průměrnou roční teplotou 7,3 °C a s ročním úhrnem srážek 611 mm. Z hlediska přímého vlivu klimatických podmínek na zadání a návrh budoucího ÚPJ je třeba zohlednit směr převládajících větrů vůči hustě obydleným územím krajského města a v návrhu vyloučit takové funkční plochy, které by zatěžovaly zástavbu krajského města nepřijatelnými exhalacemi a jinými plynnými složkami v ovzduší (např. zemědělské areály apod.).

Vodním prvkem v krajině i v urbanizovaném území je bezejmenný potok, který protéká od západu na východ v severní části obce, a na který jsou navázány zejména v západní části obce rybníky. Z Loketské výsypky vytéká další bezejmenná vodoteč. Oba potoky ústí na severní hranici katastru do Chodovského potoka.

Ovzduší v obci (plynné i tuhé emise) je negativně ovlivňováno téměř výhradně vzdálenějšími velkými průmyslovými závody Sokolovska (chemička Sokolov, elektrárna Tisová, Palivový kombinát Vřesová) a bližší důlní činnosti těžbou kaolínu v severozápadní oblasti od obce a těžbou uhlí západně od Nového Sedla. Negativní vliv je determinován polohou obce ve směru převládajících větrů od těchto zdrojů znečištění. Znečištění od lokálních zdrojů tepla v jednotlivých objektech se v poslední době snížilo přechodem na topné médium plyn.

Převážná část urbanizovaného území a rezervních ploch pro budoucí výstavbu se nachází na plochách s nízkým a středním radonovým indexem pozemku. Území na plochách s vysokým radonovým indexem pozemku není v navrhovaných plochách pro zastavění. Hodnoty jsou převzaty ze sledovaných dostupných statistických údajů realizovaných staveb a z prognózních map celostátní sítě. Schéma ploch s uvedením radonového indexu je na příloze textové části.

Odpadní hospodářství je v obci řešeno centrálně s vazbou na odpadní hospodářství města Karlovy Vary. Nerecyklovatelný odpad je ukládán na centrální skládku Činov. Divoké skládky na území obce nebyly zaznamenány.

Základní páteř přírodní hodnoty území tvoří funkční plochy ÚSES. Ty jsou doplněny VKP mokřadů a ostatní rozptýlenou zelení.

Plochy zeleně sídelní ostatní (ZS)

Vymezení hranice ZÚ uzavřelo v zastavěném území obce některé plochy zeleně o různých velikostech. Tyto plochy jsou ÚPJ zahrnuty do systému veřejné zeleně, zejména ploch ZS. Do těchto ploch jsou zařazeny tradiční udržované parky, udržované plochy zeleně podél vodních toků a potoků v obci, ostatní méně udržované přírodní plochy neoplocené zeleně volně přístupné veřejnosti. V ÚPJ jsou všechny tyto plochy kvalifikovány jako plochy stabilní. Urbanizovaná území obce mají velmi dobrou dostupnost do okolní krajiny, kterou mohou využívat ke krátkodobé i střednědobé rekreaci. Předpokládáme, že menší plochy zeleně veřejně přístupné budou vznikat jako integrovaná část v jiných plošně větších funkčních plochách a veřejných prostranstvích. ÚPJ navrhuje novou plochu ZS v prostoru hřbitova. Cílem vymezení této plochy je vytvořit urbanisticky a krajinářsky důstojné veřejné prostranství nástupního prostoru do hřbitova. Spolu s rozvojovými plochami je součástí funkční plochy ZS i část stabilizované místní komunikace, která může být novým architektonickým řešením dotčena a částečně upravena.

Plochy zeleň zahradní a sadové (ZZ)

Jako plochy sídelní zeleně soukromé a vyhrazené jsou vymezeny většinou soukromé zahrady s výrazně omezenou zastavitelností, oplocené i neoplocené s omezeným přístupem veřejnosti. Menší plochy u RD a usedlostí jsou vymezeny v severní části obce, plošně nejrozsáhlejší je u jihovýchodní hranice katastru v sousedství Tašovic. V ÚPJ jsou všechny tyto plochy kvalifikovány jako plochy stabilní. Nové plochy zeleně soukromé a vyhrazené ÚPJ přímo nevymezuje.

Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)

Zvláštní funkci sídelní zeleně zaujímají plochy zeleně ochranné a izolační (ZO), které jsou vymezeny v místech, kde má mít zeď převážně funkci ochrannou, např. z důvodu zachycování prachových částic, snižování hluku, zakrývání nevhodných pohledů.

Územní plán vymezuje dvě takovéto plochy zeleně ochranné, a to mezi vymezenými výhradními ložisky nerostných surovin a sídlem Jenišov. Cílem těchto navržených ploch eliminovat negativní vlivy těžby, která by mohla být realizována na výhradních ložiscích. Nastavené podmínky využití umožňují realizovat takováto opatření, např. ochranný val, výsadba zeleně apod. Podstatné je, aby tato opatření byla realizována před samotným započítáním těžby.

Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)

Monofunkční plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU) zahrnují veškeré stávající i navržené vodní plochy různého využití. Stávající vodní plochy spolu s vodotečemi plní důležitou funkci odvodnění celé severní části obce. Stávajícím systémem jsou odváděny veškeré povrchové vody normálního režimu i přívalové dešťové vody do hlavní toku Chodovského potoka při severní hranici katastru obce. V jižní části obce se vyskytuje pouze malá vodní plocha jako součást soukromé zahrady rozlehlého venkovského sídla. Dešťové vody za normálního režimu i v režimu přívalových vod jsou odváděny dešťovou kanalizací, případně po povrchu komunikací do sběrných příkopů a přes katastr Tašovice do Ohře. V ÚPJ jsou všechny tyto vodní plochy kvalifikovány jako plochy stabilní. Nové plochy vodní a vodohospodářské ÚPJ přímo nevymezuje.

Plochy přírodní všeobecné, územní systém ekologické stability – ÚSES (NU)

Plochy přírodní všeobecné (NU) jsou vymezeny v souladu s ÚSES, zahrnují lokální biocentra a lokální biokoridory. Na území obce se nenachází dle platných nadřazených dokumentací žádné prvky nadregionálního nebo regionálního ÚSES. Lokální prvky ÚSES se ve správním území obce nacházejí v podobě biocenter a biokoridorů. Prvky ÚSES převzaté z ÚAP byly v rámci návrhu ÚPJ posouzeny dle nové platné metodiky pro vymezování ÚSES a upraveny na nové podmínky legislativního předpisu i konkrétní situace v terénu.

Ve správním území obce se vymezují následující prvky lokálního ÚSES:

- a) Lokální biokoridory procházející územím obce (LBK)

číslo	popis	funkčnost
LBK.1	spojnice hranice obce Mírová – s LBC.2	funkční
LBK.2	spojnice LBC.2–s LBC.3	funkční
LBK.3	spojnice hranice obce Mírová – s hranicí obce Hory	navržený
LBK.4	spojnice LBK.3–s LBC.4	navržený

LBK.5	spojnice LBC.4–s Chodovským potokem	navržený
LBK.6	spojnice LBC.4–s LBC.5	navržený
LBK.8	spojnice hranice katastru Tašovice – s LBC.7	navržený
LBK.9	spojnice LBC.4–s Chodovským potokem	funkční

b) Lokální biocentra zasahující správní území obce (LBC)

číslo	název	funkčnost
LBC.1	Zátiší	funkční
LBC.2	Nad mlýnem	funkční
LBC.3	Na předměstí	funkční
LBC.4	Jenišov	funkční
LBC.5	Roh	funkční
LBC.6	U cvičiště	funkční
LBC.7	Nový Jenišov	funkční

c) interaktivní prvky liniové a plošné nejsou v ÚPJ vymezeny.

Ve správním území obce se nachází dle ÚAP následující registrovaný významný krajinný prvek (VKP):

VKP 19191 - mokřad, VKP 19199 – mokřad, VKP 19201 – mokřad, VKP 19253 - mokřad

Navrhovaná opatření upravující tvar, velikost a polohu jednotlivých prvků ÚSES jsou minimální pro zajištění a udržení funkčnosti jednotlivých prvků.

Pro části území, kde jednotlivé prvky ÚSES (LBC + LBK) prochází územím s chráněným ložiskovým územím, dobývacím prostorem a významným ložiskem nerostných surovin se stanovuje opatření, že ÚSES nebude bránit případnému využití ložiska s tím, že bude dočasně na dobu těžby pozastavená funkce ÚSES a v rámci sanace a rekultivace vydobytých prostor bude funkce ÚSES obnovena.

Plochy zemědělské všeobecné (AU).

Zemědělství v řešeném území nepředstavuje dominantní způsob využívání krajiny, přesto způsob hospodaření na zemědělské půdě významně ovlivňuje rovnováhu všech přírodních ekosystémů, která je zde narušena zejména v důsledku historické i současné těžby hnědého uhlí a kaolínu. Podíl zemědělské výroby na pracovních příležitostech obce a celkovém hospodářském výsledku obce není významný.

Kvalita zemědělských půd je relativně dobrá, převládají půdy III. a IV. třídy ochrany. S ohledem na celostátní trend poklesu zemědělské produkce se nedá předpokládat významnější rozvoj zemědělství s vlivem na hospodářský rozvoj obce.

Agronomicko – půdní obvod 1.

Klimaticky spadá katastr do klimatického okrsku B3 s průměrnou roční teplotou 7,20 °C a průměrným úhrnem srážek 625 mm. Nadmořská výška se pohybuje kolem 400 - 430 m.n.m. Terén je plošinový a

mírně až středně svažité k severu. Převládajícími substráty jsou sprašovitě pokryvy a svahoviny na nichž se vytvořily illimerizované půdy.

Agronomicko – půdní obvod 5b (zasahuje do části území rekultivací).

Tento obvod zahrnuje oblast důlní a průmyslové činnosti (doly, haldy, výsypky, elektrárny apod.). Tento agropůdní obvod nemá pro produkční zemědělství praktický význam.

Jednotlivé druhy zemědělských půd, jejich kultury a BPEJ jsou vykresleny v grafických přílohách textové části.

V katastru obce jsou provedeny komplexní pozemkové úpravy.

Plochy lesní všeobecné (LU)

Lesy tvoří velmi malý podíl z celkové plochy katastru a jsou převážně rozloženy po obvodu s přesahem do sousedních katastrů.

Lesy v řešeném katastru leží na hranici dvou definovaných oblastí PLO – 2, PLO – 3 s převahou do oblasti PLO – 2.

PLO – 2 Podkrušnohorské pánve.

Oblast je tvořena 2 oddělenými částmi (Chebská a Sokolovská pánve a Mostecká a Žatecká pánve).

Vymezení Chebské a Sokolovské pánve - v úseku Dubina - Maroltov - hranice společná s PLO 1 – Krušné hory. Hranice dále pokračuje na Květnovou – Ostrov – Bystřice – Hájek – Bor – Všeborovice – Drahotice – Tašovice – Lohet – Staré Sedlo – Březová – Rudolec – Dasnice – Chlum nad Ohří – Kynšperk – Kamenný Dvůr – Štědrá – Mokřina – Těšov – Milíkov – Dolní Žandov – Ždírnice – Salajna – Horní Lažany – Doubrava – Kozly – Starý Hrozňatov. V úseku Starý Hrozňatov – Krásná Lípa státní hranice se SRN. Hranice dále pokračuje na Svatý kříž – Cheb – Skalka – Hraničná – Pomezí nad Ohří. V úseku Pomezí nad Ohří – Dubina státní hranice se SRN.

PLO 2 sousedí s - PLO 1 – Krušné hory (na severu) a s PLO 3 – Karlovarská vrchovina (na jihozápadě)

PLO 1 - Krušné hory.

Výrazné rozdíly přírodních podmínek obou částí oblasti se projevují i v zastoupení lesních vegetačních stupňů. V chladnější a chudší Chebské a Sokolovské páni dominuje vedle azonálních borů (0.lvs) na písčitéch a kaolinických sedimentech zonální 3.lvs na výstupech krystalinika, basaltoidů i na rekultivovaných výsypkách. Do okrajů místy zasahuje zonální 5.lvs, jinak je 4.a 5.lvs zastoupen převážně jako intrazonální.

Vzhledem k časně kolonizaci a intenzivnímu využívání prostoru pro zemědělské, těžební i průmyslové činnosti byla lesní společenstva vytlačena na jinak nevyužitelná stanoviště roztříštěná v oblasti a tím ovlivňovaná okolní nelesní krajinou. Přitom dochází i k četným přesunům likvidací lesních porostů, zejména při exploataci nerudných surovin, a lesnickou rekultivací ve vytěžených prostorech (většinou náhradními dřevinami). Původní lesní společenstva jsou zde vzácná a co druhového složení i genetické hodnoty jednotlivých dřevin značně sporná.

Bory patří k nejčastějším a vyhraněným zástupcům původních lesních společenstev (cca 10 %) situovaným na písčitéch sedimentech s dobrou přirozenou obnovou borovice a často i břízy. Vedle zřejmě

autochtonní borovice se vyskytují i cizí ekotypy a místy byly kultivovány i exoty (vejmutovka, dub červený) a smrk.

Doubravy a bučiny čisté porosty těchto dřevin zde patrně nikdy nebyly zastoupeny – vyšší podíl dubu lze předpokládat zejména v lužních společenstvech Ohře, na chudších a kyselých substrátech tvořil jen příměs v borovici. Podle geobiocenologické regionalizace (Ambros 1991) převládá v Chebské pánvi ekologická varianta dubojehličnatá hercynská (4a), na ostatním území pak varianta bukojehličnatá sudetohercynská (3a).

Luhy a olšiny si převážně zachovaly přirozenější charakter na aluviálních terasách vodotečí (zaplavovaných i nezaplavovaných) a močálovitých lokalitách (zvl. v okolí vodních ploch) – cca 4%. Zhusta smíšené porosty +/- přirozeně obnovované (místy i výmladkově) byly jen místy nahrazeny introdukovanými topoly či převedeny na jehličnaté porosty.

Jedliny v současných porostech zcela chybí (cca 10 %) a byly nahrazeny zpravidla monokulturami smrku či borovice na oglejených stanovištích s podloží sedimentů (včetně kaolinických) i na suchých stanovištích s podloží krystalinika ve stupni dubobukovém – místy sekundárně až převládá bříza, příměsi ostatních dřevin listnatých jsou prakticky bezvýznamné.

Dubové bučiny v okrajích přecházející až do jedlových bučin a na stanovištích ovlivněných vodou jedlové doubravy až smrkové jedliny tvořené původně směsí borovice s dubem a břízou (místy i smrkem, bukem či jedlí a ojediněle s dalšími dřevinami – javory, lípy, osika aj.) byly postupně nahrazeny porosty smrku či borovice (i jejich směsí) převážně cizí provenience. Na zalesněných výsypkách a v okolí sídel Ni v bažantnicích a oborách byly často kultivovány introdukované exoty smrků, borovic, jedlí, dubů i javorů, olší, topolů a vrb, ale i modřín, akát, jírovec či keře.

PLO – 3 Karlovarská vrchovina.

Karlovarská vrchovina tvoří souvislou přírodní lesní oblast zaujímající převážnou část karlovarského regionu. Na západě a severozápadě je reliéfem výrazně ohraničena od PLO 02.

Oblast je rozdělena na dvě části:

- a) Slavkovský les
- b) Tepelská plošina

Podrobný popis trasy - Dolní Žandov – Milíkov – Těšov – Mokřina – Štědrá – Kamenný Dvůr – Kynšperk – Chlum nad Ohří – Dasnice – Rudolec – Březová – Staré Sedlo – Locket – Tašovice – Drahoalice – Všeborovice – dále pokračuje na Pulovice – Dubina – Žalmanov – Nová Víska – Horní Tašovice – Bochoř – Herstošice – Knínice – Polom – Jesinky – Hlineč – Sovolusky – Přestání – Brložec – Komárov – Buč – Služetín – Krašov – Kamenná Hora – Chudeč – Trhomné – Úterý – Křivce – Řešín – Zhořec – Vrbice u Bezdržic – Hostičkov – Michalovy Hory – Dolní Kramolín – Chotěnov – Hamrníky – Valy – Stará Voda – Dolní Žandov.

Lesní porosty zaujímají velmi malou plochu katastru a mají převážně charakter soliterních porostů.

Kvalitnější lokální porosty jsou kolem Chodovského potoka a vodních ploch.

Plochy lesní všeobecné (LU) zahrnují všechny lesy, které nebyly zahrnuty do ploch přírodních všeobecných (NU), respektive do prvků ÚSES.

Plochy smíšené krajinné všeobecné (MU)

ÚPJ navrhuje základní funkční členění krajiny neurbanizované části území obce do nezastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, z nichž významnou roli zastává kombinace ploch přírodních, ploch smíšeného nezastavěného území, ploch lesních a ploch ostatní zeleně. Prostřednictvím těchto ploch zeleně je tvořen základ k zajištění alespoň minimální krajiny s elementárními hodnotami působícími směrem k obydleným a jinak využívaným částem obce. Polyfunkční plochy smíšené krajinné všeobecné (MU) vymezují široké druhové spektrum nezastavitelných ploch. Vymezují se tam, kde dochází k překrytí více funkcí a nelze nebo není účelné stanovit dominantní funkci. Veškeré plochy zařazené do této složky jsou zaměřeny na tvorbu krajiny včetně malých ploch orné půdy a trvalých travních porostů. Plochy s celkovým funkčním zaměřením na ochranu a zejména na obnovu zasažené krajiny historickou důlní činností jsou vymezeny především ve střední a západní části obce v kontaktní zóně zastavěného území s územím po historické těžbě. Plochy MU volně rozptýlené v krajině zaujímají solitérní útvary volně rostlé krajinné zeleně. Na mnoha místech jsou po těchto plochách vedeny prvky ÚSES (lokální biokoridory), které mají vůči plochám MU nadřazenou funkci a tvoří důležitou složku krajinné kompozice. Nejvýznamnějšími prvky nelesní zeleně jsou břehové a doprovodné porosty stávajících potoků a zamokřených ploch a kvalitní náletová zeleň.

9.10 ZÁSADY OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

9.10.1 OVZDUŠÍ

Ovzduší v obci (plynné i tuhé emise) je v první přímé vlně ovlivňováno lokálními zdroji (doprava + lokální topidla) a ve druhé vlně s menším účinkem velkými průmyslovými komplexy Sokolovska (těžba hnědého uhlí SU a.s., Hexion Sokolov, elektrárna Tisová, Palivový kombinát Vřesová).

Ve stavu jednotlivých složek životního prostředí došlo v uplynulém období 15ti let k měřitelnému zlepšení vlivem postupných opatření malých spotřebitelů (plynifikace lokálních zdrojů), i úpravami na velkých zdrojích vzdálených znečišťovatelů. V současné době je většina složek životního prostředí regulována příslušnými legislativními normami a zodpovědnost za dodržování platných limitů je stanovena původcům znečištění.

V řešeném území nejsou ve sledovaném období posledních 5ti let patrné negativní tendence vývoje, které by směřovaly k významnějším negativním změnám v celkově příznivém stavu životního prostředí v obci.

Při postupném využití rozvojových ploch pro různé druhy výroby budou hlavní energetické zdroje elektřina a tepelná čerpadla. Ekonomické požadavky na provozní náklady výrobních subjektů spolu s přísnými emisními limity vytlačují i relativně ekologické palivo, jako je zemní plyn.

9.10.2 POVRCHOVÉ A PODZEMNÍ VODY, DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Drtivá část obyvatel správního území obce je napojena na kontrolované hromadné zdroje pitné vody výše popsané a v území neodebírá povrchovou vodu. Lokální studny v malém počtu odebírají podzemní vodu.

Režim povrchových vod včetně odvedení přívalových dešťových vod do kanalizace a vodotečí je popsán výše.

ÚPJ nenavrhuje žádné změny do režimu využívání povrchových a podzemních vod. Žádné změny se neočekávají ani vlivem vnějších podmínek přesahujících hranice řešeného území.

Výstavba v lokalitách územního rozvoje při dodržení koncepce odkanalizování území neovlivní významným způsobem kvalitu povrchových a podzemních vod v obci a jejím nejbližším okolí.

9.10.3 KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

Stávající ucelený systém splaškové kanalizace je podrobně popsán v kapitole technické infrastruktury. Provoz kanalizace bude i nadále zajišťovat společnost VaK Karlovy Vary. ÚPJ nenavrhuje nové zásadní změny v koncepci systému nakládání s odpadními vodami. Žádné změny se neočekávají ani vlivem vnějších podmínek přesahujících hranice řešeného území.

9.10.4 HLUK

Severovýchodní část obce je lokálně zatížena hlukem železniční trati, která vede převážně v zářezu, ale kolem obydlených území je na vyšší kótě. To nepříznivě napomáhá šíření hluku od trati. Do budoucna nelze očekávat změnu tohoto stavu. ÚPJ nenavrhuje do hlukového pásma dráhy nové obytné plochy a ani plochy s jinými funkcemi, kterým hluková zátěž od železnice nevyhovuje. Výjimkou jsou rozvojové plochy, které byly již vymezeny v ÚPN SÚ a jsou součástí obytných a užitkových zahrad ke stávající zástavbě.

Hlavní hluková zátěž severní, a hlavně jižní části urbanizovaného území obce přichází od dálnice D6. Severní část díky konfiguraci terénu (od dálnice klesá do zastavěných území) a filtru staveb podél silnice má nižší hodnoty hlukové zátěže. Naopak pro jižní část obce se terénní konfigurace stoupající směrem ke katastru Hory chová jako klasické řecké divadlo s dobrou akustikou a hluková zátěž ve vysokých hodnotách pokrývá téměř celé území od dálnice k hranici katastru. Rozložení jednotlivých hladin hlukové zátěže od dálnice pro denní a noční dobu je zobrazeno v přílohách textové části P+R. Pokud má být celé obytné území Pod Rohem v jižní části obce využitelné na základě stávající parcelace a založeného systému dopravní i technické infrastruktury pro obytnou zástavbu, bude nezbytně nutné vysoké hladiny hluku utlumit. V ÚPJ jsou do plochy dopravy, na které je umístěno těleso dálnice D6, vymezeny graficky vyznačené polohy pro liniové protihlukové stěny, nebo případně kombinace terénních úprav spolu s protihlukovými stěnami. Zároveň bude nutné, aby i u samotných staveb byla provedena vlastní protihluková opatření.

S částečnou protihlukovou barierou se dá počítat při výstavbě výrobních objektů a zařízení mezi komunikacemi a obytnými plochami.

ÚPJ nenavrhuje kolem komunikací v ZÚ vzhledem k prostorovým možnostem plochy pro realizaci opatření proti hluku. Nové rozvojové plochy jsou již navrženy s prostorovou možností eliminovat hlukovou zátěž vhodnými terénními opatřeními. Protihluková opatření musí být navržena již v rámci projektu komunikace, a svým rozsahem musí odpovídat reálným hodnotám hlukové zátěže podle intenzity provozu vůči charakteru zástavby sousedních ploch.

Protože se nová výstavba obytných domů všech typů v současné době musí posuzovat na aktivní i pasivní zatížení hlukem, jsou nové obytné budovy umístěny ve vhodných plochách, případně se aktivně podílí na vyloučení vlivu hluku na bydlení. Tento požadavek se dá očekávat i do budoucna s cílem vyloučit umístění obytných domů v hlukem zatížených územích.

Hluková zátěž z těžební činnosti je nevýznamná a bude postupně slábnout s realizací ochranných opatření kolem těžebního prostoru a růstem zeleně na rekultivovaných plochách.

Přímo v řešeném území obce se nevyskytují významné stacionární zdroje hluku, které by zasahovaly svým negativním vlivem mimo vymezená území pro výrobu a skladování.

ÚPJ nenavrhuje konkrétní změny v systému protihlukových opatření s povahou veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Žádné změny se neočekávají ani vlivem vnějších podmínek přesahujících hranice řešeného území. Jednotlivá protihluková opatření budou řešena v rámci podrobných návrhů jednotlivých funkčních zón.

9.10.5 PŮDA A HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ.

Návrh ÚPJ nestanovuje zásahy směřující k výraznějšímu zmenšení či poškození lesní půdy a k ohrožení horninového prostředí. Rozvojová území obce zasáhnou do stávajících zemědělsky využívaných ploch. Přesná čísla jsou uvedena v samostatné kapitole odůvodnění předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu. Odnímané plochy v celkové bilanci zemědělsky využívaných ploch představují plošný podíl, který by i přes svoji výměru neměl narušit současnou zemědělskou činnost v obci. Největší odnímaná plocha je umístěna v jižní části obce v lokalitě Pod Rohem. Plocha je plně vybavena dopravní a technickou infrastrukturou a není zemědělsky využívána. Je připravena k plné zástavbě. Zbývající plochy v severní části obce jsou menšího rozsahu a jsou převzaty z ÚPN SÚ. Část z nich je již rozparcelovaná a má přímou vazbu na dopravní i technickou infrastrukturu. Charakter jednotlivých volných pozemků i případných skupin volných pozemků pro zastavění odpovídá spíše územním prolukám v ZÚ, které budou výhledově zastavěny. Menší část pozemků v nejsevernější části obce je prozatím bez přímého napojení na veřejnou infrastrukturu a bez vydaných správních rozhodnutí. Jiné další rozvojové plochy pro bydlení, případně smíšené plochy s možností velkého podílu bydlení nejsou v ÚPJ vymezeny.

Struktura odnímané půdy a celkové bilance jsou uvedeny v příslušné kapitole odůvodnění předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu.

9.10.6 ODPADY

Odpadní hospodářství je v obci řešeno centrálně s vazbou na odpadní hospodářství města Karlovy Vary. Tuhý komunální odpad je shromažďován v odpadových nádobách a odvážen ke zneškodnění mimo území obce. Podmínky pro třídění a odvoz separovaného odpadu – skla, plastů, kovů a papíru se nemění a v současné době plně fungují. Dlouhodobým úkolem je zvýšení výtěžnosti separovaného sběru. Obdobně jako sběr separovaného odpadu bude také organizován sběr nebezpečného odpadu.

V řešeném území se nenachází zařízení na skládkování a zpracování tuhých komunálních odpadů.

9.10.7 RADONOVÉ RIZIKO

Převážná část urbanizovaného území a rezervních ploch pro budoucí výstavbu se nachází na plochách s nízkým a středním radonovým indexem pozemku. Území na plochách s vysokým radonovým indexem pozemku není v navrhovaných plochách pro zastavění. Hodnoty jsou převzaty ze sledovaných dostupných statistických údajů realizovaných staveb a z prognózních map celostátní sítě. Schéma ploch s uvedením radonového indexu je na příloze textové části P+R.

Ochranu před nepříznivými účinky ozáření z přírodních radionuklidů řeší příslušná ustanovení zákona č. 18/1997 Sb., o mírovém využití energie a ionizujícího záření (atomový zákon) ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 307/2002 Sb., o radiační ochraně ve znění vyhlášky č. 499/2005 Sb. Rozvoj obce není radonovým rizikem přímo ovlivněn, ale tato skutečnost nenahrazuje další legislativní prostředky pro ověření radonového rizika jednotlivých staveb.

9.11 CIVILNÍ OCHRANA

Podle § 20 vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění „Na základě stanoviska dotčeného orgánu uplatněného k návrhu zadání územního plánu obce se v rozsahu předaných podkladů zapracuje do textové a grafické části územního plánu obce návrh ploch pro požadované potřeby

a) ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní,

b) zón havarijního plánování,

- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události,*
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování,*
- e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci,*
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce,*
- g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události,*
- h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území,*
- i) nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií."*

Je však třeba zohlednit, že výše uvedené je možno v územním plánu řešit jen v takové podrobnosti, která územnímu plánu odpovídá a pouze tehdy, pokud jsou podklady pro možnost zapracování dostupné z ÚAP (viz. Příloha 1 Obsah datové báze územně analytických podkladů Část A – jev č. 110a objekty civilní a požární ochrany) nebo poskytnuté dotčeným orgánem.

9.12 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Do správního území obce Jenišov zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **Koridor RR směrů** – zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.
- **Mikrovlnný spoj** (elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma) – zákon č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR, zákon č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích, zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví. V tomto vymezeném území trasy mikrovlnného spoje (Fresnelova zóna) lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz ÚAP – jev 82a.

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

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice

- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

9.13 POŽADAVEK NA PLÁNOVACÍ SMLOUVY

Snahou obce Jenišov je pečovat o udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem, což zahrnuje zajištění potřeb občanů, jako je např. doprava, vzdělávání, sport, stejně jako péči o životní prostředí a zdraví obyvatel. Se zvyšující se zástavbou a rostoucím počtem obyvatel však narůstají nároky na veřejnou infrastrukturu a s tím spojená i finanční zátěž obcí. Je tedy nanejvýš vhodné žádat po investorech, kteří hodlají ve správním území obce Jenišov realizovat své záměry, aby se na budoucí podobě a rozvoji území podíleli. Vhodným nástrojem je plánovací smlouva, kde budou vyjasněny nároky na veřejnou infrastrukturu, závazky k její realizaci a taktéž závazky na realizaci záměrem vyvolaných investic jako je např. řešení školských zařízení, pěších a cyklotras napojujících lokality záměrů na stávající infrastrukturu apod. Z těchto důvodů je pro významné zastavitelné a transformační plochy uplatněn institut plánovací smlouvy.

Vymezené plochy představují rozvojové lokality, jejichž realizace vyvolává zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu (dopravní, technickou, občanskou i veřejná prostranství). Bez jasně definovaných pravidel spolupráce mezi obcí a stavebníky by mohlo docházet k nevyváženému zatížení veřejných rozpočtů, nekoordinovanému budování infrastruktury nebo k nedostatečnému zajištění obsluhy území.

Plánovací smlouvy jsou proto požadovány zejména z těchto důvodů:

- Zajištění výstavby veřejné infrastruktury. Realizace záměrů v rozvojových plochách je podmíněna odpovídajícím rozvojem dopravní a technické infrastruktury. Plánovací smlouvy umožňují stanovit konkrétní závazky stavebníků podílet se na její realizaci nebo financování, a tím zajistit, že infrastruktura bude vybudována včas a v potřebném rozsahu.
- Spravedlivé rozdělení nákladů. Rozvoj území vede ke zhodnocení soukromých pozemků. Je proto odůvodněné, aby se stavebníci přiměřeně podíleli na nákladech spojených s rozvojem území, zejména na infrastruktuře a veřejných prostranstvích, které jejich záměry vyvolávají nebo podmiňují.
- Koordinace rozvoje území. V řadě případů se jedná o rozsáhlejší nebo vnitřně členitá území s více vlastníky. Plánovací smlouvy umožňují koordinovat jednotlivé investiční záměry tak, aby na sebe navazovaly, nevytvářely bariéry v území a přispívaly k funkčnímu celku.
- Zajištění kvality veřejného prostoru a vybavenosti. Prostřednictvím plánovacích smluv lze zajistit realizaci veřejných prostranství, parků, škol, školek či dalších prvků občanské vybavenosti, které jsou nezbytné pro kvalitní fungování nových nebo transformovaných částí města.
- Stabilizace vztahů mezi obcí a stavebníky. Plánovací smlouvy vytvářejí předvídatelný rámec spolupráce, který snižuje riziko sporů a zajišťuje transparentnost postupů při povolování a realizaci záměrů.

Stanovení lhůty 6 let pro uzavření plánovacích smluv je přiměřené s ohledem na charakter a časovou náročnost přípravy rozvojových projektů v dotčených lokalitách.

Uzavření plánovací smlouvy je zpravidla podmíněno:

- upřesněním investičního záměru,
- prověřením území (např. územní studii),

- majetkoprávním vypořádáním,
- jednáním mezi obcí a investory o rozsahu a podmínkách spolupráce.

Tyto procesy jsou časově náročné, zejména u rozsáhlejších nebo majetkově složitých území. Lhůta 6 let proto poskytuje dostatečný prostor pro kvalitní přípravu projektů a vyjednání vyvážených smluvních podmínek. Zároveň tato lhůta není nepřiměřeně dlouhá a vytváří tlak na včasnou aktivaci rozvojových ploch, umožňuje sladit přípravu záměrů s kapacitami veřejné infrastruktury a investičními možnostmi obce.

Stanovená lhůta tak představuje vyvážený nástroj, který podporuje aktivní rozvoj území, aniž by docházelo k jeho neodůvodněné blokaci nebo naopak k nekoordinované a nepřipravené výstavbě.

Požadavek na plánovací smlouvy včetně stanovené lhůty je proto odůvodněn snahou zajistit kvalitní, koordinovaný a ekonomicky udržitelný rozvoj obce Jenišov.

9.14 ZDŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉ REGULACE

9.14.1 NASTAVENÍ REGULACE V PLOCHÁCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny za účelem řízení intenzity zástavby a prostorové formy nové výstavby, ochrany charakteru jednotlivých částí obce, zachování přiměřeného podílu nezastavěných a ozeleněných ploch a zajištění odpovídajícího vztahu nové výstavby ke stávající sídelní struktuře a krajině.

Řešené území není z hlediska charakteru zástavby homogenní. Hlavní výkres ukazuje rozdílnou strukturu centrální části Jenišova, rozsáhlejších obytných území, výrobních a komerčních areálů, rekreačních lokalit i samostatně položených částí sídla. Regulace proto není stanovena jednotně pro celé správní území, ale diferencovaně podle charakteru a účelu jednotlivých ploch.

Územní plán reguluje především výšku zástavby, minimální procento zeleně, zastavěnost, velikost stavebních pozemků a v některých případech maximální půdorysnou velikost staveb. Tyto regulativy se vzájemně doplňují. Samotné omezení výšky například nezabrání nadměrnému zastavění pozemku a samotný podíl zeleně nezajistí vhodné měřítko jednotlivých staveb. Jejich kombinace proto vytváří soubor podmínek, který umožňuje regulovat jak objem a výšku staveb, tak celkovou intenzitu využití území.

Významným společným principem je zachování přiměřeného podílu zeleně. Ten přispívá nejen k charakteru a obytné kvalitě území, ale také k omezení rozsahu nepropustných povrchů, vytváření podmínek pro vsakování srážkových vod, omezení přehřívání zastavěného území a zachování prostoru pro vzrostlou vegetaci. Hodnota je proto diferencována podle funkce plochy – vyšší je zejména u bydlení, smíšených obytných, rekreačních a zahradních ploch, nižší tam, kde samotná funkce vyžaduje vyšší podíl staveb nebo zpevněných ploch.

SV – smíšené obytné venkovské

Pro plochy SV je stanovena maximální výška 2 nadzemní podlaží + využití podkrovní, minimálně 60 % ozelenění, stavební pozemek rodinného domu v rozmezí 800 – 2 500 m² a maximální půdorysná velikost hlavní stavby rodinného domu 300 m².

Regulace vychází z charakteru ploch SV, které představují území s volnějším a funkčně pestřejším strukturou zástavby, avšak nadále mají zachovávat obytný a venkovský charakter. Z hlavního výkresu je patrné jejich zastoupení v různých částech sídla a jejich častý kontakt s plochami BI, zahradami a nezastavěným územím.

Výška do 2 NP + podkroví umožňuje určitou větší objemovou variabilitu, která odpovídá smíšenému charakteru těchto ploch, ale současně brání vzniku výškově výrazných staveb narušujících měřítko obce.

Minimální podíl zeleně 60 % zachovává rozvolněnější charakter zástavby a omezuje její nadměrnou intenzifikaci, tedy zahušťování. To je důležité i proto, že plochy SV připouští pestřejší využití než čistě obytné BI, které by bez prostorové regulace mohlo vést k vyššímu rozsahu staveb a zpevněných ploch.

Rozmezí stavebních pozemků 800 – 2 500 m² sleduje dva vzájemně související cíle. Minimální výměra zabraňuje nadměrnému zahušťování zástavby a vzniku parcel, které by svou velikostí neodpovídaly charakteru sídla. Maximální výměra 2 500 m² naopak podporuje účelné využití zastavitelných ploch a brání tomu, aby byla významná část rozvojového území spotřebována jednotlivými nadměrně velkými stavebními pozemky. Maximální půdorys 300 m² současně zabraňuje vzniku staveb, které by měřítkem již neodpovídaly charakteru rodinného bydlení.

BI – bydlení individuální

V plochách BI je stanovena maximální výška 1 NP + využitě podkroví u šikmých střech, resp. 1 NP u střech plochých, minimálně 60 % ozelenění, velikost stavebního pozemku rodinného domu 800 – 2 500 m² a maximální půdorysná velikost hlavní stavby 300 m².

Plochy BI tvoří významnou část obytné struktury Jenišova a podle hlavního výkresu jsou výrazně zastoupeny zejména v rozsáhlejších souborech rodinné zástavby.

Přísnější výšková regulace oproti SV vychází právě z požadavku zachovat nízkopodlažní charakter individuálního bydlení. Cílem není maximalizovat stavební kapacitu jednotlivých pozemků, ale vytvořit pokračování charakteru rodinného bydlení založeného na nízkých stavbách se zahradami.

Regulace zároveň podporuje koncepční rozhodnutí územního plánu nepokračovat v rozvoji Jenišova prostřednictvím nové zástavby bytovými domy, ale zachovat jako dominantní formu obytného rozvoje individuální bydlení.

Minimální ozelenění 60 %, minimální výměra 800 m² a maximální půdorys hlavní stavby 300 m² společně zajišťují, aby nová výstavba nepřecházela k intenzivní formě městské zástavby. Maximální výměra 2 500 m² naopak zajišťuje hospodárnější využití zastavitelných ploch.

BH – bydlení hromadné

Pro BH územní plán stanoví, že u stávajících bytových domů nelze zvyšovat jejich výšku. Maximální výška ostatních staveb činí 2 NP + podkroví, případně 2 NP + ustupující podlaží, minimální ozelenění činí 40 % a jsou požadována minimálně dvě parkovací stání na bytovou jednotku na pozemku hlavní stavby.

Tato regulace souvisí se specifickou koncepcí Jenišova, kde bytové domy nepředstavují typickou formu zástavby. Územní plán jejich existenci respektuje, ale nevytváří podmínky pro další výškovou intenzifikaci. Požadavek dvou parkovacích stání na byt je odůvodněn vyšší koncentrací obyvatel v hromadném bydlení a potřebou zabránit přenášení nároků na parkování na okolní veřejná prostranství a komunikace.

SX – smíšené obytné jiné

Pro SX je stanoveno minimálně 80 % ozelenění, maximálně 1 NP + podkroví, resp. 1 NP u ploché střechy, a maximální půdorys hlavní stavby rodinného domu 300 m².

Velmi vysoký podíl zeleně a nízká výška zde vyjadřují požadavek na mimořádně nízkou intenzitu zastavění. Smyslem je umožnit využití odpovídající funkci plochy, ale nepřipustit její přeměnu na kompaktní obytnou zástavbu. Regulace tak chrání rozvolněný charakter těchto území a jejich vazbu na nezastavěné nebo výrazně ozeleněné okolí.

VL – výroba lehká

Plochy VL mají stanoven minimální podíl ozelenění 60 % a maximální výšku 10 m u plochých a 12 m u šikmých střech.

Výrobní stavby vyžadují větší půdorys a konstrukční výšku než obytné objekty, proto je zde vhodnější regulace absolutní výškou v metrech. Hodnoty 10 a 12 m umožňují realizaci funkčních výrobních objektů, ale současně brání vzniku nepřiměřených objemových dominant.

Podíl zeleně 60 % je záměrně poměrně vysoký. Výrobní plochy mohou představovat rozsáhlé objekty a zpevněné areály s významnými dopady na mikroklima, odtokové poměry a krajinný obraz. Zachování významného podílu zeleně umožňuje tyto dopady zmírňovat a vytváří prostor pro vegetační začlenění areálů. Zároveň chrání charakter obce jako vesnický, a nikoliv obce představující obytný satelit/zázemí nebo satelit/zázemí výrobních a skladových hal velkého města.

VD – výroba drobná a služby

U VD je stanoveno minimálně 60 % ozelenění a maximální výška 8 m u plochých, resp. 10 m u šikmých střech.

Nižší výška oproti VL vychází z charakteru drobné výroby a služeb a z jejich častějšího kontaktu s obytnou strukturou. Stavby VD mají vytvářet měřítkově přijatelnější přechod mezi obytným prostředím a intenzivnějšími hospodářskými funkcemi. Regulace zabraňuje tomu, aby se pod označením drobné výroby vytvářely objekty objemově srovnatelné s rozsáhlými výrobními halami.

OK.k – komerční občanské vybavení plošně rozsáhlé

U OK.k činí minimální ozelenění 40 % a maximální výška 10 m, resp. 12 m podle tvaru střechy.

Tato regulace reaguje na charakter plošně rozsáhlého komerčního vybavení, které zpravidla vyžaduje větší stavební objemy, manipulační a zásobovací prostory a parkovací kapacity. Územní plán proto připouští vyšší intenzitu než u bydlení, současně však požaduje 40 % zeleně, aby nedocházelo ke vzniku souvislých rozsáhlých ploch budov a zpevněných povrchů.

Výškový limit zabraňuje vzniku dominant, které by byly vzhledem k měřítku Jenišova nepřiměřené.

Zároveň nastavená regulace chrání charakter obce jako vesnický, a nikoliv obce představující obytný satelit/zázemí nebo satelit/zázemí výrobních a skladových hal velkého města.

OK.m – komerční občanské vybavení malá až střední

U OK.m je stanovena maximální zastavěnost 60 % a maximálně dvě nadzemní podlaží.

Regulace odpovídá menšímu měřítku těchto zařízení a jejich možnému užšímu prostorovému vztahu k ostatní sídelní zástavbě. Maximální zastavěnost ponechává nejméně 40 % pozemku mimo půdorys staveb a umožňuje vytvoření prostoru pro dopravní obsluhu, zeleň a další nezbytné funkce. Omezení na dvě podlaží zachovává měřítkovou slučitelnost komerčních staveb se sídelní strukturou obce.

Zároveň nastavená regulace chrání charakter obce jako vesnický, a nikoliv obce představující obytný satelit/zázemí nebo satelit/zázemí výrobních a skladových hal velkého města.

OV – občanské vybavení veřejné

Plochy OV mají stanoveno minimálně 20 % ozelenění a maximálně 2 NP + podkroví, resp. 2 NP + ustupující podlaží.

Veřejné vybavení musí mít dostatečnou flexibilitu pro realizaci školských, správních, sociálních, kulturních nebo jiných veřejných staveb. Proto není účelné uplatňovat stejně vysoký podíl zeleně jako u rodinného bydlení. I zde však minimálních 20 % zaručuje, že celý pozemek nebude tvořen pouze budovami a zpevněnými plochami.

Výška odpovídá měřítku obce a současně umožňuje efektivní využití staveb veřejné infrastruktury.

OS – občanské vybavení sport

U OS je požadováno minimálně 20 % ozelenění.

Nižší hodnota je odůvodněna specifickou povahou sportovních areálů. Značnou část jejich pozemků mohou tvořit sportovní plochy a zařízení, které nelze vždy započítat do ozelenění, přestože nejsou zastavěny budovami. Regulace proto ponechává dostatečnou flexibilitu pro sportovní využití a současně garantuje zachování určitého minimálního rozsahu zeleně.

ZZ – zeleň zahradní a sadová

U ZZ je stanoveno minimálně 80 % ozelenění, maximální výška staveb 5 m a maximální půdorysná plocha stavby 30 m².

Zde je regulace zásadní pro zachování samotné podstaty ploch zahradní a sadové zeleně. Stavby jsou pouze doplňkem hlavní funkce. Limit 30 m² a výška 5 m zabraňují postupné transformaci zahrad na faktické stavební pozemky pro bydlení či rekreaci. Podíl zeleně 80 % zajišťuje jednoznačnou převahu vegetačního charakteru.

RZ – rekreace v zahrádkářských osadách

Územní plán požaduje minimálně 80 % ozelenění, maximálně 1 NP bez využitého podkroví, maximální plochu hlavní stavby 30 m² a minimální velikost nově oddělovaného pozemku 300 m².

Soubor podmínek má zabránit postupné transformaci zahrádkářských osad na území trvalého bydlení. Zejména kombinace maximálního půdorysu 30 m², jednopodlažnosti a vysokého podílu zeleně jednoznačně zachovává zahrádkářský a rekreační charakter.

Minimální parcela 300 m² omezuje přílišné dělení zahrad a následnou kumulaci drobných staveb, která by vedla ke zvýšení intenzity využití a ztrátě zeleného charakteru území.

RO – rekreace na oddechových plochách

Pro RO je stanovena maximální výška staveb 8,5 m.

Regulace umožňuje vznik staveb a zařízení potřebných pro rekreační funkci, ale omezuje jejich vertikální působení. Oddechové a rekreační plochy mají mít především otevřený charakter a stavby v nich nemají vytvářet nepřiměřené prostorové dominanty.

DS – doprava silniční

U staveb dopravních zařízení a vybavení, s výjimkou autobusových zastávek, je požadováno minimálně 40 % ozelenění a maximálně 1 NP + podkroví, resp. 1 NP u ploché střechy.

Regulace se netýká vlastní funkčnosti komunikací, ale zejména doprovodných staveb. Jejím účelem je zabránit tomu, aby se plochy dopravní infrastruktury stávaly prostředkem pro vznik objemově významné zástavby nesouvisející s jejich základním charakterem. Podíl zeleně zároveň omezuje negativní účinky rozsáhlejších zpevněných ploch.

Celkové odůvodnění zvolené diferenciace

Rozdílnost jednotlivých hodnot není nahodilá, ale vychází z hierarchie intenzity a charakteru využití území. Hlavní výkres dokládá, že území Jenišova obsahuje jak rozsáhlou obytnou strukturu BI a SV, tak výrobní, komerční, veřejné, rekreační a zelené plochy. Proto není vhodné stanovit pro všechny funkce shodnou intenzitu nebo výšku zástavby.

Nejpřísnější požadavky na zachování zeleného charakteru jsou stanoveny u ZZ, RZ a SX (80 %), kde je vysoký podíl nezastavěného a vegetačního prostoru podstatnou součástí charakteru ploch. U BI, SV, VD

a VL činí minimální ozelenění 60 %; zde je cílem zachovat rozvolněný charakter obytného prostředí a současně omezit negativní důsledky větších výrobních areálů. U BH, OK.k a vybraných zařízení DS činí 40 %, což odpovídá jejich vyšší intenzitě a provozním nárokům. U OV a OS je stanoveno 20 %, protože veřejná a sportovní infrastruktura vyžaduje vyšší míru flexibility. Konkrétní hodnoty jednotlivých regulativů jsou uvedeny v přiloženém návrhu regulace.

Obdobně je diferencována výšková regulace. Nejnižší zástavba je požadována v územích individuálního bydlení, zahrad a zahrádkářské rekreace, zatímco vyšší stavby jsou umožněny v SV, BH, OV a komerčním vybavení. Výrobní a plošně rozsáhlé komerční stavby jsou vzhledem ke své typologii regulovány absolutní výškou v metrech. Takové řešení lépe odpovídá jejich stavebnímu charakteru než regulace počtem podlaží.

Významné je rovněž umístění jednotlivých funkcí v rámci obce. Z hlavního výkresu je patrná snaha koncentrovat jednotlivé typy zástavby do funkčně a prostorově souvisejících celků a současně zachovávat přechod mezi intenzivněji využívanými částmi sídla, obytnými územími a volnou krajinou. Regulace proto neposuzuje jednotlivý stavební pozemek izolovaně, ale sleduje výsledné kumulativní působení zástavby v rámci celé plochy a širšího urbanistického celku.

Stanovené podmínky jsou proto nezbytným nástrojem k tomu, aby přípustnost určitého způsobu využití neznamenovala současně neomezenou intenzitu jeho realizace. Územní plán stanovuje předvídatelné meze využití pozemků tak, aby byla zachována přiměřená rovnováha mezi možnostmi jejich stavebního využití a veřejným zájmem na ochraně charakteru sídla, kvalitě obytného prostředí, dostatečném zastoupení zeleně, hospodaření se srážkovými vodami a harmonickém zapojení nové výstavby do urbanistické struktury Jenišova a okolní krajiny.

9.14.2 NASTAVENÍ REGULACE PRO STÁVJACÍ PLOCHY

Stabilizovanými plochami se pro účely Územního plánu Jenišov rozumějí stávající plochy s rozdílným způsobem využití nacházející se uvnitř zastavěného území. Jejich označení jako stabilizovaných neznamenovala, že je v nich vyloučena stavební činnost, změny staveb, dostavby proluk nebo nahrazování stávajících staveb. Smyslem stabilizace je především zachovat základní urbanistickou strukturu, charakter, měřítko a prostorové uspořádání již založené zástavby a zajistit, aby její další vývoj probíhal evolučně, nikoliv prostřednictvím zásahů, které by podstatně měnily charakter jednotlivých částí sídla.

Tento přístup přímo odpovídá základní urbanistické koncepci Územního plánu Jenišov. Ta předpokládá stabilizaci a rozvoj bydlení s preferencí individuálních rodinných domů s vysokým zastoupením zeleně a současně ochranu stávající sídelní struktury před nežádoucími urbanisticky nevhodnými zásahy. Územní plán výslovně vychází z toho, že urbanistická struktura zastavěného území je v principu stabilizována a případný další stavební rozvoj nemá způsobit zásadní změny v jejím prostorovém uspořádání.

Na rozdíl od zastavitelných ploch, kde územní plán stanovuje cílové parametry nově vznikající zástavby, je ve stabilizovaném území nutné respektovat již existující urbanistické vztahy. Proto zde není účelné mechanicky přenášet všechny regulativy určené pro novou výstavbu. Rozhodujícím referenčním rámcem je především konkrétní charakter okolní zástavby.

Ochrana veřejných prostranství a uličního prostoru

Územní plán požaduje zvýšit význam ulic jako pěších tras s podporou liniové zeleně a současně stanovuje, že zástavba nemá být od veřejného prostoru oddělována pohledovou bariérou; u oplocení má proto převládat průhledná část.

Tato regulace vychází z toho, že ulice není pouze dopravním koridorem, ale základním veřejným prostorem sídla. Její kvalitu spoluvytvářejí nejen vlastní komunikace a veřejná zeleň, ale také způsob, jakým se k ulici obracejí jednotlivé pozemky a stavby.

Rozsáhlé plné ploty, zdi a jiné neprůhledné bariéry mohou vytvářet dlouhé uzavřené uliční fronty, omezovat vizuální kontakt soukromého a veřejného prostoru a ve výsledku snižovat obytnou a společenskou kvalitu ulic. Požadavek na převahu průhledné části oplocení proto nesleduje jednotný architektonický vzhled jednotlivých plotů, ale ochranu základního charakteru a kvality veřejného prostoru.

Podpora liniové zeleně podél ulic zároveň přispívá k jejich pobytové kvalitě, zastínění pěších tras, zmírnění přehřívání zastavěného území a celkovému zapojení zástavby do zelené struktury obce.

Respektování struktury zástavby a stavební čáry

Při změnách stávajících staveb a umístování staveb nových je požadováno respektovat existující strukturu a prostorové uspořádání, zejména stavební čáru a orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství. Poloha novostavby na pozemku má vycházet z konkrétního místa v sídle a průběhu stavební čáry.

Tato regulace je nezbytná, protože charakter sídla není určován pouze architekturou jednotlivých staveb. Stejně významné je jejich opakující se umístění vůči ulici, orientace, odstupy a způsob vytváření uličního prostoru.

Pokud by nová stavba byla bez urbanistického důvodu výrazně umístěna jinak (předsunuta nebo naopak zasunuta) oproti okolním objektům, mohla by narušit existující uliční frontu a prostorovou kontinuitu zástavby. Regulace proto nepožaduje jednotnou stavební čáru pro celé správní území, ale záměrně odkazuje na konkrétní místní kontext.

Obdobný princip je uplatněn u nárožních pozic. Nároží jsou z hlediska urbanistické kompozice exponovanými místy, protože stavba zpravidla působí do více veřejných prostorů. Je proto nezbytné, aby jejich řešení vycházelo ze struktury té zástavby, na kterou bezprostředně navazují.

Ochrana charakteru zástavby

Územní plán stanovuje, že nové stavby ani změny staveb nesmějí narušovat charakter území a mají se stávající zástavbou vytvářet harmonický celek. Regulace se vztahuje také na střešní krytinu a podobu vikýřů. Současně jsou vyloučeny stavby, které se měřítkem, objemem nebo výškou vymykají okolní zástavbě a vytvářejí negativní dominanty.

Účelem není požadovat architektonické kopírování existujících staveb ani bránit soudobému architektonickému řešení. Novostavba může být architektonicky současná, musí však respektovat základní měřítkové a prostorové vztahy místa.

Zejména ve stabilizovaném obytném území může jediná výrazně předimenzovaná stavba podstatně ovlivnit charakter širšího okolí. Regulace proto chrání především měřítko, objem a výškové vztahy, nikoliv konkrétní architektonický styl.

Stejný důvod se vztahuje k regulaci vikýřů a střech. Střešní krajina je v nízkopodlažním sídle významnou součástí jeho obrazu. Nadměrné vikýře nebo jiné zásahy, které fakticky přeměňují střechu na další plnohodnotné podlaží, mohou výrazně změnit objemové působení stavby, i když formálně nedochází ke zvýšení počtu nadzemních podlaží.

Výšková regulace

Ve stabilizovaném zastavěném území není možné překročit převládající výškovou hladinu navazující zástavby.

Tento způsob regulace je zvolen záměrně namísto jednotné maximální výšky pro všechny stabilizované plochy. Stávající území Jenišova vznikalo postupně a vykazuje rozdílné prostorové podmínky. Jednotný absolutní limit by proto mohl být v jedné lokalitě nepřiměřeně omezující a v jiné naopak umožnit stavbu, která by se z místní struktury výrazně vymykala.

Referenčním rámcem je proto převládající výška bezprostředně navazující zástavby. Nová stavba nebo změna stavby se může přiměřeně přizpůsobit konkrétnímu místu, nemá však vytvořit nový výškový precedent, který by postupnou přestavbou vedl ke změně výškového charakteru celé lokality.

Tento princip je významný zejména ve vztahu k záměru zachovat Jenišov jako příměstské venkovské sídlo. Územní plán právě takto charakterizuje jeho požadovaný budoucí rozvoj.

Minimální procento ozelenění

Regulace minimálního procenta ozelenění je ve stabilizovaném území diferencována podle typu stavebního zásahu a způsobu využití plochy. Pro stavby veřejné infrastruktury je stanoveno minimálně 10 %. Při dostavbě proluk hlavní stavbou činí požadavek v plochách VD a SV 40 % a v plochách BI 60 %. Při nahrazení stávajícího objektu novou hlavní stavbou minimální procento stanoveno není.

Tato diferenciací je podstatná z hlediska přiměřenosti regulace.

U nové zástavby v proluce již vzniká nový stavební vztah a je možné požadovat takové řešení, které odpovídá současné koncepci obce. V plochách BI je proto stanoveno 60 % zeleně, což odpovídá požadovanému charakteru individuálního bydlení s významným zastoupením zahrad. U ploch SV a VD je vzhledem k jejich smíšenému, resp. provoznímu charakteru požadavek snížen na 40 %.

Naopak při náhradě existující stavby není minimální procento ozelenění stanoveno, protože stávající historicky založená parcelace může obsahovat pozemky, na kterých by splnění nově stanoveného procenta bylo objektivně nemožné nebo by bez dostatečného urbanistického důvodu znemožňovalo obnovu zástavby. Územní plán tím respektuje existující majetkové a urbanistické poměry a zabráňuje nepřiměřené aplikaci regulace určené především pro novou zástavbu.

Obdobně je odlišně posuzována veřejná infrastruktura, pro kterou je stanoveno pouze 10 %. Stavby školství, sociálních a zdravotních služeb, kultury, veřejné správy nebo dopravní a technické infrastruktury mají specifické provozní požadavky a jejich realizace sleduje veřejný účel. Není proto účelné podmiňovat jejich rozvoj stejně vysokým podílem zeleně jako individuální bydlení.

Velikost nově vymezovaných stavebních pozemků

Při nové parcelaci v plochách BI a SV je stanovena minimální výměra stavebního pozemku 800 m² a maximální půdorysná velikost stavby 300 m².

Minimální výměra reaguje především na riziko nadměrného zahušťování stabilizovaných obytných lokalit prostřednictvím postupného dělení původních pozemků. Bez této regulace by bylo možné zachovat formálně stejný způsob využití BI nebo SV, avšak postupným dělením zahrad zásadně změnit hustotu a charakter zástavby.

Hodnota 800 m² vytváří dostatečný prostor pro umístění rodinného domu, souvisejících staveb a parkování a současně umožňuje zachovat významný podíl zahrady. Je tedy nástrojem k ochraně charakteru obytné struktury, nikoliv samoúčelným omezením parcelace.

Maximální půdorysná velikost 300 m² doplňuje regulaci velikosti pozemku. Samotná minimální výměra parcely by totiž nezabránila vzniku jednotlivých nepřiměřeně rozměrných staveb. Regulace půdorysu zajišťuje, aby nová stavba nadále odpovídala měřítku rodinné a venkovské obytné zástavby.

Přiměřenost regulace a ochrana existujících poměrů

Pro celkové odůvodnění je podstatné, že regulace stabilizovaných ploch není koncipována jako požadavek na okamžité přizpůsobení stávajících staveb a pozemků novým parametrům. Je zaměřena především na budoucí změny, které mohou ovlivnit urbanistickou strukturu – novostavby, dostavby proluk, změny staveb a novou parcelaci.

Tím územní plán rozlišuje mezi existujícím stavem, který respektuje, a novým stavebním zásahem, u něhož již může legitimně požadovat respektování stanovené koncepce.

Regulace je současně odstupňována podle povahy zásahu. Nejvýraznější požadavky jsou uplatňovány tam, kde vzniká zcela nová urbanistická situace, například při dělení pozemků a zastavování proluk. Naopak při prosté náhradě existující stavby je regulace mírnější. Tento přístup omezuje zásahy do existujících poměrů pouze na rozsah potřebný k ochraně urbanistické koncepce.

9.14.3 OMEZENÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK

Územní plán stanovuje v plochách určených pro individuální a smíšené obytné bydlení maximální počet dvou bytových jednotek v jednom rodinném domě. Tato podmínka doplňuje ostatní prostorové regulativy, zejména regulaci výšky a objemu staveb, minimální velikosti stavebních pozemků, maximální půdorysné velikosti hlavní stavby a minimálního procenta ozelenění. Smyslem regulace je zachovat charakter Jenišova jako venkovského sídla, jehož obytná struktura je založena především na individuálním bydlení v rodinných domech s vyšším zastoupením zeleně. Právě preference individuálního bydlení v rodinných domech s vysokým zastoupením zeleně je jedním z výslovně stanovených principů základní urbanistické koncepce územního plánu.

Regulace maximálního počtu bytových jednotek představuje tedy legitimní nástroj, jehož cílem je zajistit vyvážený rozvoj území, ochranu urbanistických hodnot sídla a jeho charakteru a taktéž zaručit dostatek kapacit veřejné infrastruktury např. kapacita školky, dimenze sítí technické infrastruktury, kapacita dopravní infrastruktury apod. Stanovení tohoto limitu má za cíl umožnit obci Jenišov efektivně regulovat jak intenzitu využití území a předcházet nadměrnému zahušťování zástavby, které by mohlo negativně ovlivnit charakter lokality, tak i kvalitu bydlení a kapacitu veřejné infrastruktury.

Významným důvodem pro regulaci počtu bytových jednotek je tedy ochrana kapacit veřejné infrastruktury, zejména dopravní a technické infrastruktury, parkovacích kapacit a občanské vybavenosti. Zvýšení počtu bytových jednotek zpravidla generuje vyšší dopravní zátěž, zvýšené nároky na parkování a větší zatížení inženýrských sítí. Bez odpovídající regulace by mohlo docházet k přetížení stávající infrastruktury a zhoršení kvality prostředí pro stávající i budoucí obyvatele.

Regulace počtu bytových jednotek rovněž přispívá k ochraně kvality obytného prostředí, zejména ve vztahu k zachování určitého soukromí, přiměřené míře zeleně a celkové prostorové kvalitě zástavby. Omezení intenzity využití pozemků pomáhá předcházet vzniku nadměrně objemných staveb nebo přestaveb rodinných domů na objekty s vysokým počtem bytů, které by mohly narušit měřítko a charakter okolní zástavby.

10 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

V územním plánu nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu neřešené v zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje.

11 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

11.1 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Základní ukazatele.	výměra	% ze ZÚ
Výměra plochy zastavěného území obce:	114,41 ha	100 %
Výměra ploch transformace pro bydlení (BI, BH, SV):	-	-
Výměra ploch zastavitelných pro bydlení (BI, BH, SV):	40,49	35,39 %
Výměra ploch transformace pro občanské vybavení (OV, OK, OS):	0,68	0,59 %
Výměra ploch zastavitelných pro občanské vybavení (OV, OK, OS):	1,59	1,39 %
Výměra ploch transformace pro výrobu (VD):	-	-
Výměra ploch zastavitelných pro výrobu (VD):	15,32	13,39 %

Dnešní ZÚ vymezené podle SZ a zakreslené v grafické části ÚPJ, zahrnuje funkční plochy zastavěné (stabilizované) a funkční plochu transformace. Hustota zástavby uvnitř zastavěného stabilizovaného území je na takové výši, že vyjma uvedených transformačních ploch neumožňuje další intenzivní zahušťování území vestavbami. V následujícím bilancování potřebných ploch pro bydlení, případně jinou funkci se počítá s intenzivnějším využitím zastavěného území pouze v rozsahu 2–4%. Celkově větší zahušťování ZÚ není reálně možné, protože dosud zbývající volné plochy jsou v hustě urbanizovaných územích intenzivně využívány pro dopravu v klidu. Zároveň je většina ploch v ZÚ v rukou soukromých vlastníků a intenzivnější využití je závislé na jejich rozhodnutí. Zároveň zahušťování zástavby by bylo v rozporu s koncepcí volnější urbanistické struktury příměstského sídla s venkovským charakterem.

Zastavěné území obce je intenzivně využito, volné transformační plochy tvoří velmi malý procentuální podíl z celkového ZÚ. Potřebné nové zastavitelné plochy jsou vymezeny zejména s ohledem na:

1. priority rozvoje sídla stanovené návrhem ÚPJ na základě předchozích etap přípravy.
2. kontinuitu zástavby v plochách s dokončenou kapacitní dopravní a technickou infrastrukturou.
3. význam sídla v organismu osídlení kolem krajského města Karlovy Vary.
4. striktně geograficky, geopoliticky, ekonomicky a technicky limitované plošné (i prostorové) možnosti sídla.
5. celkovou strategii rozvoje obce vycházející z posledních 25ti let intenzivního vývoje.

11.2 VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH V ÚZEMNÍM PLÁNU.

Obec Jenišov spolu s dalšími obcemi – Otovice, Dalovice, Vysoká, jsou geograficky součástí širšího severního území krajského města Karlovy Vary. Po roce 1989 se politicky osamostatnily, ale úzké historické vazby ekonomické, demografické, přírodní a sociální nadále trvají a v mnoha směrech se vývojem za posledních 25 let ještě posílily, v případě Jenišova např. výstavbou velkých obchodních center a služeb nadmístního významu v jižní a střední části obce. Díky své kontaktní poloze s krajským

městem zachytila obec jako jedna z prvních silný celostátní trend změny v požadavcích na rodinné bydlení v příměstských lokalitách. Značná část ekonomicky silnějších obyvatel se vystěhovala z center měst do okolních obcí, které podle svých možností připravily různě velká území pro výstavbu nových rodinných domů. V Jenišově jsou v obou oddělených částech obce připravena velká území, která jsou kompletně vybavena dopravní i technickou infrastrukturou. Nejsou prozatím plně zastavěna, ale výstavba na obou nejrozsáhlejších plochách pokračuje rovnoměrně každým rokem. Dá se předpokládat, že díky poloze a napojení na dobře zavedenou MHD bude tento trend pokračovat i v příštích letech a obě hlavní plochy se postupně zastaví. Ty také tvoří největší plošnou výměru rozvojových ploch pro bydlení. Ostatní menší plochy pro bydlení jsou převzaté z ÚPN SÚ, protože jsou napojeny na ZÚ a je k nim přivedena kapacitní dopravní i technická infrastruktura. V návrhu ÚPJ předpokládáme, že trend přesunu obyvatel z center větších měst do příměstských částí bude i nadále pokračovat, i když ne již v takovém množství. Je to dáno objektivními podmínkami, které nelze dnes ve městech pro klidné rodinné bydlení zajistit. Městská území jsou zatížena zejména hlukem z dopravy, který výrazně překračuje povolená čísla. Zároveň technická zařízení, která dnes RD používají (tepelná čerpadla, kondenzační jednotky pro TČ, VZT rekuperační jednotky) jsou zdrojem hluku a ruší stávající hustou zástavbu ve městech. Pokud budou i nadále trvat striktní hygienické požadavky na přípustné hladiny hluku pro bydlení, bude stále obtížnější stavět ve městech jakékoliv domy pro bydlení a trend vystěhování obyvatel z měst do příměstských částí s dobrou dostupností bude pokračovat. Ekonomicky silnější vrstva obyvatel bude stále hledat kvalitnější bydlení v dobré dostupné vzdálenosti mimo město.

11.2.1 VYMEZENÍ POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ.

Z výše uvedených důvodů neposuzovali autoři ÚPJ potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení podle používané metodiky s analýzou dlouhodobého vývoje počtu obyvatel. Tento postup by stanovil potřeby vymezení nových ploch v případě, že by současné volné plochy byly již zastavěné a bylo by potřeba na základě analýzy růstu počtu obyvatel vymezit další nové plochy. Tato situace však v obci Jenišov není. Zde jsou již založené dostatečně velké rozvojové plochy, které je třeba ÚPJ potvrdit a dále je v dohledné době nerozšiřovat. Rozdíl v plochách vymezených platným ÚPN SÚ a současným ZÚ zajišťuje nárůst počtu trvale žijících obyvatel obce téměř o 746 osob. Výpočet nárůstu osob vychází z následujících průměrných ukazatelů, charakteristických pro stávající zástavbu:

- započítané rozvojové plochy s možností bydlení (RZV – BH, BI, SV): 40,49 ha
- související veřejná infrastruktura 25 %: $40,49 \times 0,25 = 10,12$ ha
(dopravní a technická infrastruktura, ostatní veřejná prostranství + veřejná zeleň)
- rozvojové plochy bez veřejné infrastruktury: $40,49 - 10,12 = 30,37$ ha
- plocha pozemku určená pro 1 RD = 1 bytová jednotka: $1\,100\text{ m}^2$
- obložnost 1 bytové jednotky: 2,7 osob
- možný nárůst počtu bytových jednotek: $30\,3700\text{ m}^2 / 1\,100\text{ m}^2 = 276$ b.j.
- možný nárůst počtu obyvatel: $276 \times 2,7 = 746$ obyvatel

11.2.2 VYMEZENÍ POTŘEBY OSTATNÍCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Občanské vybavení spadající významem do veřejné infrastruktury neodpovídá velikosti a významu obce. Stav, kdy obyvatelé obce využívají základní občanskou vybavenost v kontaktních sousedních katastrech krajského města je do budoucna neudržitelný a s přibývajícím obyvateli bude růst tlak na dobudování této infrastruktury. V ÚPJ jsou proto vymezeny nové základní plochy pro umístění občanského vybavení, případně území pro rozšíření stávajících ploch. Současně s růstem počtu obyvatel obce a s růstem zastavěných ploch stoupá potřeba dobudovat dopravní a technickou infrastrukturu do funkčního systému, který bude odpovídat prakticky cílovému stavu obce. Z těchto důvodů vymezuje ÚPJ plochu RZV – OV + OS.

Stabilizace a rozvoj komerčních a výrobních ploch a ostatních výrobních aktivit jako výchozí základny pro stabilizaci pracovních sil v řešeném území je jedním z předpokladů optimálního udržitelného rozvoje obce a ekonomicky souvisejících území. Katastr obce rozdělují na severní a jižní část 2 strategické komunikace – dálnice D6 a silnice III. třídy III/00635 (bývalá silnice I/6). Podél těchto dopravních tepen nelze pozemky využít pro jakékoliv formy bydlení, ale jsou vhodné pro umístění více kategorií ploch výrobních. Z těchto důvodů ÚPJ rozšiřuje stávající výrobní plochy o další rozvojové plochy podél těchto silnic s přímým napojením na ně. Výrobní a obchodní aktivity, které jsou a do budoucna ještě přibudou do obce, představují významný stabilizační prvek udržitelného rozvoje obce jak z hlediska demografického, tak z hlediska ekonomického. Zástavba na těchto plochách má další vedlejší pozitivní efekt v podobě protihlukové bariery mezi dálnicí D6 a obytnými plochami v severní i jižní části urbanizovaného území. Předpokládáme trvalý zájem o tyto výhodně umístěné plochy, které se nedostávají v ostatních blízkých územích. Při umísťování jednotlivých podnikatelských subjektů dává ÚPJ přednost podnikům zabývajícím se lehčí průmyslovou případně řemeslnou výrobou s většími nároky na množství pracovních sil a s větší přidanou hodnotou výsledných produktů a činností. Z těchto důvodů vymezuje ÚPJ plochu RZV – OK.k, VL, VD.

12 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

V územním plánu Jenišov jsou navrhovány nové prvky regulačního plánu, a to počet bytových jednotek. Podrobněji kapitola 9.14.3 OMEZENÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK.

13 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL je provedeno pro celé území katastru.

13.1 ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Skladba podle druhů pozemku je následující (v ha):

plošné údaje z roku 2016.

Rozloha celého správního území obce:	518,00 ha	
Orná půda:	116,3 ha	(22,45 %)
Zahrada:	15,1 ha	(2,92 %)
Ovocný sad:	0,0 ha	
TTP:	122,0 ha	(23,55 %)
ZPF celkem:	253,4 ha	(48,92 %)

Lesní půda:	27,8 ha	(5,37 %)
Vodní plocha:	10,8 ha	(2,08 %)
Zastavěná plocha:	16,6 ha	(3,20 %)
Ostatní plocha:	209,4 ha	(40,43 %)
Celkem bez ZPF	264,6 ha	(51,08 %)

13.2 ZÁSADY PLOŠNÉHO VYHODNOCENÍ

Pro nezemědělské účely je navržena nejprve nezemědělská půda, zejména nezastavěné a nedostatečně využitě plochy stavebních pozemků. Teprve poté jsou využité menší plochy zemědělské půdy.

Obě nejrozsáhlejší rozvojové plochy pro bydlení jsou vymezeny v souladu, s již založenou dopravní a technickou infrastrukturou.

Lokality pro dopravní stavby jsou převzaty ze ZÚR KK, z plánů ŘSD ČR a z KPÚ. Z těchto důvodů nebylo pro tyto lokality navrhováno variantní řešení pro jiné umístění. U záměrů privátních fyzických i právnických osob se jedná o jednoznačnou vlastnickou strukturu, kterou je nutné dodržet, u veřejného zájmu, deklarovaného VPS a VPO, se jedná o plánovitě vymezená území. Rozhodující část ploch pro navrhované lokality nemá proto v území obce variantní adekvátní funkční a prostorovou náhradu, která by případně nevyvolala další vedlejší nežádoucí a neřešitelné situace. Při výběru těchto pozemků pro jednotlivé funkční plochy je zohledněno hledisko kvality pozemků. Funkční plochy jsou umístěny přednostně na pozemky III., IV. a V. třídy ochrany, teprve v nezbytně nutném rozsahu z urbanistických hledisek pak na kvalitnější půdy.

Ostatní lokality, které nemají ještě konkrétní záměr, jsou zařazeny z důvodu doplnění celé urbanistické koncepce sídla a vytvoření kompaktní struktury bez vnitřních nesystémových ploch ZPF. Rovněž při výběru těchto pozemků je zohledněno hledisko kvality pozemků. Funkční plochy jsou umístěny přednostně na pozemky III., IV. a V. třídy ochrany, teprve v nezbytně nutném rozsahu pak na kvalitnější půdy.

Při umístění jednotlivých lokalit jsou uplatněny zásady, že nové lokality musí sousedit a být funkčně propojeny se stávajícími zastavěnými plochami. Mezi lokalitami nesmí vznikat uzavřená oka ZPF, která nelze prakticky ani teoreticky využít.

Lokality nových záborů jsou navrženy s reálným časovým horizontem aktuální platnosti budoucího ÚPJ. To znamená, že se předpokládá jejich reálné využití v časovém horizontu 20 – 25 let.

Umístění a velikost lokalit sleduje významné hledisko ekonomické únosnosti při realizaci dopravní a technické infrastruktury zajišťující fungování nových staveb. Lokality nelze umístit do takových poloh, kde technické řešení a následně ekonomické náklady na jeho realizaci přesahují reálné možnosti investorů.

Umístění a velikost lokalit sleduje dále hledisko technické reálnosti řešení. To znamená, že stávající technická infrastruktura nadmístního významu znemožňuje využití území, které se z ostatních hledisek jeví jako výhodné. Náročnost přepracování technického řešení překračuje dostupné možnosti současného i budoucího vlastníka a provozovatele infrastruktury. Jedná se o trasy nadregionálních a regionálních tranzitních vedení elektrické energie, plynu, a ostatních hlavních zásobních řadů.

Umístění a velikost lokalit respektuje nadřazenou územně plánovací dokumentaci kraje.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení na ZPF a PUPFL tvoří samostatná grafická příloha v měřítku hlavního výkresu 1 : 5 000, textový komentář a tabulkové přehledy, které jsou součástí textu.

Lokality, které nejsou navrženy k odnětí ze ZPF, nejsou ve výkresové části uvedeny.

Veškeré plochy se změnou funkce jsou ve výkresu předpokládaného záboru půdního fondu zobrazeny hraniční křivkou (v celém svém rozsahu) a jsou očíslovány shodně v grafické části, textové části a v tabulkách.

Celá kapitola vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ÚP na ZPF a PUPFL je zpracována podle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP.

Dále jsou v textové části uvedeny náležitosti požadované vyhláškami k příslušným zákonům na ochranu ZPF, zejména dle přílohy č. 2 k vyhlášce č. 271/2019 Sb. Tabulkové výstupy uvádějí přehled dotčených kultur, navržené funkční využití v jednotlivých plochách, charakteristiku ZPF dle informací, které vyplývají z BPEJ a následně tříd obsažených v plochách urbanistického rozvoje.

Plošné vyhodnocení bylo provedeno na základě výměr získaných z výpisu parcel Katastru nemovitostí Katastrálního úřadu. U ploch, které vznikly rozdělením parcel, je výměra získána z digitálního podkladu KÚ. Digitální podklad pro zpracování ÚPJ je sestaven z digitálních map poskytnutých KÚ a ověřených autorizovanou geodetickou kanceláří.

13.3 ODNĚTÍ POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA.

označení plochy	plocha v ha
Z.21	0,140
Z.32	0,229
Z.35	0,124
Z.36	0,014
CNZ.D81	0,354
odnětí celkem	0,861

- Z.21 plocha je vymezena v severní části území a je určena pro výstavbu solitérních rodinných domů a dalších staveb. V jižní části zasahuje kouskem do pozemku, který je na KN veden jako lesní pozemek, nicméně tento pozemek je dlouhodobě využíván jako zahrada, na které jsou situovány i stavby. Pozemek tedy nesouží již funkcím lesa, ale funkcím rekreačníma relaxačním, jako zázemí staveb pro bydlení.
- Z.32 plocha pro novou komunikaci – nové dopravní propojení v jižní a severní části obce. Plocha je vymezena pro VPS č. VD.02.
- Z.35 cyklostezka Chodovský potok. Plocha pro cyklostezku je převzata z platného ÚPN SÚ. Plocha je vymezena pro VPS č. VD.05.
- Z.36 cyklostezka Jenišov – Zátíší – Chodov. Plocha pro cyklostezku je částečně převzata z platného ÚPN SÚ. Plocha je vymezena pro VPS č. VD.06.

CNZ.D81 koridor pro kapacitní silnici v úseku Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů). Koridor je vymezený pro VPS č. VD.81.

13.4 ODNĚTÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Hranice zastavěného území.

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	zábor ZPF (ha) kultura / třída ochrany
Z.01	12,93	bydlení individuální	BI	bez záboru ZPF
		doprava silniční	DS	bez záboru ZPF
Z.02	6,01	bydlení individuální	BI	bez záboru ZPF
		doprava silniční	DS	bez záboru ZPF
Z.03	1,19	výroba drobná a služby	VD	bez záboru ZPF
Z.04	4,93	výroba drobná a služby	VD	0,91 IV. třída ochrany 0,27 V. třída ochrany
Z.05	7,02	výroba drobná a služby	VD	6,53 IV. třída ochrany 0,42 V. třída ochrany
Z.06	0,84	výroba drobná a služby	VD	0,82 III. třída ochrany
Z.07	1,34	smíšené obytné venkovské	SV	0,64 III. třída ochrany 0,70 IV. třída ochrany
Z.08	1,98	smíšené obytné venkovské	SV	1,53 IV. třída ochrany
		doprava silniční	DS	0,45 IV. třída ochrany
Z.09	1,61	smíšené obytné venkovské	SV	1,00 IV. třída ochrany 0,02 III. třída ochrany 0,40 V. třída ochrany
		doprava silniční	DS	0,03 IV. třída ochrany
Z.10	0,68	výroba drobná a služby	VD	0,32 III. třída ochrany 0,01 IV. třída ochrany
Z.11	0,78	smíšené obytné venkovské	SV	0,73 IV. třída ochrany 0,05 III. třída ochrany
Z.13	0,51	bydlení individuální	BI	0,19 III. třída ochrany 0,11 IV. třída ochrany
Z.14	3,74	bydlení individuální	BI	0,58 III. třída ochrany 3,09 IV. třída ochrany
Z.15	0,83	občanské vybavení sport	OS	0,69 IV. třída ochrany

		doprava silniční	DS	0,04 IV. třída ochrany
Z.17	2,37	bydlení individuální	BI	1,24 IV. třída ochrany 1,13 III. třída ochrany
Z.18	2,23	bydlení individuální	BI	1,99 IV. třída ochrany 0,24 III. třída ochrany
Z.19	0,55	bydlení individuální	BI	0,54 IV. třída ochrany
Z.20	1,17	smíšené obytné venkovské	SV	0,93 V. třída ochrany 0,12 IV. třída ochrany
		zeleň zahradní a sadová	ZZ	0,12 V. třída ochrany
Z.21	1,21	smíšené obytné venkovské	SV	0,99 IV. třída ochrany 0,20 III. třída ochrany
Z.22	1,79	rekreace na oddechových plochách	RO	bez záboru ZPF
Z.23	0,36	zeleň sídelní ostatní	ZS	0,36 IV. třída ochrany
Z.24	0,13	smíšené obytné venkovské	SV	0,13 III. třída ochrany
Z.25	2,14	bydlení individuální	BI	1,83 IV. třída ochrany
		doprava silniční	DS	0,02 IV. třída ochrany
		zeleň zahradní a sadová	ZZ	0,12 IV. třída ochrany
Z.26	0,03	technická infrastruktura všeobecná	TU	bez záboru ZPF
Z.27	1,35	plochy smíšené obytné venkovské	SV	1,35 III. třída ochrany
Z.28	0,89	občanské vybavení komerční - zařízení plošně rozsáhlá	OK.k	0,89 IV. třída ochrany
Z.30	1,91	bydlení individuální	BI	bez záboru ZPF
Z.31	0,30	smíšené obytné venkovské	SV	0,28 IV. třída ochrany 0,02 III. třída ochrany

PLOCHY TRANSFORMACE

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	zábor ZPF (ha) kultura / třída ochrany
T.1	0,68	občanské vybavení veřejné	OV	0,39 III. třída ochrany 0,01 IV. třída ochrany

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	zábor ZPF (ha) kultura / třída ochrany
K.1	1,21	zeleň ochranná a izolační	ZO	bez záboru ZPF
K.2	1,44	zeleň ochranná a izolační	ZO	0,33 III. třída ochrany

				1,06 IV. třída ochrany 0,05 V. třída ochrany
--	--	--	--	---

PLOCHY A KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

kód plochy	požadovaný způsob využití	zábor ZPF (ha) kultura / třída ochrany
CNZ.D81	koridor pro kapacitní silnici v úseku Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů).	0,06 II. třída ochrany 0,75 III. třída ochrany 0,51 IV. třída ochrany 0,09 V. třída ochrany
CNU.D01	koridor pro umístění mimoúrovňové křižovatky – I/20 Karlovy Vary, přestavba OK Tašovice	bez záboru ZPF
Z.32	plocha pro novou komunikaci – nové dopravní propojení v jižní a severní části obce	0,18 IV. třída ochrany 0,05 V. třída ochrany
Z.33	plocha pro novou komunikaci včetně návrhu propojení komunikace do obce	bez záboru ZPF
Z.34	cyklostezka a pěší propojení	0,06 V. třída ochrany 0,07 III. třída ochrany
Z.35	cyklostezka Chodovský potok	0,03 IV. třída ochrany 0,02 V. třída ochrany
Z.36	cyklostezka Jenišov – Zátíší – Chodov	0,51 III. třída ochrany 0,20 IV. třída ochrany

Celkový navrhovaný zábor ZPF	36,60 ha
výroba drobná a služby	9,27 ha
smíšené obytné venkovské	9,11 ha
doprava silniční	0,75 ha
zeleň zahradní a sadová	0,23 ha
zeleň ochranná a izolační	1,44 ha
bydlení individuální	10,93 ha
zeleň sídelní ostatní	0,36 ha
občanské vybavení sport	0,69 ha
občanské vybavení komerční – zařízení plošně rozsáhlá	0,89 ha
občanské vybavení veřejné	0,39 ha
plochy a koridory dopravní infrastruktury	2,53 ha

- Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení.

V katastru obce jsou provedeny investice do půdy – meliorace ve střední části obce mezi dálnicí D6 a silnicí III/00635. Východní část meliorované plochy (cca 1/2 celkové plochy) je umístěna v rozvojové ploše Z.05 - VD.

- Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení.

V území řešeném ÚPJ nejsou areály a objekty zemědělské prvovýroby a zemědělské usedlosti.

- Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení.

V k.ú. Jenišov jsou schválené komplexní pozemkové úpravy. Veškerá opatření „Plánu společných zařízení“, sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření, vodohospodářská opatření a opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí jsou do návrhu ÚPJ zapracována. Jedná se zejména o vymezení ostatních komunikací, hlavních polních cest, vymezení prvků ÚSES, vymezení rybníků a vodních toků.

Rozsah a povaha ÚPJ v jednotlivých plochách RZV kromě výše uvedených vymezených opatření negeneruje další požadavky na opatření k zajištění ekologické stability krajiny. Navrhovaný ÚPJ upravuje v souladu s platnými metodickými předpisy ÚSES, vymezený předchozím ÚPN SÚ.

13.5 ZDŮVODNĚNÍ, PROČ JE NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ VE SROVNÁNÍ S JINÝM MOŽNÝM ŘEŠENÍM NEJVÝHODNĚJŠÍ Z HLEDISKA OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A OSTATNÍCH ZÁKONEM CHRÁNĚNÝCH OBECNÝCH ZÁJMŮ.

Pro celé území obce jsou v úvodu uvedena obecná společná ustanovení pro všechny plochy RZV. Ustanovení zobecňují důvody k návrhu všech ploch na odnětí ze ZPF z hlediska strategického rozvoje celé obce.

Vymezené plochy jsou umístěny v přímé vazbě na ZÚ, vyplňují případné přirozené územní proluky mezi ZÚ a organicky navazují na stávající urbanistickou sídelní strukturu. V případě, že takové plochy v sídle nejsou, je nová rozvojová plocha umístěna mimo ZÚ, ale s ohledem na polohu k sídlu, k technickým možnostem napojení na infrastrukturu, s ohledem na celkové vnímání uspořádání krajiny a s ohledem na celistvost ploch ZPF. To se týká zejména největších rozvojových ploch v jižní a severní části obce. Předkládané řešení kontinuálního rozšiřování zastavěného území sídla zmenšuje celkovou rozlohu ploch, ale nenarušuje vnitřní celistvou organizaci ZPF v dotčeném území.

Rozhodující podíl záboru zemědělské půdy tvoří hlavní rozvojové plochy pro bydlení, výrobu a smíšená obytná území. Tyto plochy jsou strategickou a z dlouhodobého pohledu širšího regionu nenahraditelnou plochou pro rozvoj obce i kontaktních sídel, která nemá odpovídající možnosti v jiných částech svého území a která výrazně posiluje důležitost sídla.

a) Zastavitelné plochy

Z.01 – Plochy pro bydlení individuální (BI) a plocha dopravy silniční (DS). Plošně rozsáhlé území s vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturou a jasnou parcelací je dlouhodobě založené a určené pro výstavbu rodinných domů. Dosud nezastavěné parcely doplňují stávající zástavbu v jeden koncepčně založený urbanistický komplex, který prošel již schvalovacím procesem jako celek.

Z.02 – Plochy pro bydlení individuální (BI) a plocha dopravy silniční (DS). Plošně rozsáhlé území s vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturou a jasnou parcelací je dlouhodobě založené a určené pro výstavbu rodinných domů. Dosud nezastavěné parcely doplňují stávající zástavbu v jeden koncepčně založený urbanistický komplex, který prošel již schvalovacím procesem jako celek.

Obě plochy představují strategické rozvojové plochy pro bydlení v jižní části obce. Plochy tvoří kompaktní území rozhodujícího významu pro budoucí rozvoj obce v segmentu příměstského bydlení.

Vzhledem k dobré dopravní dostupnosti krajského města a vybudované technické a dopravní infrastruktury se předpokládá dlouhodobý trvalý zájem o tyto plochy, které v krajském městě nejsou připravené.

Navržené plochy vyplňují větší územní proluky v současné zástavbě a organicky navazují na stávající urbanistickou sídelní strukturu.

Do navržených ploch RZV byly zařazeny pouze plochy, které prokázaly v průběhu zpracování návrhu ÚPJ urbanistickou, technickou a ekonomickou reálnost budoucího využití.

Plochy byly na začátku urbanistické koncepce zástavby Pod Rohem zařazeny cíleně se záměrem vlastníka pozemků na jejich budoucí využití v rámci rozvoje obce.

Z.03 – Plocha pro výrobu drobnou a služby (VD). Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra řemeslné výroby a služeb, které nelze zejména z hlukových důvodů umístit do smíšeného území. Je to územně jasně vymezená plocha navazující na ZÚ a stávající komunikaci s technickou infrastrukturou.

Plocha pro objektovou výstavbu je v plném rozsahu převzata z platného ÚPN SÚ se souhlasem s budoucím odnětím ze ZPF. Obec dlouhodobě plánuje její využití.

Plocha organicky navazuje na komerční a dopravní plochy podél obslužné komunikace, ve které jsou vedeny sítě technické infrastruktury.

Z.04 – Plocha pro výrobu drobnou a služby (VD). Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra obchodu a související výroby a služeb, které nelze zejména z hlukových důvodů umístit do jiného území. Je to územně jasně vymezená plocha rozšiřující stávající plochu stejné funkce. Plocha navazuje na stávající obslužnou komunikaci s plnou technickou infrastrukturou, dimenzovanou na celé obchodní území.

Plocha pro objektovou výstavbu jsou v plném rozsahu převzata z platného ÚPN SÚ se souhlasem s budoucím odnětím ze ZPF. Obec dlouhodobě plánuje její využití.

Plocha organicky doplní stávající komerční plochy nadmístního významu umístěné v dopravně exponovaném území.

Využití plochy pro komerční účely je velmi ekonomické díky připojení areálu na dopravní a technickou infrastrukturu s minimálními náklady na investice.

Z.05 – Plocha pro výrobu drobnou a služby (VD). Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra výroby, obchodu a služeb, které nelze zejména z důvodů negativních vlivů z provozované činnosti umístit do jiného území. Je to územně jasně vymezená plocha mezi dálnicí D6 a silnicí III/00635 určená k umístění různých výrobních, skladovacích, a obchodních aktivit včetně doprovodných služeb.

Plocha pro objektovou výstavbu je v plném rozsahu převzata z platného ÚPN SÚ se souhlasem s budoucím odnětím ze ZPF. Obec dlouhodobě plánuje její využití.

Plocha organicky doplní stávající komerční plochy nadmístního významu umístěné po obou stranách přilehlých komunikací v dopravně exponovaném území. Přes ztížené technické podmínky území je plocha pro podnikatelské subjekty díky své poloze velice atraktivní a již v současné době probíhá příprava předprojektové fáze a podrobné návrhy na využití.

Využití plochy pro výrobní účely je velmi ekonomické díky připojení areálu na dopravní a technickou infrastrukturu s minimálními náklady na investice.

Z.06 – Plocha pro výrobu drobnou a služby (VD). Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra řemeslné výroby a služeb, které nelze zejména z hlukových důvodů umístit do smíšeného území. Je to územně jasně vymezená plocha u sjezdu z dálnice D6 navazující na ZÚ a stávající komunikaci s technickou infrastrukturou.

Plocha pro objektovou výstavbu je v plném rozsahu převzata z platného ÚPN SÚ se souhlasem s budoucím odnětím ze ZPF. Obec dlouhodobě plánuje její využití.

Plocha organicky navazuje na komerční a dopravní plochy podél obslužné komunikace, ve které jsou vedeny sítě technické infrastruktury. Využití plochy pro výrobní účely je velmi ekonomické díky připojení areálu na dopravní a technickou infrastrukturu s minimálními náklady na investice.

Plocha účelně vyplní území mezi komunikacemi, kde nelze umístit jiné druhy zástavby.

Z.07 – Plocha smíšená obytná venkovská (SV). Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do doplňující občanské vybavenosti, služeb, nerušící výroby nebo zajištění realizace bydlení. Je to územně jasně vymezená plocha u okružní křižovatky navazující na ZÚ stejné funkce a na stávající komunikaci s technickou infrastrukturou.

Plocha pro objektovou výstavbu je v plném rozsahu převzata z platného ÚPN SÚ se souhlasem s budoucím odnětím ze ZPF. Obec dlouhodobě plánuje její využití.

Plocha organicky navazuje na stejné funkční plochy podél obslužných komunikací, ve kterých jsou vedeny sítě technické infrastruktury. Využití plochy pro výrobní účely je velmi ekonomické díky připojení areálu na dopravní a technickou infrastrukturu s minimálními náklady na investice.

Z.08 – Plocha smíšená obytná venkovská (SV). Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra řemeslné výroby a služeb, které nelze zejména z hlukových důvodů umístit do smíšeného území. Je to územně jasně vymezená plocha navazující na ZÚ stejného funkčního zaměření a komunikaci s technickou infrastrukturou. Obec dlouhodobě plánuje její využití.

Plocha pro objektovou výstavbu je v plném rozsahu převzata z platného ÚPN SÚ se souhlasem s budoucím odnětím ze ZPF. Obec dlouhodobě plánuje její využití.

Plocha organicky navazuje na stávající výrobní plochy podél obslužné komunikace, ve které jsou vedeny sítě technické infrastruktury.

Z.09 – Plochy smíšené obytné venkovské (SV) a plocha dopravy silniční (DS). Území je s vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturou a jasnou parcelací určeno převážně pro výstavbu rodinných domů a dalších staveb splňujících podmínky pro území SV. Na část plochy jsou vydaná právoplatná stavební povolení. Komunikace v ploše je v současné době v realizaci.

Plocha pro objektovou výstavbu je v plném rozsahu převzata z platného ÚPN SÚ se souhlasem s budoucím odnětím ze ZPF. Obec dlouhodobě plánuje její využití.

Plocha organicky navazuje na stávající smíšené a ostatní zastavitelné a zastavěné plochy podél obslužné komunikace, ve které jsou vedeny sítě technické infrastruktury.

Z.10 – Plocha pro výrobu drobnou a služby (VD). Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra řemeslné výroby a služeb, které nelze zejména z hlukových důvodů umístit do smíšeného území. Je to územně jasně vymezená plocha navazující na ZÚ se stejnou funkcí a budoucí komunikaci s plánovanou technickou infrastrukturou.

Plocha pro objektovou výstavbu je v plném rozsahu převzata z platného ÚPN SÚ se souhlasem s budoucím odnětím ze ZPF. Obec dlouhodobě plánuje její využití. Plocha organicky navazuje na výrobní plochy stávající.

Z.11 – Plochy smíšené obytné venkovské (SV). Území s vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturou je určené převážně pro výstavbu rodinných domů a dalších staveb splňujících podmínky pro území SV.

Plocha pro objektovou výstavbu je v plném rozsahu převzata z platného ÚPN SÚ se souhlasem s budoucím odnětím ze ZPF. Obec dlouhodobě plánuje její využití.

Plocha s charakterem větší proluky organicky navazuje na stávající obydlené území obce a zastavěné plochy podél obslužné komunikace, ve které jsou vedeny veškeré sítě technické infrastruktury.

Plocha organicky doplňuje celistvost urbanizovaného území obce.

Z.13 – Plochy pro bydlení individuální (BI). Plošně malé území doplňuje sousední stabilizované plochy stejné funkce pro výstavbu rodinných domů. Plocha je částečně převzata z platného ÚPN SÚ se souhlasem s budoucím odnětím ze ZPF, část je rozšířena na rozparcelované území. Obec dlouhodobě plánuje její využití. Plocha doplní stávající urbanizované území do tvaru, který bude dlouhodobě stabilizovaný s ohledem na chráněná území pro dopravní infrastrukturu.

Z.14 – Plochy pro bydlení individuální (BI). Plošně větší území s vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturou a jasnou parcelací je dlouhodobě založené a určené pro výstavbu rodinných domů. Dosud nezastavěné parcely doplňují stávající zástavbu v jeden koncepčně založený urbanistický komplex, který prošel již schvalovacím procesem jako celek.

Plochy představují důležité rozvojové plochy pro bydlení v severní části obce. Plochy tvoří kompaktní území rozhodujícího významu pro budoucí rozvoj obce v segmentu příměstského bydlení.

Vzhledem k dobré dopravní dostupnosti krajského města a vybudované technické a dopravní infrastruktury se předpokládá dlouhodobý trvalý zájem o tyto plochy, které v krajském městě nejsou připravené.

Navržené plochy vyplňují větší územní proluky v současné zástavbě a organicky navazují na stávající urbanistickou sídelní strukturu.

Do navržených ploch RZV byly zařazeny pouze plochy, které prokázaly v průběhu zpracování návrhu ÚPJ urbanistickou, technickou a ekonomickou reálnost budoucího využití.

Plochy byly na začátku urbanistické koncepce zařazeny cíleně se záměrem vlastníka pozemků na jejich budoucí využití v rámci rozvoje obce.

Z.15 – Plocha občanského vybavení sport (OS) a plocha dopravy silniční (DS). Pozemkově vymezená plocha je určená k rozvoji sportovního areálu obce a je funkčně spojená se sousední stabilizovanou sportovní plochou.

Původní plochy určené k výstavbě RD jsou po dohodě s vlastníky pozemků převedeny do ploch pro dobudování obecního sportoviště.

Z.17 – Plochy pro bydlení individuální (BI). Plošně větší území je bez současného napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha doplňuje sousední plochy stejné funkce určené pro výstavbu rodinných domů.

Plocha je převzata z platného ÚPN SÚ se souhlasem s budoucím odnětím ze ZPF a majitel na jejím zařazení do rozvojových ploch trvá.

Z.18 – Plochy pro bydlení individuální (BI). Plošně menší území je napojeno na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha doplňuje sousední plochy stejné funkce určené pro výstavbu rodinných domů.

Plocha je převzata z platného ÚPN SÚ se souhlasem s budoucím odnětím ze ZPF a majitel na jejím zařazení do rozvojových ploch trvá. Na plochu je vypracovaná dokumentace pro územní rozhodnutí na dopravní a technickou infrastrukturu s návrhem parcelace.

Z.19 – Plochy pro bydlení individuální (BI). Plošně malé území s navrženou parcelací a zajištěným připojením na veřejnou infrastrukturu doplňuje a sjednocuje urbanizované území obce. Plocha doplňuje sousední plochy stejné funkce určené pro výstavbu rodinných domů. Plocha je převzatá z platného ÚPN SÚ se souhlasem s budoucím odnětím ze ZPF. Obec s využitím této plochy pro výstavbu RD dlouhodobě počítá.

Z.20 – Plochy smíšené obytné venkovské (SV) a plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ). Území s částečně vybudovanou vnitřní dopravní a technickou infrastrukturou je napojené na veřejnou infrastrukturu obce. Území je určené pro výstavbu obytných budov a dalších staveb splňujících podmínky pro území SV.

Na využití plochy je zpracovaná a projednaná územní studie zapsaná do evidence v ÚUR Brno. Na část plochy je zpracovaná dokumentace pro vydání stavebního povolení a její projednávání probíhá.

Jedná se o dlouhodobě připravované investice do této plochy, které obec podporuje.

Využití území je spjato s dlouhodobou realizací přírodních krajinářských ploch v západní části obce. Přiléhající postupně zakládaná a rozšiřovaná kulturní krajina na západ od plochy SV vytváří podmínky pro vědecké aktivity v mnoha odborných odvětvích. Stavby umístěné na ploše SV budou součástí tohoto vědecko-výzkumného komplexu.

Z.21 – Plochy smíšené obytné venkovské (SV). Území s vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturou je dobře napojené na veřejnou infrastrukturu obce. Území je určené pro rozšíření pozemků stávajících rodinných domů v části obce Zátíší a dále pro výstavbu RD omezeného počtu zájemců – vlastníků dotčených pozemků. Využití pro jiné stavby se nepředpokládá. V opačném případě musí stavby splňovat podmínky pro území SV.

Plocha je převzatá z platného ÚPN SÚ se souhlasem s budoucím odnětím ze ZPF, a zájem o její využití ze strany vlastníků pozemků trvá.

Z.22 – Plocha rekreace na oddechových plochách (RO). Plocha je vymezena pro budoucí multifunkční rekreaci v přírodních podmínkách v nezastavěném území a pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra rekreace.

Územně jasně vymezená plocha vlastnickými vztahy v západním cípu obce. Plocha je napojena na dopravní a technickou infrastrukturu přes kontaktní stávající plochu stejného vlastníka v katastru Mírová.

Plocha je převzatá z platného ÚPN SÚ se souhlasem s budoucím odnětím ze ZPF, a zájem o její využití ze strany vlastníků pozemků trvá.

Z.23 – Plocha zeleně sídelní ostatní (ZS) a plocha dopravy silniční (DS). Plocha je vymezena pro vytvoření důstojného veřejného nástupního prostoru do hřbitova. Plocha je vymezena jako VPS č. VP.01. Část plochy dopravní infrastruktury na pozemcích parc. č. 168 a 413 v k.ú. Jenišov je plocha stabilizovaná.

Z.24 – Plocha smíšená obytná venkovská (SV). Plocha přirozeně navazuje na již zastavěné území a vyplňuje prostor mezi železnicí a plochami lesa v lokalitě Zátíší. Plocha je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu.

Z.25 – Plochy pro bydlení individuální (BI), plocha dopravy silniční (DS) a plocha zeleně zahradní a sadové (ZZ). Plocha pro výstavbu solitérních RD, včetně navržené související dopravní infrastruktury a zeleně zahrad vyplňuje prostor v okolní zástavbě a navazuje na plochy Z.14 a Z.15. Dosud nezastavěné parcely doplňují stávající zástavbu v jeden koncepčně založený urbanistický komplex.

Plochy představují důležité rozvojové plochy pro bydlení v severní části obce. Plochy tvoří kompaktní území rozhodujícího významu pro budoucí rozvoj obce v segmentu příměstského bydlení.

Vzhledem k dobré dopravní dostupnosti krajského města a vybudované technické a dopravní infrastruktury se předpokládá dlouhodobý trvalý zájem o tyto plochy, které v krajském městě nejsou připravené.

Navržené plochy vyplňují větší územní proluky v současné zástavbě a organicky navazují na stávající urbanistickou sídelní strukturu.

Z.26 – Plocha technické infrastruktury všeobecné (TU). Plocha je určena pro umístění kontejnerů na tříděný odpad.

Z.27 – Plochy smíšené obytné venkovské (SV). Plochy vhodně vyplňují prostor v již stávající zástavbě určené pro bydlení při komunikaci III/00635. Jedná se o územně jasně vymezené plochy u okružní křižovatky navazující na ZÚ stejné funkce a na stávající komunikaci s technickou infrastrukturou. Plochy jsou tak dobře napojené na veřejnou infrastrukturu obce.

Z.28 – Plochy pro občanské vybavení komerční - zařízení plošně rozsáhlá (OK.k). Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra obchodu a související výroby a služeb, které nelze zejména z hlukových důvodů umístit do jiného území. Plocha přirozeně vyplňuje prostor mezi stávající rozlehlou plochou OK.k a dálnicí D6.

Z.30 – Plochy pro bydlení individuální (BI). Plocha je vymezena pro výstavbu pouze 4 solitérních rodinných domů. Plocha navazuje na plochy určené k bydlení v sousední obci a vzhledem k poloze je dobře napojitelná na veřejnou infrastrukturu.

Z.31 – Plocha smíšená obytná venkovská (SV). Plocha je rozšířením stávající zástavby u okružní křižovatky navazující na ZÚ stejné funkce a na stávající komunikaci s technickou infrastrukturou. Plocha je převzatá z platného ÚPN SÚ se souhlasem s budoucím odnětím ze ZPF.

b) Plochy transformace

T.1 – Plochy pro občanské vybavení veřejné (OV). Plocha je vymezena pro vybudování správního centra obce ve vazbě na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je vymezena jako VPS č. VO.01.

c) Plochy dopravní infrastruktury

- CNZ.D81**
 - koridor nové kapacitní silnice v úseku Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů)
 - koridor dopravní infrastruktury celorepublikového významu vymezený na základě ZÚR KK
- CNU.D01**
 - koridor pro umístění mimoúrovňové křižovatky – I/20 Karlovy Vary, přestavba OK Tašovice
 - koridor dopravní infrastruktury nadmístního významu vymezený na základě výslovného požadavku a grafických podkladů ŘSD ČR
- Z.35**
 - cyklostezka Chodovský potok
 - plocha pro cyklostezku je převzatá z platného ÚPN SÚ
- Z.36**
 - Jenišov – Zátíší – Chodov
 - plocha pro cyklostezku je částečně převzata z platného ÚPN SÚ
 - část plochy je vymezena dle KPÚ obce
- Z.32**
 - plocha pro novou komunikaci – nové dopravní propojení v jižní a severní části obce
 - část plochy je převzata z platného ÚPN SÚ
 - část plochy je vymezena dle KPÚ obce
- Z.33**
 - plocha pro novou komunikaci včetně návrhu propojení komunikace do obce
 - část plochy je převzata z platného ÚPN SÚ
 - část plochy je vymezena dle KPÚ obce
- Z.34**
 - cyklostezka a pěší propojení
 - část plochy je převzata z platného ÚPN SÚ

13.6 TABULKOVÁ ČÁST – ZASTAVITELNÉ PLOCHY

kód	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra zábor podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.04	výroba drobná a služby	1,18				0,91	0,27					
Z.05	výroba drobná a služby	6,95				6,53	0,42					
Z.06	výroba drobná a služby	0,82			0,82							
Z.10	výroba drobná a služby	0,32			0,32							
Z.07	smíšené obytné venkovské	1,34			0,64	0,70						
Z.08	smíšené obytné venkovské	1,53				1,53						
Z.11	smíšené obytné venkovské	0,78			0,05	0,73						
Z.09	smíšené obytné venkovské	1,42			0,02	1,00	0,40					
Z.20	smíšené obytné venkovské	1,05				0,12	0,93					
Z.21	smíšené obytné venkovské	1,19			0,20	0,99						
Z.24	smíšené obytné venkovské	0,13			0,13							
Z.27	smíšené obytné venkovské	1,35			1,35							
Z.31	smíšené obytné venkovské	0,30			0,02	0,28						
Z.08	doprava silniční	0,45				0,45						
Z.09	doprava silniční	0,03				0,03						
Z.13	doprava silniční	0,21			0,09	0,12						

kód	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra zábor podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.15	doprava silniční	0,04				0,04						
Z.25	doprava silniční	0,02				0,02						
Z.20	zeleň zahradní a sadová	0,12					0,12					
Z.25	zeleň zahradní a sadová	0,12				0,12						
Z.13	bydlení individuální	0,30			0,19	0,11						
Z.14	bydlení individuální	3,67			0,58	3,09						
Z.17	bydlení individuální	2,37			1,13	1,24						
Z.18	bydlení individuální	2,23			0,24	1,99						
Z.19	bydlení individuální	0,54				0,54						
Z.25	bydlení individuální	1,83				1,83						
Z.23	zeleň sídelní ostatní	0,36				0,36						
Z.15	občanské vybavení sport	0,69				0,69						
Z.28	občanské vybavení komerční – zařízení plošně rozsáhlá	0,89				0,89						
ZÁBOR ZPF CELKEM		32,23	0	0	5,78	24,31	2,14	0	0	0	0	0

13.7 TABULKOVÁ ČÁST – PLOCHY TRANSFORMACE

kód	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra zábor podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
T.1	občanské vybavení veřejné	0,40			0,39	0,01						
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,40	0	0	0,39	0,01	0	0	0	0	0	0

13.8 TABULKOVÁ ČÁST – PLOCHY A KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

kód	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra zábor podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
CNZ.D81	koridor pro kapacitní silnici v úseku Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů).	1,41		0,06	0,75	0,51	0,09					
Z.32	plocha pro novu komunikaci – nové dopravní propojení v jižní a severní části obce	0,23				0,18	0,05					
Z.34	cyklostezka a pěší propojení	0,13			0,07		0,06					
Z.35	cyklostezka Chodovský potok	0,05				0,03	0,02					
Z.36	cyklostezka Jenišov – Zátíší – Chodov	0,71			0,51	0,20						
ZÁBOR ZPF CELKEM		2,53	0	0,06	1,33	0,92	0,22	0	0	0	0	0

13.9 TABULKOVÁ ČÁST – PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

kód	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra zábor podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
K.2	zeleň ochranná a izolační	1,44			0,33	1,06	0,05					
ZÁBOR ZPF CELKEM		1,44	0	0	0,33	1,06	0,05	0	0	0	0	0

13.10 TABULKOVÁ ČÁST – SOUHRN

záměr	souhrn výměry záboru (ha)	výměra zábor podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
		I.	II.	III.	IV.	V.					
zastavitelné plochy	32,23	0	0	5,78	24,31	2,14					
plochy transformace	0,40	0	0	0,39	0,01	0					
dopravní infrastruktura	2,53	0	0,06	1,33	0,92	0,22					
plochy zeleně ochranné	1,44			0,33	1,06	0,05					
ZÁBOR ZPF CELKEM	36,60	0	0,06	7,83	26,30	2,41	0	0	0	0	0

14 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Připomínky a jejich vyhodnocení je samostatnou přílohou č. 3 územního plánu Jenišov.

15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Námítky a jejich vyhodnocení je samostatnou přílohou č. 3 územního plánu Jenišov.

Poučení

Proti územnímu plánu Jenišov vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Mgr. Jiří Stehlík

starosta obce

Ing. Ivan Forejt

1. místostarosta obce

Petr Valta

2. místostarosta obce