

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č.

Změna č. 1

Územní plán Žinkovy



ODŮVODNĚNÍ

Leden 2026

Správní orgán:

Městys Žinkovy

Žinkovy 84, 335 01 Nepomuk

starosta obce: Josef Karhan

Požizovatel:

Městský úřad Nepomuk

Odbor výstavby a životního prostředí

Náměstí Augustina Němejce 63, 335 01 Nepomuk

Zodpovědná osoba pořizovatele:

Bc. Jaroslav Samek

Zpracovatel:

Ing. arch. Blanka Hysková

Jiráskovo nám. 18, 326 00 Plzeň

Autorizovaný architekt ČKA 01142

Spolupráce: Ing. Jan Rucký

Jiráskovo nám. 18, 326 00 Plzeň

OBSAH

A.	Postup pořízení změny č. 1 územního plánu Žinkovy	5
B.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona č. 281/2024 Sb., stavební zákon	6
C.	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	6
C.1	Stanoviska dotčených orgánů k návrhu změny ÚP	6
C.2	Stanovisko krajského úřadu k návrhu změny ÚP	9
C.3	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	9
C.4	Zájmy správce vodního toku dle § 49 vodního zákona	10
D.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	10
D.1	Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR	10
D.2	Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem	10
D.3	Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje	11
D.4	Vyhodnocení souladu s územně analytickými podklady	11
D.5	Vyhodnocení koordinace z hlediska širších vztahů	11
E.	Vyhodnocení souladu se zadáním změny a s pokynem pro úpravu	12
E.1	Požadavky vyplývající ze zadání	12
E.2	Požadavky vyplývající z pokynu pro úpravu po sloučeném společném a veřejném projednání návrhu	15
F.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	15
G.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	16
G.1	Požadavky vyplývající ze zákona	16
G.2	Požadavky zadání změny – fyzické osoby	16
G.3	Požadavky zadání změny – městys Žinkovy	27
G.4	Ostatní požadavky vyplývající z průběhu zpracování návrhu	34
G.5	Změny v systému ÚSES	42
G.6	Prověření a doplnění stávajících VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	42
G.7	Prověření ploch územních rezerv, resp. jejich převedení do zastavitelných ploch	44
G.8	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou nebo územní studií, případně oběma podmínkami	45
G.9	Požadavky dle pokynu pořizovatele na úpravu návrhu po sloučeném společném a veřejném projednání návrhu	46
H.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	47
I.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	47

J.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa		50
J.1	Vyhodnocení důsledků změny č. 1 na zemědělský půdní fond	50	
J.2	Vyhodnocení důsledků změny č. 1 na pozemky určené k plnění funkce lesa	60	
K.	Vyhodnocení připomínek		61
L.	Poučení		69
M.	Účinnost		69

GRAFICKÁ ČÁST

5	Koordinační výkres	1 /	5 000
6	Předpokládané zábory půdního fondu	1 /	5 000
7	Širší vztahy		

PŘÍLOHA

Kontrolní protokol ETL ([doplňí pořizovatel před vydáním](#))

Seznam použitých zkratk

A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽINKOVY

Zastupitelstvo městyse Žinkovy schválilo na veřejném zasedání dne 20. 11. 2023 usnesením č. 101/2023 obsah změny č. 1 Územního plánu Žinkovy (dále jen „změna ÚP“, „změna č. 1 ÚP Žinkovy“) na základě předložených návrhů na zkrácený postup pořízení změny územního plánu postupem dle § 55a zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a z vlastního podnětu.

Současně Zastupitelstvo městyse Žinkovy určilo starostu Josefa Karhana určeným zastupitelem pro projednání změny (dále jen „určený zastupitel“).

Zastupitelstvo městyse Žinkovy schválilo na veřejném zasedání dne 14. 12. 2023 usnesením č.112/2023 doplněný obsah změny ÚP na základě předložených návrhů na zkrácený postup pořízení změny ÚP.

Při rozhodování o pořízení změny ÚP byla zohledněna stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí, jako příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny a zároveň jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny ÚP.

Pořizovatelem změny ÚP je MěÚ Nepomuk, odbor výstavby a životního prostředí (dále jen „pořizovatel“). Projektantem zpracování změny ÚP byla vybrána Ing. arch Blanka Hysková. Pořizovatel předal obsah změny ÚP projektantovi, který zajistil zpracování návrhu změny ÚP.

Dne 8. 1. 2025 byl doručen návrh změny ÚP pro sloučené společné jednání a veřejné projednání, na základě čehož pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem v souladu s § 93 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) vyhodnotil jeho úplnost, soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, soulad se zadáním a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Pořizovatel v souladu s § 93 odst. 5, § 94 a § 96 ve spojení s § 111 odst. 4 a 5 stavebního zákona přípisem ze dne 15. 1. 2025 oznámil konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání o návrhu změny ÚP a zveřejnění návrhu změny ÚP. Veřejnou vyhláškou ze dne 14. 1. 2025 v souladu s § 93 odst. 5, § 94 a § 96 ve spojení s § 111 odst. 4, 5 stavebního zákona zveřejnil pořizovatel návrh změny ÚP a oznámil konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání o návrhu změny ÚP, které se konalo dne 10. 2. 2025. Veřejná vyhláška byla vyvěšena a zveřejněna na webových stránkách městyse Žinkovy a města Nepomuk v termínu od 15. 1. 2025 do 27. 2. 2025. Z jednání byl pořízen záznam. Nejpozději do 15 dnů od konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání mohly dotčené orgány uplatnit stanoviska a obec, pro kterou je územní plán pořizován, krajský úřad, sousední obce a každý připomínky. Vyhodnocení uplatněných připomínek je uvedeno v části k) odůvodnění změny ÚP a soulad změny ÚP s doručenými stanovisky dotčených orgánů je uveden v části c) odůvodnění změny ÚP.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil uplatněná stanoviska a s ohledem na cíle a úkoly územního plánování zpracoval v souladu s § 98 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona návrh vyhodnocení připomínek, a vyzval opatřením ze dne 29. 7. 2025 dotčené orgány, aby k nim uplatnily stanoviska ve lhůtě 30 dnů ode dne obdržení. V této lhůtě uplatnil stanovisko Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje.

Pořizovatel v souladu s § 334b odst. 6 stavebního zákona oznámil adresu zveřejnění návrhu změny ÚP Krajskému úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje, před sloučeným společným jednáním a veřejným projednáním návrhu změny ÚP a přípisem ze dne 5. 9. 2025 předložil návrh vyhodnocení připomínek a návrh vyhodnocení stanovisek a podle § 101 odst. 1 stavebního zákona požádal krajský úřad jako nadřízený orgán o stanovisko k návrhu změny.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje, vydal souhlasné stanovisko k posuzovanému návrhu změny ÚP dne 5. 12. 2025 pod č.j. PK-RR/6073/25 s připomínkami.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vypracoval v souladu s § 102 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona pokyny pro úpravu návrhu změny ÚP a přípisem ze dne 6. 1. 2026 je předal projektantovi k úpravě návrhu změny ÚP, který návrh změny ÚP upravil.

Přípisem ze dne 10. 2. 2026 si požizovatel v souladu s § 103 odst. 2 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona vyžádal od Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí, orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko orgánu ochrany přírody a podle zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko příslušného úřadu, ve kterém bude stanoveno, zda vyžaduje podstatná úprava doplnit posouzení vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, jako orgán ochrany přírody a příslušný úřad vydal dne 3.3.2026 pod č.j. PK-ŽP/3180/26 stanovisko k posuzovanému návrhu změny ÚP a nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

(dále doplní pořizovatel dle výsledků projednání)

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY ZÁKONA Č. 281/2024 SB., STAVEBNÍ ZÁKON

Způsob řešení změny č. 1 ÚP Žinkovy je v souladu s pojetím územně plánovací dokumentace ve znění zákona 283/2021 Sb. Stavební zákon v platném znění, vyhlášky 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a vyhlášky 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu.

Změna č. 1 ÚP Žinkovy je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, tj. chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Změna č. 1 ÚP Žinkovy je graficky zpracována dle JSÚP, věcné řešení navazuje na platný územní plán.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

C.1 STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ K NÁVRHU ZMĚNY ÚP

C.1.1 SOUHLASNÁ STANOVISKA:

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, Skrétova 15, 301 00 Plzeň – č.j. HSPM-4585-18/2010 ÚPP ze dne 16. 1. 2025 doručené dne 16. 1. 2025 pod č.j. VŽP/251/2025-Vět.

Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1 – č.j. MPO 7927/2025 ze dne 21. 1. 2025 doručené dne 23. 1. 2025 pod č.j. VŽP/363/2025-Vět.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, Škroupova 18, 306 13 Plzeň, č.j. PK-ŽP/1629/25 ze dne 28. 1. 2025, doručené dne 28. 1. 2025 pod č.j. VŽP/418/2025-Vět.

Ministerstvo obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6 – č.j. MO: 132029/2025-1322 ze dne 10. 2. 2025 doručené dne 11. 2. 2025 pod č.j. VŽP/605/2025-Vět.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, náměstí Generála Píky 2110/8, 326 00 Plzeň – č.j. SPU 066286/2025 ze dne 19. 2. 2025 doručené dne 20. 2. 2025 pod č.j. VŽP/745/2025-Vět.

Ministerstvo životního prostředí, Hřímálého 11, 301 00 Plzeň stanovisko č.j. MZP/2025/220/474 ze dne 24. 2. 2025 doručené dne 24. 2. 2025 pod č.j. VŽP/793/2025-Vět.

Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku, P.O.BOX 155/OSM, 140 21 Praha 4 stanovisko č.j. MV-208825-5/OSM-2021 ze dne 21. 2. 2025, doručené dne 24. 2. 2025 pod č.j. VŽP/801/2025-Vět.

C.1.2 STANOVISKA S POŽADAVKY:

Městský úřad Nepomuk, odbor výstavby a životního prostředí, orgán ochrany přírody, orgán odpadového hospodářství, vodoprávní úřad ze dne 25. 2. 2025 č.j. VŽP/813/2025-KrM, doručené dne 25. 2. 2025:

1. Dát do souladu odkanalizování k.ú. Žinkovy, části Čepinec v grafické i textové části, a to souběžně s ohledem na Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

2. V k.ú. Žinkovy zvážit možnost odkanalizování zámku na centrální ČOV Žinkovy.

Vyhodnocení: Stanovisko bude respektováno, Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje pro Čepinec bude v souladu s koncepcí respektován.

C.1.3 NESOUHLASNÁ STANOVISKA:

Městský úřad Nepomuk, odbor výstavby a životního prostředí, orgán státní správy lesů ze dne 12. 2. 2025 č.j. VŽP/660/2025-Va, doručené dne 12. 2. 2025:

Městský úřad Nepomuk, odbor výstavby a životního prostředí, jako orgán státní správy lesů (dále jen „správní orgán“) příslušný podle § 48 odst. 2 pís. b) zák. č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“), vydává k návrhu změny č. 1 územního plánu Žinkovy pro společné jednání a veřejné projednání toto stanovisko:

Správní orgán sděluje, že **nesouhlasí** s vymezením plochy Z.3_19 a se zábořem lesních pozemků v této lokalitě, a to z důvodu zásadního rozporu tohoto záměru s ustanovením § 13 odst. 1 lesního zákona.

V předloženém návrhu územního plánu Žinkovy je v lokalitě Z.3_19 navržen zábor lesních pozemků o výměře 0,129 ha pro vybudování rodinného domu a další nutný zábor lesního pozemku bez vyjádření výměry, vyvolaný podmínkou rozšíření přístupové komunikace k nově navrhovanému zastavitelnému území (Tabulka 5. Vyhodnocení záborů PUPFL uvádí celkový zábor 0,255 ha PUPFL)

Dle ust. § 13 odst. 1 lesního zákona musí být veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa účelně obhospodařovány podle tohoto zákona. O výjimce z tohoto zákazu může rozhodnout orgán státní správy lesů na základě žádosti vlastníka lesního pozemku nebo ve veřejném zájmu, pokud jiný veřejný zájem převažuje nad zájmem plnění funkcí lesa.

Dle odůvodnění změny č. 1 územního plánu Žinkovy z prosince 2024 bylo od roku 2013 do roku 2024 v řešeném území, tzn. k.ú. Žinkovy, k.ú. Kokořov a k.ú. Březí u Žinkov, realizováno 9 rodinných domů v zastavitelných plochách a dostavěny 3 RD v zastavěném území.

Po aktualizaci zastavitelných ploch je možno nově realizovat cca 70 - 89 rodinných domů s celkem cca 77 - 98 bytovými jednotkami pro cca 168 - 214 obyvatel a v dalších plochách uvnitř zastavěného území výše uvedených katastrálních území dalších cca 20 rodinných domů s cca 22 bytovými jednotkami pro cca 48 obyvatel. V předloženém odůvodnění změny č. 1 v části J.2.1 Odůvodnění záborů PUPFL není uvedeno žádné zhodnocení ani odůvodnění nezbytnosti navrhovaného záboru PUPFL.

Na základě těchto skutečností má správní orgán za to, že v předložené změně č. 1 územního plánu Žinkovy je vymezeno dostatek ploch pro výstavbu rodinných domů a proto pokud nebude realizován 1 rodinný dům v lokalitě Z.3_19, nebude v řešeném území žádným zásadním způsobem omezena možnost výstavby rodinných domů a zhoršena dostupnost bydlení, jako eventuálního převažujícího veřejného zájmu nad zájmy chráněnými lesním zákonem.

Dále správní orgán sděluje, že souhlasí s vymezením plochy Z.3_18 - plocha rekreace individuální (výstavba 1 objektu individuální rekreace) a to za podmínky, že umístění objektu pro individuální rekreaci na vymezené ploše bude ve vzdálenosti nejméně 20 m od hranice okolních lesních pozemků.

Vyhodnocení: Stanovisko bude respektováno.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, Škroupova 18, 306 13 Plzeň ze dne 19. 2. 2025 č.j. PK-ŽP/1050/25, doručené dne 20. 2. 2025 pod č.j. VŽP/765/2025-Vět:

1.Ochrana zemědělského půdního fondu:

Krajský úřad, jakožto věcně příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF nesouhlasí s návrhem změny č. 1 ÚP Žinkovy, jelikož není dostatečně prokázána nezbytnost záboru ZPF pro podstatné rozšíření obytných ploch, a to zejména s ohledem na stávající nevyužité zastavitelné lokality pro obytné funkce.

2.Ochrana přírody:

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, příslušný podle ust. § 77a odst. 6 zák.č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, nesouhlasí s návrhem změny č. 1 ÚP Žinkovy, konkrétně s vymezením ploch:

-požadavek č. 10 – změna plochy zemědělské na pozemku p. č. 374/1 v k.ú. Žinkovy na plochu pro bydlení venkovského charakteru – nelze akceptovat, v celém rozsahu se dle platné ÚPD nachází v plochách RÚSES

-požadavek č. 12 rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p. č. 382/1 v k.ú. Žinkovy – lze akceptovat v části mimo vymezené plochy RÚSES

-požadavek č. 16 (v odůvodnění 16A a 16B) – nezařazeno do zastavitelných ploch, z hlediska RÚSES neakceptovatelné

Vyhodnocení: Stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu bude respektováno a prokázání nezbytnosti záboru zemědělského půdního fondu bude v kap. J návrhu zpracovatelem doplněno , nesouhlasné stanovisko orgánu ochrany přírody k vymezení zastavitelné plochy Z.3_3 vzhledem k zásahu do plochy regionálního ÚSES bylo na KÚ PK, odboru životního prostředí konzultováno dne 9. 4. 2025. Možnost

úpravy hranice regionálního ÚSES posoudil projektant ÚSES ve vyjádření ze dne 22. 5. 2025 a odsouhlasil posunutí hranic vloženého lokálního biocentra v regionálním biokoridoru 226.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, Škroupova 18, 306 13 Plzeň vydal nové **souhlasné stanovisko** k upravenému návrhu změny ÚP ze dne 22. 7. 2025 č.j. PK-ŽP/10098/25, doručené dne 25. 7. 2025 pod č.j. VŽP/3181/2025-Vět.

C.2 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K NÁVRHU ZMĚNY ÚP

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje, Škroupova 18, 306 13 Plzeň - č.j. PK-RR/6073/25 ze dne 5. 12. 2025 doručeno dne 8. 12. 2025 pod č.j. VŽP/5235/2025-Vět, **souhlasné stanovisko s připomínkami:**

Projednávaný návrh změny č. 1 ÚP Žinkovy není v rozporu se schválenou Politikou územního rozvoje ČR v aktuálním znění, je však do Odůvodnění potřeba aktualizovat dle nejnovější Změny č. 8 platné od 1.10.2025. Upozornění na potřebu vyhotovení protokolu o souladu datových souborů ke změně se standardem vyžadovaným územním plánem, a tento bude součástí odůvodnění v souladu s aktuálními metodikami Ministerstva pro místní rozvoj a zároveň na chybějící výkres širších vztahů jako součást Odůvodnění, které je třeba před dalším projednáváním a vydáním doplnit.

ORR KÚPK vydává **souhlasné stanovisko** z hlediska souladu se záměry nadmístního významu vyplývající z PÚR ČR, ÚRP a ZÚR PK dle § 101 stavebního zákona.

Vyhodnocení: Požadavku bude v návrhu ÚP vyhověno.

(dále doplní pořizovatel dle výsledků projednávání)

C.3 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

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

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

C.4 ZÁJMY SPRÁVCE VODNÍHO TOKU DLE § 49 VODNÍHO ZÁKONA

Dle § 49 odst. 2 vodního zákona č. 254/2001 Sb. a vyhlášky 178/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, bude v zastavitelných plochách a lokalitách sousedících s vodním tokem a lokalitách, jimiž vodní tok prochází, umožněno následující:

Správci vodního toku bude zachován přístup k vodním tokům a zachována možnost užívání pozemků v souběhu s vodními toky v šířce 6,0 m od břehové čáry drobného vodního toku za účelem výkonu správy vodního toku.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Změna č. 1 ÚP Žinkovy je dle § 31 odst. 4 stavebního zákona zpracována **v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9** (dále jen PÚR ČR) ve znění schváleném usnesením vlády ČR č. **633/2025 ze dne 27. srpna 2025** s účinností od 1. října 2025/2025.

Změna zohledňuje jednotlivé republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- Řešeným územím prochází koridor technické infrastruktury – elektroenergetiky E21 (v ZÚR PK označeno E09). Jedná se o koridor pro dvojité vedení 400 kV Mírovka-Čebín a Kočín-Přeštice včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Mírovka, Kočín, Čebín a Přeštice.
- Řešené území se nalézá ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevují aktuální problémy ohrožení území suchem
- Řešené území se nalézá ve specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.
- Řešené území se nalézá ve specifické oblasti SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

D.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Změna č. 1 územního plánu Žinkovy je zpracována **v souladu s Územním rozvojovým plánem** (dále jen ÚRP) ve znění schváleném usnesením vlády ČR č. č 581 ze dne 28. 8 2024 s účinností od 29. 10. 2024.

ÚRP představuje závaznou a nadřazenou územně plánovací dokumentaci, s níž musí být ÚPD v souladu. Při hodnocení souladu územního plánu s územním rozvojovým plánem se přihlíží k přechodnému ustanovení obsaženému v ust. §319 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle tohoto ustanovení se pro první územní rozvojový plán nepoužijí ust. § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky tohoto zákona. První územní rozvojový plán není pro změnu č. 1 ÚP Žinkovy v současné době závazný.

Do řešeného území zasahuje koridor **TE21** pro dvojité vedení 400 kV Kočín – Přeštice. Koridor je součástí změny č. 1 ÚP Žinkovy.

D.3 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE PLZEŇSKÉHO KRAJE

Změna č. 1 ÚP Žinkovy je dle § 36 odst. 5 stavebního zákona zpracována **v souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje** ve znění **Aktualizací č. 1, 2, 3 a 4 Zásad** (dále jen AZÚR PK). Aktualizace č. 3 byla vydána zastupitelstvem Plzeňského kraje usnesením č. 1315/23 dne 4. září 2023. s účinností od 28. září 2023.

Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou souborem změn respektovány:

- Správní území náleží do Specifické oblasti SON9 Plánicko-Nepomucko. V této oblasti je prioritním úkolem územního plánování ochrana hodnot rybníční krajiny s přiměřeným rozvojem rekreační funkce a posilování trvalého osídlení nabídkou volných ploch pro přiměřený rozvoj bydlení.
- Správním územím prochází koridor vedení VVN 110 kV E01 Rokycany-Blovce-Nepomuk. Koridor zásobování elektřinou E01 je ve změně ÚP zobrazen v koridoru CNZ.E01
- Správním územím prochází koridor zdvojení vedení ZVN 400 kV E09 Kočín-Přeštice. Koridor zásobování elektřinou E09 je ve změně ÚP zobrazen v koridoru CNZ.E09.
- Správním územím prochází koridor zdvojení vedení VVN 110 kV E22 Přeštice-Nepomuk. Koridor zásobování elektřinou E22 je ve změně ÚP zobrazen v koridoru CNZ.E22.
- Řešeným územím prochází regionální prvky Územního systému ekologické stability. Jedná se o prvky RK 265, RB 861, RK 266, RK 251, RK 3006 a RK 2011. Prvky jsou součástí stanoveného systému ÚSES.
- Správní území obce Žinkovy náleží do krajiny KR08 – Nepomucká vrchovina. Jedná se o harmonickou kulturní krajinu středního a malého měřítka se stabilizovanou sídelní strukturou převážně malých sídel. Krajina se vyznačuje mozaikou lesů, luk, polí a rybníků s drobnými přírodě blízkými krajinnými prvky. Dominantními vizuálními prvky krajiny jsou Plánický hřeben, zámek a kostel Zelená Hora u Nepomuku, zámek Žinkovy, dominanta kostela sv. Michala archanděla v Dožicích a kostelní věže v okolních sídlech.

D.4 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ ANALYTICKÝMI PODKLADY

Změna č. 1 ÚP Žinkovy je v souladu s Územně analytickými podklady (dále jen ÚAP).

Před zahájením prací na změně č. 1 ÚP Žinkovy byla provedena aktualizace dat dle předaných ÚAP k datu 6. 11. 2023, následně opětovně aktualizovány 12. 12. 2024.

D.5 VYHODNOCENÍ KOORDINACE Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Změnou č. 1 ÚP Žinkovy jsou do územního plánu v souladu se AZÚR PK nově zařazeny, resp. modifikovány, tyto záměry přesahující hranice správního území:

k.ú. Kokořov

- CNZ.E01 koridor vedení VVN 110 kV Rokycany-Blovce-Nepomuk (VPS VT.E01) rozšířen z 30 m na 100 m
- CNZ.E09 koridor zdvojení vedení ZVN 400 kV Kočín-Přeštice (VPS VT.E09 – šíře koridoru 300 m)

- CNZ.E22 koridor zdvojení vedení VVN 110 kV Přeštice-Nepomuk (VPS VT.E22– širše koridoru 100 m)

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY A S POKYMEM PRO ÚPRAVU

Předmětem změny č. 1 ÚP Žinkovy je prověření a následné zapracování požadavků městyse Žinkovy, požadavků občanů a námětů odboru územního plánování Městského úřadu Nepomuk (dále jen pořizovatele). Podrobné zdůvodnění řešení jednotlivých požadavků je uvedeno v kapitole G. Komplexní zdůvodnění změny (viz kapitola G).

E.1 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ

E.1.1 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÁKONA

1. Vyhotovení změny č. 1 ÚP Žinkovy dle metodiky Jednotný standard vybraných částí územního plánu pořízenou MMR (02/2023) a ve struktuře aktuální verze datového modelu Plzeňského kraje u zbývajících částí ÚPD, pokud je změna obsahuje.

Požadavek zpracován.

2. Aktualizace zastavěného území. Aktualizace jevů v území dle aktuálních ÚAP.

Požadavek zpracován.

E.1.2 POŽADAVKY ZADÁNÍ ZMĚNY - FYZICKÉ OSOBY

1. Prověření změny plochy zastavěného území - nezastavitelné zahrady na pozemku st. p. 192/2 a parc. č. 745/15 v k.ú. Žinkovy na plochu pro bydlení.

Požadavek zpracován.

2. Prověření změny plochy lesní na pozemku parc. č. 93/42 (lesní pozemek) v k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení.

Požadavek zpracován.

3. Prověření změny plochy nezastavitelné zahrady na pozemku parc. č. 579, 715 v k.ú. Březí u Žinkov na plochu bydlení venkovského charakteru.

Požadavek zpracován.

4. Prověření změny plochy nezastavitelné zahrady na pozemku parc. č. 124/12 v k.ú. Kokořov nazastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech.

Požadavek zpracován.

5. Prověření změny plochy zemědělské – louky a pastviny na pozemku parc. č. 412 v k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení.

Požadavek zpracován.

6. Prověření změny plochy zemědělské – louky a pastviny na pozemku parc. č. 425 v k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení.
Požadavek zpracován.
7. Prověření změny plochy zastavěného území - nezastavitelné zahrady na pozemku parc. č. 1721/1 v k.ú. Žinkovy na plochu pro bydlení.
Požadavek zpracován.
8. Prověření změny na pozemku parc. č. 101/7 (ostatní plocha) v k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení nebo rekreaci.
Požadavek zpracován.
9. Prověření změny plochy zastavěného území - nezastavitelné zahrady na pozemku parc. č. 1721/3 v k.ú. Žinkovy na plochu pro bydlení.
Požadavek zpracován.
10. Prověření změny plochy zemědělské – louky a pastviny v ÚSES FP.1 na části pozemku st. p. 374/1 v k.ú. Žinkovy na plochu pro bydlení venkovského charakteru.
Požadavek zpracován.
11. Prověření změny regulativů plochy bydlení v uzavřených zemědělských dvorech BI.3 pro možnost zastavění pozemku parc. č. 1417 v k.ú. Kokořov.
Požadavek zpracován.
12. Prověření změny možnosti rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku parc. č. 382/1 v k.ú. Žinkovy.
Požadavek zpracován.
13. Prověření změny plochy územní rezervy R2-4 na pozemku parc. č. 450 v k.ú. Kokořov na zastavitelnou plochu pro bydlení.
Požadavek zpracován.
14. Prověření změny plochy zemědělské- louky a pastviny v plochách ÚSES FP.1 na pozemku parc. č. 806, 807 v k.ú. Březí u Žinkov na zastavitelnou plochu pro bydlení, plochy zemědělské - orná půda FO na pozemku parc. č. 956, 957 v k.ú. Březí u Žinkov na zastavitelnou plochu pro zemědělskou výrobu.
Požadavky zpracovány.
15. Prověření změny plochy zastavěného území - nezastavitelné zahrady na pozemku parc. č. 1721/42 v k.ú. Žinkovy na plochu pro bydlení v rodinných domech nebo pro rekreaci.
Požadavek zpracován.
16. Prověření změny plochy zemědělské louky a pastviny v plochách ÚSES FP.1 na pozemku parc. č. 370/2, 417/2 v k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení.
Požadavek zpracován.
17. Prověření změny plochy zemědělské – louky a pastviny na pozemku parc. č. 426 v k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení.
Požadavek shodný s požadavkem 5. Požadavek zpracován.

18. Prověření změny plochy zemědělské – louky a pastviny na pozemcích parc. č. 433, 417/1 v k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení.
Požadavek zpracován.
19. Prověření změny plochy zastavěného území - nezastavitelné zahrady na pozemku parc. č. 54/2 v k.ú. Břeží u Žinkov na zastavitelnou plochu pro bydlení.
Požadavek zpracován.
20. Prověření změny plochy zastavěného území - nezastavitelné zahrady na pozemku parc. č. 52 a 53 v k.ú. Kokořov na zastavitelnou plochu pro bydlení.
Požadavek zpracován.

E.1.3 POŽADAVKY ZADÁNÍ ZMĚNY - MĚSTYS ŽINKOVY

1. Prověření změny plochy veřejného prostranství s dominantní funkcí dopravy na pozemcích parc. č. 1433/2, 1430/15, 1430/8, 1430/13, 1430/7, 1430/1, 1430/2, 1429/20 v k.ú. Žinkovy při Čepineckém rybníku.
Požadavek zpracován.
2. Prověření změny obecné prostorové regulace uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití (max.% zastavění, min. % zeleně, podlažnost).
Požadavek zpracován.
3. Prověření nové urbanistické koncepce lokality bydlení Z3.9. Na Jamkách.
Požadavek zpracován.
4. Prověření změny plochy bydlení BI.2, Z3.7 Za Farou na pozemcích parc. č. 745/6 a 745/3 v k.ú. Žinkovy na občanské vybavení pro multifunkční hřiště.
Požadavek zpracován.
5. Prověření plochy občanského vybavení s budovou č.p. 148 – změnu využití budovy bývalé školky na bydlení.
Požadavek zpracován.
6. Prověření změny plochy zemědělské na pozemcích parc. č. 604/4, 1323/2, 967/6 v k.ú. Kokořov na plochu bydlení.
Požadavek zpracován.
7. Prověření návrhu suchého poldru v k.ú. Kokořov dle komplexní pozemkové úpravy.
Požadavek zpracován.
8. Prověření a zpřesnění hranice vymezeného záplavového území řeky Úslavy.
Požadavek zpracován.
9. Prověření změny plochy zemědělské – louky a pastviny na pozemku parc. č. 418 v k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení.
Požadavek zpracován.

10. Prověření rozšíření zastavitelné plochy občanského vybavení na pozemcích parc. č. 740/9 a 740/10 v k.ú. Žinkovy – využití pro technické zázemí městyse (sběrný dvůr, parkování techniky ,...).

Požadavek zpracován.

11. Prověření návrhu trasy koridoru veřejné technické infrastruktury pro vodovod a kanalizaci s napojením na stávající vodojem s úpravnou a ČOV v Žinkovech do obce Březí, Kokořov, Čepinec a návrh cyklostezky Žinkovy - Kokořov při řece Úslavě.

Požadavek zpracován.

E.1.4 OSTATNÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PRŮBĚHU ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU

1. Prověření stávajících zastavitelných ploch vymezených platným ÚP a stanovení podmínek pro rozhodování

Požadavek zpracován.

2. Prověření a aktualizace stávající dopravní a technické infrastruktury

Požadavek zpracován.

3. Prověření a doplnění stávajících VPS a VPO

Požadavek zpracován.

4. Prověření ploch územních rezerv

Požadavek zpracován.

E.2 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POKYNU PRO ÚPRAVU PO SLOUČENÉM SPOLEČNÉM A VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ NÁVRHU

E.2.1 POŽADAVKY - FYZICKÉ OSOBY

12. Vymezení pozemku PK 81 v k.ú. Kokořov vyznačeného v ploše trvalého travního porostu na bydlení venkovské – případně zeleň zahradní a sadová.

Požadavek zpracován.

13. Rozšířit stávající kompostárnu na pozemek parc. č. 931/6 k.ú. Březí u Žinkov o cca 1000 m².

Požadavek zpracován.

14. Pozemek parc. č. 922 k.ú. Žinkovy změnit na plochu pro bydlení s podmínkou, že při výstavbě bude na pozemcích p. č. 922, st. p. 14 a parc. č. 31/3 ustoupeno pro výstavbu chodníku.

Požadavek zpracován.

F. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů změny č. 1 na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

G.1 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÁKONA

G.1.1 POŽADAVEK Č. 1

Vyhotovení změny č. 1 ÚP Žinkovy dle metodiky Jednotného standardu vybraných částí územního plánu pořízenou MMR (02/2023) a ve struktuře aktuální verze datového modelu Plzeňského kraje u zbývajících částí ÚPD, pokud je změna obsahuje.

Územní plán Žinkovy včetně změny č. 1 ÚP Žinkovy je vyhotoven v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, § 12 – 33 a jejich příloh.

Platný ÚP Žinkovy byl graficky i textově převeden dle požadavků stavebního zákona a citované vyhlášky. Změny v důsledku úpravy dle JSÚP jsou popsány souhrnně v úvodu srovnávacího textu změny č. 1 a v úvodu textové části změny č. 1 (výrok) změny v tabulce 1. „Změny označení a názvů standardizovaných jevů dle JSÚP“. Nová označení nejsou již ve výrokové části změny jednotlivě popisována. Tabulka 1 je „klíčem“ porovnávajícím původní a nová označení standardizovaných jevů. V textové i grafické části změny jsou s výjimkou tabulky 1, a rušených jevů uváděna pouze nová označení standardizovaných jevů.

V tabulce 1 jsou barevně zvýrazněny změny v území, které jsou předmětem změny č. 1 ÚP Žinkovy. Tyto změny jsou vyznačeny ve srovnávacím textu a v textové části změny č. 1 (výrok) a jsou součástí odpovídajících kapitol odůvodnění.

Nestandardizované jevy územního plánu jsou zpracovány ve struktuře aktuální verze datového modelu Plzeňského kraje.

G.1.2 POŽADAVEK Č. 2

Aktualizace zastavěného území. Aktualizace jevů v území dle aktuálních ÚAP.

Změna č. 1 ÚP Žinkovy prověřila a aktualizovala hranice zastavěného území k datu 01. 01. 2024 v rozsahu celého správního území. Pozemky nově realizovaných staveb evidovaných v katastru nemovitostí byly zařazeny do odpovídajících funkčních ploch jako stavové.

Ve výkresové části změny ÚP Žinkovy je zastavěné území zobrazeno v rozsahu celého správního území.

Před zahájením prací byly aktualizovány ÚAP.

Změna aktualizovala jevy v území dle aktuálních ÚAP k datu 18. 12. 2024. Dle ÚAP byly doplněny především liniové prvky technické infrastruktury v zastavěném území sídla – kanalizační řady, vodovodní řady, plyn atd. Dále byla zakreslena nově vybudovaná ČOV (Žinkovy, původně Z3.2), vodojem a úpravná vody (Žinkovy, původně Z3.1).

Z výkresové části byly vyřazeny neplatné či již překonané prvky ÚAP.

G.2 POŽADAVKY ZADÁNÍ ZMĚNY – FYZICKÉ OSOBY

G.2.1 POŽADAVEK 1

Prověření změny plochy zastavěného území - nezastavitelné zahrady na pozemku st. p. 192/2 a parc. č. 745/15 v k.ú. Žinkovy na plochu pro bydlení.

Řešené pozemky st. p. 192/2 a parc. č. 745/15 k.ú. Žinkovy leží v zastavěném území ve střední části sídla Žinkovy v blízkosti hřbitova. Platný ÚP vymezuje tyto pozemky jako stavovou plochu ZZ - Zeleň zahradní a sadová.

Změna ÚP Žinkovy stanovuje nově funkční využití pozemků jako stavové plochy BI Bydlení individuální. Majetkově jsou pozemky ve vazbě na rodinný dům na pozemku parc. č. st. 192/2/1 k.ú. Žinkovy. Plocha respektuje funkční plochu ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy při severní hranici funkční plochy, které jsou využívány jako okrasná zeleň u pomníku obětím druhé světové války. Dopravní napojení pozemků je možné z východní strany přes pozemky stejného vlastníka, případně ze západní strany v rámci rozšíření komunikace v koridoru CNU.3_D3.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčené pozemky jsou součástí zastavěného území.

G.2.2 POŽADAVEK 2

Prověření změny plochy lesní na pozemku parc. č. 93/42 (lesní pozemek) v k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení.

Řešený pozemek parc. č. 93/42 k.ú. Žinkovy leží ve východní části sídla Žinkovy v návaznosti na zastavěné území. Platný ÚP vymezuje tento pozemek jako stavovou plochu LU Lesní - všeobecné. Východní části pozemku prochází venkovní vedení VN.

Změna ÚP Žinkovy nově vymezuje na části předmětného pozemku a na pozemku parc. č. 93/44 k.ú. Žinkovy novou zastavitelnou plochu Z.3_19. Zastavitelná plocha je vymezena pro 1 RD. Funkční využití pozemků je stanoveno jako návrhové BV - Bydlení venkovské a ZZ - Zeleň zahradní a sadová.

Vjezd na zastavitelnou plochu bude z místní komunikace při západní hranici pozemku. Veřejné prostranství s obousměrnou komunikací bude rozšířeno na min. 8 m a bude ukončeno obratištěm pro vozidla IZS a vozidla pro sběr komunálního odpadu. Podmínkou výstavby je převedení veřejného prostranství (PU – Veřejná prostranství všeobecná) do majetku obce. Veřejné prostranství bude propojeno pro pěší s veřejným prostranstvím na pozemku parc. č. 1795/1 k.ú. Žinkovy.

Ve východní části zastavitelné plochy v místě venkovního vedení VN a jeho ochranného pásma je navržena funkční plocha ZZ - Zeleň zahradní a sadová.

Zástavba bude respektovat charakter venkovského bydlení a charakter okolních objektů. Objekt RD budou max 2 NP včetně podkroví. Parkování obyvatel rodinného domu bude řešeno na vlastním pozemku, na 1 bytovou jednotku budou realizována min. 2 parkovací stání na vlastním pozemku (vyjma garážových stání).

Pořizování bylo pokynem pořizovatele po sloučeném společném a veřejném projednání ukončeno.

Pořizování změny po veřejném projednávání ukončeno.

G.2.3 POŽADAVEK 3

Prověření změny plochy nezastavitelné zahrady na pozemku parc. č. 579, 715 v k.ú. Březí u Žinkov na plochu bydlení venkovského charakteru.

Řešené pozemky parc. č. 579 a 715 k.ú. Březí u Žinkov se nalézají v severní části katastru Březí u Žinkov v návaznosti na zastavěné území stávajícího rodinného domu. Platný ÚP vymezuje tento pozemek jako stavovou plochu ZZ - Zeleň zahradní a sadová.

Změna ÚP Žinkovy nově vymezuje na části pozemku 715 k.ú. Březí u Žinkov novou zastavitelnou plochu Z.1_4 Na Buči. Zastavitelná plocha je vymezena pro 1 RD. Funkční využití pozemku je stanoveno jako návrhové BV - Bydlení venkovské. Zastavitelná plocha navazuje na stávající zástavbu RD na pozemku parc. č. 574 a st 30 k.ú. Žinkovy. Vjezd na zastavitelnou plochu bude z účelové komunikace při východní hranici pozemku.

Podmínkou výstavby v zastavitelné ploše je rozšíření pozemku parc. č. 608 a 673 k.ú. Březí u Žinkov s účelovou komunikací na min. 4,5 - 5 m směrem do pozemku parc. č. 579 a 715 k.ú. Březí u Žinkov v koridoru CNU.1_D3. Přípustné je rozšíření účelové komunikace severním směrem na pozemky v k.ú. Svárkov. Pozemky rozšířené komunikace budou převedeny do majetku městyse Žinkovy, resp. obce Letiny.

Zástavba bude respektovat charakter venkovského bydlení. Objekty RD budou max 2 NP včetně podkroví.

Parkování obyvatel rodinného domu bude řešeno na vlastním pozemku v souladu s požadavkem na počet parkovacích stání dle kap. D.1.1 výrokové části.

Požadavek je vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčené pozemky jsou v V. třídě ochrany ZPF.

G.2.4 POŽADAVEK 4

Prověření změny plochy nezastavitelné zahrady na pozemku parc. č. 124/12 v k.ú. Kokořov na zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech.

Řešený pozemek parc. č. 124/12 k.ú. Kokořov leží v jihozápadní části katastru Kokořov. Platný ÚP vymezuje tento pozemek jako stavovou plochu ZZ - Zeleň zahradní a sadová. Pozemek leží v zastavěném území.

Změna ÚP Žinkovy nově vymezuje na pozemku 124/12 a pozemku 124/8 k.ú. Kokořov novou zastavitelnou plochu Z.2_8 U Silnice do Žinkov. Zastavitelná plocha je vymezena pro 1-2 RD. Funkční využití pozemku je stanoveno jako návrhové BV - Bydlení venkovské. Zastavitelná plocha navazuje na stávající zástavbu RD severovýchodně od lokality, zastavitelná plocha leží v zastavěném území.

Pozemky rodinných domů nebudou dopravě připojeny z jihovýchodní strany přímo ze silnice III/19117, neboť z dopravního hlediska se zastavitelná plocha včetně stávajícího rodinného domu nachází v extravilánu za dopravní značkou označující intravilán Kokořova. Vjezd na pozemky RD bude řešen stávajícím sjezdem ze silnice III/19117 na pozemek parc. č. 124/10 k.ú. Kokořov. Na účelovou komunikaci na pozemku parc. č. 124/10 k.ú. Kokořov naváže komunikace s obousměrným provozem v koridoru CNU.2_D2 při severozápadní hranici zastavitelné plochy. Komunikace bude ukončena obratištěm pro vozidla IZS a vozidla pro sběr komunálního odpadu. Požadavek na dopravní obsluhu zastavitelné plochy koridorem CNU.2_D2 byl pokynem pořizovatele po sloučeném společném a veřejném projednání zrušen.

Příjezd k pozemku 124/12 k.ú. Kokořov je stávajícím sjezdem ze silnice III/19117 na pozemku parc. č. 445/10 k. ú. Žinkovy.

Zástavba bude respektovat charakter venkovského bydlení a charakter okolních objektů. Objekty RD budou max 2 NP včetně podkroví.

Parkování obyvatel rodinného domu bude řešeno na vlastním pozemku v souladu s požadavkem na počet parkovacích stání dle kap. D.1.1 výrokové části.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčený pozemek je součástí zastavěného území.

G.2.5 POŽADAVEK 5

Prověření změny plochy zemědělské – louky a pastviny na pozemku parc. č. 412 v k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení.

Požadavek souvisí s prověřením změny funkčního využití dle požadavků 6, 17 a 18 této kapitoly a požadavek 9 kapitoly G.3.9. Odůvodnění je pro tyto požadavky společné.

Pozemky parc. č. 412, 417/1, 418, 425, 426 a 433 k.ú. Žinkovy leží v severozápadní části katastru Žinkovy. Pozemky leží v návaznosti na zastavěné území. Platný ÚP vymezuje tyto pozemky jako stavovou plochu AL - Trvalé travní porosty.

Změna ÚP Žinkovy nově vymezuje ve východní části pozemků parc. č. 412, 417/1, 418, 425, 426 a 433 k.ú. Žinkovy novou zastavitelnou plochu Z.3_15 Nad Úslavou IV. Zastavitelná plocha je vymezena pro 3-5 RD. Funkční využití pozemků je stanoveno jako návrhové BV - Bydlení venkovské. Zastavitelná plocha navazuje na stávající zástavbu RD jihozápadně od lokality.

Vjezd na pozemky RD bude řešen ze stávající místní komunikace při jihovýchodní hranici lokality.

Stávající šíře šesti pozemků v zastavitelné ploše je od 14,5 do 17 m. Doporučená minimální šíře pozemků pro výstavbu RD je 18 m. Je doporučeno pozemky přeparcelovat a počet rodinných domů v zastavitelné ploše snížit na max. 5 RD tak, aby doporučenému požadavku na šíři pozemků bylo vyhověno. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území je plánovací smlouva, která vyřeší přeparcelování pozemků a majetkoprávní vztahy v území.

Zástavba bude respektovat charakter venkovského bydlení a charakter okolních objektů. Objekty RD budou max 2 NP včetně podkroví.

Parkování obyvatel rodinného domu bude řešeno na vlastním pozemku v souladu s požadavkem na počet parkovacích stání dle kap. D.1.1 výrokové části.

Západní části jmenovaných pozemků zůstávají v plochách AL Trvalé travní porosty a jsou nezastavitelné, nebudou oplocovány. Nezastavěnost je určena především urbanistickým řešením, tj. nerozšiřováním zastavitelných ploch směrem k Úslavě. Při západní hranici jmenovaných pozemků je vymezen koridor CNU.3_D42, který je určen pro účelovou komunikaci s cyklostezkou Žinkovy - Kokořov, úsek Žinkovy – ČOV. Účelová komunikace bude sloužit kromě obhospodařování pozemků také jako pěší a cyklistická trasa mezi centrem Žinkov s Kokořovem. Západní část pozemků leží v záplavovém území Q100. Pozemek parc. č. 412 k.ú. Žinkovy při jižní hranici navazuje na systém ÚSES – funkční lokální biocentrum vložené v regionálním biokoridoru (LBC.RBK266/1).

Požadavek je vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčené pozemky jsou v V. třídě ochrany ZPF.

G.2.6 POŽADAVEK 6

Prověření změny plochy zemědělské – louky a pastviny na pozemku parc. č. 425 v k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení.

Řešený pozemek parc. č. 425 k.ú. Žinkovy leží v severozápadní části katastru Žinkovy. Platný ÚP vymezuje tento pozemek jako stavovou plochu AL - Trvalé travní porosty.

Viz výše Požadavek 5 (G.2.5).

Požadavek je vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčené pozemky jsou v V. třídě ochrany ZPF.

G.2.7 POŽADAVEK 7

Prověření změny plochy zastavěného území - nezastavitelné zahrady na pozemku parc. č. 1721/1 v k.ú. Žinkovy na plochu pro bydlení.

Řešený pozemek parc. č. 1721 k.ú. Žinkovy leží v jižní části katastru Žinkovy v zastavěném území. Platný ÚP vymezuje tento pozemek jako stavovou plochu ZZ - Zeleň zahradní a sadová.

Změna ÚP Žinkovy nově vymezuje v západní části pozemku parc. č. 1721 k.ú. Žinkovy novou zastavitelnou plochu Z.3_16 U Cihelny. Zastavitelná plocha je vymezena pro 1 RD. Funkční využití pozemku je stanoveno jako návrhové BI - Bydlení individuální. Zastavitelná plocha navazuje na stávající zástavbu RD severně od lokality.

Vjezd na pozemek RD bude řešen z komunikace II/191 při západním okraji lokality. Oplocení u vjezdu na pozemek odstoupí od západní hranice pozemku parc. č. 1721/1 k.ú. Žinkovy minimálně o 5 m z důvodu zastavení automobilu vjíždějícího na pozemek mimo komunikaci II. třídy. Při západní hranici zastavitelné plochy je veden koridor CNU.3_D48 pro navrhovaný chodník spojující centrum obce se zástavbou podél II/191.

Zástavba bude respektovat charakter bydlení individuálního a charakter okolních objektů. Objekt RD bude max 2 NP včetně podkroví.

Parkování obyvatel rodinného domu bude řešeno na vlastním pozemku v souladu s požadavkem na počet parkovacích stání dle kap. D.1.1 výrokové části.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčený pozemek je součástí zastavěného území.

G.2.8 POŽADAVEK 8

Prověření změny na pozemku parc. č. 101/7 (ostatní plocha) v k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení nebo rekreaci.

Řešený pozemek parc. č. 101/7 k.ú. Žinkovy leží ve východní části sídla Žinkovy. Platný ÚP vymezuje tento pozemek jako stavovou plochu LU – Lesní - všeobecné.

Změna ÚP Žinkovy nově vymezuje na pozemku 101/7 k.ú. Žinkovy novou zastavitelnou plochu Z.3_18 Pod Pouzdřímem. Zastavitelná plocha je vymezena pro 1 objekt individuální rekreace. Funkční využití pozemků je stanoveno jako návrhové RI - Rekreace individuální. Zastavitelná plocha navazuje na východně položenou plochu s objekty individuální rekreace.

Vjezd na zastavitelnou plochu bude z místní komunikace na pozemku parc. č. 101/10, resp. 101/7 k.ú. Žinkovy. Oplocení při jižní hranici pozemku 101/7 k.ú. Žinkovy odstoupí od jižní hranice tohoto pozemku min. o 8 m směrem do tohoto pozemku. Plocha pro zástavbu je omezena ochranným pásmem PUPFL na západní a severní straně (30 m od hranice PUPFL) a ochranným pásmem venkovního vedení VN na východní straně. Pokud nebude ochranné pásmo PUPFL redukováno, je prostor pro umístění stavby pro individuální rekreaci nulový a pozemek bude moci být využíván pouze jako zahrada bez objektu individuální rekreace.

Dle Stanoviska k návrhu změny č. 1 ÚP Žinkovy pro sloučené společné a veřejné projednání MÚ Nepomuk, odboru výstavby a životního prostředí, souhlasil DO s vymezením zastavitelné plochy Z.3_18

za podmínky umístění rekreačního objektu ve vzdálenosti min. 20 m od hranice okolních lesních pozemků zachování max. možného rozsahu vzrostlé zeleně.

Zástavba bude respektovat charakter rekreace individuální a charakter okolních objektů. Objekty budou max 2 NP včetně podkroví. Parkování pro potřeby objektu bude řešeno na vlastním pozemku.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčený pozemek není součástí ZPF, jedná se o druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha.

G.2.9 POŽADAVEK 9

Prověření změny plochy zastavěného území - nezastavitelné zahrady na pozemku parc. č. 1721/3 v k.ú. Žinkovy na plochu pro bydlení.

Řešený pozemek parc. č. 1721/3 k.ú. Žinkovy leží v jižní části katastru Žinkovy v zastavěném území. Platný ÚP vymezuje tento pozemek jako stavovou plochu ZZ - Zeleň zahradní a sadová.

Změna ÚP Žinkovy stanovuje nově funkční využití části pozemku parc. č. 1721/3 k.ú. Žinkovy jako stavové plochy BI - Bydlení individuální. Součástí návrhu je vymezení pásu zeleně s funkčním využitím ZZ - Zeleň zahradní a sadová, který oddělí funkční plochu BI od rybníka Labuť a posílí stávající zelený lem na břehu rybníka Labuť. Dopravní napojení pozemku je možné z jižní strany přes pozemky stejného vlastníka.

Přes severní a východní část pozemku je veden koridor CNU.3_D36, který slouží jako komunikace pro pěší po západním břehu rybníka Labuť a propojuje oblast náměstí s rekreační oblastí u Lipové aleje. Cesta je součástí okružní vycházkové cesty kolem rybníka Labuť. Při severní hranici pozemku vede koridor CNU.3_D49, který je určen jako cesta pro pěší.

Zástavba bude respektovat charakter bydlení individuálního a charakter okolních objektů. Objekty RD budou max 2 NP včetně podkroví.

Parkování obyvatel rodinného domu bude řešeno na vlastním pozemku v souladu s požadavkem na počet parkovacích stání dle kap. D.1.1 výrokové části.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčené pozemky jsou součástí zastavěného území.

G.2.10 POŽADAVEK 10

Prověření změny plochy zemědělské – louky a pastviny v ÚSES FP.1 na části pozemku st. p. 374/1 v k.ú. Žinkovy na plochu pro bydlení venkovského charakteru.

Požadavek souvisí s prověřením změny funkčního využití dle požadavků 12 a 16A této kapitoly. Odůvodnění je pro tyto požadavky společné.

Požadavky 10, 12 a 16A spolu vzájemně souvisí. Odůvodnění je pro tyto požadavky společné.

Řešené pozemky parc. č. 370/2, 374/1 a 382/1 k.ú. Žinkovy leží ve severovýchodní části sídla Žinkovy v návaznosti na zastavěné území. Platný ÚP vymezuje pozemek parc. č. 370/2, 374/1 a západní část pozemku parc. č. 381/1 k.ú. Žinkovy jako stavovou plochu AL - Trvalé travní porosty. Pozemky leží v plochách ÚSES (LBC.RBK266/1), jejich západní části leží v záplavovém územím Q₁₀₀ (stoletá voda). Na pozemky zasahuje hranice aktivní zóny záplavového území.

Změna ÚP Žinkovy rozšiřuje západním směrem na části pozemků parc. č. 370/2, 374/1 a 382/1 k.ú. Žinkovy zastavitelnou plochu Z.3_3 Nad Úslavou III. (původní označení Z3.5). Původní zastavitelná plocha byla určena pro 3- 5 RD. Jeden RD byl v zastavitelné ploše realizován, jeden RD je před dokončením. Vzhledem k velikosti pozemků, využitých pro výstavbu těchto rodinných domů, zůstává počet RD v zastavitelné ploše i po jejím rozšíření zachován, tj. 3-5 RD. Funkční využití pozemků je stanoveno jako návrhové BV - Bydlení venkovské.

Ve směru východ-západ je zastavitelná plocha dělena veřejným prostranstvím o min. šířce 8 m na pozemku parc. č. 374/9 k.ú. Žinkovy. V zastavitelné ploše bude realizován koridor CNU. 3.D2, který naváže na stávající veřejné prostranství na pozemku parc. č. 374/9 k.ú. Žinkovy a zpřístupní pozemky v jihozápadní části zastavitelné plochy. Šířka veřejného prostranství ve směru sever – jih může být snížena na 6,5 m. Komunikace bude zakončena na severní hranici pozemku parc. č. 362/1 k.ú. Žinkovy, jehož východní část by mohla být v budoucnu změnou ÚP převedena do zastavitelných ploch. Na hlavní veřejné prostranství a koridor CNU.3_D2 naváže západně od zastavitelné plochy koridor pro pěší CNU.3_D43, který zpřístupní údolní nivu Úslavy pro obyvatele severovýchodní části Žinkov.

Pozemek parc. č. 382/1 k.ú. Žinkovy bude přístupný z východně položené místní komunikace na pozemku parc. č. 1823/1 k.ú. Žinkovy.

Rozšiřovaná část zastavitelné plochy leží v plochách USES (LBC.RBK266/1). Nesouhlasné stanovisko orgánu ochrany přírody k vymezení zastavitelné plochy Z.3_3 vzhledem k zásahu do plochy regionálního ÚSES k sloučenému společnému a veřejnému projednání bylo na KÚ PK, odboru životního prostředí konzultováno dne 9.4.2025. Možnost úpravy hranice regionálního ÚSES posoudil projektant ÚSES ve vyjádření ze dne 22. 5. 2025 a odsouhlasil posunutí hranic vloženého lokálního biocentra v regionálním biokoridoru 226. Posunutí hranice LBC.RBK266/1 je součástí návrhu k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 3.

Podmínkou pro rozhodování o změnách v území je plánovací smlouva mezi obcí a investorem, která zajistí majetkoprávní vztahy k pozemkům, resp. k jejich částem, které jsou nezbytné pro umístění veřejného prostranství v koridoru CNU.3_D2 a cesty pro pěší v koridoru CNU.3_D43. Současně smlouva zajistí výstavbu veřejné infrastruktury včetně způsobu jejího financování před povolením stavby.

Zástavba bude respektovat charakter venkovského bydlení a charakter okolních objektů. Objekty RD budou max 2 NP včetně podkroví.

Parkování obyvatel rodinného domu bude řešeno na vlastním pozemku v souladu s požadavkem na počet parkovacích stání dle kap. D.1.1 výrokové části.

Požadavek je vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčené pozemky jsou v IV. třídě ochrany ZPF.

G.2.11 POŽADAVEK 11

Prověření změny regulativů plochy bydlení v uzavřených zemědělských dvorech BI.3 pro možnost zastavění pozemku parc. č. 1417 v k.ú. Kokořov.

Řešený pozemek parc. č. 1417 k.ú. Kokořov leží ve zastavěné části sídla Kokořov v jeho západní části. Platný ÚP vymezuje tento pozemek jako stavovou plochu BV.1 Bydlení venkovské – v uzavřených zemědělských dvorech.

Změna ÚP Žinkovy ponechává pozemek parc. č. 1417 k.ú. Kokořov ve funkčních plochách využití BV.1 Bydlení venkovské – v uzavřených zemědělských dvorech, v podmíněně přípustném však pro daný pozemek stanoveno:

• „zástavba na pozemku parc. č. 1417 k.ú. Kokořov je podmíněna odstoupením oplocení při západní hranici pozemku na úroveň oplocení západní hranice pozemku parc. č. 17/2 k.ú. Kokořov, při splnění uvedené podmínky může být na pozemku umístěn objekt v souladu s funkčními regulativy BV (Bydlení venkovské) při respektování charakteru okolní zástavby (sedlová střecha)“

Možná zástavba bude tedy respektovat odstup oplocení při západní části pozemku na úroveň okolního oplocení (tj. hranice pozemku parc. č. 17/2 k.ú. Kokořov), tj. hranice veřejného prostranství na pozemku 1319/2 k.ú. Kokořov bude v jedné linii. Při splnění dané podmínky je možné umístit objekt v souladu s funkčními regulativy BV – Bydlení venkovské. Bude respektován charakteru okolní zástavby (např. sedlová střecha). Současně stavba bude v souladu s platným stavebním zákonem a souvisejícími právními předpisy.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčený pozemek je součástí zastavěného území.

G.2.12 POŽADAVEK 12

Prověření změny možnosti rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku parc. č. 382/1 v k.ú. Žinkovy.

Řešený pozemek parc. č. 382/1 k.ú. Žinkovy leží v severovýchodní části sídla Žinkovy v návaznosti na zastavěné území. Platný ÚP vymezuje tento pozemek jako stavovou plochu AL - Trvalé travní porosty. Pozemek leží v plochách USES, jeho západní část leží v záplavovém územím Q₁₀₀ (stoletá voda).

Odůvodnění viz výše Požadavek 10 (G.2.10).

Požadavek je vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčené pozemky jsou v IV. třídě ochrany ZPF.

G.2.13 POŽADAVEK 13

Prověření změny plochy územní rezervy R2-4 na pozemku parc. č. 450 v k.ú. Kokořov na zastavitelnou plochu pro bydlení.

Řešený pozemek parc. č. 450 k.ú. Kokořov leží ve severozápadní části sídla Kokořov. Platný ÚP vymezuje tento pozemek jako stavovou plochu AL - Trvalé travní porosty. Současně je vymezen jako územní rezerva R2.4 (dle platného ÚP) s navrhovaným funkčním využitím BŘ Bydlení a řemeslo. Aktuálně je pozemek dle KN zahradou, je oplocen a je součástí zastavěného území.

Změna ÚP Žinkovy vymezuje na části pozemku 450 k.ú. Kokořov novou zastavitelnou plochu Z.2_6. Před Potokem. Zastavitelná plocha je vymezena pro 1 RD. Funkční využití pozemku je stanoveno jako návrhové BV - Bydlení venkovské. Zastavitelná plocha navazuje na stávající jižně položenou zástavbu.

Podmínkou výstavby je zřízení komunikace s obousměrným provozem v koridoru CNU.2_D1 s připojením na místní komunikaci na pozemku parc. č. 1321/72 k.ú. Kokořov. Komunikace v daném koridoru bude ukončena obratištěm pro vozidla IZS a vozidla pro sběr komunálního odpadu. Západní část pozemku parc. č. 450 k.ú. Kokořov je součástí ploch ÚSES (LBK.NE104/3-266/2), v rozsahu tohoto LBK budou ponechány plochy ZZ - Zeleň zahradní a sadová. Příjezd k požární nádrží v západní části nad lokalitou bude po komunikaci v koridoru CNU.2_D1.

Zástavba bude respektovat charakter venkovského bydlení a charakter okolních objektů. Objekt RD bude max 2 NP včetně podkroví.

Parkování obyvatel rodinného domu bude řešeno na vlastním pozemku v souladu s požadavkem na počet parkovacích stání dle kap. D.1.1 výrokové části.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčený pozemek je součástí zastavěného území.

G.2.14 POŽADAVEK 14

14A

Požadavek: Prověření změny plochy zemědělské- louky a pastviny v plochách ÚSES FP.1 na pozemku parc. č. 806, 807 v k.ú. Březí u Žinkov na zastavitelnou plochu pro bydlení.

Řešené pozemky parc. č. 806 a 807 k.ú. Březí u Žinkov leží v severní části sídla Březí. Platný ÚP vymezuje tyto pozemky jako stavovou plochu AL - Trvalé travní porosty.

Změna ÚP Žinkovy vymezuje na části pozemků parc. č. 806 a 807 k.ú. Březí u Žinkov zastavitelnou plochu Z.1_3 K Čihátce. Zastavitelná plocha je vymezena pro 1 RD. Funkční využití pozemků je stanoveno jako návrhové BV_Bydlení venkovské. Zastavitelná plocha navazuje na stávající jižně položenou zástavbu.

Severní část pozemků parc. č. 806 a 807 k.ú. Březí u Žinkov zůstává součástí ZPF s využitím trvalý travní porost. Tato část pozemků nebude oplocována.

Výstavba RD je podmíněna rozšířením veřejného prostranství s obousměrnou komunikací na min. 8 m při východní hranici zastavitelné plochy z důvodu průjezdu zemědělské a lesní techniky na severně položené pozemky.

Zástavba bude respektovat charakter venkovského bydlení a charakter okolních objektů. Objekt RD bude max 2 NP včetně podkroví.

Parkování obyvatel rodinného domu bude řešeno na vlastním pozemku v souladu s požadavkem na počet parkovacích stání dle kap. D.1.1 výrokové části.

Požadavek je vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčené pozemky jsou v IV. třídě ochrany ZPF.

14B

Prověření změny plochy zemědělské - orná půda FO na pozemku parc. č. 956, 957 v k.ú. Březí u Žinkov na zastavitelnou plochu pro zemědělskou výrobu.

Řešené pozemky parc. č. 956 a 957 k.ú. Březí u Žinkov leží v jižní části katastru Březí u Žinkov v části Žinkovice. Na částech pozemků je platným ÚP navržena zastavitelná plocha s vydaným územním rozhodnutím Zv1.1. Na pozemcích je realizována zemědělská stavba. Na zbyvajících částech předmětných pozemků vymezuje platný ÚP stavovou plochu AU Zemědělské všeobecné.

Změna ÚP Žinkovy zařazuje pozemky parc. č. 956 a 957 k.ú. Březí u Žinkov do stavových plochy VZ Výroba zemědělská a služby.

Dopravní napojení je řešeno z místní komunikace na pozemku parc. č. 971 k.ú. Březí u Žinkov.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Pozemky leží v zastavěném území.

G.2.15 POŽADAVEK 15

Prověření změny plochy zastavěného území - nezastavitelné zahrady na pozemku parc. č. 1721/42 v k.ú. Žinkovy na plochu pro bydlení v rodinných domech nebo pro rekreaci.

Řešený pozemek parc. č. 1721/42 k.ú. Žinkovy leží jižním směrem od sídla Žinkovy v blízkosti Lipové aleje u rybníka Labuť. Platný ÚP vymezuje tento pozemek jako stavovou plochu RI - Rekreace individuální. Současně je pozemek vymezen jako plocha s nepřipustností novostaveb a dostaveb rekreačních objektů.

Změna ÚP Žinkovy ponechává funkční využití pozemku parc. č. 1721/42 k.ú. Žinkovy (a ostatních pozemků v ploše RI v lokalitě, tj. pozemků parc. č. st. 261, 254, 300 a poz. parc. č. 1721/47, 1721/38, 1721/19, 1721/42, 1721/18, 1716/1, 1721/39 k.ú. Žinkovy) jako stavovou plochu RI - Rekreace individuální a ruší nepřipustnost novostaveb a dostaveb rekreačních objektů. Součástí návrhu je vymezení pásu zeleně s funkčním využitím ZZ - Zeleň zahradní a sadová, který oddělí funkční plochu RI od rybníka Labuť a posílí stávající zelený lem na břehu rybníka Labuť. Dopravní napojení pozemku je možné z jižní strany přes pozemky stejného vlastníka, či z jihozápadní strany v rámci stávající komunikace.

Rozšiřování objektů a výstavba nových staveb na pozemcích parc. č. st. 261, 254, 300 a poz. parc. č. 1721/47, 1721/38, 1721/19, 1721/42, 1721/18, 1716/1, 1721/39 k.ú. Žinkovy je podmíněna prokázáním přístupu na pozemek.

Zástavba bude respektovat charakter rekreace individuální a charakter okolních objektů. Objekty RI budou max 2 NP včetně podkroví.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčené pozemky jsou součástí zastavěného území.

G.2.16 POŽADAVEK 16

16A

Prověření změny plochy zemědělské louky a pastviny v plochách ÚSES FP.1 na pozemku parc. č. 370/2, v k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení.

Řešený pozemek parc. č. 370/2 k.ú. Žinkovy leží ve severovýchodní části sídla Žinkovy v návaznosti na zastavěné území. Platný ÚP vymezuje tento pozemek jako stavovou plochu AL - Trvalé travní porosty. Pozemek leží v plochách USES (LBC.RBK266/1), jeho západní část leží v záplavovém územím Q₁₀₀ (stoletá voda). Na pozemek zasahuje hranice aktivní zóny záplavového území.

Z důvodu výše uvedených nebyl pozemek zařazen do ploch zastavitelných, byl ponechán se stávajícím funkčním využitím, tj. AL - Trvalé travní porosty.

Při východní hranici pozemku parc. č. 370/2 k.ú. Žinkovy je navržen koridor CNU.3_D2 s veřejným prostranstvím s komunikací pro obsluhu jižní části zastavitelné plochy Z.3_3.

Při západní hranici pozemku je navržen koridor CNU.3_D42 s účelovou komunikací s cyklostezkou Žinkovy - Kokořov, úsek Žinkovy – ČOV, která propojí centrum Žinkov s Kokořovem.

Odůvodnění viz výše Požadavek 10 (G.2.10).

16B

Prověření změny plochy zemědělské louky a pastviny v plochách ÚSES FP.1 na pozemku parc. č. 417/2 v k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení.

Řešený pozemek parc. č. 417/2 k.ú. Žinkovy leží ve severovýchodní části sídla Žinkovy v návaznosti na zastavěné území. Platný ÚP vymezuje tento pozemek jako stavovou plochu AL - Trvalé travní porosty.

Pozemek leží v plochách USES (LBC.RBK266/1), jeho západní část leží v záplavovém územím Q₁₀₀ (stoletá voda). Na pozemek zasahuje hranice aktivní zóny záplavového území.

Z důvodu výše uvedených nebyl pozemek zařazen do ploch zastavitelných, byl ponechán se stávajícím funkčním využitím, tj. AL - Trvalé travní porosty.

Při západní hranici pozemku je navržen koridor CNU.3_D42 s účelovou komunikací s cyklostezkou Žinkovy - Kokořov, úsek Žinkovy – ČOV, která propojí centrum Žinkov s Kokořovem.

G.2.17 POŽADAVEK 17

Prověření změny plochy zemědělské – louky a pastviny na pozemku parc. č. 426 v k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení.

Řešený pozemek parc. č. 412 k.ú. Žinkovy leží v severovýchodní části sídla Žinkovy. Platný ÚP vymezuje tento pozemek jako stavovou plochu AL - Trvalé travní porosty. Pozemek navazuje z jihovýchodní části na aktuálně zastavěné plochy.

Viz výše Požadavek 5 (G.2.5).

Požadavek je vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčené pozemky jsou v V. třídě ochrany ZPF.

G.2.18 POŽADAVEK 18

Prověření změny plochy zemědělské – louky a pastviny na pozemcích parc. č. 433, 417/1 v k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení.

Řešené pozemky parc. č. 433 a 417/1 k.ú. Žinkovy leží v severovýchodní části sídla Žinkovy. Platný ÚP vymezuje tyto pozemky jako stavovou plochu AL - Trvalé travní porosty. Pozemek navazuje z jihovýchodní části na aktuálně zastavěné plochy.

Viz výše Požadavek 5 (G.2.5).

G.2.19 POŽADAVEK 19

Prověření změny plochy zastavěného území - nezastavitelné zahrady na pozemku parc. č. 54/2 v k.ú. Březí u Žinkov na zastavitelnou plochu pro bydlení.

Řešený pozemek parc. č. 54/2 k.ú. Březí u Žinkov leží v jižní části sídla Březí u Žinkov. Platný ÚP vymezuje tyto pozemek jako stavovou plochu ZZ Zeleň – zahrady a sady. Plocha je v zastavěném území.

Změna ÚP Žinkovy stanovuje nově funkční využití pozemku parc. č. 54/2 k.ú. Březí u Žinkov jako stavovou plochu BV Bydlení venkovské. Plocha je v zastavěném území, jedná se o rozšíření možnosti výstavby ve stávající zahradě. Do stejného funkčního využití byly převedeny také sousední pozemky parc. č. 54/1, 61, 59/2 a zbývající část st. 25 k.ú. Březí u Žinkov, který byly v platném ÚP zařazený v plochách ZZ Zeleň – zahrady a sady.

Dopravní napojení pozemku je možné ze severní strany přes pozemky stejného vlastníka či přes již zbudovaný vjezd na původní zahradu v jihozápadní části pozemku.

Zástavba bude respektovat charakter venkovského bydlení a charakter okolních objektů. Objekty RD budou max 2 NP včetně podkroví.

Parkování obyvatel rodinného domu bude řešeno na vlastním pozemku v souladu s požadavkem na počet parkovacích stání dle kap. D.1.1 výrokové části.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčené pozemky jsou součástí zastavěného území.

G.2.20 POŽADAVEK 20

Prověření změny plochy zastavěného území - nezastavitelné zahrady na pozemcích parc. č. 52 a 53 v k.ú. Kokořov na zastavitelnou plochu pro bydlení.

Řešený pozemek parc. č. 52 a 53 v k.ú. Kokořov leží v severozápadní části sídla Kokořov. Platný ÚP vymezuje tyto pozemek jako stavovou plochu ZZ Zeleň – zahrady a sady. Plocha je v zastavěném území.

Změna ÚP Žinkovy stanovuje nově funkční využití pozemků parc. č. 52 a 53 v k.ú. Kokořov jako návrhovou plochu BV - Bydlení venkovské v zastavitelné ploše Z.2_7. Plocha je v zastavěném území, jedná se o rozšíření možnosti výstavby rodinných domů ve stávajících zahradách. Zastavitelná plocha je určena pro 2-3 rodinné domy.

Dopravní napojení pozemku je možné ze severní strany z místní komunikace na pozemku parc. č. 1321/72 k.ú. Kokořov. Podmínkou výstavby je zřízení obratiště pro vozidla IZS a vozidla pro sběr komunálního odpadu.

Zástavba bude respektovat charakter venkovského bydlení a charakter okolních objektů. Objekty RD se nacházejí na vyvýšeném místě nad obcí, je klade důraz na jejich zakomponování do krajinného rázu. Objekty RD budou max 2 NP včetně podkroví.

Parkování obyvatel rodinného domu bude řešeno na vlastním pozemku v souladu s požadavkem na počet parkovacích stání dle kap. D.1.1 výrokové části.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčené pozemky jsou součástí zastavěného území.

G.3 POŽADAVKY ZADÁNÍ ZMĚNY – MĚSTYS ŽINKOVY

G.3.1 POŽADAVEK 1

Prověření změny plochy veřejného prostranství s dominantní funkcí dopravy na pozemcích parc. č. 1433/2, 1430/15, 1430/8, 1430/13, 1430/7, 1430/1, 1430/2, 1429/20 v k.ú. Žinkovy při Čepineckém rybníku.

Řešené pozemky parc. č. 1433/2, 1430/15, 1430/8, 1430/13, 1430/1, 1430/2, 1429/20 k.ú. Žinkovy leží v jihovýchodní části sídla Čepinec. Platný ÚP vymezuje tyto pozemky jako návrhovou plochu PU - Veřejná prostranství všeobecná. Plocha je v zastavěném území. Navrhovaná cesta (VPS VD-3.25) byla určena k propojení chatové oblasti osady v Čepinci s hrází Čepineckého rybníka a umožňovala přístup k vodní ploše.

Změna ÚP Žinkovy ruší plochu PU na pozemcích parc. č. 1433/2, 1430/15, 1430/8, 1430/13, 1430/1, 1430/2, 1429/20 k.ú. Žinkovy a zařazuje tyto pozemky do ploch ZZ Zeleň – zahrady a sady.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Nedochozí k záboru.

G.3.2 POŽADAVEK 2

Prověření změny obecné prostorové regulace uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití (max.% zastavění, min. % zeleně, podlažnost).

Kapitola F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je upravena následovně:

Část F.1 Obecné zásady funkční regulace pro plochy s rozdílným způsobem využití je aktualizována především:

„7. Stavby doplňující užívání stavby hlavní, mohou být na pozemku umístěny pouze v souvislosti s umístěním stavby hlavní, jejich umístění nesmí předcházet umístění stavby hlavní.“

Vložen nově bod č. 7, který omezuje umístění staveb doplňujících stavby hlavní.

„10 Plné neprůhledné oplocení (vyjma živých plotů) pozemků hraničících s veřejnými prostranstvími, tj. veřejně přístupnými pozemními komunikacemi (včetně chodníků) nebo s veřejnými prostranstvími s plochami zeleně, smí být v délce max. 1/3 délky příslušné hranice pozemku a výšky max. 2,0 m.“

Vložen nově bod č. 10, který omezuje plné neprůhledné oplocení pozemků hraničících s veřejnými prostranstvími. V posledních letech rozmáhající se výstavba plných neprůhledných plotů z betonových dílců na hranicích s veřejnými prostranstvími způsobuje degradaci veřejných prostranství. Uplatněné opatření má tento trend zastavit, resp. alespoň omezit.

„13 V rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití jsou nepřijatelným využitím fotovoltaické elektrárny na terénu a fotovoltaické elektrárny na sloupech, větrné elektrárny a bioplynové stanice, není-li v konkrétních plochách s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak.“

Vložena část zamezující výstavbě větrných elektráren a bioplynových stanic s výjimkou případných konkrétních ploch, ve kterých to funkční regulativy umožňují.

Jsou zrušeny původní body 13 a 14, které jsou nově součástí bodu č. 7 (viz výše).

Nově jsou vloženy body č. 15, 16 a 18 ve znění:

„15 V rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití vně zastavěného území a zastavitelných ploch je vždy nepřijatelným využitím umístování karavanů a obytných vozidel, není-li v konkrétní ploše s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak.“

Bod vložen s ohledem na rozšiřující se trend trvalého umístování karavanů a obytných vozidel na trvalých travních porostech nebo v ostatních plochách v okolí rybníka Labuť.

„16 Parkovací stání ve veřejných prostranstvích jsou určena k obecnému sdílení.“

V nových zastavitelných a přestavbových plochách nesmí být parkovací stání ve veřejných prostranstvích vyhrazena pro individuální uživatele. Výjimkou jsou parkovací stání pro osoby se zdravotním postižením. Parkovací zábrany na parkovacích stáních ve veřejných prostranstvích jsou nepřijatelné.

„18 Při provádění alejových výsadeb a zakládání ploch ÚSES musí být zabráněno prorůstání kořenů do drenáží v plochách podrobných odvodňovacích zařízení.“

Státní pozemkový úřad shledává v územích se stavbami vodních děl – podrobných odvodňovacích zařízení omezení jejich funkčnosti prorůstáním kořenů stromů v alejových, případně dalších výsadbách. Stavebník by měl tedy činit technická, případně prostorová opatření, která zabrání prorůstání kořenového systému do drenáží.

Část F.2 Obecné zásady prostorové regulace pro plochy s rozdílným způsobem využití je aktualizována takto:

Nově bod č. 1 zní:

1. „*Obecná prostorová regulace je uvedena v kapitole F.4 – Funkční a prostorové regulativy pro plochy s rozdílným způsobem využití.*
 - *max. % zastavění vyjadřuje stupeň zastavění nadzemními objekty, tj. např. v plochách BV zastavění rodinným domem, garáží a hospodářským objektem, bazénem*
 - *min. % zeleně určuje minimální plochu pozemku, která musí být ponechána pro zeleň, tj. např. pro trávník, keřové porosty a stromy, tato minimální plocha nesmí být zpevněná*
 - *součet max. % zastavění nadzemními objekty a min. % zeleně, odečtený od 100% plochy pozemku udává % zpevněných ploch na pozemku*
 - *při nevyužití max. % zastavění je doporučeno o takto nezastavěnou plochu přednostně zvětšit plochu zeleně na pozemku*
 - *výpočet plochy zastavění, zeleně a zpevněných ploch se provádí z rozlohy pozemku, zmenšené o plochy veřejných prostranství, zasahujících do pozemku*
 - *při umístování rodinných domů na větších pozemcích bude respektován předpokládaný celkový počet rodinných domů umístěných v zastavitelné ploše, tj. první rodinný dům na pozemku bude umístěn tak, aby v budoucnu mohl být na takovém pozemku umístěn předpokládaný počet rodinných domů*
 - *prostorové regulativy jsou stanoveny obecně pro celé správní území; veškeré odchylky v prostorových regulativech, které územní plán připouští, budou stanoveny, resp. posouzeny stavebním úřadem s ohledem na charakter konkrétní lokality“*

V bodě č. 1 jsou tedy nově definovány pojmy max % zastavění, min % zeleně, součet max % zastavění a další body vztahující se k obecné prostorové regulaci, která je dále specifikována v dalších kapitolách.

Dále byly upraveny prostorové regulativy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití z důvodu v současné době nízkého % zastavění. Trendem je zvětšování zastavitelné plochy rodinným domem (často bungalov), garážemi a přístřešky pro více vozidel, zastřešenými bazény a terasami atp. Jedná se zejména o plochy BI – Bydlení individuální, BV, Bydlení venkovské, BV.1 - Bydlení venkovské – v uzavřených zemědělských dvorech, BV.2 – Bydlení venkovské – bydlení a řemeslo.

G.3.3 POŽADAVEK 3

Prověření nové urbanistické koncepce lokality bydlení Z3.9. Na Jamkách.

Řešená plocha Z3.9 na Jamkách se nachází v západní části sídla Žinkovy. Platný ÚP vymezuje plochu pro potřeby BI Bydlení individuální, ZP – Zeleň parková a parkově upravená a PU Veřejná prostranství všeobecná.

Změnou je urbanistická koncepce v podstatě ponechána, je doplněn koridor pro pěší cestu. Vzhledem k rozdílné situaci v dílčích částech velmi rozsáhlé původní zastavitelné plochy Z3.9 na Jamkách (označení v platném ÚP) je nově tato zastavitelná plocha rozdělena na tři zastavitelné plochy Z.3_7, Z.3_8 a Z.3_9, pro něž jsou stanoveny specifické požadavky na urbanistickou koncepci a podmínky pro rozhodování v území (plánovací smlouva/územní studie):

Z.3 7 Na Jamkách – sever (předpoklad 4-6 izolovaných RD)

Severní část původní lokality je nově zastavitelnou plochou Z.3_7 a má navrženo funkční využití BI - Bydlení individuální.

Dopravní napojení lokality je z navrženého veřejného prostranství s obousměrnou komunikací na pozemku parc. č. 948/11 k.ú. Žinkovy. Podél komunikace mohou být situovány izolované rodinné domy nebo řadové rodinné domy.

Při západní hranici zastavitelné plochy je vymezeno veřejné prostranství (min. šířka 10 m) s obousměrnou komunikací, které spojuje severně položenou ulici u bytových domů se silnicí III/11759 (CNU.3_D4). Při západní hranici plochy bude zástavba odstoupena min. 15 m od hranice s pozemkem parc. č. 952 k.ú. Žinkovy z důvodu možného budoucího umístění veřejného prostranství s komunikací v koridoru CNU.3_D4 a zachování přiměřeného odstupu této komunikace od budoucího rodinného domu.

Zástavba bude respektovat charakter bydlení individuálního a charakter okolních objektů. Objekty RD budou max 2 NP včetně podkroví pro individuální RD a dvojdomy, případně 2 NP pro řadové RD.

Parkování obyvatel rodinného domu bude řešeno na vlastním pozemku v souladu s požadavkem na počet parkovacích stání dle kap. D.1.1 výrokové části.

Z.3 8 Na Jamkách – střed (10-15 izolovaných RD)

Střední část původní lokality je nově zastavitelnou plochou Z.3_8 s návrhovým funkčním využitím BI - Bydlení individuální. Podmínkou pro rozhodování je uzavření plánovací smlouvy mezi obcí a investorem a také územní studie. Smlouva zajistí majetkoprávní vztahy k pozemkům, resp. jejich částem, nezbytným pro umístění veřejného prostranství v koridoru CNU.3_D4 a CNU.3_D46, uspořádání pozemků pro výstavbu RD a nezbytné plochy zeleně ZP a zajištění veřejné infrastruktury včetně způsobu jejího financování. Územní studie vyřeší dopravní obsluhu jednotlivých pozemků v ploše BI a umístění ploch zeleně ZP.

Při západní hranici zastavitelné plochy je vymezeno veřejné prostranství (min. šířka 10 m) s obousměrnou komunikací, které spojuje severně položenou ulici u bytových domů se silnicí III/11759 (CNU.3_D4). Převedení pozemků potřebných pro realizaci tohoto veřejného prostranství do majetku městyse Žinkovy je podmínkou výstavby v zastavitelné ploše.

Ve střední části zastavitelné plochy je navržen koridor CNU.3_D46, který propojí východně položenou ulici s veřejnými prostranstvími v zastavitelné ploše. Doporučená šířka tohoto veřejného prostranství je 4 m. Veřejné prostranství naváže na plochu PZ (Zeleň parková a parkově upravená), plocha PZ bude v min. rozsahu 1 000 m² dle požadavků § 15, odst. (3) vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v platném znění.

Zástavba bude respektovat charakter bydlení individuálního a charakter okolních objektů. Objekty RD budou max 2 NP včetně podkroví pro individuální RD a dvojdomy, případně 2 NP pro řadové RD.

Parkování obyvatel rodinného domu bude řešeno na vlastním pozemku v souladu s požadavkem na počet parkovacích stání dle kap. D.1.1 výrokové části.

Z.3 9 Na Jamkách – jih (2-3 izolované RD)

Jižní část původní lokality je nově zastavitelnou plochou Z.3_9 s návrhovým funkčním využitím BI - Bydlení individuální. Podmínkou pro rozhodování je územní studie, která vyřeší dopravní obsluhu jednotlivých pozemků ploch BI.

Vně západní hranice zastavitelné plochy je vymezeno veřejné prostranství (min. šířka 10 m) s obousměrnou komunikací, které spojuje severně položenou ulici u bytových domů se silnicí III/11759 (CNU.3_D4). Jednotlivé pozemky izolovaných rodinných domů budou přístupné z veřejného prostranství s komunikací s obousměrným provozem, navazující na veřejné prostranství v koridoru CNU.3_D4. V závislosti na délce tohoto veřejného prostranství bude řešeno obratiště vozidel IZS a svozu odpadu. Doporučeno je

umístit toto veřejné prostranství při severní hranici zastavitelné plochy, z důvodu přístupu na jednotlivé pozemky ze severní strany (jižní strana pozemků využita pro zahrady). V zastavitelné ploše budou umístěny izolované rodinné domy.

Zástavba bude respektovat charakter bydlení individuálního a charakter okolních objektů. Objekty RD budou max 2 NP včetně podkroví pro individuální RD a dvojdomy, případně 2 NP pro řadové RD.

Parkování obyvatel rodinného domu bude řešeno na vlastním pozemku v souladu s požadavkem napočet parkovacích stání dle kap. D.1.1 výrokové části.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Nedochází k záboru, jedná se o úpravu již ÚP dříve vymezených zastavitelných ploch.

G.3.4 POŽADAVEK 4

Prověření změny plochy bydlení BI.2, Z3.7 Za Farou na pozemcích parc. č. 745/6 a 745/3 v k.ú. Žinkovy na občanské vybavení pro multifunkční hřiště

Řešená plocha Z.3_5 Za Farou (v platném ÚP Z3.7) se nachází v severozápadní části sídla Žinkovy. Platný ÚP vymezuje plochu pro BV - Bydlení venkovské.

Změnou je na pozemku parc. č. 745/6 a 745/3 k.ú. Žinkovy navrženo funkční využití OV - Občanské využití veřejné pro multifunkční hřiště. Hřiště bude veřejně přístupné. Na pozemku 745/1 zůstává funkční využití BV - Bydlení venkovské.

V plochách OV je možné v rámci přípustného využití realizovat sportovní nekrytá hřiště pro potřeby funkce hlavní (hřiště se zpevněným povrchem se speciálním vybavením, hřiště s nezpevněným povrchem bez speciálního vybavení, minigolfová hřiště, areály zdraví atp.) či dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)

Zástavba v plochách BV bude respektovat charakter venkovského bydlení a charakter okolních objektů. Objekty RD budou max 2 NP včetně podkroví.

Parkování obyvatel rodinného domu bude řešeno na vlastním pozemku v souladu s požadavkem na počet parkovacích stání dle kap. D.1.1 výrokové části.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčené pozemky jsou z části součástí zastavěného území, pozemky mimo zastavěné území byly vyhodnoceny v rámci vyhodnocení platného ÚP.

G.3.5 POŽADAVEK 5

Prověření plochy občanského vybavení s budovou č.p. 148 Žinkovy – změnu využití budovy bývalé školky na bydlení

Řešená budova č. p. 148 se nachází v jihozápadní části sídla Žinkovy. Platný ÚP vymezuje plochu pro potřeby OV Občanské vybavení veřejné.

Regulativ platného ÚP v plochách OV umožňuje využít plochu pro stavby sociálních účelů (byty pro matky s dětmi, azylové domy, denní stacionáře, domovy důchodců atp.) či pro služební byty v rámci zařízení integrovaných do staveb s hlavním případně přípustným využitím. Změnou je potvrzena přípustnost využití budovy bývalé mateřské školky na pozemku parc. č. st. 330 k.ú. Žinkovy pro potřeby obecního bydlení. Byty budou ponechány ve vlastnictví městyse Žinkovy.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Jedná se o úpravu regulativu.

G.3.6 POŽADAVEK 6

Prověření změny plochy zemědělské na pozemcích parc. č. 604/4, 1323/2, 967/6 v k.ú. Kokořov na plochu bydlení.

Řešené pozemky parc. č. 604/4, 1323/2 a 967/6 k.ú. Kokořov leží ve východní části sídla Kokořov. Platný ÚP vymezuje tyto pozemky jako stavovou plochu AL - Trvalé travní porosty. a ZK Zeleň krajinná. Plocha leží mimo zastavěné území v sevření mezi místní komunikací (původní II/230) a novou silnicí II/230.

Změna ÚP Žinkovy vymezuje na části pozemku parc. č. 967/6 a na pozemcích parc. č.604/4 a 1323/2 k.ú. Kokořov zastavitelnou plochu Z.2_5 Mezi Silnicemi III. Zastavitelná plocha je vymezena pro 1-2 RD. Funkční využití pozemků je stanoveno jako návrhové BV Bydlení venkovské. Zastavitelná plocha navazuje na stávající zástavbu RD západně od lokality.

Vjezd na pozemky RD bude řešen ze stávající místní komunikace při jižní hranici lokality.

Severně od zastavitelné plochy prochází silnice II/230.Výstavba objektů určených k bydlení je v zastavitelné ploše podmíněna prokázáním splnění hygienických limitů hluku v chráněných vnitřních prostorech a chráněných venkovních prostorech staveb v navazujícím řízení.

Zástavba bude respektovat charakter venkovského bydlení a charakter okolních objektů. Objekty RD budou max 2 NP včetně podkroví.

Parkování obyvatel rodinného domu bude řešeno na vlastním pozemku v souladu s požadavkem na počet parkovacích stání dle kap. D.1.1 výrokové části.

Požadavek je vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčené pozemky jsou v II. třídě ochrany ZPF.

G.3.7 POŽADAVEK 7

Prověření návrhu suchého poldru v k.ú. Kokořov dle komplexní pozemkové úpravy.

Řešená plocha leží v západní části sídla Kokořov, především na svažitém pozemku parc. č. 54 k.ú. Kokořov. Platný ÚP vymezuje pozemky jako stavovou plochu AL - Trvalé travní porosty. Plocha je mimo zastavěné území.

Změna ÚP respektuje návrhy komplexních pozemkových úprav a dle předané dokumentace (červen 2024) zakresluje dle návrhu plochu pro zatravnění AL - Trvalé travní porosty a navržené vodní plochy WU Vodní a vodohospodářské všeobecné včetně extravilánových příkopů s alejovou výstavbou pro zadržení vody nad obcí a omezení splachů zeminy z orné půdy. Navržené funkční využití a daná plocha je součástí změny v krajině K.2_7.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Jedná se o změnu v krajině.

G.3.8 POŽADAVEK 8

Prověření a zpřesnění hranice vymezeného záplavového území řeky Úslavy

Požadavkem je prověření a zpřesnění hranice vymezeného záplavového území řeky Úslavy, která v řešeném území prochází kolem Čepince (východ), přes Žinkovský rybník a Labuť severovýchodní části Žinkov, jižně od Kokořova a směřuje do správního území Prádla. Vodní tok je označován též jako Žinkovka.

V rámci změny byly aktualizovány jevy ÚAP (12. 12. 2024), které obsahují vymezené záplavové území (Q5, Q20 a Q₁₀₀) a aktivní zónu záplavového území. Jevy jsou zobrazeny v koordinačním výkrese a jsou limitem v území.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Jedná se o aktualizaci zobrazených prvků ÚAP.

G.3.9 POŽADAVEK 9

Prověření změny plochy zemědělské – louky a pastviny na pozemku parc. č. 418 v k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení

Řešený pozemek parc. č. 418 k.ú. Žinkovy se nachází v severovýchodní části sídla Žinkovy. Platný ÚP vymezuje tento pozemek jako stavovou plochu AL - Trvalé travní porosty.

Viz výše Požadavek 5 (G.2.5).

Požadavek je vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčené pozemky jsou v V. třídě ochrany ZPF.

G.3.10 POŽADAVEK 10

Prověření rozšíření zastavitelné plochy občanského vybavení na pozemcích parc. č. 740/9 a 740/10 v k.ú. Žinkovy – využití pro technické zázemí městyse (sběrný dvůr, parkování techniky,..)

Řešené pozemky parc. č. 740/9 a 740/10 k.ú. Žinkovy se nacházejí v severozápadní části sídla Žinkovy. Platný ÚP vymezuje tyto pozemky jako stavovou plochu AL - Trvalé travní porosty. Plochy se nacházejí vně zastavěného území.

Změna ÚP Žinkovy nově vymezuje na pozemcích parc. č. 740/9 a 740/10 k.ú. Žinkovy novou zastavitelnou plochu Z.3_17 U Hasičské zbrojnice. Funkční využití pozemků je stanoveno jako návrhové OV Občanské vybavení veřejné. Zastavitelná plocha navazuje na stávající zástavbu severně na areál zemědělské výroby, severovýchodně na objekt SDH Žinkovy.

Vjezd na pozemky bude řešen ze stávající místní komunikace při východním okraji lokality v rámci koridoru CNU.3_D3. V rámci veřejného prostranství je navržena jednostranná alej.

Zastavitelná plocha je určena výhradně pro potřeby obce – především rozšíření stávajícího zázemí přílehlého objektu SDH Žinkovy (tréninková plocha), technické zázemí obce atp.

Zástavba bude respektovat charakter občanského vybavení veřejného. Objekty budou max 2 NP včetně podkroví pro danou návrhovou lokalitu.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčené pozemky jsou bez evidence ZPF – druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha.

G.3.11 POŽADAVEK 11

Prověření návrhu trasy koridoru veřejné technické infrastruktury pro vodovod a kanalizaci s napojením na stávající vodojem s úpravou a ČOV v Žinkovech do obce Březí, Kokořov, Čepinec a návrh cyklostezky Žinkovy - Kokořov při řece Úslavě.

Změna pro prověření využívá podklady od Ing. Dalíka, které danou koncepci navrhuje. Změna č. 1 dle předané koncepce navrhuje 3 koridory pro potřeby vedení vodovodních řadů či tlakové kanalizace.

- CNU.3 T1
Obec Březí bude zásobována pitnou vodou z vodojemu Žinkovy, vodovod bude veden koridorem CNU.3_T1. Stejným koridorem technické infrastruktury bude vedena tlaková kanalizace z části Březí, tlaková kanalizace bude u hasičské zbrojnice zaústěna do stávající splaškové kanalizace v Žinkovech. Splaškové vody budou odváděny na ČOV Žinkovy.
- CNU.3 T2
Obec Kokořov bude zásobována pitnou vodou z vodojemu Žinkovy, vodovod bude veden koridorem CNU.3_T2 a napojen na vodovodní řad v Žinkovech. Stejným koridorem technické infrastruktury bude vedena tlaková kanalizace z části Kokořov, tlaková kanalizace bude zaústěna na ČOV Žinkovy.
- CNU.3 T3
Obec Čepinec bude zásobována pitnou vodou z vodojemu Žinkovy, vodovod bude veden koridorem CNU.3_T2 a napojen na vodovodní řad v Žinkovech.
Stejným koridorem technické infrastruktury bude vedena tlaková kanalizace z části Čepinec, tlaková kanalizace bude zaústěna do stávající splaškové kanalizace v Žinkovech. Splaškové vody budou odváděny na ČOV Pokynem pořizovatele po sloučeném společném a veřejném projednání ponechána likvidace splaškových vod v Čepinci dle stávajícího stavu.

Platný ÚP navrhl cyklostezku Žinkovy – Kokořov na pravém břehu Žinkovky. Změna tuto cyklostezku zpřesňuje v rámci koridoru CNU.2_D33. Koridor nahrazuje původní vymezenou změnu v krajině K2.6 (označení v platném ÚP), určenou k obnově komunikace pro pěší a cyklisty.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy, koridory jsou vedeny v souladu s KPÚ.

G.4 OSTATNÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PRŮBĚHU ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU

G.4.1 POŽADAVEK 1 - PROVĚŘENÍ STÁVAJÍCÍCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Prověření stávajících zastavitelných ploch vymezených platným ÚP a stanovení podmínek pro rozhodování.

Nově vymezené zastavitelné plochy a plochy, u kterých byla požadována zadáním konkrétní změna, jsou popsány v kapitole G.2 a G.3.

Zastavitelné plochy, u nichž vyplynula úprava při zpracování změny č. 1, a zastavitelné plochy, které byly převedeny do zastavěného území, resp. rušeny, jsou popsány níže.

Zastavitelné plochy, které byly z platného ÚP převzaty bez úprav, nejsou popisovány.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY UPRAVENÉ

k.ú. Březí u Žinkov

Z.1_2 V Březí

7 RD

Plocha **není realizována**, změnou je ponechána v původním rozsahu. Změna ruší dohodu o parcelaci a dle požadavku městyse Žinkovy ruší požadavky na dopravní obslužnost pozemků rodinných domů v zastavitelné ploše.

Odstoupením od plánovací smlouvy a od všech požadavků urbanistické koncepce ohledně obsluhy území s výjimkou obratiště komunikace na pozemku parc. 331/7 k.ú. Kokořov - obratiště na pozemku parc. č. 331/44 k.ú. Kokořov ztrácí městyse Žinkovy možnost ovlivňovat způsob zastavění lokality včetně umístění předpokládaného počtu rodinných domů v zastavitelné ploše. Hlavní přístupová komunikace k zastavitelné ploše je šířky 5,7 m, její požadované rozšíření před umístěním prvního RD v ploše nebylo respektováno (viz § 9, odst. 1 vyhlášky 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu).

k.ú. Kokořov

Z.2_1 Mezi Silnicemi I.

výroba drobná a služby

Plocha **není realizována**, změnou je ponechána v původním rozsahu. Změna upravuje možné vjezdy do zastavitelné plochy.

Z.2_2 Za Potokem

1 RD

Plocha **není realizována**, změnou je ponechána v původním rozsahu. Změna upravuje možný vjezd do zastavitelné plochy.

Z.2_3 Mezi Silnicemi II.

2-3 RD s výrobou drobnou

Plocha **není realizována**, změnou je ponechána v původním rozsahu. Změna upravuje možný vjezd do zastavitelné plochy a parkování obyvatel lokality.

Z.2_4 Ve Vsi

10 RD

Plocha **není realizována**, změnou je ponechána v původním rozsahu. Je snížen počet RD z původních 16 na nově 10 RD. Změna upravuje požadovanou šíři veřejných prostranství po obvodu zastavitelné plochy. Je nově stanovena minimální šíře pozemků pro výstavbu RD po přeparcelování (resp. sloučení) na 18 m.

k.ú. Žinkovy

Z.3_1 Nad Úslavou I. (původní označení Z3.3)

3 RD

Plocha **není realizována**, změnou je zmenšena v severovýchodní části lokality. Důvodem úpravy je dosavadní nevyužití zastavitelné plochy a potřeba snížení rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení z důvodu záborů ZPF. Nad rušenou částí prochází venkovní vedení VN omezující možnosti využití zastavitelné plochy.

Z.3_6 U Farského potoka (původní označení Z3.8)

2-3 RD

Plocha **není realizována**, změnou je ponechána v původním rozsahu. Změna nahrazuje původní územní rezervu pěší cestu (D3.3) návrhovým koridorem CNU.3_D44.

Z.3_10 Pod Hájem (původní označení Z3.10) 16 -20 RD (4RD realizovány)

Plocha z **části realizována**, změnou je ponechána v původním rozsahu. Změnou jsou realizované RD zařazeny do zastavěných ploch. Změna upravuje parametry a umístění veřejných prostranství. Podmínka pro rozhodování o změnách v území – územní studie je platná pro pozemky mimo zastavěné území.

Z.3_11 U Školky (původní označení Z3.12) 7-10 RD

Plocha **není realizována**, změnou je ponechána v původním rozsahu. Změna nově navrhuje plánovací smlouvu jako podmínku pro rozhodování o změnách v území. Změna upravuje parametry a umístění veřejných prostranství a parkování obyvatel lokality.

Před umístěním rodinného domu na pozemku parc. č. st. 445 k.ú. Žinkovy byla mezi investorem a obcí podepsána dohoda o uvolnění veřejného prostranství s jednosměrnou komunikací a cestou pro pěší (součástí pěšího propojení stávající rodinné zástavby a rybníka Labuť). Pozemek byl oddělen, zůstal však ve vlastnictví původního vlastníka a stavebníkem rodinného domu byl následně zaplocen. K naplnění podepsané smlouvy tak nedošlo. Také z tohoto důvodu je změnou č. 1 požadováno uzavření plánovací smlouvy před výstavbou dalších rodinných domů v zastavitelné ploše.

Vzhledem ke zrušení územních rezerv R3.2 a R3.5, navazujících na zastavitelnou plochu Z.3_11 z jižní strany, byl navržen dopravní koridor CNU.3_D6 pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy a byl aktualizován koridor pro pěší CNU.3_D47 při severní hranici zastavitelné plochy. Tento koridor ve své západní části nahradil územní rezervu cesty pro pěší D.3_2.

Z.3_12 U Klatovské silnice (označení v platném ÚP Z3.13) občanské vybavení komerčního charakteru

Plocha **není realizována**, změnou je ponechána v původním rozsahu. Nově je podmínkou výstavby rozšíření veřejného prostranství s komunikací II/191 pro chodník v koridoru CNU.3_D48.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY PŘEVEDENÉ DO ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**k.ú. Březí u Žinkov****Zv1.1 Zemědělská stavba – seník**

Seník realizován. Plocha byla převedena do zastavěného území.

k.ú. Kokořov**22.5 ČOV Kokořov včetně splaškové kanalizace (označení dle platného ÚP) technická vybavenost**

Z důvodu přepracované koncepce odkanalizování Kokořova je zastavitelná plocha zrušena. Nově bude Kokořov odkanalizován na ČOV Žinkovy. Viz výše Požadavek K (G.3.11)

22.6 U Žinkovské silnice (označení dle platného ÚP) 1 RD

RD realizován. Plocha byla převedena do zastavěného území.

22.7 U Žitína (označení dle platného ÚP) zemědělská výroba

Zemědělská stavba realizována. Plocha byla převedena do zastavěného území.

k.ú. Žinkovy**Z3.1 Nad Farským potokem (označení dle platného ÚP) technická vybavenost – vodojem a úprava vody**

Vodojem s úpravnou vody realizován. Plocha byla převedena do zastavěného území.

Z3.2 ČOV Žinkovy (označení dle platného ÚP) technická vybavenost – ČOV včetně splaškové kanalizace

ČOV realizována. Plocha byla převedena do zastavěného území.

Z3.17 K Labuti**1-2 RD**

RD realizován. Plocha byla převedena do zastavěného území.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY RUŠENÉ**k.ú. Žinkovy****Z3.14 Autokemp (označení dle platného ÚP)****autokemp a tábořiště**

Zastavitelná plocha z podnětu městyse Žinkovy zrušena.

G.4.2 POŽADAVEK 2 - PROVĚŘENÍ STÁVAJÍCÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Požadavkem změny č. 1 je prověření stávající koncepce veřejné infrastruktury. Zpracovatel prověřil jednotlivé dílčí druhy – dopravní a technickou infrastrukturu, odpadové hospodářství, občanské vybavení veřejné a veřejná prostranství.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Všechny navržené koridory pro obsluhu zastavitelných ploch a pro zlepšení dopravní propustnosti v řešeném území jsou uvedeny ve výrokové části ÚP v kapitole D.1. Koridory jsou graficky zakresleny jako koridory překryvné.

Realizované stavby na silnicích II. třídy:

- D1.1 vjezdové opatření na silnici II/230 v Březí ve směru od Přeštic včetně přechodu pro pěší
Realizováno, bez přechodu pro pěší, změnou zrušeno.
- D2.1 vjezdové opatření na silnici II/230 v Březí ve směru od Nepomuka včetně přechodu pro pěší
Realizováno, bez přechodu pro pěší, změnou zrušeno.
- D2.2 přeložka silnice II/230 v Kokořově
Realizováno, přeložka využita, změnou komunikace převedena do stavu.

Stávající prvky, či nově navrhované prvky jsou převodem na JSÚP pojmenovány dle převodníkové tabulky jako koridory – např. VD.3_1 je nově označeno jako CNU.3_D1.

Nově navržené prvky na místních komunikacích:**k.ú. Březí u Žinkov**

- CNU.1 D1 obratiště na místní komunikaci jihovýchodně od Z.1_2

Stávající místní komunikace ve směru sever-jih ve východní části zastavitelné plochy Z.1_2 sloužící pro obsluhu lokality (šíře 5,7 m) není zakončena obratištěm vozidel IZS a vozidel pro sběr odpadu.

k.ú. Kokořov

- CNU.2 D1 místní komunikace Z.2_6
Viz G.2.13

Úpravy stávajících prvků, nově navržené prvky a zrušení prvků:

k.ú. Žinkovy

- CNU.3 D2 místní komunikace Z.3_3 (navrhovaný)
Viz G.2.10
- CNU.3 D6 místní komunikace Z.3_9 (navrhovaný)
Viz G.4.1 – Z.3_11
- CNU.3 D7 místní komunikace pro napojení zástavby u Lipové aleje (původní VD.3_6)
Navrhovaná místní komunikace propojující stávající komunikace II/191 (u Cihelny) se stávající zástavbou u Lipové aleje. Stávající komunikace v Lipové aleji není v majetku obce a svým profilem je nevyhovující, navíc provoz na komunikaci poškozuje Lipovou alej. Cesta v Lipové aleji je přednostně určena pěším.
- D3.1 územní rezerva pro místní komunikaci jižně od lokality R3.2 a R3.5 a územní rezerva pro místní komunikaci lokalitou R3.5
Změna s ohledem na zrušení původních územních rezerv R3.2 a R3.5 ruší i danou komunikaci.

Dopravu v klidu

Nově je vložena kapitola Parkování, která upravuje a popisuje podmínky pro parkování ve veřejných prostranstvích a na soukromých pozemcích při výstavbě nových rodinných domů. Vzhledem k narůstající automobilizaci obyvatelstva se zvyšují nároky na zabezpečení dostatku parkovacích stání na soukromých pozemcích.

Parkování obyvatel nových bytových domů, resp. obyvatel nových bytových jednotek ve stávajících bytových domech (při zvýšení počtu bytových jednotek v bytovém domě), bude řešeno na vlastních pozemcích. Pro výpočet parkovacích stání dle vyhlášky č. 149/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu v platném znění dle přílohy č. 1 bude použit koeficient 2,3.

Parkování obyvatel nových rodinných domů, resp. obyvatel nových bytových jednotek ve stávajících rodinných domech při zvýšení počtu bytových jednotek v rodinném domě, bude řešeno na vlastních pozemcích. Pro výpočet parkovacích stání dle vyhlášky č. 149/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu v platném znění, dle přílohy č. 1 budou použity tyto koeficienty:

- ✓ $k = 1,8$ pro rodinné domy s 1 b.j., min. však 2 parkovací
- ✓ $k = 2,3$ pro rodinné domy s 2 b.j., min. však 3 parkovací stání
- ✓ $k = 2,6$ pro rodinné domy s 3 b.j., min. však 4 parkovací stání.

Pro celkový počet parkovacích stání se číslo končí 0,1 – 0,4 zaokrouhluje směrem dolů, 0,5-0,9 směrem nahoru.

Změna č. 1 navrhuje v řešeném území obnovu a doplnění účelových komunikací, resp. zrušení vybraných účelových komunikací:

k.ú. Březí u Žinkov

- CNU.1 D21 rozšíření účelové komunikace při severní hranici Z.1_4 (navrhovaná)
Viz G.2.3
- VD-1.1 účelová komunikace včetně doprovodné zeleně severně nad obcí Březí
Změna navrhuje zrušení prvku s ohledem na zobrazení aktuálně používané účelové komunikace v katastrální mapě (digitalizace intravilánu obce 2024).

k.ú. Kokořov

- CNU.2 D21 účelová komunikace do Jarova (původní VD-2.1)
Navrhovaná účelová komunikace propojující stávající komunikaci II/230 směrem do Jarova. Poloha komunikace upravena dle KPÚ.
- CNU.2 D22 propojovací účelová komunikace
Navrhovaná propojovací účelová komunikace v oblasti Malešovického rybníčka propojuje účelovou komunikaci v koridoru CNU.2 D21 a severně položenou stávající účelovou komunikaci podél lesa.
- CNU.2 D23 účelová komunikace do Jarova (původní VD-2.2)
Navrhovaná účelová komunikace propojující stávající komunikaci III/02011 s navrhovanou CNU.2_D21. Trasa komunikace modifikována dle pozemkových úprav.
- VD-2.3 účelová komunikace k požární nádrži
Změna navrhuje zrušení prvku s ohledem na možné napojení z východní strany v koridoru CNU.2_D1.
- CNU.2 D24 účelová komunikace do Prádla (původní VD-2.4)
Navrhovaná účelová komunikace propojující stávající komunikaci III/02011 směrem na obec Prádlu. Trasa komunikace modifikována dle pozemkových úprav.
- CNU.2 D25 účelová komunikace do Novotníků (původní VD-2.5)
Navrhovaná účelová komunikace propojující stávající komunikaci II/230 směrem do obce Novotníky. Trasa komunikace modifikována dle pozemkových úprav.
- CNU.2 D26 účelová komunikace Kokořov – severovýchod (dle KPÚ) (původní VD-2.6)
Trasa účelové komunikace propojující Kokořov směrem na severovýchod Komunikace převzata z pozemkových úprav. Komunikace zpřístupňuje pozemky v „roklí“.
- CNU.2 D27 účelová komunikace Kokořov – severovýchod (dle KPÚ)
Trasa účelové komunikace při hranici řešeného území severovýchodně od Kokořova převzata z pozemkových úprav. Komunikace zpřístupňuje pozemky na hranici katastru a zokružována účelové komunikace.
- CNU.2 D28 účelová komunikace Kokořov – jih – II/230 - II/191
Trasa komunikace modifikována dle pozemkových úprav. Účelová komunikace se napojuje na silnici II/230 a na silnici II/191.
- CNU.2 D29 účelová komunikace Kokořov – západ úprava dle KPÚ) (navrhovaný)
Trasa komunikace modifikována dle pozemkových úprav. Navrhovaná účelová komunikace se napojuje na silnici III/19117 jižně od Kokořova a na účelovou komunikaci jižně pod zemědělským areálem východně od Březí.
- CNU.2 D50 výhybna na účelové komunikaci (navrhovaný)
Navrhovaná výhybna na účelové komunikaci severozápadně od Kokořova převzata z pozemkových úprav.
- CNU.2 D51 výhybna na účelové komunikaci (navrhovaný)
Navrhovaná výhybna na účelové komunikaci severozápadně od Kokořova převzata z pozemkových úprav.

k.ú. Žinkovy

- CNU.3 D22 účelová komunikace severozápadně od Žinkov (původní VD-3.11)
Navrhovaná propojovací účelová komunikace mezi stávajícím vodojem u Žinkov a účelovými komunikacemi v k.ú. Březí u Žinkov. Trasa upravena v okolí vodojemu.
- CNU.3 D23 účelová komunikace severozápadně od Žinkov (původní VD-3.12)
Navrhovaná propojovací účelová komunikace propojující stávající západní část Žinkov s účelovými komunikacemi v k.ú. Březí u Žinkov. Trasa upravena dle stavu v území a v důsledku změny v krajině K.3_3 Rybník Na Jamkách v LBK.NE101/3-861.
- CNU.3 D24 účelová komunikace západně od Žinkov
Účelová komunikace propojující CNU.3 D23 stávající západní část Žinkov s komunikací III/11759.
- CNU.3 D25 účelová komunikace severozápadně od Žinkov u zemědělského areálu (původní VD-3.13)
Účelová komunikace severozápadně od zemědělského areálu v Žinkovech propojující komunikaci Žinkovy – Žitín s polnostmi západně od zemědělského areálu
- CNU.3 D26 účelová komunikace jižně od Žinkov (původní VD-3.14)
Účelová komunikace jižně od Žinkov podél PUPFL navazující na stávající účelové komunikace v území
- CNU.3 D28 účelová komunikace Kokořov – jih – II/191 (úprava trasování dle KPÚ)
Účelová komunikace východně od Žinkov propojující účelové komunikace u ČOV Žinkovy s účelovou komunikací CNU.2_D28

Změna č. 1 navrhuje v řešeném území obnovu a doplnění, resp. zrušení komunikací pro pěší, případně komunikací pro smíšený provoz pěších a cyklistů:

k.ú. Březí u Žinkov

- VD.1 2 chodník pro pěší v Březí při severní straně silnice II/230
Chodník v Březí realizován, prvek zrušen.

k.ú. Kokořov

- CNU.2 D31 chodník v Kokořově podél stávající III/19117 (původní VD-2.7)
Chodník pro pěší podél stávající III/19117. Trasa prodloužena.
- CNU.2 D33 cyklostezka Žinkovy (ČOV) – Kokořov, veden vodovod Žinkovy - Kokořov a tlaková splašková kanalizace Kokořov – Žinkovy
Cyklostezka na pravém břehu Úhlavy – trasa modifikována v souladu s KPÚ

k.ú. Žinkovy

- CNU.3 D36 komunikace pro pěší po západním břehu rybníka Labuť (navrhovaný)
Trasa komunikace pro pěší upravena u hráze rybníka Labuť.
- CNU.3 D42 účelová komunikace s cyklostezkou Žinkovy - Kokořov, úsek Žinkovy – ČOV
V platném ÚP stav. Změnou zařazena mezi navrhované z důvodu úpravy trasy a rozšíření cyklostezky.
- CNU.3 D43 komunikace pro pěší Z.3 3

Komunikace pro pěší ze zastavitelné ploše Z.3_3 s napojením na CNU.3_D42.

- CNU.3 D44 komunikace pro pěší Z.3_6
Navrhovaná komunikace pro pěší v zastavitelné ploše Z.3_6 s napojením na stávající komunikaci – prostupnost území pro pěší. Změna územní rezervy na návrh.
- CNU.3 D45 komunikace pro pěší přes potok Jamky (navrhovaný)
Komunikace pro pěší od stávající zástavby západně od náměstí v Žinkovech přes potok Jamky k zahrádkám, zokruhování vycházkových cest.
- CNU.3 D46 komunikace pro pěší v Z.3_8
Komunikace pro pěší v zastavitelné ploše Z.3_8 – zvýšení prostupnosti územím pro pěší.
- CNU.3 D47 komunikace pro pěší v Z.3_11 (původní D3.2)
Komunikace pro pěší v zastavitelné ploše Z.3_11 - zvýšení prostupnosti územím pro pěší (dále viz G.4.1, zastavitelná plocha Z.3_11)
- CNU.3 D48 chodník při silnici II/191 v Žinkovech (směr Klatovy)
Chodník při silnici II/191 od náměstí v Žinkovech k zastavitelné ploše Z.3_16.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Městys Žinkovy upravil koncepci zásobování pitnou vodou pro části Březí, Kokořov a Čepinec. Všechny části obce budou nově zásobovány z Vodojemu Žinkovy.

Pro vodovod do Březí je nově vymezen koridor CNU.3_T1. Navržený vodovod se napojí na stávající vodovod v blízkosti vodojemu Žinkovy, v jihovýchodní části Březí bude situována ATS pro zajištění odpovídajícího tlaku ve vodovodním potrubí. Územní rezerva R2.2 pro vodojem Březí je změnou č. 1 zrušena.

Pro vodovod do Kokořova je nově vymezen koridor CNU.3_T2. Navržený vodovod se napojí na stávající vodovod u ČOV Žinkovy. Územní rezerva R2.3 pro vodojem Kokořov je změnou č. 1 zrušena.

Pro vodovod do Čepince je nově vymezen koridor CNU.3_T3. Navržený vodovod se napojí na stávající vodovod v jižní části Žinkov.

ODKANALIZOVÁNÍ

Městys Žinkovy upravil koncepci odkanalizování pro části Březí, Kokořov a Čepinec. Všechny části obce budou nově tlakovou splaškovou kanalizací odkanalizovány na ČOV Žinkovy.

Pro odkanalizování Březí je nově vymezen koridor CNU.3_T1. Navržená tlaková splašková kanalizace se na stávající splaškovou kanalizací napojí u hasičské zbrojnice v Žinkovech. V jihovýchodní části Březí bude situována čerpací stanice na tlakové kanalizaci. Územní rezerva R1.1 pro ČOV Březí je změnou č. 1 zrušena.

Pro odkanalizování Kokořova je nově vymezen koridor CNU.3_T2. Navržená tlaková splašková kanalizace bude zástěna do ČOV Žinkovy. V jižní části Kokořova bude situována čerpací stanice na tlakové kanalizaci. Zastavitelná plocha Z2.5 pro ČOV Kokořov je změnou č. 1 zrušena.

Pro odkanalizování Čepince je nově vymezen koridor CNU.3_T3. Navržená tlaková splašková kanalizace se na stávající splaškovou kanalizací v Žinkovech v jižní části Žinkov při silnici II/191. Při severním okraji Čepince bude situována čerpací stanice na tlakové kanalizaci. Územní rezerva R3.4 pro ČOV Čepinec je změnou č. 1 zrušena.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Ve správním území byly v k.ú. Kokořov změnou č. 1 doplněny, resp. aktualizovány dle platných ÚAP tyto koridory přenosové soustavy a nadřazené distribuční sítě:

Koridory přenosové soustavy:

- CNZ.E09 zdvojení vedení ZVN 400 kV Kočín - Přeštice – šíře koridoru 300 m

Koridory nadřazené distribuční sítě:

- CNZ.E01 vedení VVN 110 kV Rokycany - Blovice - Nepomuk – šíře koridoru 100 m
- CNZ.E22 zdvojení vedení VVN 110 kV Přeštice - Nepomuk – šíře koridoru 100 m

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Koncepce zásobování plynem se změnou č. 1 nemění.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM, TELEKOMUNIKACE, ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Koncepce zásobování teplem, telekomunikace, odpadové hospodářství se změnou č. 1 nemění.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Územní rezerva R.3_1 zůstává zachována pouze pro mateřskou školu, s rozvojem základní školy v tomto území městys Žinkovy nepočítá.

Změna č. 1 navrhuje plochu Z.3_17 s funkčním využitím občanské vybavení veřejné pro účely rozšíření zázemí SDH Žinkovy (včetně cvičné louky), případně pro technického zázemí obce.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Nově byla změnou č. 1 plocha veřejně přístupného dětského hřiště na návsi v Čepinci s označením OS.1 - Občanské vybavení sport – otevřená sportoviště. Součástí dětského hřiště může být objekt pro provoz dětského hřiště s obcerstvením, šatnou, skladem nářadí atp.

V platném ÚP byly tyto plochy označeny PS – Veřejná prostranství s dominantní funkcí sportu. Dle jednotného standardu územních plánů jsou nyní tyto veřejně přístupné plochy zařazeny v plochách občanského vybavení sport.

G.5 ZMĚNY V SYSTÉMU ÚSES

V důsledku rozšíření zastavitelné plochy Z.3_2 Nad Úslavou II. bylo změnou č. 1 lokální biocentrum LBC.RBK266/1 zmenšeno o cca 0,65 ha. Vzhledem k rozsahu lokálního biocentra v regionálním biokoridoru (9,71 ha) je toto zmenšení plochy přijatelné.

G.6 PROVĚŘENÍ A DOPLNĚNÍ STÁVAJÍCÍCH VPS A VPO, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Všechny VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou uvedeny v kapitole G. výrokové části.

Vymezené plochy a koridory veřejně prospěšných staveb zahrnují i plochy a koridory provozně souvisejících staveb. Koridory jsou vymezeny pro stavbu hlavní. Stavby související či podmiňující stavbu hlavní mohou zasahovat i mimo vymezený koridor.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

VPS NAVRŽENÉ ZMĚNOU Č. 1

Vymezené plochy a koridory veřejně prospěšných staveb zahrnují i plochy a koridory provozně souvisejících staveb. Koridory jsou vymezeny pro stavbu hlavní. Stavby související či podmiňující stavbu hlavní mohou zasahovat i mimo vymezený koridor.

k.ú. Kokořov

- VD.2_1 rozšíření místní komunikace v Kokořově pro pohyb vozidel IZS a svozu odpadu
- VPS je v zastavěném území Kokořova v blízkosti pohostinství. Veřejné prostranství v majetku obce na pozemku parc. č. 1319/2 k.ú. Kokořov je omezeno vlastníkem pozemku parc. č. 1427 k.ú. Kokořov připločením k tomuto pozemku. Veřejné prostranství je z původních 8 m připločením zúženo na cca 3,5 m. Zajíždění vozidel IZS a svozu odpadu a jejich otáčení je výrazně omezeno. Pro zvýšení bezpečnosti provozu je nutné šíři veřejného prostranství obnovit.

k.ú. Žinkovy

- VD.3_8 místní komunikace severo-východně od sportovního areálu (CNU.3_D8)
- Místní komunikace je nově zařazena do VPS z důvodu případné potřeby rozšíření na sousední pozemky.
- VD.3_25 komunikace pro pěší při západním břehu Žinkovského rybníka (CNU.2_D36)
- VD.3_26 propojení vycházkové cesty kolem Žinkovského rybníka v lokalitě V Chobotě (CNU.3_D39)
- VD.3_25 – VD.3_26 jsou stavby pro pěší, případně cyklisty, které umožňují dotvořit vycházkový okruh okolo rybníku Labuť a Žinkovského rybníku. Jejich realizace zvýší atraktivnost krajinného území s výhledy na Žinkovský zámek.
- VD.3_27 cyklostezka Žinkovy - Kokořov, úsek Žinkovy – ČOV (CNU.3_42)
- Cyklostezka propojí Kokořov s centrem Žinkov, vznikne alternativní pěší spojení obou částí řešeného území, trasa je vedena po pravém břehu Žinkovky. Současně je v této trase vedena tlaková kanalizace z Kokořova a vodovod do Kokořova
- VD.3_28 chodník při silnici II/191 v Žinkovech (směr Klatovy) (CNU.3_D48)
- Chodník při silnici II/191 propojí pro pěší rozvolněnou zástavbu v jižní části Žinkov. Pohyb pěších po silnici je velmi nebezpečný. K realizaci chodníku bude ale v konkrétních úsecích potřeba částí pozemků, které nejsou ve vlastnictví Plzeňského kraje, resp. obce.
- VD.3_29 cesta pro pěší při severní hranici zástavby u Lipové aleje (CNU.3_D49)
- Cesta pro pěší zvýší prostupnost územím. Pozemek potřebný pro cestu je ve vlastnictví ČR s příslušností hospodařit Státní pozemkový úřad.

VPS A VPO RUŠENÉ ZMĚNOU Č. 1

Vybrané VPS byly změnou č. 1 zrušeny. Důvodem zrušení je realizace stavby, zrušení navrhované stavby na zpracovaným požadavkem vlastníků, sloučení s jinou VPS nebo zařazení stavby do KM zpracovanými KPÚ.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VPS NAVRŽENÉ ZMĚNOU Č. 1

Změna č. 1 nově zařazuje VPS dle AZUR PK pro nadřazenou energetickou síť. Obě stavby se nacházejí v k.ú. Kokořov:

VT.E09	zdvojení venkovního vedení ZVN 400 kV Kočín-Přeštice
VT.E22	zdvojení venkovního vedení VVN 110 kV Přeštice - Nepomuk

Vodovod Žinkovy – Březí a tlaková kanalizace Březí – Žinkovy je vedena po pozemcích městyse Žinkovy, VPS byla vymezena pouze v úseku překládané účelové komunikace v koridoru CNU.3_D21 (koridor CNU.3_T1), tj. VPS VD.3_10.

Vodovod Žinkovy – Kokořov a tlaková kanalizace Kokořov – Žinkovy je vedena v trase cyklostezky v koridoru CNU.3_D21 (koridor CNU.3_T2), tj. VPS VD.2_15.

Vodovod Žinkovy – Březí a tlaková kanalizace Březí – Žinkovy je vedena po pozemcích městyse Žinkovy, VPS byla vymezena pouze v úseku překládané účelové komunikace v koridoru CNU.3_D21, tj. VPS VD.3_10.

VPS A VPO RUŠENÉ ZMĚNOU Č. 1

Změnou č. 1 byla zrušena VPS ČOV Kokořov. Důvodem zrušení je změny koncepce odkanalizování této části obce.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Na základě požadavku pořizovatele a obce byla VPO pro doplnění ÚSES zrušena. Důvodem je obecné neuplatňování institutu vyvlastnění pro tato opatření v krajině. V k.ú. Březí i Žinkov a v k.ú. Kokořov byly pozemky potřebné pro opatření v krajině vymezeny v KPÚ.

G.7 PROVĚŘENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV, RESP. JEJICH PŘEVEDENÍ DO ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Územní rezervy pro technickou infrastrukturu (vodojem a ČOV) v Březí (R1.1, R2.2), Kokořově (R2.3) a Čepinci (R3.4) byly v důsledku změny koncepce technické infrastruktury zrušeny (viz výše v kapitole G.4.2).

Územní rezervy R3.2 a R3.5 situovaná na půdách s II. třídou ochrany ZPF byly změnou č. 1 vypuštěny.

Územní rezerva R2.4 byla převedena na zastavitelnou plochu Z.2_6.

Územní rezerva R2.6 byla na základě požadavku městyse Žinkovy zrušena.

Územní rezervy R,2.1, R.3_1 a R.3_2 byly v ponechány.

G.8 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU NEBO ÚZEMNÍ STUDIÍ, PŘÍPADNĚ OBBĚMA PODMÍNKAMI

Každá zastavitelná plocha má různé vstupní podmínky: velikost, počet rodinných domů, aktuální uspořádání pozemků v katastrální mapě vzhledem k předpokládanému uspořádání veřejných prostranství a soukromých pozemků rodinných domů. S ohledem na tyto podmínky jsou pak definovány navazující dokumenty.

U větších zastavitelných ploch s vyšším počtem rodinných domů a s variantními možnostmi umístění veřejných prostranství je požadováno zpracování území studie a také plánovací smlouva, která bude řešit zejména vlastnické vztahy v důsledku vymezení veřejných prostranství, zasiťování pozemků a finanční podíl jednotlivých stavebníků, resp. vlastníků pozemků na nákladech na dopravní a technickou infrastrukturu.

U menších zastavitelných ploch, kde je budoucí uspořádání veřejných prostranství jednoznačné, je toto uspořádání vyjádřeno v grafické části a v textové části v kapitole C. Urbanistická koncepce. Požadována je však plánovací smlouva, která bude řešit zejména vlastnické vztahy v důsledku vymezení veřejných prostranství, zasiťování pozemků a finanční podíl jednotlivých stavebníků, resp. vlastníků pozemků na nákladech na dopravní a technickou infrastrukturu.

Jednoznačně řešitelné malé zastavitelné plochy s omezeným počtem vlastníků nejsou v ÚP podmíněny navazující dokumentací. Uspořádání je vyjádřeno v grafické části a v textové části v kapitole C. Urbanistická koncepce. Pokud bude městyš Žinkovy požadovat finanční podíl na dopravní a technické infrastruktuře, může s vlastníkem pozemku uzavřít plánovací smlouvu nezávisle na ÚP.

G.8.1 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Platný ÚP navrhuje zastavitelné plochy s podmínkou uzavření dohody o parcelaci. Dohody o parcelaci bylo možné požadovat v ÚP do 30. 6. 2024. Po 1. 7. 2024 byly dohody o parcelaci zákonem 283/2021 Sb. v platném znění zrušeny, nově je zaveden institut plánovací smlouvy. Změna č. 1 nahrazuje dohody o parcelaci v zastavitelných plochách Z.3_3 Nad Úslavou III., Z.3_8 Na Jamkách – střed, Z.3_10 Pod Hájem a Z.3_11 U Školky plánovací smlouvou. Nově požaduje plánovací smlouvu zastavitelné plochy Z.3_9 Na Jamkách – jih (náhrada za zrušenou ÚS) a u nových zastavitelných ploch Z.3_15 Nad Úslavou IV a T.3_1 U Trakomu.

Ve všech případech se jedná o zastavitelné plochy, ve kterých je nutné před zahájením výstavby zabezpečit pozemky pro dopravní obsluhu území, resp. pro prostupnost území pěšími. Ve většině případů je také nutné rozhodnout o zajištění veřejné infrastruktury včetně způsobu jejího financování.

Požadavek na uzavření plánovací smlouvy mezi obcí a investorem je v konkrétních zastavitelných plochách uplatněn v požadavcích na urbanistickou koncepci v kapitole C.2 výřokové části.

Lhůta uzavření Plánovací smlouvy je stanovena v trvání 6 let od vydání změny č. 1 ÚP Žinkovy.

G.8.2 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Výčet územních studií pro zastavitelné plochy zůstává zachován.

Lhůta pro pořízení územní studie je stanovena v trvání 6 let od vydání změny č. 1 ÚP Žinkovy

G.9 POŽADAVKY DLE POKYNU POŘIZOVATELE NA ÚPRAVU NÁVRHU PO SLOUČENÉM SPOLEČNÉM A VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ NÁVRHU

G.9.1 POŽADAVEK 12

Vymezení pozemku PK 81 v k.ú. Kokořov vyznačeného v ploše trvalého travního porostu na bydlení venkovské – případně zeleň zahradní a sadová.

Řešená plocha navazuje na zastavěné území, nachází se v regionálním biokoridoru RBK266, avšak mimo lokální biocentrum v regionálním biokoridoru (LBC.RBK266/2).

Plocha **Z.2_9 Za Vsí** je vymezena pro rozšíření stávající zahrady parc. č. 80/2 k.ú. Kokořov u rodinného domu na pozemku parc. č. 80/2 k.ú. Kokořov. Pozemek je zařazen do funkční plochy ZZ_Zeleň – zahrady a sady a je určen výhradně pro pěstební činnost (výsadba ovocných stromů a ovocných keřů, pěstování zeleniny. Pozemek je nezastavitelný (0 % zastavěnost). Pozemek je možné oplotit. Oplocení podél silnice III/19117 odstoupí od jihovýchodní hranice pozemku parc. č. 1361/6 k.ú. Kokořov min. o 5 m, tj. na úroveň oplocení pozemku 80/2 k.ú. Kokořov. Z jihozápadní strany bude respektována hranice lokálního biocentra v regionálním biokoridoru (LBC.RBK266/2) a záplavové území Q₁₀₀, včetně aktivní zóny záplavového území. Rozsah oplocení pozemku bude určen Povodím Vltavy.

Stávající RBK266 je v řešeném profilu celkové šířky 335 m. RBK je v řešeném místě zúžen o 100 m v délce cca 20 m, funkčnost RBK266 bude i po realizaci zahrady v Z.2_9 a jejím oplocení zachována.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF, plocha zůstává součástí ZPF.

G.9.2 POŽADAVEK 13

Rozšířit stávající kompostárnu na pozemek parc. č. 931/6 k.ú. Březí u Žinkov o cca 1000 m².

Řešená plocha navazuje na stávající kompostárnu na pozemku parc. č. 931/2.

Zastavitelná plocha Z.1_5 **Kompostárna Žinkovice** je určena pro rozšíření stávající kompostárny pro uskladnění strojního vybavení nezbytného pro kompostárnu (parkování na odstavné ploše). V zastavitelné ploše nebudou realizovány nadzemní objekty. Kompostárna bude alejovými výsadbami při východní hranici pohledově oddělena od stávající účelové komunikace Březí - Žinkovice. Rozšíření kompostárny je nezbytné pro zachování jejího provozu.

Požadavek je vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčený pozemek je ve IV. třídě ochrany ZPF.

G.9.3 POŽADAVEK 14

Pozemek parc. č. 922 k.ú. Žinkovy změnit na plochu pro bydlení s podmínkou, že při výstavbě bude na pozemcích p. č. 922, st. p. 14 a parc. č. 31/3 ustoupeno pro výstavbu chodníku.

Pozemek parc. č. 922 k.ú. Žinkovy je součástí zastavěného území, leží ve funkční ploše VD.

Transformační plocha **T.3_1 U Trakomu** je dopravně přístupná ze stávající komunikace II/191 při jihovýchodní hranici zastavitelné plochy. Podmínkou výstavby je uvolnění plochy pro výstavbu chodníku v koridoru CNU.3_D33 podél pozemků firmy Trakom spol. s r.o., tj. části pozemků parc. č. t. 14, 30, 31/3 a 922

k.ú. Žinkovy. Nový chodník bude z části ležet na jmenovaných pozemcích, oplocení odstoupí směrem do těchto pozemků.

Parkování obyvatel rodinného domu bude řešeno na vlastním pozemku v souladu s požadavkem na počet parkovacích stání dle kap. D.1.1 výrokové části.

Z důvodu vyřešení majetkových vztahů k pozemkům potřebným pro výstavbu chodníku bude mezi obcí a investorem, případně firmou Trakom spol. S r.o. uzavřena plánovací smlouva.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Plocha je součástí zastavěného území, druh využití pozemku je ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha.

H. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Ve územním plánu Žinkovy ani v jeho změně č. 1 se nevyskytují záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje.

I. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

K 31. 12. 2024 je v městysu Žinkovy evidováno 853 obyvatel.

Za sledované období od roku 2013 do 2024 byly plně využity následující plochy (označení zastavitelných ploch dle platného ÚP):

- Zv1.1 Zemědělská stavba seník – vystavěna zemědělská stavba
- Z2.6 U Žinkovské silnice – vystavěn rodinný dům
- Z2.7 U Žitína – vystavěna zemědělská stavba
- Z3.1 Nad Farským potokem – vystavěn vodojem
- Z3.2 ČOV Žinkovy – vystavěna ČOV
- Z3.17 K Labuti – vystavěn 1 RD

V níže zmíněných plochách byla realizována výstavba částečně:

- Z3.3 Nad Úslavou III. – výstavba 2 RD (1 v KN, 1 neevidován)
- Z3.12 U Školky – vystavěn 1 RD
- Z3.10 Pod Hájem – výstavba 4 RD (4 v KN)

Od roku 2013 do roku 2024 bylo tedy realizováno **9 RD v zastavitelných plochách a dostavěny 3 RD v zastavěném území** (proluky, stavební pozemky).

Ostatní zastavitelné a přestavbové plochy nebyly zatím využity, resp. zastavěny.

Platný ÚP vymezoval zastavitelné plochy pro bydlení, jež byly změnou č. 1 aktualizovány dle stavu v území. Po aktualizaci zastavitelných ploch je navrhováno cca 70-89 RD s celkem cca 77-98 b.j. a cca 168 - 214 obyvateli (počítáno s 1,1 bj. na 1 rodinný dům a 2,4 obyvateli v rodinném domě).

V dalších dílčích plochách uvnitř zastavěného území Březí, Kokořova a Žinkov je předpoklad výstavby dalších cca 20 rodinných domů s celkem cca 22 b.j. s cca 48 obyvateli.

Změna č. 1 na základě požadavků zadání a pokynu pořizovatele po sloučeném společném a veřejném projednání navrhuje nové zastavitelné a přestavbové plochy pro bydlení s předpokládaným počtem RD:

- Z.1_3 K Čihátce 1 RD
- Z.1_4 Na Buči 1 - 2 RD
- Z.2_5 Mezi Silnicemi III. 1 - 2 RD
- Z.2_6 Před Potokem 1 RD
- Z.2_7 Pod Vrchy 2-3 RD
- Z.2_8 U Silnice do Žinkov 1-2 RD
- Z.3_3 Nad Úslavou III. rozšíření stávající zastavitelné plochy, počet RD zachován (5 RD)
- Z.3_15 Nad Úslavou IV. 3-6 RD
- Z.3_16 U Cihelny 1 RD
- T.3_1 U Trakomu 1 RD

Ve změnou č. 1 navrhovaných zastavitelných a transformačních plochách je možné realizovat cca 12 - 19 RD s celkem 13 - 21 b.j. pro 31 - 50 obyvatel.

Ve všech plochách dle ÚP po změně č. 1 včetně výstavby v zastavěném území je možné realizovat cca 93 - 103 RD s cca 102 - 113 b.j. a cca 245 – 271 obyvateli. Ve správním území Žinkovy je cca

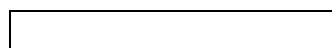
Při využití všech možností pro výstavbu objektů bydlení v řešeném území dle ÚP po změně č. 1 je výhledový **počet obyvatel ve správním území cca 1100 obyvatel.** (přehledně vyčísleno v Tabulce 2 odůvodnění).

Tabulka 1. Výhledový počet nových rodinných domů ve správním po změně č.1

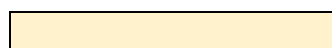
ozn.	název plochy	převažující RZV	celková plocha (ha)	počet RD (min)	počet RD (max)	navazující dokument.
k.ú. Březí u Žinkov						
Z.1_1	Za Hostincem	OK.3	0,688	0	0	
Z.1_2	V Březí	BV	1,618	7	7	
Z.1_3	K Čihátce	BV	0,084	1	1	
Z.1_4	Na Buči	BV	0,160	1	2	
Z.1_5	Kompostárna Žinkovice	VZ.3	0,116	0	0	
k.ú. Kokořov						
Z.2_1	Mezi Silnicemi I.	VD	0,690	0	0	
Z.2_2	Za Potokem	BV	0,171	1	1	
Z.2_3	Mezi Silnicemi II.	BV.2	0,454	2	3	
Z.2_4	Ve Vsi	BV	2,581	10	10	
Z.2_5	Mezi silnicemi III.	BV	0,377	1	2	
Z.2_6	Před Potokem	BV	0,308	1	1	
Z.2_7	Pod Vrchy	BV	0,365	2	3	
Z.2_8	U Silnice do Žinkov	BV	0,248	1	1	
Z.2_9	Za Vší	ZZ	0,097	0	0	
k.ú. Žinkovy						

ozn.	název plochy	převažující RZV	celková plocha (ha)	počet RD (min)	počet RD (max)	navazující dokument.
Z.3_1	Nad Úslavou I	BV	0,392	3	3	
Z.3_2	Nad Úslavou II.	BV	0,167	1	1	
Z.3_3	Nad Úslavou III.	BV	0,933	5	5	Plánovací smlouva
Z.3_4	Hřbitov	OH	0,541	0	0	
Z.3_5	Za Farou	BV	0,381	2	2	
Z.3_6	U Farského potoka	BV	0,354	2	3	
Z.3_7	Na Jamkách - sever	BI	0,429	4	6	
Z.3_8	Na Jamkách - střed	BI	1,406	10	15	Plánovací smlouva; územní studie
Z.3_9	Na Jamkách - jih	BI	0,397	2	3	Plánovací smlouva
Z.3_10	Pod Hájem	BI	2,903	13	17	Plánovací smlouva; územní studie
Z.3_11	U Školky	BI	1,516	6	9	Plánovací smlouva; územní studie
Z.3_12	U Klatovské silnice	OK.3	0,763	0	0	
Z.3_13	Technické zázemí kongresového centra	OK.2	1,016	0	0	
Z.3_14	U Školy	PU.1	0,155	0	0	
Z.3_15	Nad Úslavou IV.	BV	0,476	3	6	Plánovací smlouva
Z.3_16	U Cihelny	BI	0,143	1	1	
Z.3_17	U hasičské zbrojnice	OV	0,691	0	0	
Z.3_18	Pod Pouzdřímem	RI	0,101	0	0	
T.3_1	U Trakomu	BV	0,104	1	1	Plánovací smlouva
Celkem platný ÚP v zast. a transf. plochách				80	103	
Z toho celkem změna č. 1				12	19	
Dílčí plochy v zastavěném území				13	13	

Celkem RD v řešeném území po změně č. 1	93	116	
--	-----------	------------	--



zastavitelné plochy dle platného ÚP



zastavitelné plochy dle změny č. 1

OK.3_ Občanské vybavení komerční – služby cestovního ruchu, BV_Bydlení venkovské, VD_Výroba drobná a služby, BV.2 _Bydlení venkovské - bydlení a řemeslo, OH_Občanské vybavení – hřbitovy, BI_Bydlení individuální, OK.2_Občanské vybavení komerční - technicko-výrobní služby, PU.1_Veřejná prostranství všeobecná – parkování, OV_Občanské vybavení veřejné, RI_Rekreace individuální

Tabulka 2.Výhledový počet obyvatel ve správním území po změně č.1

Druh	Počet RD (min)	Počet RD (max)	B.j. (min)	B.j. (max)	Počet obyvatel (min)	Počet obyvatel (max)

Celkem ÚP po změně č. 1	93	116	102	113	245	271
Počet obyvatel k 31.12.2024					853	
Celkem v řešeném území po naplnění ploch pro výstavbu bydlení dle ÚP po změně č. 1					1098	

J. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Grafická část vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaných změn na půdní fond je obsahem výkresu 6 – Předpokládané zábory půdního fondu v měřítku 1: 5 000.

J.1 VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ZMĚNY Č. 1 NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF je zpracováno dle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění a vyhlášky 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu v platném znění. Součástí vyhodnocení jsou předpokládané důsledky navrhovaného řešení na PUPFL.

Změna č. 1 zabírá pozemky zemědělského půdního fondu pro plochy BV_Bydlení venkovské (plochy Z.1_3, Z.1_4, Z.2_5, Z.3_3, Z.3_15) a pro plochy VZ.3_Výroba zemědělská a lesnická – kompostárna (plocha Z.1_5). Tyto plochy jsou z hlediska záborů ZPF vyhodnocovány.

Ostatní zastavitelné plochy vymezené změnou č. 1 leží v zastavěném území (plocha Z.2_6, Z.2_7, Z.2_8, Z.3_16, T.3_1), neleží na pozemcích ZPF (plocha Z.3_17, Z.3_18) nebo jsou ponechány v ZPF (plocha Z.2_9). Tyto plochy nejsou změnou č. 1 vyhodnocovány.

Změna č. 1 navrácí do zemědělského půdního fondu pozemky rušených ploch (Z3.14 dle platného ÚP), popř. změnou č. 1 zmenšených zastavitelných ploch vymezených platným ÚP (Z.3_1).

Informace o zábořích ZPF jsou dle vyhlášky 271/2019 Sb., § 3, odst. 2, body a) – g) uvedeny v tabulce č. 3. SÚ Žinkovy - vyhodnocení záborů ZPF. Informace o navrácení ploch do ZPF jsou uvedeny v tabulce č. 4. SÚ Žinkovy - vyhodnocení navrácení ploch do ZPF.

K 31. 12. 2024 je v městysu Žinkovy evidováno 853 obyvatel.

Za sledované období od roku 2013 do 2024 byly plně využity následující plochy (označení zastavitelných ploch dle platného ÚP):

- Zv1.1 Zemědělská stavba seník – vystavěna zemědělská stavba
- Z2.6 U Žinkovské silnice – vystavěn rodinný dům
- Z2.7 U Žitína – vystavěna zemědělská stavba
- Z3.1 Nad Farským potokem – vystavěn vodojem
- Z3.2 ČOV Žinkovy – vystavěna ČOV
- Z3.17 K Labuti – vystavěn 1 RD

V níže zmíněných plochách byla realizována výstavba částečně:

- Z3.3 Nad Úslavou III. – výstavba 2 RD (1 v KN, 1 neevidován)
- Z3.12 U Školky – vystavěn 1 RD
- Z3.10 Pod Hájem – výstavba 4 RD (4 v KN)

Od roku 2013 do roku 2024 bylo tedy realizováno **8 RD v zastavitelných plochách a dostavěny 3 RD v zastavěném území** (proluky, stavební pozemky).

Ostatní zastavitelné a přestavbové plochy nebyly zatím využity, resp. zastavěny a jsou součástí ZPF.

J.1.1 ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZPF DLE ZÁKONA Č. 334/1992 SB. O OCHRANĚ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU, § 4

(1) Změna č. 1 ÚP Žinkovy používá pro nezemědělské účely především nezemědělskou půdu (Z.3 17, Z.3 18), nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území (Z.2 7, Z.2 8, Z.3 16) a stavební proluky (Z.2 5).

Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především

a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci (koridory pro nezemědělské využití navrhované změnou ÚP nejsou vzhledem ke svému určení - nadřazené síti elektro - pro zástavbu možné),

b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území (veškeré zastavitelné plochy na ZPF navrhované změnou navazují na zastavěné území: Z.1,3, Z.1 4, Z.1 5, Z.2 5, rozšíření Z.3 3, Z.3 15),

c) upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany (změnou jsou zabírány především pozemky se IV. a V. třídou ochrany ZPF: Z.1,3, Z.1 4, Z.1 5, rozšíření Z.3 3, Z.3 15),

d) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu (veškeré zastavitelné plochy na ZPF navrhované změnou nenarušují organizaci zemědělského půdního fondu, nenarušují síť zemědělských účelových komunikací a neztěžují obhospodařování zemědělského půdního fondu),

e) určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků (změna určuje ZPF k nezemědělskému účelu jen v nejnutnějším rozsahu, změna ve svých funkčních a prostorových regulativch stanovuje míru využití pozemků např. min. počtem rodinných domů v zastavitelných plochách, smyslem této regulace je do budoucna minimalizovat další zábory ZPF),

f) upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích (změna umožňuje výstavbu dvoupodlažních rodinných domů v plochách individuálního bydlení a dvoupodlažní výstavbu v plochách pro občanskou výstavbu nebo pro hromadnou bytovou výstavbu změna nové plochy nenavrhuje),

g) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace (vzhledem k převažujícímu účelu využití zastavitelných ploch navrhovaných změnou – individuální bydlení a občanská vybavenost – se nepředpokládá) a

h) co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumuláční a retenční, pufráční, transformační a asanační, funkce transportní,

funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny (zastavitelné plochy mají určený koeficient zastavěnosti, kterým je omezena velikost staveb, předpokládá se doplnění zejména staveb pro bydlení a pro občanskou vybavenost zahradami a plochami zeleně, které přispějí k výše jmenovaným funkcím krajiny).

(2) Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje (změnou navrhované zastavitelné plochy na ZPF jsou určeny pro bydlení v rodinných domech, vlastníkem pozemků jsou především individuální vlastníci se zájmem o výstavbu vlastního rodinného bydlení; městys výstavbu rodinného bydlení podporuje i vzhledem k potřebě udržení mladých rodin s dětmi v Žinkovech a potřebě naplnění kapacit mateřské a základní školy v sídle; vlastníkem pozemků v zastavitelné ploše Z.2 5 je městys Žinkovy, který chce v této lokalitě stabilizovat funkci individuálního bydlení).

(3) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (zastavitelná plocha Z.2 5 leží na pozemcích s II. třídou ochrany, navíc v proluce zastavěného území, vzniklé výstavbou přeložky silnice II/230; vlastníkem pozemků je městys Žinkovy, který chce v této lokalitě umožnit výstavbu 1-2 rodinných domů; vzhledem k vlastnictví pozemků městysem je předpoklad, že pozemky budou využity striktně s navrženým využitím v co nejkratším časovém období; v této zastavitelné ploše je tedy možné uplatnit veřejný zájem na stabilizaci bydlení v Žinkovech nad zájem ochrany ZPF). To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

(4) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a (změna nepožaduje odnětí ZPF pro tyto účely).

(5) Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezených v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby⁴⁸). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni (změna nepožaduje odnětí ZPF pro tyto účely).

(6) Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině (změna požadavek respektuje).

J.1.2 ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZPF DLE VYHLÁŠKY Č. 271/2019 SB. O STANOVENÍ POSTUPŮ K ZAJIŠTĚNÍ OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

ÚDAJE O DOTČENÍ SÍTĚ ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ SLOUŽÍCÍCH K OBHOSPODAŘOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÝCH A LESNÍCH POZEMKŮ A SÍTĚ POLNÍCH CEST NAVRHOVANÝM ŘEŠENÍM DLE VYHLÁŠKY 271/2019 SB., § 3, ODST. 2, BOD I)

Ve správním území Žinkovy byly v k.ú. Březí u Žinkov dokončeny komplexní pozemkové úpravy v roce 2006. Platný ÚP tyto pozemkové úpravy zahrnuje.

V době zpracování návrhu změny č. 1 byl v k.ú. Kokořov v rámci komplexní pozemkové úpravy zpracován návrh společných opatření. Tento návrh byl mezi zpracovatelem KPÚ a zpracovatelem ÚP konzultován a koordinován.

V k.ú. Žinkovy nebyly komplexní pozemkové úpravy zahájeny.

Účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítí polních cest nejsou návrhem změny č. 1, tj. návrhem nových zastavitelných a přestavbových ploch dotčeny. Komunikační síť v krajině, zakreslená v platném ÚP, je zachována. V k.ú. Kokořov byla tato síť koordinována s probíhající komplexní pozemkovou úpravou.

ODŮVODNĚNÍ DÍLČÍCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU DLE VYHLÁŠKY 271/2019 SB., § 3, Odst. 2, Bod H)

ZÁBOR Č. 1

Požadavek: Prověření změny plochy zemědělské- louky a pastviny v plochách ÚSES FP.1 na pozemku parc. č. 806, 807 v k.ú. Březí u Žinkov na zastavitelnou plochu pro bydlení.

Řešené pozemky parc. č. 806 a 807 k.ú. Březí u Žinkov leží v severní části sídla Březí. Platný ÚP vymezuje tyto pozemky jako stavovou plochu AL - Trvalé travní porosty.

Změna ÚP Žinkovy vymezuje na části pozemků parc. č. 806 a 807 k.ú. Březí u Žinkov zastavitelnou plochu **Z.1_3 K Čihátce**. Zastavitelná plocha je vymezena pro 1 RD. Funkční využití pozemků je stanoveno jako návrhové BV_Bydlení venkovské. Zastavitelná plocha navazuje na stávající jižně položenou zástavbu.

Severní část pozemků parc. č. 806 a 807 k.ú. Březí u Žinkov zůstává součástí ZPF s využitím trvalý travní porost. Tato část pozemků nebude oplocována.

Výstavba RD je podmíněna rozšířením veřejného prostranství s obousměrnou komunikací na min. 8 m při východní hranici zastavitelné plochy z důvodu průjezdu zemědělské a lesní techniky na severně položené pozemky.

Zastavitelná plocha **Z.1_3 K Čihátce** se zábořem ZPF o celkové výměře **0,090 ha** je vymezena na pozemcích trvalého travního porostu s **IV. třídou ochrany ZPF (BPEJ 7.48.11)**.

parc. č. 579 a zbývající část pozemku parc. č. 715 k.ú. Březí u Žinkov budou i nadále obhospodařovány jako zahrady.

Zastavitelná plocha **Z.1_4 Na Buči** se zábořem ZPF o celkové výměře **0,160 ha** je vymezena na pozemku zahrady s **V. třídou ochrany ZPF (BPEJ 7.37.16)**.

ZÁBOR Č. 3

Požadavek: Prověření změny plochy zemědělské na pozemcích parc. č. 604/4, 1323/2, 967/6 v k.ú. Kokořov na plochu bydlení.

Řešené pozemky parc. č. 604/4, 1323/2 a 967/6 k.ú. Kokořov leží ve východní části sídla Kokořov. Platný ÚP vymezuje tyto pozemky jako stavovou plochu AL - Trvalé travní porosty. a ZK Zeleň krajinná. Plocha leží mimo zastavěné území v sevření mezi místní komunikací (původní II/230) a novou silnicí II/230.

Změna ÚP Žinkovy vymezuje na části pozemku parc. č. 967/6 a na pozemcích parc. č. 604/4 a 1323/2 k.ú. Kokořov zastavitelnou plochu **Z.2_5 Mezi Silnicemi III**. Zastavitelná plocha je vymezena pro 1-2 RD. Funkční využití pozemků je stanoveno jako návrhové BV_Bydlení venkovské. Zastavitelná plocha navazuje na stávající zástavbu RD západně od lokality.

Tabulka 3. SÚ Žinkovy - vyhodnocení záborů ZPF

Označení změny ve výkrese ZPF	Označení plochy/koridoru v návrhu Z1	Navržené využití dle návrhu Z1	Souhrn výměry záboru	Výměra záboru podle třídy ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekul. na zem. půdu [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm g)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
Zábory ZPF													
1	Z.1_3	BV	0,090	0,000	0,000	0,000	0,090	0,000					
2	Z.1_4	BV	0,160	0,000	0,000	0,000	0,000	0,160			ANO		
3	Z.2_5	BV	0,346	0,000	0,220	0,000	0,000	0,126					ANO
4	Z.3_3	BV	0,319	0,000	0,000	0,000	0,319	0,000					
5	Z.3_15	BV	0,475	0,000	0,000	0,000	0,475	0,000					
Σ		BV	1,389	0,000	0,220	0,000	0,884	0,286					
6	Z.1_5	VZ	0,116	0,000	0,000	0,000	0,116	0,000					
Σ		VZ	0,116	0,000	0,000	0,000	0,116	0,000					
Σ			1,505	0,000	0,220	0,000	0,999	0,286					

Tabulka 4. SÚ Žinkovy - vyhodnocení navrácených ploch do ZPF

Označení změny ve výkresu ZPF	Označení plochy/koridoru v platném ÚP	Navržené využití v návrhu Z1/využití dle platného ÚP	Souhrn výměry navrácení do ZPF	Výměra záboru podle třídy ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekul. na zem. půdu [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm g)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
Navrácení do ZPF													
1	Z3.14	AL/RT	5,966	0,000	5,966	0,000	0,000	0,000					ANO
			5,966	0,000	5,966	0,000	0,000	0,000					
2	Z.3_1	AL/BI.2	0,255	0,000	0,000	0,000	0,255	0,000					
			0,255	0,000	0,000	0,000	0,255	0,000					
Σ		AL	6,221	0,000	5,966	0,000	0,255	0,000					

Vysvětlivky: AL_Trvalé travní porosty, BV_Bydlení venkovské, ZZ_Zeleň zahradní a sadová, VZ.3_výroba zemědělská a lesnická - kompostárna

Vjezd na pozemky RD bude řešen ze stávající místní komunikace při jižní hranici lokality.

Výstavba objektů určených k bydlení je v zastavitelné ploše podmíněna prokázáním splnění hygienických limitů hluku v chráněných vnitřních prostorech a chráněných venkovních prostorech staveb v navazujícím řízení.

Zábor ZPF II. třídy je navrhován na části pozemku 967/6 k.ú. Kokořov. Pozemek po realizaci silnice II/230 není již součástí většího společně obhospodařovaného celku (půdní blok 6801-9 dle LPIS), nově je enklávou mezi silnicí II. třídy a místní komunikací. Podmínky pro obhospodařování půdy jsou tedy značně ztíženy a komplikovány. V dotčené části nejsou evidovány investice do půdy. Pozemky jsou nyní silnicí II/230 odděleny od původního půdního bloku. Celá zastavitelná plocha při své západní a jižní hranici navazuje na zastavěné území. Z hlediska ochrany ZPF je doplnění zastavitelné plochy do „proluky mezi silnicemi“ vhodnějším a efektivnějším řešením než expanze zastavitelných ploch mimo bloky zástavby v Kokořově na úkor sice méně bonitních ploch ZPF, ale s větším zásahem do výše zmíněných atributů.

Pozemky jsou ve vlastnictví městyse Žinkovy. Veřejný zájem v tomto případě spočívá v možnosti aktivního ovlivnění výstavby rodinných domů městysem Žinkovy. Lze konstatovat, že tento veřejný zájem převyšuje veřejný zájem na ochraně problematicky obhospodařovatelných zbytkových ploch ZPF, byť pozemků s II. třídou ochrany ZPF.

Zastavitelná plocha **Z.2_5 Mezi Silnicemi III** se zábořem ZPF o celkové výměře **0,346 ha** je vymezena na pozemcích trvalého travního porostu s **V. třídou ochrany ZPF (BPEJ 7.47.12)** a **II. třídou ochrany ZPF (BPEJ 7.58.00)**.

ZÁBOR Č. 4

Požadavek 10: Prověření změny plochy zemědělské – louky a pastviny v ÚSES FP.1 na části pozemku st. p. 374/1 v k.ú. Žinkovy na plochu pro bydlení venkovského charakteru.

Požadavek 12: Prověření změny možnosti rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku parc. č. 382/1 v k.ú. Žinkovy.

Požadavek 16A: Prověření změny plochy zemědělské louky a pastviny v plochách ÚSES FP.1 na pozemku parc. č. 370/2, v k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení.

Požadavky 10, 12 a 16A spolu vzájemně souvisí. Odůvodnění je pro tyto požadavky společné.

Řešené pozemky parc. č. 370/2, 374/1 a 382/1 k.ú. Žinkovy leží ve severovýchodní části sídla Žinkovy v návaznosti na zastavěné území. Platný ÚP vymezuje pozemek parc. č. 370/2, 374/1 a západní část pozemku parc. č. 381/1 k.ú. Žinkovy jako stavovou plochu AL - Trvalé travní porosty. Pozemky leží v plochách ÚSES (LBC.RBK266/1), jejich západní částí leží v záplavovém územím Q₁₀₀ (stoletá voda). Na pozemky zasahuje hranice aktivní zóny záplavového území.

Změna ÚP Žinkovy rozšiřuje západním směrem na části pozemků parc. č. 370/2, 374/1 a 382/1 k.ú. Žinkovy zastavitelnou plochu **Z.3_3 Nad Úslavou III.** (původní označení Z3.5). Původní zastavitelná plocha byla určena pro 3- 5 RD. Jeden RD byl v zastavitelné ploše realizován, jeden RD je před dokončením. Vzhledem k velikosti pozemků, využitých pro výstavbu těchto rodinných domů, zůstává počet RD v zastavitelné ploše i po jejím rozšíření zachován, tj. 3-5 RD. Funkční využití pozemků je stanoveno jako návrhové BV - Bydlení venkovské.

Ve směru východ-západ je zastavitelná plocha dělena veřejným prostranstvím o min. šířce 8 m na pozemku parc. č. 374/9 k.ú. Žinkovy. V zastavitelné ploše bude realizován koridor CNU. 3.D2, který naváže

na stávající veřejné prostranství na pozemku parc. č. 374/9 k.ú. Žinkovy a zpřístupní pozemky v jihozápadní části zastavitelné plochy. Šířka veřejného prostranství ve směru sever – jih může být snížena na 6,5 m. Komunikace bude zakončena na severní hranici pozemku parc. č. 362/1 k.ú. Žinkovy, jehož východní část by mohla být v budoucnu změnou ÚP převedena do zastavitelných ploch. Na hlavní veřejné prostranství a koridor CNU.3_D2 naváže západně od zastavitelné plochy koridor pro pěší CNU.3_D43, který zpřístupní údolní nivu Žinkovky pro obyvatele severovýchodní části Žinkov.

Pozemek parc. č. 382/1 k.ú. Žinkovy bude přístupný z východně položené místní komunikace na pozemku parc. č. 1823/1 k.ú. Žinkovy.

Rozšiřovaná část zastavitelné plochy leží v plochách USES (LBC.RBK266/1). Nesouhlasné stanovisko orgánu ochrany přírody k vymezení zastavitelné plochy Z.3_3 vzhledem k zásahu do plochy regionálního ÚSES k sloučenému společnému a veřejnému projednání bylo na KÚ PK, odboru životního prostředí konzultováno dne 9. 4. 2025. Možnost úpravy hranice regionálního ÚSES posoudil projektant ÚSES ve vyjádření ze dne 22. 5. 2025 a odsouhlasil posunutí hranic vloženého lokálního biocentra v regionálním biokoridoru 226. Posunutí hranice LBC.RBK266/1 je součástí návrhu k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 3.

Celá zastavitelná plocha Z.3_3 včetně její změnou č.1 rozšiřované části leží v proluce mezi dvěma částmi zastavěného území. Zástavba v prolukách zastavěného území, byť na plochách zemědělského půdního fondu je upřednostňována před zástavbou vně zastavěného území nebo ve volné krajině. Zástavba proluk zastavěného území je veřejným zájmem.

Zastavitelná plocha **Z.3_3 Nad Úslavou** se zábořem ZPF o celkové výměře **0,319 ha** je vymezena na pozemcích trvalého travního porostu, orné půdy a zahrady s **V. třídou ochrany ZPF (BPEJ 7.26.14)**.

ZÁBOR Č. 5

Požadavek 6: Prověření změny plochy zemědělské – louky a pastviny na pozemku parc. č. 412 k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení.

Požadavek 17: Prověření změny plochy zemědělské – louky a pastviny na pozemku parc. č. 426 k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení.

Požadavek 18: Prověření změny plochy zemědělské – louky a pastviny na pozemku parc. č. 433, 417/1 k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení.

Požadavek 9 (G.3.9): Prověření změny plochy zemědělské – louky a pastviny na pozemku parc. č. 418 k.ú. Žinkovy na zastavitelnou plochu pro bydlení.

Požadavky vzájemně souvisí. Odůvodnění je pro tyto požadavky společné.

Pozemky parc. č. 412, 417/1, 418, 425, 426 a 433 k.ú. Žinkovy leží v severozápadní části katastru Žinkovy. Pozemky leží v návaznosti na zastavěné území. Platný ÚP vymezuje tyto pozemky jako stavovou plochu AL - Trvalé travní porosty.

Změna ÚP Žinkovy nově vymezuje ve východní části pozemků parc. č. 412, 417/1, 418, 425, 426 a 433 k.ú. Žinkovy novou zastavitelnou plochu **Z.3_15 Nad Úslavou IV**. Zastavitelná plocha je vymezena pro 3-6 RD. Funkční využití pozemků je stanoveno jako návrhové BV - Bydlení venkovské. Zastavitelná plocha navazuje na stávající zástavbu RD jihozápadně od lokality.

Vjezd na pozemky RD bude řešen ze stávající místní komunikace při jihovýchodní hranici lokality.

Stávající šíře šesti pozemků v zastavitelné ploše je od 14,5 do 17 m. Doporučená minimální šíře pozemků pro výstavbu RD je 18 m. Je doporučeno pozemky přeparcelovat a počet rodinných domů v zastavitelné ploše snížit na max. 5 RD tak, aby doporučenému požadavku na šíři pozemků bylo vyhověno. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území je plánovací smlouva, která vyřeší přeparcelování pozemků a majetkoprávní vztahy v území.

Západní části jmenovaných pozemků zůstávají v plochách AL Trvalé travní porosty a jsou nezastavitelné, nebudou oplocovány. Nezastavěnost je určena především urbanistickým řešením, tj. nerozšiřováním zastavitelných ploch směrem k Úslavě. Při západní hranici jmenovaných pozemků je vymezen koridor CNU.3_D42, který je určen pro účelovou komunikaci pro obsluhu přilehlých pozemků. Účelová komunikace bude sloužit kromě obhospodařování pozemků také jako pěší a cyklistická trasa mezi centrem Žinkov s Kokořovem. Západní část pozemků leží v záplavovém území Q₁₀₀. Pozemek parc. č. 412 k.ú. Žinkovy při jižní hranici navazuje na systém ÚSES – funkční lokální biocentrum vložené v regionálním biokoridoru (LBC.RBK266/1).

Pozemky parc. č. 412, 417/1, 418, 425, 426 a 433 k.ú. Žinkovy leží v přímé návaznosti na zastavěné území při stávající komunikaci k ČOV. V komunikaci jsou uloženy inženýrské sítě, tj. vodovodní řad, splašková kanalizace, STL plynovod a elektro. Výstavba rodinných domů na těchto pozemcích vyžádá minimální náklady na připojení na inženýrské sítě. Využití těchto pozemků pro zástavbu je ve veřejném zájmu.

Zastavitelná plocha **Z.3_15 Nad Úslavou IV** se zábořem ZPF o celkové výměře **0,475 ha** je vymezena na pozemcích trvalého travního porostu s **IV. třídou ochrany ZPF (BPEJ 7.26.14)**.

ZÁBOR Č. 6

Požadavek 13: Rozšířit stávající kompostárnu na pozemek parc. č. 931/6 k.ú. Březí u Žinkov o cca 1000 m².

Řešená plocha navazuje na stávající kompostárnu na pozemku parc. č. 931/2.

Zastavitelná plocha **Z.1_5 Kompostárna Žinkovice** je určena pro rozšíření stávající kompostárny pro uskladnění strojního vybavení nezbytného pro kompostárnu (parkování na odstavné ploše). V zastavitelné ploše nebudou realizovány nadzemní objekty. Kompostárna bude alejovými výsadbami při východní hranici pohledově oddělena od stávající účelové komunikace Březí - Žinkovice. Rozšíření kompostárny je nezbytné pro zachování jejího provozu. Kompostárna je využívána pro likvidaci biologického odpadu ze správního území Žinkovy a správního území Nepomuk. Je ve veřejném zájmu zachování jejího provozu.

Zastavitelná plocha **Z.1_5 Nad Úslavou IV** se zábořem ZPF o celkové výměře **0,116 ha** je vymezena na pozemcích orné půdy s **IV. třídou ochrany ZPF (BPEJ 7.48.11)**.

J.1.3 ODŮVODNĚNÍ NÁVRATŮ ZPF

NÁVRAT Č. 1

Pozemky parc. č. 1723, 1724/1, 1724/16, 1724/20, 1724/23, 1724/24, 1724/25, 1724/26, 1724/27, 1724/28, 1724/29, 1724/30, 1724/31, 1724/32, 1724/33, 1724/34, 1725/4, 1725/10, 1725/12, 1725/13, 1725/14, 1725/15, 1726/2 k.ú. Žinkovy leží v jižní části katastru Žinkovy. Platný ÚP tyto pozemky vymezuje jako návrhovou zastavitelnou plochu **Z3.14 Autokemp** s funkčním využitím RT - Autokemp a tábořiště a WU – Vodní a vodohospodářské všeobecné.

Změna ÚP Žinkovy návrhovou **zastavitelnou plochu ruší**. Funkční využití pozemků je stanoveno jako AL_Trvalé travní porosty. Zastavitelná plocha byla zrušena z podnětu městyse Žinkovy.

Plocha s návratem ZPF a o celkové výměře **5,966 ha** je vymezena na pozemcích trvalého travního porostu s **II. třídou ochrany ZPF (BPEJ 7.46.00)**.

NÁVRAT Č. 2

Pozemek parc. č. 93/11 k.ú. Žinkovy leží v návaznosti na zastavěné území v severovýchodní části k.ú. Žinkovy. Platný ÚP tento pozemek vymezuje jako návrhovou zastavitelnou plochu **Z.3_1 Nad Úslavou I** (původní označení Z3.3) s funkčním využitím BV_Bydlení venkovské.

Změna ÚP Žinkovy původně navrhovanou **zastavitelnou plochu částečně ruší**. Funkční využití severovýchodní části pozemku je stanoveno jako AL – Trvalé travní porosty. Důvodem úpravy je dosavadní nevyužití zastavitelné plochy a potřeba kompenzace rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení na z důvodu záborů ZPF, vyvolaných změnou č. 1 ÚP. Rušenou částí prochází venkovní vedení VN s ochranným pásmem, které z větší části omezuje využitelnost této zastavitelné plochy.

Plocha o celkové výměře **0,255 ha** navracená do ZPF je trvalý travní porostu se **IV. třídou ochrany ZPF (BPEJ 7.26.14)**.

J.1.1 ODŮVODNĚNÍ PONECHÁNÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z.2_9 V ZEMĚDĚLSKÉM PŮDNÍM FONDU

Pokynem pořizovatele je požadováno vymezení pozemku PK 81 v k.ú. Kokořov, vyznačeného v ploše trvalého travního porostu, na bydlení venkovské – případně zeleň zahradní a sadová.

Řešená plocha navazuje na zastavěné území, nachází se v regionálním biokoridoru RBK266, avšak mimo lokální biocentrum v regionálním biokoridoru (LBC.RBK266/2).

Plocha **Z.2_9 Za Vsí** je vymezena pro rozšíření stávající zahrady parc. č. 80/2 k.ú. Kokořov u rodinného domu na pozemku parc. č. 80/2 k.ú. Kokořov. Stávající pozemek rodinného domu je šířky 15 m. Vlastník rodinného domu na pozemku parc. č. st. 138 k.ú. Kokořov zakoupil pozemek parc. č. PK 81 k.ú. Kokořov za účelem rozšíření zahrady. Tento pozemek je změnou č. 1 zařazen do funkční plochy ZZ_Zeleň – zahrady a sady a je určen výhradně pro pěstební činnost (výsadba ovocných stromů a ovocných keřů, pěstování zeleniny. Pozemek je nezastavitelný (0 % zastavěnost). Pozemek je možné oplotit. Oplocení podél silnice III/19117 odstoupí od jihovýchodní hranice pozemku parc. č. 1361/6 k.ú. Kokořov min. o 5 m, tj. na úroveň oplocení pozemku 80/2 k.ú. Kokořov. Z jihozápadní strany bude respektována hranice lokálního biocentra v regionálním biokoridoru (LBC.RBK266/2) a záplavové území Q₁₀₀, včetně aktivní zóny záplavového území. Rozsah oplocení pozemku bude určen Povodím Vltavy.

Stávající RBK266 je v řešeném profilu celkové šířky 335 m. RBK je v řešeném místě zúžen o 100 m v délce cca 20 m, funkčnost RBK266 bude i po realizaci zahrady v Z.2_9 a jejím oplocení zachována.

Zastavitelná plocha **Z.2_9 Za Vsí** s plochou o celkové výměře **0,097 ha** je vymezena na pozemku trvalého travního porostu s **II. třídou ochrany ZPF (BPEJ 7.58.00)**.

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF z důvodu využití pozemku pro pěstební činnost, plocha zůstává součástí ZPF.

J.1.2 REKAPITULACE VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF

Změna č. 1 mírně modifikuje plochy pro bydlení v řešeném území. V souvislosti s plochami bydlení jsou dále současně rozvíjeny plochy občanského vybavení, plochy zemědělské výroby a plochy individuální rekreace.

V řešeném území nejsou zabírány pozemky na půdách v I. třídě ochrany ZPF.

Ve II. třídě ochrany je zabírána část plochy Z.2_5 Mezi Silnicemi III. Ostatní zabírané pozemky leží na půdách IV. a V. třídy ochrany ZPF.

Podrobné výměry jednotlivých záborů jsou uvedeny v tabulce 3. Kompenzací pro zabírané plochy ZPF jsou plochy rušených zastavitelných ploch určených k navrácení do ZPF. Podrobné výměry jednotlivých navrácených ploch do ZPF jsou uvedeny v tabulce 4.

Nový celkový zábor ZPF činí **1,505 ha**, z toho je 1,389 ha ploch pro bydlení a 0,116 ha ploch pro zemědělskou výrobu.

Celkové navrácení ploch do ZPF činí **6,221 ha**, z toho je 0,255 ha ploch pro bydlení a 5,966 ha ploch pro zemědělskou výrobu.

Celková bilance ZPF (zábor minus navrácení ZPF), vyvolaný změnou č. 1 ÚP Žinkovy, činí **- 4,716 ha**.

Do ZPF je navraceno více půdy, než je zabíráno.

Městys Žinkovy podporuje příchod nových obyvatel do správního území, resp. výstavbu nových rodinných domů dospělými dětmi obyvatel městyse. Ve správním území tak zůstávají nové mladé rodiny, u nichž je předpoklad dlouhodobého setrvání ve správním území, zapojení jich samých i jejich dětí do aktivit městyse včetně aktivit mateřské a základní školy a sportovního klubu a díky jejich aktivitám také oživení společenského dění v městyse. Příchod nových obyvatel je ve veřejném zájmu obce.

J.2 VYHODNOCENÍ DŮSLEKŮ ZMĚNY Č. 1 NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změnou č. 1 není po sloučeném společném a veřejném projednání nárokován zábor PUPFL.

J.2.1 ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PUPFL

ZÁBOR Č. 1

Řešený pozemek parc. č. 93/42 k.ú. Žinkovy leží ve východní části sídla Žinkovy v návaznosti na zastavěné území. Platný ÚP vymezuje tento pozemek jako stavovou plochu LU Lesní - všeobecné. Východní částí pozemku prochází venkovní vedení VN.

Změna ÚP Žinkovy nově vymezuje na části předmětného pozemku a na pozemku parc. č. 93/44 k.ú. Žinkovy novou zastavitelnou plochu **Z.3_19 V Lese**. Zastavitelná plocha je vymezena pro 1 RD. Funkční využití pozemků je stanoveno jako návrhové BV - Bydlení venkovské a ZZ - Zeleň zahradní a sadová.

Bližší informace o zastavitelné ploše viz G.2.2.

Požizování bylo pokynem pořizovatele po sloučeném společném a veřejném projednání ukončeno.

K. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

K.1.1 PŘIPOMÍNKY K NÁVRHU ZMĚNY ÚP

1. ČEPS. a.s., Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10 jako oprávněný investor uplatnil připomínku ze dne 21. 1. 2025, byla doručena dne 6. 2. 2025 pod č.j. VŽP/560/2025-Vět:

- Připomínka je uplatňovaná k textové části návrhu kapitola D.2.3_, kde je chybně uvedeno, že katastrálním územím Kokořov prochází venkovní vedení VVN 400 kV České Budějovice – Chrást, a že navržený koridor CNZ.E09 je koridorem nadřazené distribuční sítě.

Katastrálním územím Kokořov prochází stávající vedení ZVN 400kV Kočín – Přeštice, na kterém je plánován rozvojový záměr v koridoru CNZ.E09. Tento záměr v koridoru CNZ.E09 je správně pojmenován, ale nelze jej zahrnout pod koridory nadřazené distribuční sítě. Vedení ZVN 400kV je zařízení přenosové nikoliv distribuční soustavy.

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse připomínce vyhovuje.

Odůvodnění:

V kap. D.2.3 - zásobování elektrickou energií bude uvedeno:

Venkovní vedení nadřazené distribuční sítě zůstávají zachována.

Katastrálním územím Kokořov prochází venkovní vedení ZVN 400kV Kočín – Přeštice a vedení VVN 110kV Přeštice – Nepomuk. Stávající vedení VN zůstávají zachována.

Koncepce

Ve správním území jsou navrženy tyto koridory přenosové soustavy:

- CNZ.E09 zdvojení vedení ZVN 400kV Kočín- Přeštice – šíře koridoru 300m
- Ve správním území jsou navrženy tyto koridory nadřazené distribuční sítě:
- CNZ.E01 vedení VVN 110kV Rokycany-Blovice-Nepomuk – šíře koridoru 100m
- CNZ.E22 zdvojení vedení VVN 110kV Přeštice – Nepomuk - šíře koridoru 100m

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu změny ÚP.

2. Bc. Martina a David Janděčkovi, Kokořov 90 uplatnili připomínku ze dne 10. 2. 2025, byla doručena dne 10. 2. 2025 pod č.j. VŽP/580/2025-Vět:

Žádáme o zařazení pozemku PK 81 v kat.ú. Kokořov vyznačeného v ploše trvalého travního porostu na bydlení venkovské – případně zeleň zahradní a sadová.

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse připomínce vyhovuje.

Odůvodnění:

Část pozemku PK 81 bude vymezena jako zastavitelná plocha– zeleň pro možnost oplocení bez vynětí ze zemědělského půdního fondu.

Jedná se o podstatnou úpravu návrhu změny ÚP.

3. Josef Zavadil, Žinkovy č.p. 51 uplatnil připomínky ze dne 19. 2. 2025, byly doručeny dne 19. 2. 2025 pod č.j. VŽP/732/2025-Vět:

Připomínky k návrhu změny č. 1 platného ÚP Žinkovy, jak je uvedeno v převodní tabulce jednotného standartu ÚP:

-Nesouhlasím s návrhem lokality Z.3_19 v k.ú. Žinkovy, pokud jde o její rozsah a umístění na pozemcích p. č. 93/42, 93/44, 93/64.

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse připomínce vyhovuje.

Odůvodnění: Zastavitelná plocha Z.3_19 bude vypuštěna v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu ochrany lesů MěÚ Nepomuk OVŽP, ze dne 12. 2. 2025 č.j. VŽP/660/2025-Va, který nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy Z.3_19 se zábořem lesních pozemků.

Jedná se o podstatnou úpravu návrhu změny ÚP.

-Nesouhlasím s označováním soukromé cesty na p. č 93/64 jako veřejně přístupným prostorem – místní veřejnou komunikací.

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse připomínce nevyhovuje

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 93/64 je v platném Územním plánu Žinkovy vymezen v ploše veřejných prostranství s dominantní funkcí dopravy v souladu s koncepcí dopravy, změna vymezení plochy není předmětem požadované Změny ÚP.

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu změny ÚP.

-Nesouhlasím se zřizováním obratiště pro IZS na jižním konci pozemku p. č. 93/64, případně i na p. č. 93/44, 93/42.

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse připomínce vyhovuje.

Odůvodnění: Zastavitelná plocha Z.3_19 bude vypuštěna včetně požadavků na urbanistickou koncepci s obratištěm.

Jedná se o podstatnou úpravu návrhu změny ÚP.

-Nesouhlasím s rozšiřováním soukromé cesty na p. č 93/64 na šíři 8 m.

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse připomínce vyhovuje.

Odůvodnění: Zastavitelná plocha Z.3_19 bude vypuštěna včetně požadavků na urbanistickou koncepci, vymezení stávající cesty na pozemku parc. č. 93/64 zůstane zachováno.

Jedná se o podstatnou úpravu návrhu změny ÚP.

-Nesouhlasím s uloženým prostorovým regulativem pro lokalitu Z.3_19 pokud jde o podmínku povinného převodu vlastnictví parcely č. 93/64 na Městys Žinkovy.

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse připomínce vyhovuje.

Odůvodnění: Zastavitelná plocha Z.3_19 bude vypuštěna včetně požadavků na urbanistickou koncepci.

Jedná se o podstatnou úpravu návrhu změny č. 1 ÚP.

-Nesouhlasím s umístěním funkční plochy ZS v lokalitě Z.3_19 do plochy, která je vymezena pro současné vedení elektrického vysokého napětí.

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse připomínce vyhovuje.

Odůvodnění: Plocha označena ZZ zeleň zahradní a sadová v návaznosti na vypuštěnou zastavitelnou plochu bude Z.3_19 bude vypuštěna.

Jedná se o podstatnou úpravu návrhu změny č. 1 ÚP.

-Je nedůvodné, aby návrh řešil pěší propojení s veřejným prostorem na pozemku p. č 1795/1.

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse připomínce nevyhovuje.

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 93/64 je v platném Územním plánu Žinkovy vymezen v ploše veřejných prostranství s dominantní funkcí dopravy v souladu s koncepcí dopravy, změna vymezení plochy není předmětem požadované Změny ÚP.

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu změny č. 1 ÚP.

-Nesouhlasím s odůvodněním v kapitole G.2.2 pro bod 2.

Pokud nebude možno vyhovět všem připomínkám, pak požaduji vypuštění lokality Z.3_19 z návrhu změny č.1 platného územního plánu.

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse vyhovuje připomínce - požadavku na vypuštění lokality Z.3_19 z návrhu změny č. 1 ÚP.

Odůvodnění: Vypuštění lokality je v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu ochrany lesů MěÚ Nepomuk OVŽP, ze dne 12. 2.2025 č.j. VŽP/660/2025-Va, který nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy Z.3_19 se zábořem lesních pozemků.

Jedná se o podstatnou úpravu návrhu změny č. 1 ÚP.

4. Kateřina Divišová, Kokořov 26 a Stanislav Diviš, Kokořov 24 uplatnili připomínky ze dne 18. 2. 2025, byly doručeny dne 19. 2. 2025 pod č.j. VŽP/729/2025-Vět:

-Připomínka k bodu G.2.11 Požadavek 11 – s podmínkou odstoupení oplocení při západní hranici nesouhlasíme. Stavební úřad již několikrát podotkl, že pozemek je malý pro zástavbu a nyní chce, aby byl pozemek ještě zmenšen. Naopak jsme ochotni zvětšit tento pozemek o výkus při silnici/křižovatce, aby byl pozemek větší a zarovnan s komunikací.

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse připomínce nevyhovuje.

Odůvodnění: Západní část pozemku parc. č. 1417 v k.ú. Kokořov je v návrhu změny i v platném ÚP byla vymezena v ploše veřejného prostranství, odstoupení oplocení je nutné z urbanistického hlediska pro obnovení linie uliční čáry zachovalého návesního prostoru a z dopravního hlediska vzhledem k blízkosti stávající křižovatky.

Předmětná část pozemku parc. č. 1417 k.ú. Kokořov leží v návesním prostoru s kapličkou. Sjednocení východní hranice tohoto veřejného prostranství a rozšíření ploch zeleně i na tuto část pozemku přispěje k pozitivnímu výrazu tohoto významného veřejného prostranství.

Dle dostupných historických map (viz příloha) na části pozemku 1417 k.ú. Kokořov stál v minulosti dům. Na všech historických mapách je však dnešní pozemek 1417 k.ú. Kokořov zobrazován bez západní části pozemku, kterou návrh ÚP Žinkovy zařazuje do veřejného prostranství.

V mapě evidence nemovitostí (1 / 2 880) je oddělovaná část pozemku zobrazena jako samostatný pozemek s parc. číslem 1319/3 k.ú. Kokořov. Dle zobrazení pozemku v této mapě je pozemek ostatní plochou, stejně jako plocha přilehlé komunikace na pozemku 1319/2 k.ú. Kokořov. Vzhledem k posloupnosti

historických mapových podkladů je zřejmé, že pozemek zahrnutý územním plánem do veřejného prostranství byl původně součástí tohoto veřejného prostranství.

Západní část pozemku parc. č. 1417 k.ú. Kokořov byla již v platném ÚP Žinkovy do veřejného prostranství zahrnuta, nejedná se tedy o změnu, která je předmětem návrhu změny č. 1. Z tohoto důvodu se námitka jeví jako bezpředmětná. Návrh změny č. 1 ÚP Žinkovy pouze upozorňuje na dříve stanovené zařazení západní části pozemku parc. č. 1417 k.ú. Kokořov jako součást veřejného prostranství, které je podmínkou případné výstavby na předmětném pozemku.

5. Pavel Vojtěch a Jaroslava Vojtěchová, DiS, Žinkovy 215 uplatnily připomínky ze dne 18. 2. 2025, byly doručeny dne 20. 2. 2025 pod č.j. VŽP/756/2025-Vět:

5.1. Připomínka proti zpracování naší žádosti o změnu územního plánu, navrhovaná změna na pozemku parc. č. 374/1 v k.ú. Žinkovy, nesouhlas s návrhem změny na pozemku parc. č. 374/1, nesouhlas s návrhem komunikace CNU.3_D43 a CNU.3_D2.

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse připomínce nevyhovuje.

Odůvodnění: K vymezení zastavitelné plochy Z.3_3 vzhledem k zásahu do regionálního ÚSES vydal nesouhlasné stanovisko orgán ochrany přírody KÚ PK, odboru životního prostředí. Nesouhlasné stanovisko bylo na KÚ PK městysem konzultováno dne 9. 4. 2025, možnost úpravy hranice ÚSES ve vztahu k zastavitelné ploše Z.3_3 byla následně posouzena projektantem ÚSES, který upřesnění biocentra ÚSES odsouhlasil.

Zastavitelná plocha Z.3_3 bude zachována s tím, že koridor komunikace CNU.3_D2 bude posunut pod západní hranici této zastavitelné plochy.

Změnou č. 1 ÚP Žinkovy navržený koridor CNU3.D2 zpřístupňuje pozemky parc. č. 366/6, 366/7 a 362/1 k.ú. Žinkovy. Koridor pod západní hranicí (mimo) zastavitelné plochy Z.3_3 umožňuje v budoucnu výstavbu dalších 2-3 rodinných domů bez nutnosti dalšího rozšiřování zastavitelných ploch do zemědělské krajiny. Z části bude tedy řešením umožněna výstavba v zastavěném území, což lze definovat jako veřejný zájem na rozvoji obce. Koridorem CNU.3_D2 bude veden kanalizační řad a další inženýrské sítě. Bez realizace veřejného prostranství v tomto koridoru by bylo ekonomické a technicky logické zasíťování všech dotyčných pozemků problematické.

I při realizaci koridoru CNU.3_D2 je umožněna výstavba rodinného domu ve východní části pozemku 374/1 k.ú. Žinkovy. Velikost tohoto zastavitelného pozemku je o výměře cca 840 m² (23,3 m /35,5 m), což umožňuje výstavbu rodinného domu na pozemku parc. č. 374/1 k.ú. Žinkovy. Oproti návrhu zastavitelné plochy Z.3_3 změny ÚP pro veřejné projednání se vzhledem k posunutí koridoru zastavitelná plocha pozemku zvětšila.

Navržený koridor komunikace pro pěší - cyklostezka CNU.3_D43 je vymezen ve veřejném zájmu na prostupnosti území, koridor bude v návrhu zachován.

Zásah do vlastnických práv je činěn v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem vedoucím ještě rozumně k zamýšlenému cíli. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území v ploše Z.3_3 je plánovací smlouva. Majetkoprávní vztahy k pozemkům, resp. jejich částem, nezbytným pro umístění veřejného prostranství v koridoru CNU.3_D2 a cesty pro pěší v koridoru CNU.3_D43 a zajištění veřejné infrastruktury včetně způsobu jejího financování bude před povolením zástavby řešeno plánovací smlouvou mezi obcí a investory.

5.2. Připomínka: vymezení plochy okolo hřbitova. Žádáme o doplnění plochy, která by zaručovala větší důstojnost, pietu hřbitova, žádáme o stanovení regulativu bezprostředního okolí hřbitova včetně plochy OV,

Z.3_17 a přilehlého zemědělského areálu tak, aby tato lokalita i do budoucna zaručovala zachování piety a důstojnosti bezprostřední blízkosti veřejného hřbitova a nedalekého památníku obětem války.

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse připomínce nevyhovuje.

Odůvodnění: Přestože vymezení plochy Z.3_4 občanské vybavení není předmětem návrhu změny č. 1 ÚP, pořizovatel uvádí, že součástí plochy občanského vybavení OH jako i v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití jsou přípustným využitím plochy okrasné a rekreační zeleně a liniová zeleň. Zeleň je navržena v návaznosti na západní i východní okraj plochy hřbitova a je přípustným využitím v rámci plochy pro rozšíření hřbitova. Plocha občanského vybavení veřejného OV Z.3_17 byla z hlediska ochrany veřejných zájmů v procesu projednání návrhu změny č. 1 posouzena dotčenými orgány bez připomínek a požadavků. Tato plocha je v dostatečné vzdálenosti více než 100 m od plochy hřbitova a pohledově oddělena stávající zelení, současně jsou v ÚP vymezeny plochy se stávajícím využitím (zemědělský areál). Bylo posouzeno, že pieta hřbitova zůstane zachována.

5.3 Připomínka: nejednotnost podmínek vymezených ploch k zastavění. Žádáme, aby v odůvodnění ÚP u jednotlivých zastavitelných ploch bylo jasně sděleno, proč mají jednotlivé zastavitelné plochy různé navazující dokumenty – plánovací smlouva, územní studie, oba dokumenty nebo došlo ke změně bez nutnosti dalších navazujících dokumentů a proč se postupuje v tomto parametru rozdílně, uvedení parametrů plánovací smlouvy, řešení majetkoprávního vypořádání ploch.

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse připomínce vyhovuje částečně.

Odůvodnění: Každá zastavitelná plocha má různé vstupní podmínky: velikost, počet rodinných domů, aktuální uspořádání pozemků v katastrální mapě vzhledem k předpokládanému uspořádání veřejných prostranství a soukromých pozemků rodinných domů. S ohledem na tyto podmínky jsou pak definovány požadované navazující dokumenty.

U větších zastavitelných ploch s vyšším počtem rodinných domů a s variantními možnostmi umístění veřejných prostranství je požadováno zpracování územní studie a také plánovací smlouva, která bude řešit zejména vlastnické vztahy v důsledku vymezení veřejných prostranství, zasíťování pozemků a finanční podíl jednotlivých stavebníků, resp. vlastníků pozemků na nákladech na dopravní a technickou infrastrukturu.

U menších zastavitelných ploch, kde je budoucí uspořádání veřejných prostranství jednoznačné, je toto uspořádání vyjádřeno v grafické části a v textové části v kapitole C. Urbanistická koncepce. Požadována je však plánovací smlouva, která bude řešit zejména vlastnické vztahy v důsledku vymezení veřejných prostranství, zasíťování pozemků a finanční podíl jednotlivých stavebníků, resp. vlastníků pozemků na nákladech na dopravní a technickou infrastrukturu.

Jednoznačně řešitelné malé zastavitelné plochy s omezeným počtem vlastníků nejsou v ÚP podmíněny navazující dokumentací. Uspořádání je vyjádřeno v grafické části a v textové části v kapitole C. Urbanistická koncepce. Pokud bude městyse Žinkovy požadovat finanční podíl na dopravní a technické infrastruktuře, může s vlastníkem pozemku uzavřít plánovací smlouvu nezávisle na ÚP.

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu změny ÚP.

5.4. Připomínka – podmíněně přípustné umístění plazmové pece na spalování bioodpadu v areálu zámku Žinkovy.

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse připomínce vyhovuje.

Odůvodnění: Podmíněně přípustné využití plochy OK.1 občanské vybavení komerční – zámecký areál – provoz plazmatické pece bude v návrhu změny vypuštěno.

Jedná se o podstatnou úpravu návrhu změny ÚP.

5.5. Připomínka k plánované cyklostezce Žinkovy – Kokořov, prověření vhodnosti navržené trasy cyklostezky

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse připomínce nevyhovuje.

Odůvodnění: Vhodnost navržené cyklostezky v koridoru CNU.3_D42 úsek Žinkovy- ČOV byla řádně prověřena, cyklostezka bude plnit více funkcí, jako účelová komunikace bude sloužit pro přístup na sousední pozemky. Cyklodoprava je tak z důvodu bezpečnosti odvedena z místní komunikace a cyklostezka bude sloužit ke spojení obcí městyse v trase původní komunikace.

Dle požadavku městyse Žinkovy bude komunikace v koridoru CNU.3_D42 a rovněž navazující komunikace v koridoru CNU.3_D33 zařazena mezi účelové komunikace s vymezenou cyklotrasou. Účelová komunikace bude sloužit pro pohyb pěších a cyklistů mezi městysem Žinkovy a částí Kokořov a také pro obsluhu přiléhajících zemědělských pozemků.

Komunikace pro pěší v koridoru CNU.3_D43 naváže na stávající komunikaci a koridor CNU.3_D2. Vymezená šíře koridoru umožňuje upravit polohu cesty pro pěší na hranici pozemků parc. č. 374/1 a 381/1 k.ú. Žinkovy dle domluvy vlastníků s městysem Žinkovy. Cesta pro pěší propojí místní komunikaci východně od zastavitelné plochy Z.3_3 s účelovou komunikací v koridoru CNU.3_D33. Zvýší se tak prostupnost územím, kvalita a funkčnost prostředí, což je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Vytvoří se tím pro obyvatele Žinkov vycházkové okruhy různé délky a stávající neprostupná linie zástavby v délce 560 m bude rozdělena do dvou kratších úseků. Realizace této cesty pro pěší je tak ve veřejném zájmu.

5.6. Připomínka – stanovení ochranného pásma vodního zdroje.

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse připomínce vyhovuje.

Odůvodnění: V textu návrhu změny č. 1 ÚP bude uvedeno, že vodní zdroj na pozemku parc. č. 754/3 v k.ú. Žinkovy má ochranné pásmo I. stupně stanoveno.

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu změny ÚP.

5.7. Připomínka – nepřesné formulace ve výroku typu „zejména“, „větší“, „krátkodobé“, „přístup“ a pod

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse připomínce vyhovuje částečně.

Odůvodnění: V ploše AI- trvalé travní porosty bude přípustné využití pro pořádání krátkodobých veřejných akcí vypuštěno.

V kapitole F.2 Obecné zásady prostorové regulace pro plochy s rozdílným způsobem využití bude v textu upraven:

- „při umístování rodinných domů na pozemcích velikostí větších než 800-1000 m² bude respektován předpokládaný celkový počet rodinných domů umístěných v zastavitelné ploše, tj. první rodinný dům na pozemku bude umístěn tak, aby v budoucnu mohl být na takovém pozemku umístěn předpokládaný počet rodinných domů“

Ostatní použití slova „větší“ bude z textu vypuštěno.

Slovo přístup bude v textu doplněno souslovím „přístup motorové dopravy“:

Např.

- provozovny služeb a drobné řemeslné výroby musí mít vždy přístup motorové dopravy výhradně z obslužných komunikací
- rozšiřování objektů a výstavba nových staveb na pozemcích parc. č. st. 261/1, 254, 300 a poz. parc. č. 1721/47, 1721/38, 1721/19, 1721/42, 1721/18, 1716/1, 1721/39 k.ú. Žinkovy je podmíněno prokázáním přístupu motorové dopravy na pozemek

Pojem „zejména“ je užíván ke zdůraznění jednoho z hlavních požadavků, v případě, že jejich výčet není dán taxativně.

Jedná se o podstatnou úpravu návrhu změny ÚP.

5.8. Připomínka proti způsobu projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Žinkovy. Žádáme o přezkum dosud proběhlého schvalovacího procesu příslušným orgánem, a to i s ohledem na zákon o obcích, zákon o střetu zájmů atd., žádáme, aby se kontrola týkala nejen tištěných dokumentů, které mohly být na základě naší námítky dodatečně upraveny, ale i elektronické stopy vzniku a úprav předmětných dokumentů.

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse připomínce nevyhovuje.

Odůvodnění: Veřejná vyhláška o oznámení konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu a o zveřejnění návrhu změny č. 1 ÚP č.j. VŽP/203/2025-Vět ze dne 14. 1. 2025 byla vyvěšena na webových stránkách městyse Žinkovy a města Nepomuk dne 15. 1. 2025 a sejmuta dne 27. 2. 2025. Pořizovatel prověřil, že návrh změny č. 1 ÚP Žinkovy obsahující textovou a grafickou část byl vyvěšen na webových stránkách městyse Žinkovy <https://www.zinkovy.cz> ode dne 13. 1. 2025 a je vyvěšen trvale, na webových stránkách města Nepomuk <https://www.nepomuk.cz> ode dne 10. 1. 2025 a je vyvěšen trvale.

Návrh změny č. 1 ÚP je dohledatelný na webových stránkách městyse a dle „historie aktivit uživatele Správce Webu“ bylo doloženo datum vyvěšení 13. 1. 2025. Po zveřejnění návrhu změny č. 1 ÚP na úřední desce spolu s veřejnou vyhláškou, tj. do 26. 2. 2025 byl odkaz na návrh změny č. 1 ÚP nezměněn. V připomínkách není uvedeno, jaké dokumenty měly být pozměněny a konkrétně v čem upraveny, jedná se tak o nepřezkoumatelné domněnky. Pořizovatel nezaznamenal žádné změny a úpravy veškerých dokumentů projednávaného návrhu změny č. 1 ÚP Žinkovy.

K přezkumu proběhlého schvalovacího procesu pořizovatel uvádí, že soulad změny č. 1 ÚP vydané formou opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení dle § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správního řád, ve znění pozdějších předpisů („správní řád“). Při přezkumu se postupuje podle ust. § 94 a násl. správního řádu, přezkum územně plánovací dokumentace provádí správní orgán nadřízený tomu, který ji vydal. Přezkumné řízení vede nadřízený orgán z vlastního nebo cizího podnětu.

6. Miroslav Skála, Žinkovy 185 uplatnil připomínku ze dne 21. 2. 2025, byla doručena dne 21. 2. 2025 pod č.j. VŽP/778/2025-Vět:

Připomínka k návrhu změny č. 1 Územního plánu Žinkovy, a to konkrétně k bodu Z.3_7 Na Jamkách – sever, textové části územního plánu, kde je definován následující požadavek: „Při západní hranici zastavitelné plochy je vymezeno veřejné prostranství (min. šířka 10 m) s obousměrnou komunikací, která spojuje severně položenou ulici u bytových domů se silnicí III/11759 (CNU.3_D4). Převedení pozemků potřebných pro realizaci tohoto veřejného prostranství do majetku Městyse Žinkovy je podmínkou výstavby v severní, resp. Jižní části zastavitelné plochy.“

S ohledem na uvedené odůvodnění připomínky navrhuji, aby v textové části návrhu změny č. 1 Územního plánu Žinkovy, to konkrétně v bodu Z.3_7 Na Jamkách – sever bylo vypuštěno ustanovení „Převedení pozemků potřebných pro realizaci tohoto veřejného prostranství do majetku Městyse Žinkovy je podmínkou výstavby v severní, resp. jižní části zastavitelné plochy.“

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse připomínce vyhovuje.

Odůvodnění: Požadavek na urbanistickou koncepci: „Převedení pozemků potřebných pro realizaci tohoto veřejného prostranství do majetku Městyse Žinkovy je podmínkou výstavby v severní, resp. jižní části zastavitelné plochy“ bude vypuštěn

Požadavek na urbanistickou koncepci bude doplněn:

„Při západní hranici plochy bude zástavba odstoupena min. 15 m od hranice s pozemkem parc. č. 952 v k.ú. Žinkovy“

Podmínka plánovací smlouvy bude zrušena.

Veřejné prostranství s komunikací v koridoru CNU.3_D4 zpřístupňuje rozsáhlé území navazující na zastavěné území. V lokalitách Z.3_7, Z.3_8 a Z.3_9 je možná výstavba cca 16 – 24 rodinných domů. Vyřešení dopravní přístupnosti do tohoto území a propojení komunikací „za bytovkami“ s komunikací směr na Radkovic je veřejným zájmem, stavba dopravní infrastruktury v koridoru CNU.3_D4 je veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Zásah do vlastnických práv je tak činěn v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem vedoucím ještě rozumně k zamýšlenému cíli, kdy sledovaného cíle není možné ve stejné míře dosáhnout jinými prostředky. Zásah do vlastnického práva je posouzen jako přiměřený a je v dané situaci vyvážen významem sledovaného cíle a to pro umožnění dopravního zpřístupnění lokality bydlení Z.3_8 ve veřejném zájmu na rozvoji obce.

Jedná se o podstatnou úpravu návrhu změny ÚP.

7. Ing. Stanislav Diviš, Republikánská 27, Plzeň uplatnil připomínku ze dne 21.2. 2025, byla doručena dne 24. 2. 2025 pod č.j. VŽP/808/2025-Vět:

-Nesouhlasím s požadavkem na zřízení příjezdové komunikace **CNU.2_D2** k pozemku určený pro zástavbu **Z.2_8**. Tento požadavek na výstavbu účelové komunikace není opodstatněný a má za následek prodražení investičních nákladů na výstavbu jednoho rodinného domu. Nehledě na budování komunikace na pozemku jiné soukromé osoby. Obec v rámci Pozemkových úprav tento pozemek nevyčlenila pro komunikaci.

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse připomínce vyhovuje.

Odůvodnění: Koridor komunikace CNU.2_D2 bude zrušen, sjezd na pozemek 124/12 v k.ú. Kokořov bude přímým napojením z komunikace III. tř. Pozemek parc.č. 124/8 bude vymezen jako zahrada.

Jedná se o podstatnou úpravu návrhu změny ÚP.

8. NORD OLŠOVKA spol. s.r.o. Barbara Tetzeli, U Svěpomoci 2020/9, Plzeň uplatnila připomínku ze dne 19. 2. 2025, byla doručena dne 26. 2. 2025 pod č.j. VŽP/818/2025-Vět:

- Připomínka ke změně funkčního využití pozemku firmy NORD OLŠOVKA spol. s.r.o., pozemek parc. č. 931/6 v kat. ú. Březí u Žinkov, který je v současném návrhu územního plánu veden jako orná půda, žádám o změnu části tohoto pozemku na plochu pro kompostárnu (plochu skladování, technické infrastruktury).

Návrh vyhodnocení: Zastupitelstvo městyse připomínce vyhovuje,

Odůvodnění: Bude vymezeno rozšíření kompostárny o cca 1000 m².

Jedná se o podstatnou úpravu návrhu změny ÚP.

Požadavky Městyse Žinkovy:

- Provéřit návrh změny trasy chodníku při komunikaci na pozemcích parc. č. 1814/1 a 1808/1. Změna se týká přesměrování trasy chodníku na stranu k firmě Trakom, kde by chodník pokračoval k mostu a navazoval na navrženou trasu k úřadu městyse Žinkovy. Pozemek p. č. 922 změnit na plochu pro bydlení s podmínkou, že při výstavbě bude na pozemcích p. č. 922, st. p. 14 a parc. č. 31/3 ustoupeno pro výstavbu chodníku.
- Zvážit podmínku pro rozhodování o změnách v území u zastavitelná plochy bydlení Z.3_9 Na Jamkách –jih pořízení územní studie.
- V plochách RX bude ustanovení o krátkodobém pronajímání chatových objektů vypuštěno.
- Podmínku zastavitelných ploch Z.2_4 , Z.3_15 , že min. šíře pozemků pro výstavbu rodinných domů bude po přeparcelování, resp. sloučení pozemků 18,0 m vypustit.

Jedná se o podstatné úpravy návrhu změny ÚP.

(dále doplní pořizovatel dle výsledků projednání)

L. POUČENÍ

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může dle ust. § 173 ods.1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti změně č. 1 ÚP Žinkovy vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

M. ÚČINNOST

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. dne

.....

.....

Josef Karhan
starosta městyse Žinkovy

.....

Josef Suda
místostarosta městyse Žinkovy

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

AZÚR PK	Úplné znění Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje po aktualizaci č. 2	VKP	Významný krajinný prvek
A3 ZÚR PK	Úplné znění Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje po aktualizaci č. 2	VN	Vysoké napětí
b.j.	Bytová jednotka	VVN	Velmi vysoké napětí
ČOV	Čistírna odpadních vod	VPO	Veřejně prospěšná opatření
DU	Podmínka dohody o parcelaci a územní studie	VPS	Veřejně prospěšné stavby
DUR	Dokumentace pro územní řízení	VTL	Vysokotlaký plynovod
ES	Ekologická stabilita	VTP	Veřejné terminály a přístavy s vazbou na logistická centra (viz PÚR ČR)
JSÚP	Jednotný standard územně plánovací dokumentace	VVURÚ	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
KPÚ	Komplexní pozemkové úpravy	ZD	Zemědělské družstvo
k.ú.	Katastrální území	ZPF	Zemědělský půdní fond
kV	Kilovolt	ZŠ	Základní škola
LBC	Lokální biocentrum	ZÚJ	Základní územní jednotka
LBK	Lokální biokoridor		
LHO	Lesní hospodářské osnovy		
LHP	Lesní hospodářské plány		
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR		
MŠ	Mateřská škola		
NN	Nízké napětí		
NP	Nadzemní podlaží		
NRBK	Nadregionální biokoridor		
NTL	Nízkotlaký plynovod		
ORP	Odbor s rozšířenou působností		
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa		
RBK	Regionální biokoridor		
RD	Rodinné domy		
RZV	rozdílný způsob využití		
STG	Skupina typů geobiocénů		
STL	Středotlaký plynovod		
ÚP	Územní plán		
ÚAP	Územně analytické podklady		
US	Územní studie		
ÚR	Územní rozhodnutí		
ÚSES	Územní systém ekologické stability		
ÚTP	územně technické podklady		
VDJ	vodojem		