

ÚZEMNÍ PLÁN

---

JENIŠOV

návrh pro veřejné projednání



# ÚZEMNÍ PLÁN JENIŠOV

**ZPRACOVATEL:**

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

Studio MAP s.r.o.  
Nerudova 945/36, České Budějovice 3  
370 04 České Budějovice

**návrh pro společné jednání a pro  
veřejné projednání**

Ing. arch. J. Kosík – autorizace ČKA, č. 01488  
Jana Palacha 1121, Mladá Boleslav  
Ing. arch. Petr Martínek, autorizace ČKA, č. 0499  
Úvalská 604/2, Karlovy Vary

**OBJEDNATEL:**

Obec Jenišov

**POŘIZOVATEL:**

Obecní úřad Jenišov

## VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU JENÍŠOV

1	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	8
2	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....	8
2.1	hlavní zásady celkové koncepce rozvoje území obce .....	8
2.2	základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce Jenišov .....	8
3	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....	9
3.1	koncepce plošného uspořádání .....	10
3.2	koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice .....	12
3.3	vymezení zastavitelných ploch .....	20
3.4	vymezení ploch přestavby .....	21
3.5	koncepce systému sídelní zeleně .....	21
4	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....	23
4.1	koncepce veřejných prostranství .....	23
4.2	koncepce dopravní infrastruktury .....	24
4.3	koncepce technické infrastruktury .....	29
4.4	koncepce občanského vybavení.....	32
5	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ.....	33
5.1	plochy s rozdílným způsobem využití .....	34
5.2	územní systém ekologické stability (ÚSES) .....	34
5.3	prostupnost krajiny .....	35
5.4	protierozní opatření .....	36
5.5	opatření proti povodním .....	36
5.6	koncepce rekreačního využívání krajiny .....	36
5.7	dobývání nerostů .....	36
6	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	36
7	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT .....	63
8	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....	64
9	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....	65
10	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE .....	65
11	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB.....	66
12	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	66

## ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU JENÍŠOV

1	POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	68
2	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....	68
3	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM .....	69
3.1	vyhodnocení souladu se s politikou územního rozvoje ČR.....	69
3.2	vyhodnocení souladu se zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje.....	69
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	73

5	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ</b> .....	74
6	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ</b> .....	74
7	<b>VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ</b> .....	74
8	<b>KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ</b> .....	77
8.1	současný stav, pozice obce v systému osídlení. ....	77
8.2	současný stav a rozvojové předpoklady – obyvatelstvo .....	78
8.3	současný stav – přírodní hodnoty a podmínky, exhalace, hluk, odpady, těžba, zemědělství, lesnictví. ....	79
8.4	současný stav – kulturní hodnoty, ochrana památek. ....	82
8.5	současný stav – ochranná pásma a ostatní doplňující informace o limitech a omezeních .....	82
8.6	současný stav – dopravní a technická infrastruktura .....	84
8.7	současný stav – rozvojové předpoklady hlavních funkčních složek urbanistické struktury.....	87
8.8	zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby.....	90
8.9	zásady ochrany životního prostředí.....	115
9	<b>VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH</b> .....	117
9.1	vyhodnocení účelného využití zastavěného území.....	117
9.2	vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v územním plánu.....	118
10	<b>ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ</b> .....	120
11	<b>STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA</b> .....	120
12	<b>SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO</b> .....	120
13	<b>VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ</b> .....	120
14	<b>VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL</b> .....	121
15	<b>ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ</b> .....	137
16	<b>VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK</b> .....	137

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který územní plán vydal:

**Zastupitelstvo obce Jenišov**

datum nabytí účinnosti územního plánu:

**XXX**

pořizovatel:

**Obecní úřad Jenišov**

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

**Bc. Jaromír Trtík**

Zastupitelstvo obce Jenišov jako příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 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 12. 2. 2022. Zastavěné území je vyznačeno v grafické části územního plánu.

# 2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

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.

## 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,
- 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, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

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 přestavby

- [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 v bytových domech (BH), plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI), plochy smíšené obytné – venkovské (SV), které jsou doplněny o plochy zeleně soukromé (ZZ), tj. plochy zeleně soukromé a vyhrazené.
- 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 bydlení v rodinných domech – městské a příměstské jsou vymezeny za účelem zajištění realizace bydlení doplněného o drobné služby, plochy pro bydlení v bytových domech pak pro možnost realizace bydlení v bytových domech.  
Plochy zeleně soukromé a vyhrazené 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 a skladování – lehký průmysl (VL) a plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD). Jako specifická plocha se zvláštním typem užívání je vymezena plocha specifická (SX), a to pro zajištění funkce bydlení spojenou se zázemím obory.
- Plochy výroby a skladování – lehký průmysl 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 a skladování – drobná a řemeslná výroba 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 – veřejné. 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 – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) a plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru (RN). Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení 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 plochách přírodního charakteru 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 (OM) a občanské vybavení – komerční zařízení plošné rozsáhlá (OK).

#### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

- Pro zajištění a rozvoj veřejné infrastruktury v oblasti dopravní infrastruktury jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS), plochy dopravní infrastruktury –železniční (DZ), plochy veřejných prostranství (PV).
- Nad rámec vymezených ploch dopravní infrastruktury je realizace dopravních staveb umožněna i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, které takovému využití připouštějí.

#### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

- Pro zajištění a rozvoj technické infrastruktury jsou vymezeny plochy technické infrastruktury (TI).
- 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 (PV) a plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZS). Zvláštní funkci sídelní zeleně zaujímají plochy zeleně ochranné (ZO), které jsou vymezeny v místech, kde má zeleň převážně funkci ochrannou, např. z důvodu zachycování prachových částic, snižování hluku, zakrývání nevhodných pohledů.
- 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 ploch jsou vymezovány tam, kde se předpokládá převaha zpevněných ploch (např. náměstí, ulice). Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň 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 – zahrádkové osady (RZ).
- Plochy rekreace – zahrádkové osady jsou vymezeny k zajištění a rozvoji podmínek individuální rekreace.

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

- Pro zajištění rozvoje krajinné funkce jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské (VV), plochy lesní (NL), plochy smíšené nezastavěného území (MN), plochy zemědělské (NZ) a plochy přírodní (NP).
- Tyto plochy slouží zejména k zajištění podmínek zachování biologické rozmanitosti, krajinné funkce a ekologické stability a dále k zajištění podmínek výrobních aktivit podmíněných přírodními zdroji (zemědělství, lesnictví) a v neposlední řadě aktivit rekreačních.

## 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, tvárnice 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 tvárnice 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, popínavá zeleň 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.
- Ustoupené 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.

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, oprava oděvů a obuvi, oprava elektroniky, ruční výroba módních a bytových doplňků, umělecké ateliéry, samostatné ordinace lékařů, zdravotní služby, kanceláře apod. Za nerušící výrobu nebo službu se nepovažuje např. autooprava, 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 přestavbová 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 koncepce obce je dotvářena individuálně s ohledem na její intenzivní územní rozvoj v letech 1993–2018.
- 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 přestavbové 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, tvořící 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"> <li>• Zvýšit význam ulic jako pěších tras s podporou liniové zeleně.</li> <li>• Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.</li> <li>• Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,8 m s maximální výškou neprůhledné části 0,5 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.</li> </ul>
struktura zástavby:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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</li> </ul>

charakter zástavby:	<p>budou přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.</li> </ul>
výšková regulace zástavby:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Při umísťování staveb v zastavěném území není možné překročit převládající výškovou hladinu navazující zástavby.</li> <li>• Při umísťování staveb v zastavitelných plochách nebo plochách přestavby je nutné zohlednit převládající výškovou hladinu navazující zástavby, která je nepřekročitelná.</li> </ul>
minimální procento ozelenění pozemku:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 umísťovány v kontextu navazující zástavby a neměly by v území vytvářet negativní dominantu.</li> <li>• V případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanovena v plochách SV na 40 %, v plochách BI na 60 %.</li> <li>• V případě umísťování stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoveno.</li> </ul>
výměry pro vymezení stavebních pozemků:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V případě nové parcelace v plochách BI a SV min. 800 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Půdorysná velikost stavby v plochách BI a SV max. 300 m<sup>2</sup>.</li> </ul>

Pro prostorově stabilizované plochy existujících zahrádkových osad (plochy RZ) jsou stanoveny níže uvedené podmínky:

- maximální výška zastavění 1 nadzemní podlaží bez využitého podkroví.
- maximální plocha hlavní stavby je 30 m<sup>2</sup>.
- minimální procento ozelenění stavebního pozemku (koeficient zeleně) je 80 %.

### 3.2.4 REGULACE V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH A PLOCHÁCH PŘESTAVBY

kód plochy	index	regulace
------------	-------	----------

Z01	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"> <li>• minimální velikost stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu je 800 m<sup>2</sup>.</li> <li>• maximální velikost stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu je 2500 m<sup>2</sup>.</li> <li>• charakter a struktura zástavby – řadová zástavba volná s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.</li> </ul>
Z02	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"> <li>• minimální velikost stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu je 800 m<sup>2</sup>.</li> <li>• maximální velikost stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu je 2500 m<sup>2</sup>.</li> <li>• charakter a struktura zástavby – řadová zástavba volná s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.</li> </ul>
Z03	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"> <li>• charakter a struktura zástavby – uspořádaná lineární zástavba s převážně jednotnou orientací a kompaktní zástavbou budovami.</li> </ul>
Z04	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"> <li>• charakter a struktura zástavby – uspořádaná lineární zástavba s převážně jednotnou orientací a kompaktní zástavbou budovami.</li> </ul>
Z05	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"> <li>• charakter a struktura zástavby – uspořádaná lineární zástavba s převážně jednotnou orientací a kompaktní zástavbou budovami.</li> <li>• maximální zastavěná plocha kterékoliv jednotlivé budovy nepřesáhne 500 m<sup>2</sup>.</li> <li>• maximální výška jakékoliv stavby na ploše je 6,0 m.</li> </ul>
Z06	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"> <li>• charakter a struktura zástavby – uspořádaná lineární zástavba s převážně jednotnou orientací a kompaktní zástavbou budovami.</li> </ul>
Z07	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"> <li>• charakter a struktura zástavby – rozvolněná zástavba s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.</li> </ul>
Z08	SV DS	<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"> <li>• z vymezené plochy DS na parc. č. 789 k.ú. Jenišov bude parkoviště zabírat 65 % a 35 % bude zeleň bez možnosti výstavby budov.</li> <li>• charakter a struktura zástavby – rozvolněná zástavba s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.</li> </ul>
Z09	SV DS	<p>1. plocha s vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturou je vymezena převážně pro výstavbu soliterních rodinných domů a dalších staveb splňujících podmínky pro území SV.</p> <p>2. specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• charakter a struktura zástavby – rozvolněná zástavba s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.</li> </ul>
Z10	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"> <li>• charakter a struktura zástavby – uspořádaná lineární zástavba s převážně jednotnou orientací a kompaktní zástavbou budovami.</li> </ul>
Z11	SV	<p>1. plocha s vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturou je vymezena pro výstavbu soliterních rodinných domů a dalších staveb splňujících podmínky pro území SV.</p> <p>2. specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• charakter a struktura zástavby – rozvolněná zástavba s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.</li> </ul>
Z13	BI DS	<p>1. plocha je vymezena pro výstavbu soliterních rodinných domů.</p> <p>2. specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pro realizaci plochy je třeba vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu.</li> <li>• charakter a struktura zástavby – zástavba volná koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.</li> </ul>

Z14	BI ZS	<p>1. plocha je vymezena pro výstavbu solitérních rodinných domů.</p> <p>2. specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• charakter a struktura zástavby – zástavba volná s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.</li> </ul>
Z15	OS DS ZV	<p>1. plocha je vymezena k rozvoji sportovního areálu obce funkčně spojená se sousední stabilizovanou plochou sportovní.</p> <p>2. specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• součástí plochy budou parkovací místa</li> </ul>
Z17	BI	<p>1. plocha je vymezena pro výstavbu solitérních rodinných domů.</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"> <li>• charakter a struktura zástavby – zástavba volná s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.</li> </ul>
Z18	BI	<p>1. plocha je vymezena pro výstavbu solitérních rodinných domů.</p> <p>2. specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zajistit napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu.</li> <li>• jednotlivé pozemky pro RD budou o minimální výměře 800 m<sup>2</sup>.</li> <li>• jednotlivé pozemky pro RD budou o maximální výměře 2 000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• charakter a struktura zástavby – zástavba volná s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.</li> </ul>
Z19	BI	<p>1. plocha je vymezena pro výstavbu solitérních rodinných domů.</p> <p>2. specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• charakter a struktura zástavby – zástavba rozvolněná koncentrického uspořádání s různou orientací k veřejnému prostranství.</li> </ul>
Z20	SV DS ZS	<p>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.</p> <p>2. specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• charakter a struktura zástavby – rozvolněná zástavba s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.</li> </ul>
Z21	SV	<p>1. plocha 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"> <li>• charakter a struktura zástavby – rozptýlená (rozvolněná) zástavba neuspořádaná.</li> </ul>
Z22	RN	<p>1. Plocha vymezena pro budoucí multifunkční rekreaci v přírodních podmínkách v nezastavěném území.</p> <p>2. specifické podmínky se nestanovují.</p>

Z23	ZV DS	<p>1. Plocha je vymezena pro vytvoření důstojného veřejného nástupního prostoru do hřbitova. Plocha je vymezena jako VPS č. PP1. Část plochy dopravní infrastruktury na pozemcích parc. č. 168 a 413 v k.ú. Jenišov je plocha stabilizovaná.</p> <p>2. specifické podmínky se nestanovují.</p>
Z24	SV	<p>1. plocha 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"> <li>• charakter a struktura zástavby – rozptýlená (rozvolněná) zástavba neuspořádaná.</li> </ul>
Z25	BI DS ZS	<p>1. plocha je vymezena pro výstavbu solitérních rodinných domů.</p> <p>2. specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• jednotlivé pozemky pro RD budou o minimální výměře 800, m<sup>2</sup>.</li> <li>• jednotlivé pozemky pro RD budou o maximální výměře 2 000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• charakter a struktura zástavby – rozvolněná zástavba koncentrického uspořádání s různou orientací staveb k veřejnému prostranství.</li> </ul>
Z26	TI	<p>1. plocha 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"> <li>• charakter a struktura zástavby – rozvolněná zástavba s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.</li> </ul>
Z27	SV	<p>1. plocha 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"> <li>• charakter a struktura zástavby – rozvolněná zástavba s prvky plošné zástavby koncentrického uspořádání a převážně jednotné orientace k veřejnému prostranství.</li> </ul>
Z28	OK	<p>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.</p> <p>1. územně jasně vymezená plocha rozšiřující stávající plochu stejné funkce.</p> <p>2. specifické podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• charakter a struktura zástavby – rozvolněná zástavba s převážně jednotnou orientací k veřejnému prostranství. Možnost koncentrického uspořádání zástavby budovami.</li> </ul>
Z29	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 se nestanovují.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• charakter a struktura zástavby – uspořádaná lineární zástavba s převážně jednotnou orientací a kompaktní zástavbou budovami.</li> </ul>
P1	OV	<p>1. plocha je vymezena pro vybudování správního centra obce.</p> <p>2. nezbytná podmínka realizace je zpracování územní studie s nastavením základního způsobu zástavby, vnitřní dopravní a technické infrastruktury.</p>

### 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
Z01	14,81	plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI
		plochy dopravní infrastruktury silniční	DS
Z02	3,94	plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI
		plochy dopravní infrastruktury silniční	DS
Z03	0,71	plochy pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba	VD
Z04	0,71	plochy pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba	VD
Z05	6,89	plochy pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba	VD
Z06	0,82	plochy pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba	VD
Z07	1,60	plochy smíšené obytné venkovské	SV
Z08	1,60	plochy smíšené obytné venkovské	SV
		plochy dopravní infrastruktury silniční	DS
Z09	1,60	plochy smíšené obytné venkovské	SV
		plochy dopravní infrastruktury silniční	DS
Z10	0,68	plochy pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba	VD
Z11	0,78	plochy smíšené obytné venkovské	SV
Z13	0,65	plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI
		plochy dopravní infrastruktury silniční	DS
Z14	5,95	plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI
		plochy zeleně soukromé a vyhrazené	ZS
Z15	0,86	plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS
		plochy dopravní infrastruktury silniční	DS
		plochy zeleně na veřejných prostranstvích	ZV
Z17	2,37	plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI
Z18	2,23	plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI
Z19	0,55	plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI
Z20	1,26	plochy smíšené obytné venkovské	SV
		plochy dopravní infrastruktury silniční	DS
		plochy zeleně soukromé a vyhrazené	ZS

Z21	1,09	plochy smíšené obytné venkovské	SV
Z22	1,79	plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru	RN
Z23	0,62	plochy zeleně na veřejných prostranstvích	ZV
		plochy dopravní infrastruktury silniční	DS
Z24	1,09	plochy smíšené obytné venkovské	SV
Z25	2,23	plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI
		plochy dopravní infrastruktury silniční	DS
		plochy zeleně soukromé a vyhrazené	ZS
Z26	0,03	plochy technické infrastruktury	TI
Z27	1,09	plochy smíšené obytné venkovské	SV
Z28	4,73	plochy pro občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlé	OK
Z29	0,71	plochy pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba	VD

### 3.4 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

Ve správním území obce Jenišov jsou vymezeny následující plochy přestavby:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index
P1	0,68	plochy pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu	OV

### 3.5 KONCEPCE SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

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

Do ploch sídelní zeleně na veřejných prostranstvích 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 sídelní zeleně soukromé jsou vymezeny většinou soukromé zahrady s výrazně omezenou zastavitelností, oplocené i neoplocené s omezeným přístupem veřejnosti.

Jako plochy zeleně ochranné a izolační je vymezena stabilizovaná plocha nezastavěného území, vedoucí po trasách VTL plynovodů mezi plochou BI a NT v severozápadní části obce.

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 umístování 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 krajinařské 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 ZELEŇ

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

#### 3.5.5 ZELEŇ VEŘEJNĚ NEPŘÍSTUPNÁ (PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ A VYHRAZENÉ)

- 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, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

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 návsí, 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 zahrnující náměstí, ulice a významná místa křížení a
- plochy veřejných prostranství – zeleň 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. Koncepci 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 dokonponovat 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 nutné 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 umístění 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 prostupnosti 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.

**Ve správním území obce Jenišov jsou vymezeny nové záměry dopravní infrastruktury, a to koridory nebo plochy dopravní infrastruktury**

CD D81	koridor pro kapacitní silnici v úseku Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů).
CD 01	plocha pro křižovatku nadmístního významu u obchodního centra Globus.
CD 02	plocha pro účelovou komunikaci.
CD 03	plocha pro místní komunikaci, součást dopravního propojení jižní a severní části obce.
CD 04	plocha pro účelovou komunikaci.
CD 05	plocha pro účelovou komunikaci.
CD 06	plocha pro místní komunikaci.
CD 07	plocha pro účelovou komunikaci.
CD 32	plocha pro místní komunikaci.
CD C03	plocha pro účelovou komunikaci.
CD C07	plocha pro místní komunikaci.
CD C09	plocha pro místní komunikaci.
CD C10	plocha pro místní komunikaci.
CD C12	plocha pro účelovou komunikaci.
CD C20	plocha pro účelovou komunikaci.
CD C25	plocha pro účelovou komunikaci.
CD C26	plocha pro účelovou komunikaci.
CD C27	plocha pro účelovou komunikaci.

**Ve správním území obce Jenišov jsou vymezeny nové záměry dopravní infrastruktury, a to koridory dopravní infrastruktury**

- CD D81** Koridor nové kapacitní silnice v úseku Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů). koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba D81.
- Koridor je primárně určen pro umístění nových silnice, je však do něj možno umístit i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci rozšíření 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 umístování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

## **Ve správním území obce Jenišov jsou vymezeny nové záměry dopravní infrastruktury, a to plochy dopravní infrastruktury**

**CD 01** Plocha pro křižovatku nadmístního významu u obchodního centra Globus, pro křižovatku přeložky silnice I/6 a silnice I/20. Plocha je vymezena jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury VD 01.

**CD 02** účelová komunikace – cyklostezka Chodovský potok

- plocha pro cyklostezku vymezená na základě zadání jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury **VD 02** o šířce 8,0 m.
- po uvedení dokončené dopravní stavby do užívání zůstanou zbývající nezastavěné části plochy součástí ploch dopravní infrastruktury.
- využití plochy pro stavbu veřejné dopravní infrastruktury je omezeno v ploše, která zasahuje do koridoru CD D81. Zde je koridor CD D81 funkčně nadřazen průběhu plochy CD 02.

**CD 03** plocha pro místní komunikaci, součást dopravního propojení jižní a severní části obce.

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

**CD 04** plocha pro účelovou komunikaci – cyklostezka Zátíší – Jenišov

- plocha pro cyklostezku je vymezená na základě zadání jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury **VD 04** o šířce 8,0 m.
- po uvedení dokončené dopravní stavby do užívání zůstanou zbývající nezastavěné části plochy součástí ploch dopravní infrastruktury.
- součástí plochy je i řešení křížení s železniční tratí a dále levé odbočování cyklistů za přejezdem do místní komunikace.

**CD 05** plocha pro účelovou komunikaci - 1. část polní lesní (lesní) cesty od zástavby k železničnímu viaduktu.

- plocha pro cestu je vymezená na základě zadání o šířce 5,0 m a je vymezený jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury **VD 05**.
- po uvedení dokončené dopravní stavby do užívání zůstanou zbývající nezastavěné části plochy součástí ploch dopravní infrastruktury.

**CD 06** plocha pro místní komunikaci, součást dopravního propojení jižní a severní části obce.

- plocha pro místní komunikaci je vymezený jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury **VD 06**.
- po uvedení dokončené dopravní stavby do užívání zůstanou zbývající nezastavěné části plochy součástí ploch dopravní infrastruktury.
- střední část plochy je přerušena vloženými pozemky ppč. 493/2 a 493/6 k.ú. Hory (mimo řešené území). Při přípravě a realizaci stavby je třeba tuto skutečnost zohlednit.

**CD 07** plocha pro účelovou komunikaci – cyklostezka Jenišov - Chodov v prostoru Zátíší.

- plocha pro cyklostezku má šířku 5,0 m.
- plocha pro cyklostezku je vymezený jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury **VD 07**.
- po uvedení dokončené dopravní stavby do užívání zůstanou zbývající nezastavěné části plochy součástí ploch dopravní infrastruktury.

**CD 32** plocha pro místní komunikaci, součást dopravního propojení jižní a severní části obce.

- plocha pro místní komunikaci je vymezený jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury **VD 32**.
- po uvedení dokončené dopravní stavby do užívání zůstanou zbývající po uvedení dokončené dopravní stavby do užívání zůstanou zbývající nezastavěné části plochy součástí ploch dopravní infrastruktury.
- střední část plochy je přerušena vloženými pozemky ppč. 493/2 a 493/6 k.ú. Hory (mimo řešené území). Při přípravě a realizaci stavby je třeba tuto skutečnost zohlednit.

**CD C03** plocha pro účelovou komunikaci – cyklostezka Zátíší – cyklostezka č.2227 Rybníček

- část plochy pro účelovou komunikaci – cyklostezku je vymezena na základě KPÚ jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury **VD C03** vedoucí po samostatném vymezeném pozemku.
- část plochy pro cyklostezku je vymezena na základě zadání jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury.
- plocha o šířce 5,0 m dle šířky plochy CD C09.
- po uvedení dokončené dopravní stavby do užívání zůstanou zbývající nezastavěné části plochy součástí ploch dopravní infrastruktury.

**CD C07** plocha pro místní komunikaci, součást posílení dopravního systému obce a dopravního propojení jižní a severní části obce.

- plocha pro ostatní komunikaci – místní komunikaci je vymezena na základě KPÚ jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury **VD C07** vedoucí po samostatném vymezeném pozemku.
- po uvedení dokončené dopravní stavby do užívání zůstanou zbývající nezastavěné části plochy součástí ploch dopravní infrastruktury.

**CD C09** plocha pro místní komunikaci, součást posílení dopravního systému obce a dopravního propojení jižní a severní části obce.

- plocha pro ostatní komunikaci – místní komunikaci je vymezená na základě KPÚ vedoucí po samostatném vymezeném pozemku.
- součástí nové místní komunikace budou stykové křižovatky se stávající místní komunikací v ulici Daimlerova a komunikací v ploše CD C10.
- po uvedení dokončené dopravní stavby do užívání zůstanou zbývající nezastavěné části plochy součástí ploch dopravní infrastruktury.

**CD C10** plocha pro místní komunikaci pro propojení komunikace CD C09 se stávající místní komunikací.

- plocha pro ostatní komunikaci – místní komunikaci je vymezená na základě KPÚ a vede po samostatném vymezeném pozemku.
- po uvedení dokončené dopravní stavby do užívání zůstanou zbývající nezastavěné části plochy součástí ploch dopravní infrastruktury.

**CD C12** plocha pro účelovou komunikaci. Plocha pro komunikaci je vymezen jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury **VD C12**.

- část plochy pro komunikaci je vymezena na základě KPÚ a vede po samostatném vymezeném pozemku.
- část plochy pro komunikaci je vymezena na základě zadání a vede po vymezeném pozemku.
- po uvedení dokončené dopravní stavby do užívání zůstanou zbývající nezastavěné části plochy součástí ploch dopravní infrastruktury.

**CD C20** plocha pro účelovou komunikaci. Plocha pro komunikaci je vymezen jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury **VD C20**.

- plocha pro komunikaci je vymezen na základě KPÚ a vede po samostatném vymezeném pozemku.
- po uvedení dokončené dopravní stavby do užívání zůstanou zbývající nezastavěné části plochy součástí ploch dopravní infrastruktury.
- využití plochy pro stavbu veřejné dopravní infrastruktury je omezeno v ploše, která zasahuje do koridoru CD D81. Zde je koridor CD D81 funkčně nadřazen průběhu plochy CD 02.

**CD C25** plocha pro účelovou komunikaci - 3. část ostatní komunikace – polní cestu od zástavby k železničnímu viaduktu.

- plocha vymezená na základě KPÚ a vede po samostatném vymezeném pozemku. Plocha pro komunikaci je vymezena jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury **VD C25**.
- po uvedení dokončené dopravní stavby do užívání zůstanou zbývající nezastavěné části plochy součástí ploch dopravní infrastruktury.

**CD C26** plocha pro účelovou komunikaci - 2. část ostatní komunikace – polní cesty od zástavby k železničnímu viaduktu.

- plocha je vymezená na základě KPÚ (C26) a vede po samostatném vymezeném pozemku. Plocha pro komunikaci je vymezena jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury **VD C26**.
- po uvedení dokončené dopravní stavby do užívání zůstanou zbývající nezastavěné části plochy součástí ploch dopravní infrastruktury.

**CD C27** plocha pro účelovou komunikaci.

- plocha je vymezen na základě KPÚ a vede po samostatném vymezeném pozemku. Plocha je vymezena jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury **VD C27**.

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

### **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 umisťovat 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 níž je koridor vymezen.

### **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.

### **CYKLISTICKÁ DOPRAVA**

---

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

### **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. VT1. Vodovod prochází ve střední části trasy po pozemcích sousedního katastru Hory (mimo řešené území). Tuto skutečnost je třeba zohlednit při realizaci stavby.
- Propojovací vodovodní řad PE 110 v silnici. Řad je navržen jako veřejně prospěšná stavba č. VT2.
- Posílení vodojemu Vyhlídková 2 x 200,0 m<sup>3</sup>.
- 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. VT3.
- Čerpací stanice odpadních vod Jenišov 2 (dále i ČSOV Jenišov 2). Čerpací stanice je navržena jako veřejně prospěšná stavba č. VT4.
- Výtlačný kanalizační řad ČSOV Jenišov 2 - stávající výtlačný řad Jenišov. Řad je navržen jako veřejně prospěšná stavba č. VT5.
- Výtlačný kanalizační řad ČSOV Jenišov 2 - hranice s k.ú. Dvory. Řad je navržen jako veřejně prospěšná stavba č. VT6.

- Propojovací řad splaškové kanalizace – veřejně prospěšná stavba č. VT7.
- Propojovací řad splaškové kanalizace – veřejně prospěšná stavba č. VT9.

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 umístěováno v rámci ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit jejich umístěování 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. Doplnění a dílčí úpravy na systému nemění základní technické parametry stávajících hlavních zařízení na kanalizační síti.

Zásady a doplňující objekty na kanalizační síti:

- 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.
- 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.
- Míra akumulace, zasakování a retence dešťových vod nesmí ohrozit základní funkci vodoteče v řešeném území, a zvláště v ÚSES.
- 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. VT8.
- Propojovací řad dešťové kanalizace navržený jako veřejně prospěšná stavba č. VT10.

## 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. V rozvojové ploše Z12 VD bude nová trafostanice TN2. Trafostanice včetně pozemku pro ni je vymezena jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury TI číslo VT12. Pozemek pro trafostanici není z praktických důvodů zobrazitelnosti vymezen jako samostatná plocha s rozdílným způsobem využití s funkcí technické infrastruktury TI.

Další trafostanice TN1 a TN3 nejsou trafostanice vymezeny jako veřejně prospěšná stavby technické infrastruktury. Umístění nových trafostanic umožňuje trasování VN kabelů po veřejných pozemcích a pozemcích v majetku obce.

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 (shromážd'ovací 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 Z26.

### **4.4 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

Pro zajištění a rozvoj veřejného občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura. 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 umístit 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 – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) a plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru (RN). Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení 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 plochách přírodního charakteru 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 (OM) a občanské vybavení – komerční zařízení plošné rozsáhlá (OK).

Nad rámec výše uvedených ploch občanského vybavení lze stavby a zařízení občanského vybavení umisťovat i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, zejména v plochách smíšených obytných venkovských 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 tyto 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 Z15 - OS. Stavby pro tělovýchovu a sport funkčně spojené s jinou veřejnou občanskou vybaveností je možné realizovat na základních funkčních plochách (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, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

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 (krajině 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

### KRAJINNÉ ÚZEMÍ

Pro zajištění rozvoje krajinné funkce jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní, plochy smíšené nezastavěného území, plochy zemědělské a plochy přírodní. 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.

## 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 (LK)

číslo	popis	funkčnost
LK1	spojnice hranice obce Mírová s LC 2	funkční
LK2	spojnice LC 2 s LC3 hranice katastru Dvory	funkční
LK3	spojnice hranice obce Mírová s hranicí obce Hory	navržený
LK4	spojnice LK 3 s LC 4	navržený
LK5	spojnice LC 4 - s Chodovským potokem	navržený
LK6	spojnice LC 4 s LC 5	navržený
LK8	spojnice hranice katastru Tašovice s LC 7	navržený
LK9	spojnice LC 4 - s Chodovským potokem	funkční

### Lokální biocentra zasahující správní území obce (LC)

číslo	název	funkčnost
LC1	Zátiší	funkční
LC2	Nad mlýnem	funkční
LC3	Na předměstí	funkční
LC4	Jenišov	funkční
LC5	Roh	funkční
LC6	U cvičiště	funkční
LC7	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, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- Stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde a 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 k jejímu narušení nebo 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, bylo by 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 umístované 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

Plochy pro dobývání ložisek nerostů nejsou územním plánem vymezovány.

## 6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ 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.

<b>obecný účel</b>	<b>plochy s rozdílným způsobem využití</b>	<b>kód plochy</b>
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění obytné funkce v území	plochy smíšené obytné – venkovské	SV
	plochy pro bydlení v bytových domech (hromadné)	BH
	plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI
	plochy zeleně soukromé a vyhrazené	ZZ
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění produkční funkce v území	plochy výroby a skladování – lehký průmysl	VL
	plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba	VD
	plochy specifické	SX
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění veřejné infrastruktury	plochy dopravní infrastruktury – silniční	DS
	plochy dopravní infrastruktury – drážní	DZ
	plochy občanského vybavení – veřejné	OV
	plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS
	plochy občanské vybavení – komerční zařízení malá až střední	OM
	plochy občanské vybavení – komerční zařízení plošné rozsáhlá	OK
	plochy občanské vybavení – hřbitovy	OH
	plochy rekreace – zahrádkové osady	RZ
	plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru	RN
	plochy veřejných prostranství	PV
	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZS
	plochy zeleně ochranné	ZO
	plochy technické infrastruktury	TI
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění krajinné funkce v území	plochy vodní a vodohospodářské –	VV
	plochy zemědělské	NZ
	plochy lesní	NL
	plochy přírodní	NP
	plochy smíšené nezastavěného území	MN

## SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ

### Hlavní využití

plochy smíšené obytné – venkovské

### Přípustné využití

- stavby pro bydlení v rodinných domech samostatných/solitérních nebo dvojdomech (maximálně o dvou bytových jednotkách)
- stavby a zařízení občanského vybavení, např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování (vyjma ubytoven), stravování, služby
- stavby a zařízení pro rekreaci
- 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 souvisejícího občanského vybavení nebo nerušící výroba 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 m<sup>2</sup>, maximální velikost stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu je 2500 m<sup>2</sup>
- maximální půdorysná velikost stavby hlavní v případě výstavby rodinného domu je 300 m<sup>2</sup>

## BH PLOCHY PRO BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH (HROMADNÉ)

### Hlavní využití

plochy pro bydlení v bytových domech (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 komerčního charakteru, např. pro obchodní prodej, služby, podnikání

To vše 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
- na pozemku parc. č. 348/2 v k. ú. Jenišov je možná realizace pouze dvou bytových domů
- maximální výška staveb v případě šikmých střech 2 nadzemní podlaží + využitá 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

**BI PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH****Hlavní využití**

plochy bydlení v rodinných domech

**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
- 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 souvisejícího občanského vybavení nebo nerušící drobná výroba a služby

To vše 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 1 nadzemní podlaží + využitě podkroví v případě šikmých střech, v případě střech plochách 1 nadzemní podlaží
- minimální procento ozelenění 60 %
- minimální velikost stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu je 800 m<sup>2</sup>, maximální velikost stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu je 2500 m<sup>2</sup>
- maximální půdorysná velikost stavby hlavní v případě výstavby rodinného domu je 300 m<sup>2</sup>



**ZZ PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ A VYHRAZENÉ****Hlavní využití**

plochy zeleně soukromé a vyhrazené

**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
- oplocení pozemků
- 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.

**Hlavní využití**

plochy výroby a skladování – lehký průmysl

**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

**VD PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA****Hlavní využití**

plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba

**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

**SX****PLOCHY SPECIFICKÉ****Hlavní využití**

plochy specifické

**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 podmíněk, 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 m<sup>2</sup>

## DS PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ

### Hlavní využití

plochy dopravní infrastruktury – 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, garáže
- 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

**DZ PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ŽELEZNIČNÍ****Hlavní využití**

plochy dopravní infrastruktury –železniční

**Přípustné využití**

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

## OV PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ

### Hlavní využití

plochy občanského 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 – byt správce nebo majitele jako součást stavby umístované dle hlavního a přípustného využití za podmínek, 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

OS

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ****Hlavní využití**

plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

**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 %



OM

## PLOCHY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ

### Hlavní využití

Plochy pro občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

### Přípustné využití

- stavby a zařízení pro obchodní prodej a služby do 2000 m<sup>2</sup>
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura včetně parkovišť nebo garáží
- technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně včetně prvků drobné architektury a mobiliáře

### Podmíněně přípustné využití

- Stavba pro bydlení – byt správce nebo majitele za podmínek, 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

OK

**PLOCHY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ PLOŠNĚ ROZSÁHLÁ****Hlavní využití**

Plochy pro občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá

**Přípustné využití**

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

**Podmíněně přípustné využití**

- Stavba pro bydlení – 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

**OH PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOVY****Hlavní využití**

plochy občanského vybavení – hřbitovy

**Přípustné využití**

- plochy veřejných i vyhrazených hřbitovů a pohřebišť, kolumbárií, urnových hájů
- stavby a zařízení smutečních obřadních sání, 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 PLOCHY REKREACE – ZAHŘÁDKOVÉ OSADY****Hlavní využití**

plochy rekreace – zahrádkové osady

**Přípustné využití**

- stavby pro rodinnou rekreaci do o zastavěné ploše max. 30 m<sup>2</sup> 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 2 nadzemní podlaží

## RN REKREACE – NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU

### Hlavní využití

Rekreace – na plochách přírodního charakteru

### 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

**PV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ****Hlavní využití**

plochy veřejných prostranství

**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 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.
- Činnosti, stavby a zařízení, kterými by došlo ke znemožnění vedení průjezdního úseku silnice v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice.

## ZS PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ

### Hlavní využití

plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

### 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 PLOCHY ZELENĚ – OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ****Hlavní využití**

plochy zeleně – ochranná a izolační

**Přípustné využití**

- pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů
- sídelní zeleň, zeleň veřejně nepřístupná, zahrady a sady
- cyklistické stezky, pěší stezky
- 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.



**TI PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY****Hlavní využití**

plochy technické infrastruktury

**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.

## VV PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

### Hlavní využití

plochy vodní a vodohospodářské

### 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 podmíněk, 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.

## ZN PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

### Hlavní využití

plochy zemědělské

### 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
- doprovozná a izolační zeď

### Podmíněně přípustné využití

- změna funkce na pozemky určené k plnění funkce lesa nebo pozemky smíšené nezastavěného území
- 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.

**NL PLOCHY LESNÍ****Hlavní využití**

plochy lesní

**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.

## NP PLOCHY PŘÍRODNÍ

### Hlavní využití

plochy přírodní

### 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, 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.

**MN PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ****Hlavní využití**

plochy smíšené nezastavěného území

**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, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

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

**VD D81** koridor pro kapacitní silnici v úseku Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů) (CD D81)

**VD 01** koridor pro křižovatku u Globusu (CD 01)

**VD 02** koridor pro cyklostezku Chodovský potok (CD 02)

**VD 03** koridor pro místní komunikaci, součást dopravního propojení jižní a severní části obce (CD 03)

**VD 04** koridor pro cyklostezku Zátíší – Jenišov (CD 04)

**VD 05** 1. část polní lesní (lesní) cesty od zástavby k železničnímu viaduktu (CD 05)

**VD 06** koridor pro místní komunikaci, součást dopravního propojení jižní a severní části obce (CD 06)

**VD 07** koridor pro cyklostezku Zátíší – Mírová - Chodov (CD 07 a CD C03)

**VD 08** komunikace napojující nové zastavitelné plochy a zároveň propojující části obce v západní části (Z20)

**VD 32** koridor pro místní komunikaci, součást dopravního propojení jižní a severní části obce (CD 32)

**VD C07** koridor pro místní komunikaci, součást posílení dopravního systému obce a dopravního propojení jižní a severní části obce (CD C07)

**VD C12** koridor pro ostatní komunikaci pro přístup do rekreačních ploch obce (CD C12)

**VD C20** koridor pro ostatní komunikaci pro přístup do krajiny od severní urbanizované části obce dle KPÚ (CD C20)

**VD C25** koridor pro ostatní komunikaci - polní lesní (lesní) cestu od zástavby k železničnímu viaduktu (KPÚ) (CD C25)

**VD C26** koridor pro ostatní komunikaci – polní lesní (lesní) cestu od zástavby k železničnímu viaduktu (KPÚ) (CD C26)

**VD C27** koridor pro ostatní komunikaci pro přístup do krajiny od severní urbanizované části obce dle KPÚ (CD C27)

### 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 04** čerpací stanice odpadních vod Jenišov 2 (dále i ČSOV Jenišov 2) na pozemku ppč. 533 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.

## 8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Ve správním území obce Jenišov jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

**PO1** Důležitá plocha pro občanské vybavení veřejné infrastruktury v obci - P1 - OV.

Předkupní právo na pozemcích ppč.104, 105, 106/1, 106/3, 107/1, 185/1, 187/7 v k.ú. Jenišov je zřizováno ve prospěch obce Jenišov. Plocha 0,6835 ha. Druhy pozemků – trvalý travní porost, zahrada, zastavěná plocha a nádvoří.

**PO2** Důležitá plocha pro občanské vybavení veřejné infrastruktury v obci - Z15 - OS, DS, ZV.

Předkupní právo na ppč. 566, 567, část 569, část 570, 571, 572, 583, 584, část 622 v k.ú. Jenišov je zřizováno ve prospěch obce Jenišov. Plocha je 0,8599 ha, druh pozemku – trvalý travní porost.

**PP1** Důležitá plocha zeleně na veřejném prostranství obce s integrovanou plochou místní komunikace u hřbitova. Plocha vymezena jako rozvojová se stabilizovanou dopravní plochou - Z23 – ZV, DS. Předkupní právo na ppč.168, část 410, 412, část 413, část 415 v k.ú. Jenišov je zřizováno ve prospěch obce Jenišov. Celková výměra plochy RZV je 2,6593 ha, druhy pozemků – ostatní plocha a orná půda.



## 9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nestanovují se žádná kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

## 10 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán Jenišov vymezuje plochy P1, Z05 a Z17 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.

### 10.1 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE P1

- 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.

### 10.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE Z05

- Územní studie navrhne možnosti připojení plochy Z05, resp. jednotlivých stavebních pozemků na technickou infrastrukturu.
- Územní studie navrhne možnosti připojení plochy Z05 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. park, sportoviště) případně navrhne dle potřeby další veřejná prostranství.
- Územní studie navrhne dostatečnou a účinnou ochranu proti hluku a ostatním negativním zátěžím vůči stávající zástavbě na sousedních plochách SV a BV.
- Územní studie navrhne podél komunikace III/00635 chodník oddělený od komunikace osázeným pásem zeleně.

### 10.3 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE Z17

- Územní studie navrhne možnosti připojení plochy Z17, resp. jednotlivých stavebních pozemků na technickou infrastrukturu.
- Územní studie navrhne možnosti připojení plochy Z17, 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 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. park, sportoviště) případně navrhne dle potřeby další veřejná prostranství.

### 10.4 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.

## 11 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

P1 Plocha pro občanské vybavení – veřejná infrastruktura.

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

<b>Textová část</b>	územního plánu Jenišov (výrok a odůvodnění) obsahuje <b>139</b> stran textu.
<b>Příloha č. 1</b>	grafická část výroku územního plánu Nepř Jenišov evázka obsahuje: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Výkres základního členění v měřítku 1 : 5 000,</li> <li>2. Hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000,</li> <li>3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 5 000.</li> <li>4. Výkres koncepce dopravní infrastruktury v měřítku 1 : 5 000,</li> <li>5. Výkres koncepce technické infrastruktury v měřítku 1 : 5 000,.</li> </ol>
<b>Příloha č. 2</b>	grafická část odůvodnění územního plánu Jenišov obsahuje: <ol style="list-style-type: none"> <li>6. Koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,</li> <li>7. Výkres širších vztahů v měřítku 1 : 50 000,</li> <li>8. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000.</li> </ol>

# ODŮVODNĚNÍ

# 1 POSTUP 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 § 6 odst. 2 a § 6 odst. 6 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále i „stavební zákon“, „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), změněný cca 41 změnami.

Důvodem pro pořízení územního plánu je jednak zákonná povinnost (plynoucí ze znění § 188 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 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 vyplývajícími ze širších vztahů obce vůči všem městům a obcím, které ovlivňují různým způsobem Jenišov, a mají vliv na jeho utváření. V ÚPJ jsou zpracovány veškeré závazné požadavky, vyplývající z nadřazených územně plánovacích dokumentací (PÚR ČR, ZÚR KK). Naplnění požadavků je podrobně uvedeno v kapitole 2.a tohoto odůvodnění. 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, které autoři ÚPJ v průběhu zpracování návrhu projednali.

### 3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

#### 3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU SE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

ÚPJ je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1.

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.

Obec zároveň leží při rozvojové ose OS 7 - rozvojová osa Ústí nad Labem – Chomutov–Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (–Bayreuth). Vymezení - obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. v západní části na rychlostní silnici R6 a ve východní části na silnici I/13. Důvody vymezení: Území ovlivněné hustým urbanizovaným osídlením s centry Most, Litvínov, Chomutov, Kadaň, Klášterec nad Ohří, Sokolov a Cheb, soustředěním povrchové těžby hnědého uhlí s velkými dopady na změny v území; západní část je ovlivněna rovněž připravovanou rychlostní silnicí R6 v úseku Cheb – hranice ČR/Německo; v úseku Chomutov – Karlovy Vary je rozvojovým záměrem kapacitní silnice. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

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

Autoři ÚPJ porovnali rozsah a charakter ÚPJ s „Politikou architektury a stavební kultury ČR“ a konstatují, že ÚPJ není v rozporu se zmíněnými zásadami.

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 z kapitoly 1. Rozsah předkládaného 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 zohlednili autoři všechny významné územně nadřazené prvky sousedící i zasahující do řešeného území s vlivem na jeho rozvoj.

#### 3.2 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 rozvodnu.
- celostátní železniční trať č. 140, koridor ŽD3.

- VTL plynovody a regulační stanice plynu VTL.
- koridor v šířce 300,0 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 č. 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.

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

Správní 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 rozvodnu 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 reprezentované 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 krajinnotvorný 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 vymezení dalších rozvojových ploch pro nové ekonomické aktivity nadmístního i místního. Tyto aktivity mohou zasáhnout svým významem sousední krajské město a další kontaktní území. Přestavbové a rozvojové plochy bezprostředně navazují na stávající a výhledově i na plánovanou nadřazenou i místní síť dopravní i technické infrastruktury. Při výběru přestavbových ploch byly preferovány lokality dříve zastavěných nevyužívaných případně devastovaných území (brownfields), a plochy v prolukách stávající zástavby.

V ÚPJ jsou vymezeny stabilizované a změnové plochy s ohledem na dopad možných negativních vlivů na lázeňskou funkci Karlových Varů a zdroje přírodních léčivých a minerálních vod. Z funkčních ploch jsou vyloučeny (kromě těžební činnosti na plochách NT) všechny funkce, které by svým rozsahem a povahou provozování mohly ohrozit zdroje přírodních léčivých vod 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 přílehlých 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 intenzívně 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 dokumentace a zadání ÚPJ. V ÚPJ jsou zapracovány dostupné koncepční rozvojové materiály pro dotčenou část Karlovarského kraje.

## 4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

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 čtenými 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 nečtených 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 přestavbových ploch uvnitř ZÚ, a nové rozvojové plochy vymezuje s předpokladem očekávaného rozvoje v nezbytně nutném a reálně zastavitelném rozsahu.

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

Územní plán je 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 a s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

S ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území byly v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, 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.

## 6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

K návrhu pro společné jednání byla uplatněna následující stanoviska:

...

K návrhu pro veřejné projednání byla uplatněna následující stanoviska:

...

## 7 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Ze zadání Územního plánu Jenišov vplynuly 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, kap. 2.a, 2.b 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, VS, OV, OS) v potřebném rozsahu, který je limitován územními, geografickými a demografickými podmínkami.
3. ÚPJ vymezuje rozvojových ploch 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 obsluhu 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 textové i grafické části ÚPJ jsou v plném rozsahu převzaté ÚAP aktuální ke dni 31. 12. 2016. Tyto podklady byly zpracovateli ÚPJ aktualizovány ve spolupráci se správci 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 CD 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. Předpokládáme, že v průběhu projednávání ÚPJ bude nárokováná plocha exaktně doložena jako závazný územně plánovací podklad. Zároveň konstatujeme, že šířka stávající plochy (DZ) 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 intenzívně zadržované (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 § 18 odst. 5 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 § 18 odst. 5 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 dvě plochy RZV podmínku zpracování územní studie. 1. plochou je přestavbová plocha P1-OV, 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 Z05-VS 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.

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. Nové rozvojové plochy pro bydlení nejsou oproti ÚPN SÚ v ÚPJ navrženy, plochy pro výrobu a případné jiné výrobní a komerční plochy jsou navrženy v malém rozsahu. Největší plocha je Z12-VD podél silnice III/00635.

## 8 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.

### 8.1 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 atributech 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**

Jednotlivé funkční plochy řešeného území jsou vymezeny a využívány v souladu s platným ÚPN-SÚ včetně následných platných změn. Stabilizovaná území v ZÚO využívají vymezené plochy v souladu se schválenými plošnými regulativy. Procentuelní využití vymezených ploch se pohybuje různě podle druhu funkční plochy s různě velikou plošnou rezervou prakticky ve všech funkčních plochách. Nejvíce jsou využity funkční plochy Sv - smíšené území venkovské, méně jsou využité plochy Vd - území drobné výroby a služeb a Vp - území průmyslové výroby. Nejméně jsou využité plochy určené pro různé formy hromadného a individuálního bydlení.

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 ložiskem 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 (800,0 m<sup>2</sup> - 1000 m<sup>2</sup>), 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 Vp 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 lokálními 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.

## **8.2 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.

### 8.3 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. Území obce zahrnuje další prvky z hlediska ochrany horninového prostředí, které jsou uvedeny v grafických přílohách P+R a ÚPJ. Horninové prostředí zahrnuje v severní části katastru dobývací prostor č.60369 Jenišov. Kategorie geologie včetně zásob kaolínu a poddolovaných území se do návrhu nového územního plánu promítne v grafické i textové části. Reálné postižení historickou těžbou uhlí bylo vždy jen lokální v menších plochách.

#### **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 m<sup>3</sup>, vodojem 16A 2x200 m<sup>3</sup>, 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**

---

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.

## **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 (lokality 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.

Na území obce nebyla uskutečněna žádná opatření pro zajištění funkčnosti 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.

Z výše uvedených důvodů jsou v ÚPJ navrženy dále popsání a odůvodněné úpravy, které řeší zjištěné nesrovnalosti a problémy ve vymezení ÚSES, popsání v závěru kapitoly ÚSES v P+R.

### **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 registrovány 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 nerostných 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.

### **8.4 SOUČASNÝ STAV – KULTURNÍ HODNOTY, OCHRANA PAMÁTEK.**

V obci je kaple Sv. Anny a prvky drobné architektury K 1 - K 4 "boží muka" (dle „Obnovy reliktní 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.

### **8.5 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 = 12m (15m) |
| • venkovní vedení VN 22-35 kV | ochranné pásmo = 7m (10m)  |
| • R – rozvodny                | ochranné pásmo = 20 m      |
| • TS – trafostanice           | ochranné pásmo = 7m        |

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 50m.

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

## 8.6 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 č. 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 nespĺňuje 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 využít 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, Mírové a Počernech, jejichž centrální části jsou tranzitní dopravou nadměru 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, a nebo 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. Přesní 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.

## **8.7 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.

Další podrobné údaje, týkající se celé kapitoly 3.e.1, a dokládající výše uvedené texty, jsou uvedeny v P+R a strategických dokumentech o rozvoji obce v budoucích desetiletích.

## 8.8 ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

### 8.8.1 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 nevyužitá rozparcelovaná plocha pro bydlení budou v budoucnu postupně zastavěna 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 nejsou do ÚPJ navrhovány. 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 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.
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 dostupnosti 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 přestavbové 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.

### 8.8.2 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 v bytových domech (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 v rodinných domech městské a příměstské (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 – zahrádkářské osady (RZ) zastoupení ve stabilizovaném území ve východní části obce, kde navazují na stejnou 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 je vymezena stabilizovaná plocha u rybníka pro rekreaci na plochách přírodního charakteru (RN). Další rozvojové plochy RN nejsou v ÚPJ vymezeny.

V centru obce jsou stabilizovány funkční plochy současného občanského vybavení veřejné infrastruktury (OV). Nová plocha pro vybudování obecního centra je vymezena jako přestavbová plocha P1 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 (OM) jsou v malé výměře stabilizovány u okružní křižovatky silnic III. třídy. Nové rozvojové plochy OM nejsou v ÚPJ vymezeny.

Plochy pro občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (OK) tvoří významnou část zastavitelných ploch v jižní části obce. Nové rozvojové plochy OK jsou v ÚPJ vymezeny v těsném sousedství stávajících a doplňují poměrně velkou obchodní zónu podél dálnice D6.

Do funkčních ploch občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (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 dopravní infrastruktury 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, garáže apod. V případě, že garáže slouží výhradně pro obytné plochy s nimi bezprostředně sousedící, jsou plochy garáží zahrnuty do území pro bydlení. ÚPJ navrhuje pro dobudování veškeré dopravní infrastruktury nové koridory se statutem VPS.

Plochy dopravní infrastruktury železniční (DZ) jsou úzce vázány na průběh železniční trati řešeným územím. Stávající plocha je stabilizovaná a nové plochy se nevymezují.

Jako funkční plochy stávající technické infrastruktury (TI) 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. Ostatní plochy technické infrastruktury jsou vymezeny orientačně a jejich poloha není závazná.

Plochy pro výrobu a skladování – lehký průmysl (VL) zahrnují areál bývalé kompostárny ve stabilizovaném území u sjezdu z dálnice D6. K tomuto území je navržena rozvojová plocha doplňující výrobní plochy až k obslužné silnici III/00635. Celistvé území, vymezené pro výrobu, umístěné mimo obytnou strukturu, je kvalitním zdrojem pracovních míst, a je z hlediska dalšího udržitelného rozvoje důležité.

Stabilizované i nově navrhované plochy pro výrobu a skladování - drobnou a řemeslnou výrobu (VD) jsou v současné době vymezeny převážně v severní části obce a tvoří významný podíl industriálních ploch s pracovními místy. Vzhledem ke stálé 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 (PV) zahrnují veřejné plochy kolem komunikací a návsi. v ÚPJ je stabilizovaná plocha na pozemku s otáčením vozidel MHD.

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (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 veřejné zeleně ÚPJ nevymezuje.

Monofunkční plochy zeleně soukromé a vyhrazené (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 nejsou vymezeny nové plochy ZS.

Monofunkční plocha zeleně ochranné a izolační (ZO) je vymezena ve v severní části katastru za účelem vizuelní ochrany obytných ploch vůči území s těžbou kaolínu. Plocha je vymezena v pásu, ve kterém je vedení VTL plynovodů nadmístního významu. Po ploše probíhá lokální biokoridor s nadřazenou funkcí ÚSES. ÚPJ nevymezuje další plochy ZO.

Monofunkční plochy vodní a vodohospodářské (W) zahrnují veškeré stávající vodní plochy různého využití. V rámci rekultivací po těžbě kaolínu je navržena nová vodní plocha na území současného dobývacího prostoru.

Jednoznačně vymezené plochy funkčních i navržených biocenter a biokoridorů jsou vymezeny jako plochy přírodní (NP). Jedná se o nejstabilnější přírodní zóny v celém řešeném území.

Plochy zemědělské (NZ) - plochy zemědělského půdního fondu jsou vymezeny jako plochy zemědělské. Všechny tyto plochy mají z hlediska budoucích změn územního plánu vysokou stabilitu. V rámci rekultivací po těžbě kaolínu jsou navrženy nové zemědělské plochy na území současného dobývacího prostoru.

Plochy lesa s převažujícími produkčními lesy jsou vymezeny jako plochy lesní (NL). 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. V rámci rekultivací po těžbě kaolínu jsou navrženy nové lesní plochy na území současného dobývacího prostoru.

Polyfunkční plochy smíšené nezastavěného území (MN) 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.

### 8.8.3 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	plochy smíšené obytné – venkovské	SV
	plochy pro bydlení v bytových domech (hromadné)	BH
	plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI
	plochy zeleně soukromé a vyhrazené	ZZ
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění produkční funkce v území	plochy výroby a skladování – lehký průmysl	VL
	plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba	VD
	plochy specifické	SX
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění veřejné infrastruktury	plochy dopravní infrastruktury – silniční	DS
	plochy dopravní infrastruktury – drážní	DZ
	plochy občanského vybavení – veřejné	OV
	plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS

	plochy občanské vybavení – komerční zařízení malá až střední	OM
	plochy občanské vybavení – komerční zařízení plošné rozsáhlá	OK
	plochy občanské vybavení – hřbitovy	OH
	plochy rekreace – zahrádkové osady	RZ
	plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru	RN
	plochy veřejných prostranství	PV
	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZS
	plochy zeleně ochranné	ZO
	plochy technické infrastruktury	TI
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění krajinné funkce v území	plochy vodní a vodohospodářské –	VV
	plochy zemědělské	NZ
	plochy lesní	NL
	plochy přírodní	NP
	plochy smíšené nezastavěného území	MN

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 umístit. Pro každý typ plochy jsou stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu, tj. podmínky prostorového uspořádání – regulace výšky zástavby a intenzity využití pozemků v plochách.

#### 8.8.4 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V ÚPJ je hranice ZÚ vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. ZÚ je vymezeno k datu 12. 12. 2018

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 § 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 navrácených 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 plnicích 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.

#### 8.8.5 OBYVATELSTVO A BYDLENÍ, PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (BH, BI, SV).

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 - BI, SV vychází z plánovaných rozvojových ploch a průměrné obložnosti bytové jednotky 2,7 osob/1 byt. jednotku. Pro 1 b.j. se v dlouhodobém horizontu vývoje podobného typu obce předpokládá výměra 1800 m<sup>2</sup>/1 b.j.

Předpokládaný počet bytových jednotek v rozvojových plochách je 210 b.j. (2,7 osob/1 b.j.)

Plánovaný nárůst počtu trvale žijících obyvatel 567

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.

#### 8.8.6 PLOCHY REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY (RZ), A REKREACE NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU (RN)

Rekreace je důležitou doplňkovou funkcí v příměstském prostředí obce a tomu odpovídají i vymezené stávající plochy. Rekreační plocha přírodního charakteru (RN) 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.



#### 8.8.7 OBČANSKÁ VYBAVENOST (OV, OM, OK, OS, OH)

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 20,0 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 infrastrukturu (OV), na které mohou být realizovány stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury v centru severní části obce. ÚPJ předpokládá, že do této přestavbové 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 využití venkovského.

Pro ostatní typy občanské vybavenosti (OM, OH) nejsou vymezeny nové rozvojové plochy. Zařízení malé komerční občanské vybavenosti mohou být umístěny v plochách smíšených, případně v plochách výrobních, mají-li mezi sebou provozní a komerční součinnost.

#### 8.8.8 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PV) A ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH (ZV)

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 § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

#### 8.8.9 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (DS, DZ), 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, tvoří 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 VPS VD 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 se statutem VPS. Zároveň s posílením kapacity okružní křižovatky je zvýšena kapacita i na odbočovací 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 okrscích 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 skupinovou výstavbu garáží.

### **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 koridory 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 P+R. 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.

- CD D81 kapacitní silnice v úseku Jenišov - silnice I/13 (obchvat Karlových Varů).
- CD 01 křižovatka nadmístního významu u obchodního centra Globus (dále i „křižovatka u Globusu“).
- CD 02 cyklostezka Chodovský potok.
- CD 03 místní komunikace, součást dopravního propojení jižní a severní části obce.
- CD 04 cyklostezka Zátíší - Jenišov.
- CD 05 1. část polní lesní (lesní) cesty od zástavby k železničnímu viaduktu.
- CD 06 místní komunikace, součást dopravního propojení jižní a severní části obce.
- CD C03 cyklostezka Zátíší - cyklostezka č.2227 Rybníček.
- CD C07 místní komunikace, součást posílení dopravního systému obce a dopravního propojení jižní a severní části obce. Součástí koridoru je veřejná plocha pro parkoviště, využívané při společenských akcích obce.
- CD C09 místní komunikace, součást posílení dopravního systému obce a dopravního propojení jižní a severní části obce.
- CD C12 ostatní komunikace.
- CD C20 ostatní komunikace.
- CD C25 3. část polní lesní (lesní) cesty od zástavby k železničnímu viaduktu.
- CD C26 2. část polní lesní (lesní) cesty od zástavby k železničnímu viaduktu.
- CD C27 ostatní komunikace.

#### 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 s ulice Obchodní na silnici III/00635, pro tuto trasu

jsou navrženy koridory CD 06 a CD 32. Šířkové uspořádání se předpokládá v 2 jízdnicích pruzích, jednostranném chodníku, dále pak pruh uliční zeleně po obou stranách.

#### 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 oboustrannou zástavbou by měli být vybaveny chodníky, u novostaveb oboustrannými.

Na západní straně obce je navržena nová významná obslužná místní komunikace, která propojí síť vnitřních MK se silnicí III/00635 se silnicí III/222 6. Tato komunikace je řešena v koridorech CD 03, CD C09 a CD C07.

Novou místní komunikací je i propojení území v severní části obce ze silnice III/222 6 na MK, která vede Dvorů. Komunikace je řešena v koridoru CD C20.

Dalšími koridory, v kterých budou řešeny nové komunikace jsou CD 10, CD 12, CD C27

#### 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 dokumenty kraje a sousedních obcí, stezky pro pěší a cyklisty v koridorech CD C03, CD 04 a CD 02.

#### 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 sportovně 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 přestavbové plochy P01 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 Z15 – 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.
3. plocha pro parkování je součástí koridoru č. CD C07 pro ostatní komunikaci - místní komunikaci a dále součástí přílehlé stabilizované plochy DS. Veřejná parkovací plocha je určena jako záchytné parkoviště při kulturně společenských akcích obce v areálu Oáza. Na uvedených plochách je třeba při podrobnějším návrhu dopravního řešení vymezit parkoviště s hostečným počtem stání pro vozidla hostů bydlících mimo obec. Přesnou kapacitu parkoviště nelze pevně stanovit, protože nároky na parkování tzv. „přespolních hostů“ je odvislé od atraktivity veřejné akce. Proto by plocha pro parkování měla mít možnost pružně reagovat na poptávku. Výchozí kapacita bude stanovena uživatelem při zadání dalších stupňů dokumentace stavby.

### **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.

8.8.10 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (TI), VODNÍ TOKY A ODVODNĚNÍ, ZÁSOBOVÁNÍ VODOU, ODKANALIZOVÁNÍ, ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ, ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM, ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM, TELEKOMUNIKACE, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY.

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 síť:

- 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 síť jsou ve vlastnictví obce, případně subjektu, ve kterém je obec členem, anebo jsou ve vlastnictví výhradně soukromého subjektu.

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.

### **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 komunikací 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 úpravna 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 VPS:

- propojovací vodovodní řad PE 110 mezi jižní a severní vodovodní soustavou, vedoucí po pozemcích ppč. 165/586, 165/720, 182/1, 404/19, 408/1, 408/4, 408/5, 413, 833 v k.ú. Jenišov.

Vodovod je navržen jako VPS č. VT1. Vodovod prochází ve střední části trasy po pozemcích ppč. 493/2 a 493/6 sousedního katastru 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 po pozemcích ppč. 182/1, 182/4, 182/7, 182/17 v k.ú. Jenišov. Řad je navržen jako VPS č. VT2. Navržené propojení zpružňuje 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 m<sup>3</sup> na ploše 120,0 m<sup>2</sup> na ppč. 165/210 v k.ú. Jenišov 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. Vodojem je navržen jako VPS č. VT11.

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 sítí 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:

- čerpací stanice odpadních vod Jenišov 2 (dále i ČSOV Jenišov 2) na pozemku ppč. 533 v k.ú. Jenišov. Čerpací stanice je navržena jako VPS č. VT4. Protože kapacita a prostorové možnosti stávající čerpací stanice odpadních vod nemusí v budoucnosti po využití všech rozvojových ploch stačit, je v ÚPJ navržena další čerpací stanice s novými výtlačnými řady.
- výtlačný kanalizační řad Zátíší - Jenišov sever vedoucí po pozemcích ppč. 237, 268, 665, 696/1, 832 v k.ú. Jenišov. Řad je navržena jako VPS č. VT3. 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 krajnici komunikace až do první šachty gravitační kanalizace v lokalitě RD Jenišov sever. Od této šachty budou splaškové vody odvedeny do ČSOV a výtlakem 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 výtlak do Počeren. Nový výtlačný řad je navržena jako VPS č. VT5. Pokud by nebyl hlavní výtlak 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 navržena jako VPS č. VT6. 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 výtlačky 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 výtlačky uplatnit v územním plánu města Karlovy Vary jako samostatnou VPS. K realizaci výtlačky postačí standardní povolenací 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 navržena jako VPS č. VT7. 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. VT9.

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 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.

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. VT8. 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. VT10.

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 závalu je třeba odstranit. Pro trafostanice se musí oddělit pozemky o potřebné ploše a navázat na veřejné komunikace. Plocha pro TS bude navržena jako VPS. 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.

e) 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 přestavbových ploch a budou přizpůsobeny potřebě uvolnit zastavitelné plochy.

f) 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.

g) Předpokládané nárůsty spotřeby pro bytové jednotky v RD a bytových domech v plochách RZV - BI, SV vychází z plánovaných rozvojových ploch a průměrné obložnosti bytové jednotky 2,7 osob/1 byt. jednotku.

Plánovaný nárůst počtu trvale žijících obyvatel 567

Průměrný příkon pro jednu bytovou jednotku 15 kW

Celkový příkon pro trvalé bydlení 8 505 kW

Soudobost	0,3
Soudobý příkon	2 550 kW

h) Pro ostatní funkce nelze nárůst spotřeby elektrické energie odhadnout vzhledem k absenci rámcových plánovacích ukazatelů. Druhá pestrost, neurčitá velikost budoucích spotřebitelů a rychlý vývoj energetických zařízení získávajících energii z obnovitelných zdrojů neumožňují základní bilancování.

ch) 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.

i) 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 Z12 VD bude nová trafostanice TN2 umístěna v severozápadním cípu pozemku ppč. 458, z něhož bude následně oddělena plocha o výměře 30,0 m<sup>2</sup> přímo navazující na pozemek ppč. 469 v majetku obce. Po vybudování trafostanice bude pozemek pod ní převeden do majetku obce. Trafostanice včetně pozemku pro ni je vymezena jako VPS technické infrastruktury TI číslo VT12. Pozemek pro trafostanici není z praktických důvodů zobrazitelnosti vymezen jako samostatná plocha RZV s funkcí technické infrastruktury TI.
- další trafostanice TN1 a TN3 jsou navrženy 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 koncepcí 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 zasiťování části Pod Rohem 1 (WEST END) a optické zasiťování 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 RSU 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 dvojitá 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.

#### 8.8.11 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – LEHKÝ PRŮMYSL (VL), DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA (VD), PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (VS).

Plochy výroby a skladování 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 a skladování 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 a skladování 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 zatíženy 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 a skladování – lehký průmysl (VL).

Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (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.

Nová plocha smíšená výrobní (VS) je vymezena v území mezi dálnicí D6 a komunikací III/00635. Plocha 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 obsírnější podmínky využití včetně pořízení územní studie.

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANA PŘÍRODY, KRAJINNÁ EKOLOGIE, NEROSTNÉ SUROVINY (ZV, ZS, ZO, W, NP, NZ, NL, MN).

Základní koncepční přístup k uspořádání krajiny, k ochraně přírody, k vyváženému přístupu rozvoje obce a k nakládání s nerostnými surovinami je uveden již v předchozích kapitolách odůvodnění, zejména v kap. 2.a (Soulad ÚPS s územně plánovací dokumentací vydanou krajem). Jednotlivé požadavky na krajinu podrobně rozvedené v ZÚR KK jsou v kapitole 2.a bod po bodu zpracované do ÚPJ.

### **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 (dobyvací 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 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.

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 veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZS)**

---

Vymezení hranice ZÚ uzavřelo v zastavěném území obce některé plochy zeleně o různých velikostech. Tyto plochy jsou ÚPJ zahrnuty do systému veřejné zeleně. Do ploch veřejné sídelní zeleně na veřejných prostranstvích 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. Nové plochy veřejné zeleně ÚPJ přímo nevymezuje, protože 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 zeleně na veřejných prostranstvích 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 ZV i část stabilizované místní komunikace, která může být novým architektonickým řešením dotčena a částečně upravena.

### **Plochy zeleně – soukromé a vyhrazené (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)**

---

Jako plochy zeleně ochranné a izolační je vymezena stabilizovaná plocha nezastavěného území, vedoucí po trasách VTL plynů mezi plochou BI a NT v severozápadní části obce. Plochu je možné osázet nízkou i středně vysokou zelení mimo ochranná pásma plynovodního potrubí. Plocha pro ochrannou zeleň posiluje vizuelní a prachový filtr mezi obytnou zástavbou na severu obce a nově otevřeným kaolínovým dolem na západní straně od RD. Navržený ochranný val mezi dobývacím prostorem a RD má být osázen hustou vzrostlou zelení v dostatečném časovém předstihu. Dnešní

situace ale požadovaným filtračním vlastnostem vůbec neodpovídá. Z těchto důvodů je nutné využít všech dostupných prostředků k posílení ochrany RD před negativními vlivy těžby kaolínu.

### **Plochy vodní a vodohospodářské (W)**

Monofunkční plochy vodní a vodohospodářské (W) 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, územní systém ekologické stability – ÚSES (NP)**

Plochy přírodní (NP) 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 vymezení 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 (LK)

číslo	popis	funkčnost
LK1	spojnice hranice obce Mírová - s LC 2	funkční
LK2	spojnice LC 2 - s LC3	funkční
LK3	spojnice hranice obce Mírová - s hranicí obce Hory	navržený
LK4	spojnice LK 3 - s LC 4	navržený
LK5	spojnice LC 4 - s Chodovským potokem	navržený
LK6	spojnice LC 4 - s LC 5	navržený
LK8	spojnice hranice katastru Tašovice - s LC 7	navržený
LK9	spojnice LC 4 - s Chodovským potokem	funkční

b) Lokální biocentra zasahující správním územím obce (LC)

číslo	název	funkčnost
LC1	Zátiší	funkční
LC2	Nad mlýnem	funkční

LC3	Na předměstí	funkční
LC4	Jenišov	funkční
LC5	Roh	funkční
LC6	U cvičiště	funkční
LC7	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.

Navrhované zásady jsou závazným podkladem pro rozhodování orgánů státní správy a pro zpracování navazujících dokumentací.

Pro části území, kde jednotlivé prvky ÚSES (LC + LK) 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 (NZ).**

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 plošinný 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 lesů (NL)**

Základní obecná charakteristika.

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 – Drahovice – Tašovice – Locket – 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 pánvi dominuje vedle azonálních borů (0.lvs) na písčítých 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 likvidační 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 písčítých 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 podložím sedimentů (včetně kaolinických) i na suchých stanovištích s podložím krystalinika ve stupni dubobukovém – místy sekundárně až převládá bříza, příměsí 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 – Loket – Tašovice – Drahovice – Všeborovice – dále pokračuje na Pulovice – Dubina – Žalmanov – Nová Víska – Horní Tašovice – Bochov – Herstošice – Knínice – Polom – Jesinky – Hlineč – Sovolusky – Přestání – Brložec – Komárov – Buč – Služetín – Krašov – Kamenná Hora – Chudeč – Trhomné – Úterý – Křivce – Řešín – Zhořec – Vrbice u Bezdružic – Hostíčkov – 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 (NL) zahrnují všechny lesy, které nebyly zahrnuty do ploch přírodních (NP), respektive do prvků ÚSES.

### **Plochy smíšené nezastavěného území (MN)**

---

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 smíšeného nezastavěného území (MN) 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 MN 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 MN 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.

## 8.9 ZÁSADY OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

### 8.9.1 OVZDUŠÍ

Ovzduší v obci (plynné i tuhé emise) je v první příjímě 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 (plynofikace 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.

### 8.9.2 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 neodebírání 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.

### 8.9.3 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.

#### 8.9.4 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 bariérou 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.

#### 8.9.5 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 4. e. 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 4.e – vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL.

#### 8.9.6 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.

V daném území se nenacházejí místa divokých skládek.

#### 8.9.7 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 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

### 9.1 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Základní ukazatele.

Výměra plochy zastavěného území obce k 12. 12. 2018 (100%) 109,3787 ha

Výměra ploch přestavbových 0,6835 ha

% plochy přestavbových území v ZÚ ve vztahu k ploše ZÚ 0,6249 %

Výměra ploch rozvojových 66,4371 ha

% plochy nových rozvojových ploch ve vztahu k ploše ZÚ 60,74 %

Dnešní ZÚ vymezené podle SZ a zakreslené v grafické části ÚPJ, zahrnuje funkční plochy zastavěné (stabilizované) a funkční plochu přestavby. Hustota zástavby uvnitř zastavěného stabilizovaného území je na takové výši, že vyjma uvedených přestavbových 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 přestavbové plochy tvoří velmi malý procentuelní 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.

## 9.2 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.

#### 9.2.1 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 567 osob. Výpočet nárůstu osob vychází z následujících průměrných ukazatelů, charakteristických pro stávající zástavbu:

- započítané rozvojové plochy s možností bydlení (RZV - BI, SV) 37,9020 ha
- plocha pozemku určená pro 1 RD = 1 bytová jednotka (včetně komunikací, veřejného prostoru) 1 800,0 m<sup>2</sup> / 1 b.j., 2,7 osob / 1 b.j.

#### 9.2.2 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 ve výměře 1,3924 ha.

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 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 umístění 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, VL, VD, VS ve výměře 18,6318 ha.

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

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

## 11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

## 12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

## 13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY 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.



## 14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL je provedeno pro celé území katastru.

### 14.1 ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Skladba podle druhů pozemku je následující (v ha): plošné údaje z roku 2016.

<b>Rozloha celého správního území obce:</b>	<b>518,00 ha</b>	
Orná půda:	116,3 ha	(22,45 %)
Zahrada:	15,1 ha	(2,92 %)
Ovocný sad:	0,0 ha	
TTP:	122,0 ha	(23,55 %)
<b>ZPF celkem:</b>	<b>253,4 ha</b>	<b>(48,92 %)</b>
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 %)
<b>Celkem bez ZPF</b>	<b>264,6 ha</b>	<b>(51,08 %)</b>

Navrhované ukazatele.

Výměra plochy zastavěného území k 12. 12. 2018 (100%)	<b>109,3787 ha</b>
Výměra navrhovaných ploch přestavby	0,6835 ha
% navrhovaných ploch přestavby vůči ZÚ	0,6249 %
Výměra ploch rozvojových	66,4371 ha
% plochy nových rozvojových ploch ve vztahu k ploše ZÚ	60,74 %

## 14.2 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.

V grafické příloze č. O3 jsou vyznačeny – hranice lokalit s uvedením čísla lokality, hranice k.ú., hranice ZU, plochy meliorací, hranice BPEJ, barevné vyjádření 5ti tříd ochrany půdy a katastrální hranice jednotlivých pozemků. V tištěné formě nejsou ve výkrese uvedena parcelní čísla z praktických důvodů přehlednosti (nečitelná velikost). Čísla pozemků jsou uvedena v digitálním zpracování ÚPJ. Součástí

vyhodnocení jsou funkční plochy rozvojové a plochy koridorů. Veškeré tyto plochy se změnou funkce jsou ve výkrese zobrazeny plošně v barvě příslušné kultury pozemku dle výpisu z katastru nemovitostí. Jednotlivé lokality jsou postupně očíslovány shodně ve výkrese, v textové části a tabulkách.

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) v červené barvě 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. 3 k vyhlášce č. 13 / 1994 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.

V tabulkovém vyhodnocení návrhu odnětí ZPF jsou uvedeny:

- a) navrhované rozvojové plochy (Z01...).
- b) navrhované přestavbové plochy (P01).
- c) navrhované plochy koridorů pro dopravní infrastrukturu (CD D81 ...).

### 14.3 ODNĚTÍ POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA.

označení plochy	plocha v ha
CD - 02	0,1337 ha
CD - 03	0,2174 ha
CD - 05	0,0153 ha

**plocha celkem 0,3664 ha**

CD 02 cyklostezka Chodovský potok. Koridor pro cyklostezku je převzatý z platného ÚPN SÚ. Koridor je vymezený pro VPS č. VD 02.

CD 03 místní komunikace, součást dopravního propojení jižní a severní části obce. Koridor pro důležitou místní komunikaci je převzatý z platného ÚPN SÚ. Koridor je vymezený pro VPS č. VD 03.

#### 14.4 ODNĚTÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Hranice zastavěného území.

V ÚPJ je hranice ZÚ vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. ZÚ je vymezeno k datu 12. 12. 2018 v grafické příloze na výkresech č. V1, V2, V3, V4, V5, O1, O3, a zaujímá plochu celkem 109 3787 ha.

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.

označení plochy	plocha v ha	zábor ZPF v ha	kultura / třída ochrany - výměra ha
<b>Z01 – BI, DS</b>	14,8139	bez záboru ZPF	
<b>Z02 – BI, DS</b>	3,9416	bez záboru ZPF	
<b>Z03 – VD</b>	0,7119	bez záboru ZPF	
<b>Z04 – OK</b>	4,7287	0,9773	orná půda / IV. 0,7116 ha, / V. 0,2657 ha
<b>Z05 – VS</b>	6,8951	6,8240	orná půda/IV. 2,1181 ha,/ V. 0,1829 ha, TTP / IV. 4,2874 ha,/ V. 0,2356 ha
<b>Z06 – VD</b>	0,8207	0,8038	orná půda / III. 0,8038 ha
<b>Z07 – VL</b>	1,3340	1,3340	orná půda / III. 0,6401 ha, / IV. 0,6939 ha
<b>Z08 – VD</b>	1,4957	1,4957	TTP / IV. 1,4957 ha
<b>Z09 – SV</b>	1,6084	1,4331	orná půda/IV. 0,128 ha, zahrada/IV. 0,8514, TTP/IV. 0,1685,/ V. 0,4004 ha
<b>Z09 - DS</b>		0,1192	zahrada / IV. 0,1192 ha
<b>Z10 – VD</b>	0,6807	0,3246	TTP / III. 0,3246 ha
<b>Z11 – SV</b>	0,7830	0,7706	orná půda / III. 0,0570, / IV. 0,7136 ha
<b>Z12 – VD</b>	3,7055	3,7055	orná půda / III. 2,4943, / IV. 1,2112 ha
<b>Z13 – BI</b>	0,6571	0,2995	orná půda / III. 0,1867, / IV. 0,1128 ha
<b>Z14 – BI</b>	5,9579	5,2940	orná půda / II. 0,2495 ha, / IV. 0,4493, TTP / III. 0,3317, / V. 4,2635 ha
<b>Z15 – OS</b>	0,8599	0,6954	TTP / IV. 0,6954 ha
<b>Z15 - DS</b>		0,0694	TTP / IV. 0,0694 ha
<b>Z17 – BI</b>	2,3675	2,3675	orná půda / III. 1,0043, / IV. 1,3632 ha
<b>Z18 – BI</b>	2,2267	2,2667	orná půda / IV. 0,5459 ha, TTP / III. 0,2381 ha, / IV. 1,4428 ha

<b>Z19 – BI</b>	0,5480	0,5480 TTP / IV. 0,5480 ha
<b>Z20 – SV, DS</b>	1,2560	1,1506 TTP / III. 0,0839, / IV. 0,0893, / V. 0,9773 ha
<b>Z23 - ZV</b>	0,6175	0,3573 orná půda / IV. 0,3573 ha
<b>P1 – OV</b>	0,6835	0,3913 zahrada / III. 0,2901 ha, TTP / III. 0,0962, / IV. 0,0050 ha
<b>CD D81</b>		koridor dopravní infrastruktury se nebilancuje
<b>CD 01</b>		koridor je umístěn na ostatních plochách
<b>CD 02</b>	0,5258	0,0555 TTP / IV. 0,0392, / V. 0,0163 ha
<b>CD 03</b>	0,2370	0,0196 TTP / IV. 0,0196 ha
<b>CD 04</b>	0,5850	0,5808 orná půda / III. 0,4085, / IV. 0,0731 ha, TTP / III. 0,0992 ha
<b>CD 05</b>	0,0879	0,0166 TTP / IV. 0,0166 ha
<b>CD 06</b>	0,4058	koridor je umístěn na ostatních plochách
<b>CD 32</b>	0,0755	0,0755 orná půda / IV. 0,0755 ha
<b>CD C03</b>	0,4206	0,1268 TTP / IV. 0,0880, / V. 0,0145 ha
<b>CD C07</b>	0,4151	0,1395 TTP / IV. 0,1123, / V. 0,0515 ha
<b>CD C09</b>	0,4751	koridor je umístěn na ostatních plochách
<b>CD C10</b>	0,0183	koridor je umístěn na ostatních plochách
<b>CD C12</b>	0,2268	koridor je umístěn na ostatních plochách
<b>CD C20</b>	1,0971	koridor je umístěn na ostatních plochách
<b>CD C25</b>	0,0936	koridor je umístěn na ostatních plochách
<b>CD C26</b>	0,0443	koridor je umístěn na ostatních plochách
<b>CD C27</b>	0,1226	koridor je umístěn na ostatních plochách

<b>Celková výměra všech navrhovaných lokalit je</b>	<b>66,4371 ha</b>
Z toho plochy zastavitelné celkem	58,6408 ha
Z toho plochy přestavby celkem	0,6835 ha
Z toho plochy koridorů dopravní infrastruktury celkem	7,1128 ha
<b>Celkový navrhovaný zábor ZPF</b>	<b>33,2712 ha</b>
Z toho navrhovaný zábor trvalého travního porostu (TTP)	17,2794 ha
Z toho navrhovaný zábor orné půdy	14,7311 ha
Z toho navrhovaný zábor zahrady	1,2607 ha
Z toho navrhovaný zábor zemědělské půdy II. třídy ochrany	0,2495 ha
Z toho navrhovaný zábor zemědělské půdy III. třídy ochrany	7,3986 ha
Z toho navrhovaný zábor zemědělské půdy IV. třídy ochrany	23,4789 ha
Z toho navrhovaný zábor zemědělské půdy V. třídy ochrany	2,1442 ha
<b>Celkový navrhovaný zábor PUPFL</b>	<b>0,3664 ha</b>
Ostatní plochy bez vynětí celkem	32,7995 ha

Do bilancí není započtena plocha NP (5,5023 ha), která je součástí biocentra a nevyjímá se.

- 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 Z05 - VS.

- 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.

#### 14.5 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.

Z01 – BI, DS Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI) a plocha dopravní infrastruktury 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.

Z02 – BI, DS Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI) a plocha dopravní infrastruktury 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.

Z03 – VD Plocha pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba (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.

Z04 – OK Plocha pro občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlé (OK). 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.

Z05 – VS Plocha smíšená výrobní (VS). 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 přílehlých 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.

Z06 – VD Plocha pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba (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.

Z07 – VL Plocha pro výrobu a skladování – lehký průmysl (VL). Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra lehké výroby, které nelze zejména z hlukových důvodů umístit do smíšeného území. 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.

Z08 – VD Plocha pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba (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 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.

Z09 – SV, DS Plochy smíšené obytné venkovské (SV) a plocha dopravní infrastruktury 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.

Z10 – VD Plocha pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba (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.

Z11 – SV 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.

Z12 – VD Plocha pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba (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. Územně jasně vymezená plocha u okružní křižovatky navazuje na stávající komunikaci s technickou infrastrukturou.

Plocha je navržena z podnětu vlastníků pozemků a je obcí podporována. Plocha doplní výrobně obchodní aktivity podél komunikace III/00635 a využije výhodného dopravního napojení. Zároveň bude vybudován kvalitní přístup do stávajících ploch bydlení severně od ní.

Z hlediska polohy je plocha pro podnikatelské subjekty z dlouhodobého hlediska atraktivní a řadí se spolu s ostatními plochami mezi komunikacemi ve střední části obce k nejžádanějším lokalitám pro malé a střední podnikání. Tento zájem je trvale potvrzován výstavbou.

Z13 – BI Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (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.

Z14 – BI Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (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.

Z15 – OS, DS Plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) a plocha dopravní infrastruktury 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.

Z17 – BI Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (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.

Z18 – BI Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (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.

Z19 – BI Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (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.

Z20 – SV, DS Plochy smíšené obytné venkovské (SV) a plocha dopravní infrastruktury silniční (DS). 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 zakládáná 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.

Z21 – SV 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.

Z22 – Plocha vymezena pro budoucí multifunkční rekreaci v přírodních podmínkách v nezastavěném území (RN). Plocha je vymezena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra rekreace.

Územně jasně vymezená plocha vlastnickými vztahy v západním cípu obce navazující na plochu stejného funkčního využití. 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.

Z23 – ZV, DS Plocha zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) a plocha dopravní infrastruktury silniční (DS).

Plocha je vymezena pro vytvoření důstojného veřejného nástupního prostoru do hřbitova. Plocha je vymezena jako VPS č. PP1. Část plochy dopravní infrastruktury na pozemcích parc. č. 168 a 413 v k.ú. Jenišov je plocha stabilizovaná.

P01 – OV Plochy pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu (OV). Plocha je vymezena pro vybudování správního centra obce ve vazbě na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je vymezena jako VPS č. PO 01.

CD D81 kapacitní silnice v úseku Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů), průhledný koridor dopravní infrastruktury celorepublikového významu vymezený na základě ZÚR KK.

Koridor je vymezený pro VPS č. VD D81.

CD 01 křižovatka nadmístního významu u obchodního centra Globus (dále i „křižovatka u Globusu“). Koridor dopravní infrastruktury nadmístního významu vymezený na základě výslovného požadavku a grafických podkladů ŘSD ČR. Koridor je vymezený pro VPS č. VD 01.

CD 02 cyklostezka Chodovský potok. Koridor pro cyklostezku je převzatý z platného ÚPN SÚ. Koridor je vymezený pro VPS č. VD 02.

CD 03 místní komunikace, součást dopravního propojení jižní a severní části obce. Koridor pro důležitou místní komunikaci je převzatý z platného ÚPN SÚ. Koridor je vymezený pro VPS č. VD 03.

CD 04 cyklostezka Zátíší – Jenišov. Koridor pro cyklostezku je převzatý z platného ÚPN SÚ. Koridor je vymezený pro VPS č. VD 04.

CD 05 1. část polní lesní (lesní) cesty od zástavby k železničnímu viaduktu. Koridor pro cestu je převzatý z platného ÚPN SÚ. Koridor je vymezený pro VPS č. VD 05.

CD 06 místní komunikace, součást dopravního propojení jižní a severní části obce. Koridor pro komunikaci je převzatý z platného ÚPN SÚ a KPÚ obce. Koridor je vymezený pro VPS č. VD 06.

CD 32 koridor pro místní komunikaci, nedílná součást dopravního propojení jižní a severní části obce. Koridor pro komunikaci je převzatý z platného ÚPN SÚ a KPÚ obce. Koridor je vymezený pro VPS č. VD 32.

CD C03 cyklostezka Zátíší – cyklostezka č.2227 Rybníček. Koridor pro cyklostezku je převzatý z platného ÚPN SÚ. Část koridoru je vymezena v souladu s KPÚ obce. Koridor je vymezený pro VPS č. VD C03.

CD C07 místní komunikace, součást posílení dopravního systému obce a dopravního propojení jižní a severní části obce. Součástí koridoru je veřejná plocha pro parkoviště, využívané při společenských akcích obce. Koridor pro komunikaci je převzatý z platného ÚPN SÚ a částečně z KPÚ obce.

Koridor je vymezený pro VPS č. VD C07.

CD C09 místní komunikace, součást posílení dopravního systému obce a dopravního propojení jižní a severní části obce. Koridor pro komunikaci je převzatý z platného ÚPN SÚ a částečně z KPÚ obce.

CD C10 koridor pro místní komunikaci pro propojení komunikace CD C09 se stávající místní komunikací. Koridor pro komunikaci je převzatý z platného ÚPN SÚ a z KPÚ obce.

CD C12 ostatní komunikace. Koridor pro komunikaci je převzatý z platného ÚPN SÚ a z KPÚ obce.

Koridor je vymezený pro VPS č. VD C12.

CD C20 ostatní komunikace. Koridor pro ostatní místní komunikaci je převzatý z platného ÚPN SÚ a z KPÚ obce. Koridor je vymezený pro VPS č. VD C20.

CD C25 3. část polní lesní (lesní) cesty od zástavby k železničnímu viaduktu. Koridor pro cestu je převzatý z platného ÚPN SÚ a z KPÚ obce. Koridor je vymezený pro VPS č. VD C25.

CD C26 2. část polní lesní (lesní) cesty od zástavby k železničnímu viaduktu. Koridor pro cestu je převzatý z platného ÚPN SÚ a z KPÚ obce. Koridor je vymezený pro VPS č. VD C26.

CD C27 ostatní komunikace. Koridor pro ostatní místní komunikaci je převzatý z platného ÚPN SÚ a z KPÚ obce. Koridor je vymezený pro VPS č. VD C27.

## 14.6 TABULKOVÁ ČÁST

Katastrální území: Jenišov u Karlových Var						Název části obce: Jenišov					
číslo lokality	Způsob využití plochy	celkový zábor ZPF	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy
			orná půda	zahrady	trvalé travní	I.	II.	III.	IV.	V.	
<b>Z13</b>	plochy bydlení BI	0,2995	0,2995	-	-		-	0,1867	0,1128	-	-
<b>Z14</b>	plochy bydlení BI	5,2940	0,6988	-	-	-	0,2495	-	0,4493	-	
<b>Z17</b>	plochy bydlení BI	2,3675	2,3675	-	-	-	-	1,0043	1,3632	-	
<b>Z18</b>	plochy bydlení BI	2,2267	0,5459	-	-	-	-	-	0,5459	-	
<b>Z19</b>	plochy bydlení BI	0,5480	-	-	0,5480	-	-	-	0,2381	1,4427	
<b>Z19</b>	plochy bydlení BI	0,5480	-	-	0,5480	-	-	-	0,5480	-	
<b>plochy bydlení celkem</b>		<b>10,7357</b>	<b>3,9117</b>	<b>0,0000</b>	<b>6,8240</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,2495</b>	<b>1,7608</b>	<b>8,7254</b>	<b>0,0000</b>	
<b>P1</b>	občanské vybavení OV	0,3913	-	-	0,1012	-	-	0,0962	0,0050	-	
<b>Z04</b>	občanské vybavení OK	0,9773	0,9773	-	-	-	-	-	0,7116	0,2657	
<b>Z15</b>	občanské vybavení OS	0,6954	-	-	0,6954	-	-	-	0,6954	-	
<b>plochy občanského vybavení celkem celkem</b>		<b>2,0640</b>	<b>0,9773</b>	<b>0,2901</b>	<b>0,7966</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,3863</b>	<b>1,4120</b>	<b>0,2657</b>	
<b>Z09</b>	plochy smíšené SV	1,4331	0,0128	-	-	-	-	-	0,0128	-	
<b>Z09</b>	plochy smíšené SV	1,4331	-	-	0,5689	-	-	-	0,1685	0,4004	
<b>Z09</b>	plochy smíšené SV	1,4331	-	0,8514	-	-	-	-	0,8514	-	
<b>Z11</b>	plochy smíšené SV	0,7706	0,7706	-	-	-	-	0,0570	0,7136	-	
<b>Z12</b>	plochy smíšené SV	3,7055	3,7055	-	-	-	-	2,4943	1,2112	-	
<b>Z20</b>	plochy smíšené SV	1,1505	-	-	1,1505	-	-	0,0839	0,0893	0,9773	
<b>Z21</b>	plochy smíšené SV	1,0695	-	-	1,0695	-	-	0,3401	0,7294	-	
<b>Z05</b>	plochy smíšené VS	6,8240	2,3010	-	-	-	-	-	2,1181	0,1829	
<b>Z05</b>	plochy smíšené VS	6,8240	-	-	4,5230	-	-	-	4,2874	0,2356	

<b>plochy smíšené celkem</b>		<b>14,9532</b>	<b>6,7899</b>	<b>0,8514</b>	<b>7,3119</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>2,9753</b>	<b>10,1817</b>	<b>1,7962</b>	<b>0,0000</b>
<b>Z09</b>	plochy dopravní infrastruktury DS	0,1192	-	0,1192	-	-	-	-	0,1192	-	-
<b>Z15</b>	plochy dopravní infrastruktury DS	0,0694	-	-	0,0694	-	-	-	0,0694	-	-
<b>plochy dopravní infrastruktury celkem</b>		<b>0,1886</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,1192</b>	<b>0,0694</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,1886</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
<b>Z07</b>	plochy výroby a skladování VL	1,3340	1,3340	-	-	-	-	0,6401	0,6939	-	-
<b>Z06</b>	plochy výroby a skladování VD	0,8038	0,8038	-	-	-	-	0,8038	-	-	-
<b>Z08</b>	plochy výroby a skladování VD	1,4957	-	-	1,4957	-	-	-	1,4957	-	-
<b>Z10</b>	plochy výroby a skladování VD	0,3246	-	-	0,3246	-	-	0,3246	-	-	-
<b>plochy výroby a skladování celkem</b>		<b>3,9581</b>	<b>2,1378</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,8203</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,7685</b>	<b>2,1896</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
<b>Z23</b>	plochy veřejného prostranství ZV	0,3573	0,3573	-	-	-	-	-	0,3573	-	-
<b>plochy veřejného prostranství celkem</b>		<b>0,3573</b>	<b>0,3573</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,3573</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
<b>CD 02</b>	koridor dopravní infrastruktury	0,0555	-	-	0,0555	-	-	-	0,0392	0,0163	-
<b>CD 03</b>	koridor dopravní infrastruktury	0,0196	-	-	0,0196	-	-	-	0,0196	-	-
<b>CD 04</b>	koridor dopravní infrastruktury	0,5808	0,4816	-	-	-	-	0,4085	0,0731	-	-
			-	-	0,0992	-	0,0992	-	-	-	-
<b>CD 05</b>	koridor dopravní infrastruktury	0,0166	-	-	0,0166	-	-	-	0,0166	-	-
<b>CD 32</b>	koridor dopravní infrastruktury	0,0755	0,0755	-	-	-	-	-	0,0755	-	-
<b>CD C03</b>	koridor dopravní infrastruktury	0,1268	-	-	0,1268	-	-	-	0,1123	0,0145	-
<b>CD C07</b>	koridor dopravní infrastruktury	0,1395	-	-	0,1395	-	-	-	0,0880	0,0515	-
<b>koridory dopravní infrastruktury celkem</b>		<b>1,0143</b>	<b>0,5571</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,4572</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,5077</b>	<b>0,4243</b>	<b>0,0823</b>	<b>0,0000</b>
<b>zábor ZPF celkem</b>		<b>33,2712</b>	<b>14,7311</b>	<b>1,2607</b>	<b>17,2794</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,2495</b>	<b>7,3986</b>	<b>23,4789</b>	<b>2,1442</b>	<b>0,0000</b>

číslo lokality	Způsob využití plochy	celkový zábor PUPFL (ha)
<b>CD 02</b>	koridor dopravní infrastruktury	0,1337
<b>CD 03</b>	koridor dopravní infrastruktury	0,2174
<b>CD 05</b>	koridor dopravní infrastruktury	0,0153
<b>plochy dopravní infrastruktury celkem</b>		<b>0,3664</b>



## 15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

...

## 16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

...

### **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

---

**Kateřina Hrabě**  
místostarosta obce

