

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č.

Změna č. 1

Územní plán Žinkovy



ODŮVODNĚNÍ

Prosinec 2024

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	5
C.	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	5
C.1	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	5
C.2	Zájmy správce vodního toku dle § 49 vodního zákona	6
D.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	6
D.1	Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR	6
D.2	Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje	6
D.3	Vyhodnocení souladu s územně analytickými podklady	7
D.4	Vyhodnocení koordinace z hlediska širších vztahů	7
E.	Vyhodnocení souladu se zadáním změny	7
E.1	Požadavky vyplývající ze zákona	7
E.2	Požadavky zadání změny - fyzické osoby	8
E.3	Požadavky zadání změny - městys Žinkovy	9
E.4	Ostatní požadavky vyplývající z průběhu zpracování	10
F.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	11
G.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	11
G.1	Požadavky vyplývající ze zákona	11
G.2	Požadavky zadání změny – fyzické osoby	12
G.3	Požadavky zadání změny – městys Žinkovy	22
G.4	Ostatní požadavky vyplývající z průběhu zpracování	29
G.5	Změny v systému ÚSES	36
G.6	Prověření a doplnění stávajících VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	36
G.7	Prověření ploch územních rezerv, resp. jejich převedení do zastavitelných ploch	38
G.8	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou	39
G.9	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	39
H.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	39
I.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	39
J.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	42

J.1	Zemědělský půdní fond	42	
J.2	Pozemky určené k plnění funkce lesa	47	
K.	Vyhodnocení připomínek		50
L.	Poučení		50
M.	Účinnost		50

GRAFICKÁ ČÁST

5	Koordinační výkres	1 /	5 000
6	Předpokládané zábory půdního fondu	1 /	5 000

PŘÍLOHA

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

Seznam použitých zkratk

A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽINKOVY

(doplňí 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, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

(doplňí pořizovatel dle výsledků projednávání)

C.1 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.2 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 a 7** (dále jen PÚR ČR) ve znění schváleném usnesením vlády ČR č. 89/2024 ze dne 7. února 2024 s účinností od 1. 3. 2024.

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.

D.2 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:

- Správním územím 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-Blovicve-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.3 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.4 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-Blovice-Nepomuk (VPS VT.E01) rozšířen z 30 m na 100 m
- CNZ.E09 koridor zdvojení vedení ZVN 400 kV Kočín-Přeštice (VPS VT.E09 – širše 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

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 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.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. Březí 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.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.4 OSTATNÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PRŮBĚHU ZPRACOVÁNÍ

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.

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 úpravna 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 obětem 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).

Požadavek je vyhodnocován z hlediska záboru ploch PÚPFL.

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. Svárvkov. 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 rodinných domů bude řešeno na vlastních pozemcích, na 1 bytovou jednotku budou realizována min. 2 parkovací stání na vlastním pozemku (vyjma garážových stání).

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 2-3 RD. Funkční využití pozemků 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.

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

Požadavek není vyhodnocován z hlediska záborů ZPF. Dotčené pozemky jsou 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. 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. Minimální požadovaná šíře pozemků pro výstavbu RD je 18 m. Pozemky budou s ohledem na tento požadavek a zvolený počet rodinných domů (3 – 6 RD) přeparcelovány. Přeparcelování pozemků zajistí přiměřenou šíři pozemků pro umístění rodinných domů. 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 rodinných domů bude řešeno na vlastních pozemcích, na 1 bytovou jednotku budou realizována min. 2 parkovací stání na vlastním pozemku (vyjma garážových stání).

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 Žinkovce. Při západní hranici jmenovaných pozemků je vymezen koridor CNU.3.D43, který je určen pro komunikaci pro pěší a cyklisty. Koridorem je vedena cyklostezka spojující centrum 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, na 1 bytovou jednotku budou realizována min. 2 parkovací stání na vlastním pozemku (vyjma garážových stání).

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.

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 rodinných domů bude řešeno na vlastních pozemcích, na 1 bytovou jednotku budou realizována min. 2 parkovací stání na vlastním pozemku (vyjma garážových stání).

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 prověření změny funkčního využití dle požadavků 12 a 17 této kapitoly. Odůvodnění je pro tyto požadavky společné.

Řešený pozemek parc. č. 374/1 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.

Změna ÚP Žinkovy rozšiřuje západním směrem na části pozemku 374/1 k.ú. Žinkovy (a dalších sousedních pozemcích) 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 Žinkovy pro obyvatele severovýchodní části Žinkovy.

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

RBK.

Podmínkou pro rozhodování o změnách v území je plánovací smlouva mezi obcí a investorem, která zajistí majetkové 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 rodinných domů bude řešeno na vlastních pozemcích, na 1 bytovou jednotku budou realizována min. 2 parkovací stání na vlastním pozemku (vyjma garážových stání).

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).

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 nádrži 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, na 1 bytovou jednotku budou realizována min. 2 parkovací stání na vlastním pozemku (vyjma garážových stání).

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

G.2.14 POŽADAVEK 14

14A

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 tento pozemek 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.

Výstavba RD je podmíněna rozšířením veřejného prostranství s obousměrnou komunikací na min. 8 m při východní hranici zastavitelné plochy.

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, na 1 bytovou jednotku budou realizována min. 2 parkovací stání na vlastním pozemku (vyjma garážových stání).

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 zbývajících 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 západní hranici pozemku je navržen koridor CNU.3.D43 s cestou pro pěší a cyklisty, která propojí centrum Žinkov s Kokořovem.

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.D43 s cestou pro pěší a cyklisty, 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 zařazeny 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 rodinných domů bude řešeno na vlastních pozemcích, na 1 bytovou jednotku budou realizována min. 2 parkovací stání na vlastním pozemku (vyjma garážových stání).

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 rodinných domů bude řešeno na vlastních pozemcích, na 1 bytovou jednotku budou realizována min. 2 parkovací stání na vlastním pozemku (vyjma garážových stání).

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. Nedochází 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 nepřipustným 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 nepřipustným 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 nepřipustné.

„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. Podmínkou pro rozhodování je uzavření plánovací smlouvy mezi obcí a investorem. Smlouva zajistí majetkoprávní vztahy k pozemkům, resp. jejich částem, nezbytným pro umístění veřejného prostranství v koridoru CNU.3.D4 a zajištění veřejné infrastruktury včetně způsobu jejího financování.

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). Převedení pozemků potřebných pro realizaci tohoto veřejného prostranství do majetku městyse Žinkovy je podmínkou výstavby v severní, resp. jižní části zastavitelné plochy.

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 rodinných domů bude řešeno na vlastních pozemcích, na 1 bytovou jednotku budou realizována min. 2 parkovací stání na vlastním pozemku (vyjma garážových stání).

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 rodinných domů bude řešeno na vlastních pozemcích, na 1 bytovou jednotku budou realizována min. 2 parkovací stání na vlastním pozemku (vyjma garážových stání).

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 rodinných domů bude řešeno na vlastních pozemcích, na 1 bytovou jednotku budou realizována min. 2 parkovací stání na vlastním pozemku (vyjma garážových stání).

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 rodinných domů bude řešeno na vlastních pozemcích, na 1 bytovou jednotku budou realizována min. 2 parkovací stání na vlastním pozemku (vyjma garážových stání).

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 rodinných domů bude řešeno na vlastních pozemcích, na 1 bytovou jednotku budou realizována min. 2 parkovací stání na vlastním pozemku (vyjma garážových stání).

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 Prádlá. 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 úpravnou 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

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

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.

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 zaplacen. 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 (původní označení 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, RESP. RUŠENÉ

k.ú. Březí u Žinkov

Zv1.1 Zemědělská stavba – seník

Plocha je **již zastavěna**, využita pro zemědělskou stavbu. Plocha byla převedena do zastavěného území.

k.ú. Kokořov**Z2.5 ČOV Kokořov včetně splaškové kanalizace** **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)

Z2.6 U Žinkovské silnice **1 RD**

Plocha je **již zastavěna**, využita pro RD. Plocha byla převedena do zastavěného území.

Z2.7 U Žitína **zemědělská výroba**

Plocha je **již zastavěna**, využita pro stavby zemědělské výroby. Plocha byla převedena do zastavěného území.

k.ú. Žinkovy**Z.3.1 Nad Farským potokem (původní označení)** **technická vybavenost – vodojem a úpravna vody**

Plocha je **již zastavěna**, využita pro vodojem a úpravnu vody. Plocha byla převedena do zastavěného území.

Z.3.2 ČOV Žinkovy (původní označení) **technická vybavenost – ČOV včetně splaškové kanalizace**

Plocha je **již zastavěna**, ČOV byla realizována. Plocha byla převedena do zastavěného území.

Z3.14 Autokemp **autokemp a tábořiště**

Plocha včetně jejího využití není záměrem majitele pozemků, z podnětu městyse Žinkovy byla zastavitelná plocha zrušena

Z.3.12 U Klatovské silnice (původní označení 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.

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

Plocha je **již zastavěna**, využita pro 1 RD. Plocha byla převedena do zastavěného území.

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
- CNU.2.D2 místní komunikace Z.2.8 (navrhovaný)
Viz G.2.4

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. Počet parkovacích stání je vztažen na bytovou jednotku.

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 Prádl. 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 „rokli“.
- 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 cyklostezka 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 – cyklostezka
Komunikace pro pěší ze zastavitelné ploše Z.3.3 s napojením na cyklostezku 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 nadřazené distribuční síť:

- CNZ.E09 zdvojení vedení ZVN 400 kV Kočín - Přeštice – šíře koridoru 300 m
- CNZ.E01 vedení VVN 110 kV Rokycany – 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 občerstvením, 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 s 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

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.3.7 Na Jamkách – sever, Z.3.8 Na Jamkách – střed, Z.3.10 Pod Hájem a Z.3.11 U Školky plánovací smlouvou. Nově požaduje plánovací smlouvu u nové zastavitelné plochy Z.3.15 Nad Úslavou IV.

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. výrokové části,

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

G.9 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

H. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZBOJE, 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 01. 01. 2024 je v městysu Žinkovy evidováno 866 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 navrhuje nové zastavitelné 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 2-3 RD
- Z.3.15 Nad Úslavou IV 3-5 RD
- Z.3.16 U Cihelny 1 RD
- Z.3.19 V lese 1 RD

V nově navrhovaných plochách je navrhováno cca 14 - 19 RD s celkem 15 - 21 b.j. pro 34 - 46 obyvatel.

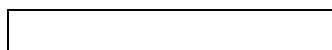
Ve všech plochách dle ÚP po změně č. 1 je možné realizovat cca 117 - 146 RD s cca 129 - 161 b.j. **Celkový možný počet obyvatel po naplnění všech ploch pro výstavbu RD je cca 309 - 385 obyvatel.**

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 1195 obyvatel.** (přehledně vyčísleno v Tabulce 2 odůvodnění).

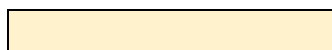
Tabulka 1. Výhledový počet nových rodinných domů ve správním po změně č.1

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	

ozn.	název plochy	převažující RZV	celková plocha (ha)	počet RD (min)	počet RD (max)	navazující dokument.
Z.1.3	K Čihátce	BV	0,084	1	1	
Z.1.4	Na Buči	BV	0,16	2	2	
k.ú. Kokořov						
Z.2.1	Mezi Silnicemi I.	VD	0,69	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	0,391	1	2	Plánovací smlouva
Z.2.6	Před Potokem	BV	0,308	1	1	
Z.2.7	Pod Vrchy	BV	0,308	2	3	
Z.2.8	U Silnice do Žinkov	BV	0,497	2	3	
k.ú. Žinkovy						
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	3	5	
Z.3.4	Hřbitov	OH	0,541	0	0	
Z.3.5	Za Farou	BV	0,38	2	2	
Z.3.6	U Farského potoka	BV	0,354	2	3	
Z.3.7	Na Jamkách - sever	BI	0,429	4	6	Plánovací smlouva
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	Územní studie
Z.3.10	Pod Hájem	BI	2,903	16	20	Plánovací smlouva; územní studie
Z.3.11	U Školky	BI	1,436	7	10	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	1,015	0	0	
Z.3.14	U Školy	PU.1	0,154	0	0	
Z.3.15	Nad Úslavou IV.	BV	0,476	3	5	Plánovací smlouva
Z.3.16	U Cihelny	BI	0,143	1	1	
Z.3.17	U hasičské zbrojnice	OV	0,615	0	0	
Z.3.18	Pod Pouzdřínem	RI	0,162	0	0	
Z.3.19	V Lese	BV	0,129	1	1	
Celkem platný ÚP v zastavitelných plochách				70	89	
Celkem změna č. 1 v zastavitelných plochách				14	19	
Dílní plochy v zastavěném území				19	19	
Celkem v řešeném území po změně č. 1				103	127	



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 po změně č.1

Druh	Počet RD (min)	Počet RD (max)	B.j. (min)	B.j. (max)	Počet obyvatel (min)	Počet obyvatel (max)
Platný ÚP	103	127	113	140	272	335
Změna č. 1	14	19	15	21	37	50
Celkem ÚP	117	146	129	161	309	385
Celkem						
Počet obyvatel k 31.12.2023					886	
Celkem v řešeném území po naplnění ploch pro výstavbu bydlení dle ÚP po změně č. 1					1195	

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

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF je zpracováno dle vyhlášky 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Součástí vyhodnocení jsou předpokládané důsledky navrhovaného řešení na PUPFL.

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

J.1 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Změna č. 1 zabírá pozemky zemědělského půdního fondu pro plochy bydlení venkovského. Ostatní zastavitelné plochy vymezené změnou č. 1 leží v zastavěném území nebo neleží na pozemcích ZPF, změnou č. 1 nejsou vyhodnocovány.

Změna č. 1 navrácí do zemědělského půdního fondu pozemky rušených, popř. částí upravených zastavitelných ploch vymezených platným ÚP.

J.1.1 ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZPF

Změna č. 1 vychází z vymezených ploch v platném ÚP, část ploch do ZPF navrácí, některé plochy pro bydlení navrhuje k záboru ZPF. Změnou dochází návratu větší plochy ZPF než k záboru. Poptávka po bydlení je ve správním území zdůvodněna v kapitole I., která rekapituluje nově postavené rodinné domy v období 2013 - 2024 a nově navrhované zastavitelné plochy pro rodinné domy.

S rozvojem bydlení je důležité rozvíjet občanské vybavení komerčního i nekomerčního charakteru, veřejnou infrastrukturu a plochy doplňující stávající výrobu v řešeném území tak, aby byly zajištěny potřeby stávajících i nových obyvatel, včetně pracovních příležitostí v řešeném území.

Při vymezování zastavitelných ploch byla zohledněna zejména tato kritéria ochrany půdního fondu:

- kvalita půdy, podmínky pro obhospodařování půdy,
- investice v půdě (vyhodnocení – viz tabulková část),
- zda vymezení pozemku nezhorší podmínky pro obdělávání zbývajících půdního fondu,
- zda je pozemek součástí společně obhospodařovaného většího celku,
- zda je pozemek enklávou zemědělské půdy v stávající zástavbě a další.

Níže je uvedeno odůvodnění jednotlivých záborů a návratů ZPF.

ZÁBOR Č. 1

Řešené pozemky parc. č. 806 a 807 k.ú. Březí u Žinkov leží v severní části sídla Březí. Platný ÚP vymezuje tento pozemek 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.

Bližší informace o zastavitelné ploše viz G.2.14.

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)**.

ZÁBOR Č. 2

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.

Bližší informace o zastavitelné ploše viz G.2.3.

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

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 v návaznosti na 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.

Bližší informace o zastavitelné ploše viz G.3.6.

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 z 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

Pozemky parc. č. 366/7, 366/8, 374/1, 381/1, 382/1 k.ú. Žinkovy leží v severovýchodní části sídla Žinkovy v návaznosti na zastavěné území. Platný ÚP vymezuje tyto pozemky jako stavovou plochu AL - Trvalé travní porosty. Pozemky leží v plochách USES (LBC.RBK266/1), jejich západní části leží v záplavovém územím Q₁₀₀ (stoletá voda). Na pozemky zasahuje hranice aktivní zóny záplavového území.

Změna č. 1 ÚP Žinkovy rozšiřuje západním směrem na části jmenovaných pozemků 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.

Bližší informace o zastavitelné ploše viz G.2.10.

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

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.

Bližší informace o zastavitelné ploše viz G.2.5.

Zastavitelná plocha **Z.3.15 Nad Úslavou IV** se záborem ZPF o celkové výměře **0,475 ha** je vymezena na pozemcích trvalého travního porostu s **IV. třídou ochrany ZPF (BPEJ 7.26.14)**.

J.1.2 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. Pozemky se nacházejí v návaznosti na zastavěné území ze západní strany. 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 nově původně navrhovanou **zastavitelnou plochu ruší**. Funkční využití pozemků je stanoveno jako návrhové AL – Trvalé travní porosty. Výstavba autokempu není nyní záměrem majitele pozemků, z podnětu městyse Žinkovy byla zastavitelná plocha zrušena

Bližší informace o zastavitelné ploše viz G.4.1.

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 jižní části katastru Žinkovy. Pozemek se nachází v návaznosti na zastavěné území z jihovýchodní části. 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 nově původně navrhovanou **zastavitelnou plochu částečně ruší**. Funkční využití severovýchodní části pozemku je stanoveno jako návrhové AL – Trvalé travní porosty. 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.

Bližší informace o zastavitelné ploše viz G.4.1.

Plocha s návratem ZPF a o celkové výměře **0,255 ha** je vymezena na pozemku trvalého travního porostu s **IV. třídou ochrany ZPF (BPEJ 7.26.14)**.

J.1.3 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 výroby a 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** (viz J.1.1).

Ostatní zabírané pozemky leží na půdách IV. a V. třídy ochrany ZPF.

Podrobné výměry jednotlivých záborů jsou uvedeny v tabulce 3 kapitoly J. 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 kapitoly J.

Nový zábor ZPF činí **1,389 ha**.

Celkové navrácení ploch do ZPF činí **6,221 ha**.

Celková bilance ZPF (zábor minus navrácení ZPF), vyvolaný změnou č. 1 ÚP Žinkovy, činí **- 4,832 ha.**

Do ZPF je navraceno více půdy, než je zabíráno.

J.2 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změnou č. 1 dochází k záboru PUPFL pro zastavitelnou plochu Z.3.19. Lokalita je vymezena pro bydlení venkovské.

Změnou č. 1 nedochází k návratu 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 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 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.

J.2.2 REKAPITULACE VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PUPFL

Podrobné výměry jednotlivých záborů PUPFL jsou uvedeny v tabulce 5 kapitoly J.

Nový zábor PUPFL činí 0,255 ha.

Tabulka 3. SÚ Žinkovy - vyhodnocení záborů ZPF

Označení změny	Označení plochy/koridoru	Navržené využití	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					
			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		
			0,160	0,000	0,000	0,000	0,000	0,160					
3	Z.2.5	BV	0,346	0,000	0,220	0,000	0,000	0,126					ANO
			0,346	0,000	0,220	0,000	0,000	0,126					
4	Z.3.3	BV	0,319	0,000	0,000	0,000	0,319	0,000					
			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					
			0,475	0,000	0,000	0,000	0,475	0,000					
Σ			1,389	0,000	0,220	0,000	0,884	0,286					

Tabulka 4. SÚ Žinkovy - vyhodnocení navrácených pozemků do ZPF

Označení změny	Označení plochy/koridoru	Navržené využití	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.					
Navrácení do ZPF													
1	Z3.14	AL		0,000	5,966	0,000	0,000	0,000	5,966				ANO
				0,000	5,966	0,000	0,000	0,000	5,966				
2	Z.3.1	AL		0,000	0,000	0,000	0,255	0,000	0,255				
				0,000	0,000	0,000	0,255	0,000	0,255				
Σ		AL		0,000	5,966	0,000	0,255	0,000	6,221				

Tabulka 5. Vyhodnocení záborů PUPFL

Označení změny ve výkrese záborů půdního fondu	Označení plochy/koridoru	Funkční využití v platném ÚP/dle Z1	Souhrn výměry [ha]
Zábory PUPFL			
1	Z.3.19	LU/BV, ZZ, PU	0,255
Σ			0,255

Vysvětlivky: AL = Trvalé travní porosty, LF Lesy hospodářské, BV = Bydlení venkovské, ZZ = Zeleň zahradní a sadová, PU = Veřejná prostranství všeobecná

K. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

(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 městysu Žinkovy

.....
Josef Suda
místostarostka městysu Žinkovy

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

AZÚR PK	Úplné znění Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje po aktualizaci č. 2	VTP	Veřejné terminály a přístavy s vazbou na logistická centra (viz PÚR ČR)
A3 ZÚR PK	Úplné znění Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje po aktualizaci č. 2	VVURÚ	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
b.j.	Bytová jednotka	ZD	Zemědělské družstvo
ČOV	Čistírna odpadních vod	ZPF	Zemědělský půdní fond
DU	Podmínka dohody o parcelaci a územní studie	ZŠ	Základní škola
DUR	Dokumentace pro územní řízení	ZÚJ	Základní územní jednotka
JSÚP	Jednotný standard územně plánovací dokumentace		
KPÚ	Komplexní pozemkové úpravy		
k.ú.	Katastrální území		
kV	kilovolt		
LBC	Lokální biocentrum		
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		
NTL	Nízkotlaký plynovod		
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa		
RD	Rodinné domy		
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		
VKP	Významný krajinný prvek		
VN	Vysoké napětí		
VVN	Velmi vysoké napětí		
VPO	Veřejně prospěšná opatření		
VPS	Veřejně prospěšné stavby		
VTL	Vysokotlaký plynovod		