

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY  
Č.

Územní plán  
ŽINKOVY



Září 2013

*Vydáno Zastupitelstvem městyse Žinkovy  
Nabytí účinnosti dne.....*

.....  
*MÚ Nepomuk, odbor výstavby a životního prostředí, Ing. Jiří Levý, vedoucí odboru*

## **Správní orgán:**

### **Městys Žinkovy**

Žinkovy 84, 335 01 Nepomuk  
starosta obce: Jan Řežábek

## **Pořizovatel:**

### **Městský úřad Nepomuk**

Odbor výstavby a životního prostředí  
náměstí Augustina Němejce 63, 335 01 Nepomuk  
Zodpovědná osoba pořizovatele: Ing. Jiří Levý

## **Zpracovatel:**

### **Architektonické studio Hysek, spol s.r.o.**



Jiráskovo nám. 18, 326 00 Plzeň  
Hlavní projektant: Ing. arch. Blanka Hysková  
Spolupráce: Ing. Zuzana Maroušková  
ÚSES : Ing. RNDr. Miroslav Hájek  
Inženýrské sítě: Ing. arch. Blanka Hysková dle podkladů správců sítí  
Grafická spolupráce: Miroslava Štekllová

Zastupitelstvo městyse Žinkovy, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona v souladu s ust. § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

**v y d á v á**

## **Územní plán Žinkovy**

## OBSAH

### I. VÝROK

<b>A.</b>	<b>Vymezení zastavěného území</b>	<b>7</b>
<b>B.</b>	<b>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	<b>7</b>
<b>C.</b>	<b>Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	<b>7</b>
C.1.	Urbanistická koncepce	7
C.2.	Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	8
C.3.	Systém sídelní zeleně	15
<b>D.</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístování</b>	<b>16</b>
D.1.	Dopravní infrastruktura	16
D.2.	Technická infrastruktura	18
D.3.	Odpadové hospodářství	22
D.4.	Občanské vybavení veřejné infrastruktury	23
D.5.	Veřejná prostranství	23
<b>E.</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny</b>	<b>23</b>
E.1.	Územní systém ekologické stability	24
E.2.	Prostupnost krajiny	26
E.3.	Protierozní opatření	26
E.4.	Protipovodňová opatření	26
E.5.	Koncepce rekreačního využívání krajiny	30
<b>F.</b>	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>30</b>
F.1.	Obecné zásady funkční regulace pro plochy s rozdílným způsobem využití	30
F.2.	Obecné zásady prostorové regulace pro plochy s rozdílným způsobem využití	31
F.3.	Přehled typů ploch s rozdílným způsobem využití	31
F.4.	Funkční a prostorové regulativy pro plochy s rozdílným způsobem využití	33
<b>G.</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>	<b>58</b>
G.1.	Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury	58
G.2.	Veřejně prospěšná opatření	60
G.3.	Stavby a opatření k zajišťování bezpečnosti státu	61
G.4.	Asanace území	61
<b>H.</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo</b>	<b>61</b>
<b>I.</b>	<b>Kompenzační opatření podle §50 odst. 6 Stavebního zákona</b>	<b>61</b>
<b>J.</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření</b>	<b>61</b>
<b>K.</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci</b>	<b>65</b>
<b>L.</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</b>	<b>65</b>

M.	Etapizace navrženého rozvoje _____	66
N.	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt _____	66
O.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části _____	66

## II. ODŮVODNĚNÍ

A.	Postup při pořízení územního plánu _____	67
B.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů _____	68
B.1.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje ČR _____	68
B.2.	Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem _____	68
C.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů _____	68
D.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území _____	69
E.	Vyhodnocení souladu s požadavky zákona a jeho prováděcích předpisů _____	72
F.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů _____	73
F.1.	Ochrana kulturního dědictví _____	73
F.2.	Poddolovaná území _____	74
G.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí _____	75
H.	Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 6 _____	75
I.	Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 6 zohledněno _____	75
J.	Vyhodnocení splnění zadání a pokynů pro zpracování návrhu _____	75
K.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení _____	76
K.1.	Etapizace navrženého rozvoje _____	76
K.2.	Urbanistická koncepce _____	76
K.3.	Dopravní infrastruktura _____	87
K.4.	Technická vybavenost _____	96
L.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch _____	98
M.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa _____	100
M.1.	Souhrnné údaje _____	100
M.2.	Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na půdní fond _____	101
N.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění _____	108
O.	Vyhodnocení připomínek _____	116
P.	Poučení _____	118
Q.	Účinnost _____	118

**GRAFICKÁ ČÁST VÝROKU**

N1A	Výkres základního členění – Březí, Kokořov	1 / 5 000
N1B	Výkres základního členění – Žinkovy	1 / 5 000
N2A	Hlavní výkres – Březí, Kokořov	1 / 5 000
N2B	Hlavní výkres – Žinkovy	1 / 5 000
N3A	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – Březí, Kokořov	1 / 5 000
N3B	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – Žinkovy	1 / 5 000
N4A	Koncepce dopravní infrastruktury - Březí, Kokořov	1 / 5 000
N4B	Koncepce dopravní infrastruktury - Žinkovy	1 / 5 000
N5A	Koncepce technické infrastruktury – zásobování vodou, odkanalizování – Kokořov	1 / 2 500
N5B	Koncepce technické infrastruktury – zásobování vodou, odkanalizování – Žinkovy	1 / 2 500

**GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ**

O1A	Koordinační výkres – Březí, Kokořov	1 / 5 000
O1B	Koordinační výkres – Žinkovy	1 / 5 000
O2	Výkres širších vztahů (zpracovaný nad mapovým podkladem 1 : 50 000)	1 / 25 000
O3A	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – Březí, Kokořov	1 / 5 000
O3B	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - Žinkovy	1 / 5 000

# I. VÝROK

## A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

---

Řešené území je vymezeno správním územím městyse Žinkovy (ZÚJ 558 630 – Žinkovy). Správní území městyse Žinkovy zahrnuje:

- k.ú. Březí u Žinkov (797 081)
- k.ú. Kokořov (797 103)
- k.ú. Žinkovy (797 111)

Zastavěné území je vymezeno územním plánem. Hranice zastavěného území je stanovena ke dni 1.1.2011.

## B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

---

Základní koncepcí rozvoje obce je:

- naplňování zásad územního plánování, specifikovaných v §18 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu
- posílení rekreačního charakteru správního území
- podpora rozvoje bydlení a občanské vybavenosti, stabilizace ploch zemědělské výroby a v omezeném rozsahu možnost rozvoje výrobní činnosti tak, aby měla minimální negativní dopad na okolí
- vytvoření podmínek pro intenzivní využití zastavěného území a stávající technické infrastruktury s následným rozvojem zástavby v bezprostředně navazujících plochách, které logicky doplňují zastavěné území
- ochrana dochovaných kulturních hodnot včetně vytvoření podmínek pro jejich využití v rámci současných potřeb obyvatel i návštěvníků městyse, tj. zejména potřeb v oblasti kultury, cestovního ruchu a rekreace
- ochrana krajinných hodnot a obnova přírodních prvků v místech, kde byly vlivem hospodaření v krajině zničeny nebo potlačeny
- vymezení regionálních prvků ÚSES a doplnění lokálních prvků ÚSES
- stabilizace ploch potřebných k eliminaci závad na dopravní síti

## C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

---

### C.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

- dopravní dostupnost území zůstává zachována
- přeložka silnice II/230 vytváří podmínky pro zklidnění zastavěného území Kokořov, nové trasování silnice II/191 po stávajících komunikacích v trase Kokořov – Žinkovy – Petrovice – Klatovy zklidňuje hlavní přístupovou trasu z centra městyse k zámku a ke škole
- nová pěší propojení, zejména mezi náměstím a zámkem podél západního břehu rybníka Labuť zdůrazňují rekreační charakter sídla

- podporována je intenzifikace stávající zástavby v Žinkovech, Kokořově a Březí, plošný rozvoj zástavby je umožněn především v Žinkovech, lokalita Ovčín je ponechána ve stávajícím rozsahu bez možnosti plošného rozvoje  
využití zemědělských dvorů v krajině (zejména Olšovka a Žinkovice) je umožněno v souladu se soudobými potřebami společnosti a v souladu s „únosností“ krajiny, plošný rozvoj těchto území je omezen převážně na stávající zastavěné území  
soliterní zástavba ve volné krajině se nenavrhuje
- těžišť rozvoje zástavby pro bydlení a občanskou vybavenost ve správním území je v Žinkovech v návaznosti na zastavěné území sídla
  - pro bydlení zejména lokality v jihozápadní části Žinkov Z3.9, Z3.10 a Z3.12
  - pro občanskou vybavenost a rekreaci zejména lokality Z3.13 a Z3.14
  - v Žinkovech bude prověřena možnost nové lokalizace základní a mateřské školy včetně sportovních ploch (R3.1 a R3.2) v návaznosti na bývalou mateřskou školku v jihozápadní části městyse v těžišti bytové zástavby, případným uvolněním stávajícího objektu základní školy se vytvoří podmínky pro rozšíření ubytovacích kapacit zámku

v Kokořově bude po výstavbě přeložky II/230 proluka ve stávající zástavbě, zbavená hlukového zatížení od motorové dopravy, nabídnuta k bydlení (zastavitelná plocha Z2.4)

v Březí je pro bydlení navržena proluka ve stávající zástavbě (Z1.2), pro komerční občanskou vybavenost je navrhována zastavitelná plocha Z1.1 při silnici II/230,
- těžišť rozvoje výroby a služeb je ve správním území situováno v Kokořově v návaznosti na přeložku silnice II/230
  - výroba a služby, resp. bydlení v kombinaci s řemeslnou výrobou v proluce mezi stávající II/230 a přeložkou II/230 (Z2.1, Z2.3, R2.4, R2.5)
  - výroba a služby v návaznosti na zemědělský areál a přeložkou II/230 (R2.6)
- pro rozvoj individuální rekreace jsou využity stávající lokality chatové zástavby v Žinkovech a Čepinci, nové zastavitelné plochy pro individuální rekreaci se nenavrhují
- v území jsou respektovány architektonické dominanty, charakter jednotlivých sídel a hladina zástavby
- v zastavěném území budou v případě dílčích přestaveb vytvářeny podmínky pro zvýšení prostupnosti území motorovou dopravou, resp. pěšími a cyklisty; v zastavitelných územích jsou podmínky prostupnosti území stanoveny individuálně pro jednotlivé lokality
- v zastavitelném území a přiměřeně i v zastavěném území jsou respektovány požadavky na dimenzování veřejného prostoru včetně vzrostlé zeleně tak, aby po své realizaci tento prostor umožňoval bezproblémovou dopravní obsluhu, ekologické hospodaření s dešťovými vodami v souladu s novými pohledy na hospodaření s vodou v území a současně umožňoval neformální kontakt obyvatel sídla ve veřejném prostoru
- využitím stávající technické vybavenosti území a jejím rozvojem se vytvářejí podmínky pro rozvoj území s minimalizací dopadů rozvoje zástavby na životní prostředí
- koncepce uspořádání krajiny, jež je nedílnou součástí urbanistické koncepce, je uvedena v kapitole E

## C.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

### C.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY S VYDANÝM ÚZEMNÍM ROZHODNUTÍM

V řešeném území se nacházejí následující zastavitelné plochy mimo hranice zastavěného území, pro které bylo vydáno územní rozhodnutí, stavební povolení nebo územní souhlas a které nebyly do doby zpracování návrhu ÚP (11/2012) zkolaudovány nebo zakresleny v katastrální mapě jako stavební pozemky s rozestavěnou stavbou:



**k.ú. Březí u Žinkov****Zv1.1** Zemědělská stavba - seník**VZ****C.2.2. ZASTAVITELNÉ PLOCHY****k.ú. Březí u Žinkov****Z1.1** Za Hostincem**občanské vybavení komerčního charakteru**

- **Rozloha lokality** **0,688 ha**
- **Využití území** **OK.3**
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Vjezd do lokality ze stávající silnice II/230. Lokalita určena pro zázemí motoristů s možností umístění restaurace a ubytování včetně parkoviště pro kamiony.

**Z1.2** V Březí**7 RD**

- **Rozloha lokality** **1,636 ha** (z toho 1,191ha na k.ú. Kokořov)
- **Využití území** **BI.2**
- **Podmínka pro rozhodování o změnách v území**  
Dohoda o parcelaci a plánovací smlouva na pozemcích parc. č. 82/3 k.ú. Březí u Žinkov a 331/2, 331/3, 331/6 k.ú. Kokořov
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

V lokalitě řešit dopravní obsluhu pozemků napojením na stávající místní a účelové komunikace. Veřejný prostor v lokalitě bude min. šířky 8m, k lokalitě přiléhající veřejný prostor při východní hranici bude rozšířen na min. 8m.

Při západní hranici lokality bude respektován lokální biokoridor.

**k.ú. Kokořov****Z2.1** Mezi Silnicemi**výroba a služby**

- **Rozloha lokality** **0,708 ha**
- **Využití území** **VS**
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**  
Výstavba je podmíněna realizací přeložky komunikace II/230.

Vjezd do lokality bude situován ze stávající II/230 nebo ze stávající III/02011 při východní hranici zastavitelné plochy. V zaslepené III/02011 bude umožněno otáčení nákladních automobilů, variantně se připouští otáčení nákladních automobilů na veřejném prostranství uvnitř lokality.

**Z2.2** Za Potokem**1RD**

- **Rozloha lokality** **0,171 ha**
- **Využití území** **BI.2, PD**
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Příjezd do lokality je ovlivněn časovým horizontem výstavby přeložky II/230:

- lokalita zastavována před realizací přeložky II/230 - příjezd veřejným prostorem při východní hranici zastavitelné plochy, veřejný prostor podél zastavitelné plochy rozšířen na min. 6,5m; řešeno bude otáčení vozidel ve veřejném prostoru (svoz odpadu, vozidla IZS)
- lokalita zastavována po realizaci přeložky II/230 – příjezd na pozemek variantně možný ze stávající komunikace II/230

**Z2.3 Pod Silnicí****2-3 RD s výrobními provozy**

- **Rozloha lokality** **0,454 ha**
- **Využití území** **BŘ**
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**  
Podmínkou výstavby v lokalitě je realizace přeložky II/230.

Lokalita určena pro bydlení a podnikání provozovatelů výrobní činnosti a služeb, umístěných v lokalitě. Rodinné domy budou situovány při stávající II/230, výrobní objekty budou dopravně přístupné ze stávající III/02011 při západní hranici zastavitelné plochy. V zaslepené III/02011 bude umožněno otáčení nákladních automobilů, variantně se připouští otáčení nákladních automobilů na veřejném prostranství uvnitř zastavitelné plochy Z2.1.

Situování výrobních objektů v zastavitelné ploše bude respektovat hygienické limity vztažené ke stávající obytné zástavbě východně od lokality.

**Z2.4 Ve Vsi****16 RD**

- **Rozloha lokality** **2,581 ha**
- **Využití území** **BI.2, PD**
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Dopravní obsluha zastavitelné plochy řešena napojením na stávající veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravy při severní, východní a jižní hranici lokality. Veřejné prostory v případě obousměrných komunikací v minimální šířce 10m. Při západní hranici lokality vedena komunikace pro pěší a cyklisty s propojením na veřejný prostor zastavitelné plochy.

V ploše bude umístěn veřejný prostor s dominantní funkcí zeleně o minimální celkové ploše 1 000 m<sup>2</sup>.

**Z2.5 ČOV Kokořov včetně splaškové kanalizace****technická vybavenost**

- **Rozloha lokality** **0,337 ha**
- **Využití území** **TI**
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Lokalita je přístupná z navrhované účelové komunikace K2.19. S ohledem na sousedící vložené lokální biocentrum budou pro stavební objekty ČOV přednostně využity plochy v západní části lokality (bývalá skládka TKO).

**Z2.6 U Žinkovské silnice****1RD**

- **Rozloha lokality** **0,097 ha**
- **Využití území** **BI.2, ZS**
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Vstup na pozemek je ze stávající komunikace III/19117 (navrhovaná II/191). Rodinný dům bude situován mimo stanovené záplavové území. Oplocení rodinného domu při komunikaci odstoupí o min. 2,5m od hranice komunikace (parkování, resp. vedení chodníku podél komunikace).

**Z2.7 U Žitína****zemědělská výroba**

- **Rozloha lokality** **0,9650 ha**
- **Využití území** **VZ**
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Maximální výška zemědělské haly umístěné v ploše je 5m. V lokalitě bude zachována stávající alej podél místní komunikace

**k.ú. Žinkovy****Z3.1 Nad Farským potokem****technická vybavenost – vodojem a úpravna vody**

- **Rozloha lokality** **0,118 ha**
- **Využití území** **TI**
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Přístup k vodojemu je navržen z obnovené účelové komunikace K3.4, vedené jižně od zastavitelné plochy.

**Z3.2 ČOV Žinkovy****technická vybavenost – ČOV včetně splaškové kanalizace**

- **Rozloha lokality** **0,089 ha**
- **Využití území** **TI**
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Přístup k ČOV je z účelové komunikace K3.27.

**Z3.3 Nad Úslavou 1****4 RD**

- **Rozloha lokality** **0,646 ha**
- **Využití území** **BI.2**
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Lokalita je přístupná ze stávající místní komunikace při jihovýchodní hranici. Podmínkou výstavby je rozšíření tohoto veřejného prostoru min. na 8m podél hranice se zastavitelnou plochou. Pro 2 pozemky v jihozápadní části lokality se připouští vjezd ze severozápadně položené komunikace.

V lokalitě bude respektováno ochranné pásmo venkovního vedení VN.

**Z3.4 Nad Úslavou 2****1 RD**

- **Rozloha lokality** **0,165 ha**
- **Využití území** **BI.2**
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Lokalita je napojena z místní komunikace při jihovýchodní hranici pozemku.

**Z3.5 Nad Úslavou 3****3-5 RD**

- **Rozloha lokality** **0,641 ha**
- **Využití území** **BI.2, PD**
- **Podmínka pro rozhodování o změnách v území**  
Dohoda o parcelaci a plánovací smlouva

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Lokalita je přístupná ze stávající místní komunikace při jihovýchodní hranici lokality. Z této komunikace jsou přístupné rodinné domy při jihozápadní hranici lokality.

Ve směru východ západ je zastavitelná plocha dělena veřejným prostorem o min. šířce 8m. Z tohoto veřejného prostoru jsou přístupné rodinné domy ve „druhé řadě“ při severozápadní hranici lokality včetně zástavby na pozemku 366/2 k.ú. Žinkovy.

**Z3.6 Hřbitov****rozšíření hřbitova**

- **Rozloha lokality** **0,515 ha**
- **Využití území** **OH, PZ**
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Přístup do rozšířené části hřbitova je řešen přednostně přes stávající hřbitov, připouští se samostatný vstup ze stávající účelové komunikace přes veřejné prostranství s dominantní funkcí zeleně.

**Z3.7 Za Farou****2 RD**

- **Rozloha lokality** **0,371 ha**
- **Využití území** **BI.2, PD**
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Přístup do lokality je z navrhované místní komunikace při západní hranici lokality. Součástí veřejného prostoru je jednostranná alej.

**Z3.8 U Farského potoka****2-3 RD**

- **Rozloha lokality** **0,298 ha**
- **Využití území** **BI.2, PD**
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Severní část lokality je přístupná veřejným prostorem s obousměrnou komunikací vedenou podél lokality Z3.7 od požární zbrojnice.

Ve veřejném prostoru v severní části lokality Z3.8 bude zajištěno otáčení vozidel ZIS a vozidel pro svoz odpadu. Na pozemku 750/2 k.ú. Žinkovy je přípustné vést přístupovou komunikaci v rámci stávající zahrady jako soukromou přístupovou cestu k objektu bydlení.

Jižní část lokality je přístupná ze stávající místní komunikace při jižním okraji lokality. Při západním okraji lokality je navržena územní rezerva veřejného prostoru pro budoucí dopravní a technickou infrastrukturu.

**Z3.9 Na Jamkách****9-10 izolovaných RD+12 řadových RD**

- **Rozloha lokality** **2,565 ha**

- **Využití území** **BI.1, PZ, PD**

- **Podmínka pro rozhodování o změnách v území**

Schválená územní studie

Územní studii lze nahradit územním rozhodnutím na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Lokalita bude řešena v souladu s požadavky na urbanistickou koncepci (včetně počtu rodinných domů), uvedenou v územním plánu. Přílohou dokumentace pro územní rozhodnutí bude dohoda o parcelaci a plánovací smlouva.

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

V severní části lokality navazuje na stávající ulici veřejný prostor s obousměrnou komunikací, podél komunikace budou situovány řadové rodinné domy.

Západní hranici lokality tvoří veřejný prostor (min. šířka 10m) s obousměrnou komunikací, který spojuje severně položenou ulici u bytových domů se silnicí III/11759.

Územní studie vyřeší zejména dopravní obsluhu území BI.1 a umístění veřejného prostoru s dominantní funkcí zeleně - min. rozloha 1200m<sup>2</sup>. Polohu dopravních vstupů do území BI.1 a polohu veřejného prostoru s dominantní funkcí zeleně může urbanistická studie upravit.

### Z3.10 Pod Hájem

16 -20 RD

- **Rozloha lokality** **3,320 ha**

- **Využití území** **BI.1, PD**

- **Podmínka pro rozhodování o změnách v území**

Schválená územní studie

Územní studii lze nahradit územním rozhodnutím na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Lokalita bude řešena v souladu s požadavky na urbanistickou koncepci (včetně počtu rodinných domů), uvedenou v územním plánu. Přílohou dokumentace pro územní rozhodnutí bude dohoda o parcelaci a plánovací smlouva.

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Lokalita je přístupná z komunikace III/11759 při severní hranici lokality a z východně položené místní komunikace. Lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů, ve východní části lokality je vhodné situovat řadové rodinné domy.

Východní část lokality bude napojena veřejným prostorem PD na místní komunikaci při východní hranici lokality, stávající slepá komunikace u bytového domu bude připojením na tento veřejný prostor.

### Z3.12 U Školky

7-10 RD

- **Rozloha lokality** **1,567 ha**

- **Využití území** **BI.1, PZ, PD**

- **Podmínka pro rozhodování o změnách v území**

Schválená územní studie

Územní studii lze nahradit územním rozhodnutím na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Lokalita bude řešena

v souladu s požadavky na urbanistickou koncepci (včetně počtu rodinných domů), uvedenou v územním plánu. Přílohou dokumentace pro územní rozhodnutí bude dohoda o parcelaci a plánovací smlouva.

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Lokalita je určena pro výstavbu individuálních rodinných domů. Veřejný prostor napojený na silnici II/191 bude minimální šířky 6,5m, veřejným prostorem bude vedena jednosměrná komunikace s vjezdem ze silnice II/191. Veřejný prostor ve směru sever – jih bude minimální šířky 8m s obousměrnou komunikací. Veřejný prostor s obousměrnou komunikací při jižní hranici lokality (styk s R3.2 a R3.5) bude min. šířky 8m.

Veřejný prostor s dominantní funkcí zeleně PZ odpovídající rozsahu zastavitelných ploch Z3.12 a R3.5, tj. 2000 m<sup>2</sup>, bude vymezen v rámci plochy R3.2, resp. R3.5.

Podmínkou výstavby na východní straně lokality při komunikaci II/191 je rozšíření veřejného prostoru pro chodník pro pěší.

Řešení umožní budoucí prodloužení místní komunikace do plochy územní rezervy R3.5 při jižní hranici zastavitelné plochy.

Na severně položený veřejný prostor s dominantní funkcí dopravy navazuje územní rezerva veřejného prostoru s cestou pro pěší a cyklisty.

Územní studie může polohu veřejných prostranství upravit, musí však respektovat koncepci ÚP a vztahy v území.

---

**Z3.13 U Klatovské silnice** **občanské vybavení komerčního charakteru**

---

- **Rozloha lokality** **0,728 ha**

- **Využití území** **OK.3**

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Přístup do lokality je z komunikace II/191. Lokalita je rozdělena veřejným prostorem, kterým prochází komunikace pro pěší a cyklisty, propojující plochy OV (mateřská školka) a vycházkovou cestu okolo rybníka Labuť.

---

**Z3.14 Autokemp** **autokemp a tábořiště**

---

- **Rozloha lokality** **5,976 ha**

- **Využití území** **OK.3, RT, VV, PD**

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Lokalita určená pro autokemp a tábořiště. V západní části lokality v plochách OK.3 budou situovány správní objekty, případně další objekty v souladu s funkčními regulativy, východní část lokality je určena pro stany a karavany a případně koupaliště přírodního charakteru. Stanoviště pro karavany a plochy pro parkování budou umístěny přednostně v západní části lokality.

Přístup do lokality je z komunikace II/191 v severozápadní a jihozápadní části lokality.

---

**Z3.15 Technické zázemí kongresového centra** **občanské vybavení komerčního charakteru**

---

- **Rozloha lokality** **1,172 ha**

- **Využití území** **OK.2**

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Přístup do lokality je z komunikace II/191. Areál bude doplněn vysokou zelení, která jej oddělí od krajinného území. Zastavitelná plocha je využitelná výhradně pro potřeby „Kongresového centra“ (zámek) v souladu s funkčními regulativy.

**Z3.16 U Školy****plochy parkování na terénu**

- **Rozloha lokality** **0,150 ha**

- **Využití území** **DV**

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Při levém okraji místní komunikace je navrženo parkoviště pro kolmá stání pro cca 50 osobních automobilů. Parkovací plochy budou doplněny vysokou zelení v souladu s funkčními regulativy.

**Z3.17 K Labutí****1-2 rodinné domy**

- **Rozloha lokality** **0,3162 ha**

- **Využití území** **B1.1**

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Lokalita je určena pro výstavbu individuálních rodinných domů. Veřejný prostor napojený na silnici II/191 bude minimální šířky 10m. Ve veřejném prostoru bude řešeno převedení dešťových vod z území západně od silnice II/191.

**C.2.3. PŘESTAVBOVÉ PLOCHY**

Plochy přestaveb v řešeném území nejsou uplatněny.

**C.3. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ**

Systém sídelní zeleně v Žinkovech je založen na:

- využití přírodních hodnot parku žinkovského zámku a jeho zájmového území
- využití polohy Žinkovského rybníku uvnitř zastavěného území a jeho kontaktu s centrem městyse, zámkem a volnou krajinou
- využití přírodních hodnot údolní nivy řeky Úslavy, protékající zastavěným územím
- provázání ploch sídelní zeleně v zastavěném území městyse s hodnotným krajinným územím v jeho okolí
- na možnosti posílení ploch sídelní zeleně v zastavitelných plochách městyse Žinkovy, zejména v jeho západní části
- možnosti trasování nových, resp. obnovených pěších propojení mezi centrem městyse, zámkem a plochami obytné zástavby v západní části Žinkov mimo hlavní dopravní tahy

Systém sídelní zeleně ve správním území je doplněn:

- plochami veřejných prostranství s dominantní funkcí zeleně (PZ) v zastavitelné ploše Z3.9, Z3.10 a Z3.12 v Žinkovech a v zastavitelné ploše Z2.4 v Kokořově (přesnou lokalizaci těchto ploch určí další fáze územně plánovací dokumentace)

- vycházkovým okruhem jižně od Žinkov zokruhováním stávající lipové aleje západně od zámku s účelovou komunikací podél chatových osad jihozápadně od Žinkov (vycházkový okruh Žinkovy – zámek – lipová alej – lesy jihozápadně od městyse – Žinkovy)
- vycházkovým okruhem okolo Žinkovského rybníka s lávkou přes vodní tok Tůně s využitím dochovaných segmentů původních cest při západním břehu rybníka
- cestou pro pěší propojující náměstí v Žinkovech a s vycházkovým okruhem okolo Žinkovského rybníka
- cestou pro pěší propojující obytnou zástavbu jihozápadně od centra s vycházkovým okruhem okolo Žinkovského rybníka
- rozšířením hřbitova a veřejného prostranství před hřbitovem (Z3.6)

Pro koncepci sídelní zeleně obecně platí:

- místa sídelní zeleně jsou dle možností vzájemně propojována komunikacemi pro pěší a cyklisty s návazností na účelové komunikace v krajině a na veřejné prostory v zastavěném území
- součástí nově navrhovaných ploch „PD - Veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravy“ v zastavitelných plochách bude vysoká zeď (liniové, příp. plošné výsadby); veřejné prostory budou dimenzovány tak, aby jejich součástí byla vzrostlá zeď
- ve stávajících plochách veřejných prostranství bude vysoká zeď dle prostorových možností doplňována
- pro výsadby v plochách veřejných i soukromých v zastavěném a zastavitelném území budou užity dřeviny v dané lokalitě obvyklé
- každé 2 ha zastavitelné plochy pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení nebo smíšené obytné budou podle vyhl. 501/2006 Sb. § 7 doplněny o plochu „PZ – veřejné prostranství s dominantní funkcí zeleně“ o výměře 1000 m<sup>2</sup>.

## **D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ**

### **D.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

#### **D.1.1. KONCEPCE DOPRAVY**

**Územní plán navrhuje v řešeném území tyto stavby na silnicích II. třídy:**

k.ú. Březí u Žinkov

- D1.1 vjezdové opatření na silnici II/230 v Březí ve směru od Přeštic včetně přechodu pro pěší

k.ú. Kokořov

- D2.1 vjezdové opatření na silnici II/230 v Březí ve směru od Nepomuka včetně přechodu pro pěší
- D2.2 přeložka silnice II/230 v Kokořově (vydáno územní rozhodnutí)  
Po převedení dopravy na novou II/230 bude:
  - stávající komunikace II/230 západně od Kokořova (K2.22) využita pro cyklostezku, část šířky komunikace bude rekultivována; pro motorovou dopravu bude komunikace ukončena západně od lokality Z2.2 obratištěm vozidel.
  - Stávající komunikace II/230 východně od Kokořova pro motorovou dopravu zokruhována na místní komunikaci v Kokořově a využita pro cyklostezku, část šířky komunikace bude rekultivována.

k.ú. Žinkovy



- VD-3.1 úprava trasy silnice II/191 v k.ú. Žinkovy včetně úpravy křižovatky s místní komunikací do Čepince a silnicí III/1872 do Neuraz, koridor vymezen v šířce 80m, tj. 40 m od osy navrhované přeložky II/191 na obě strany

#### **Územní plán navrhuje v řešeném území tyto stavby místních komunikací:**

##### k.ú. Žinkovy

- VD-3.2 místní komunikace západně od lokality Z3.9
- VD-3.3 místní komunikace v lokalitě Z3.10
- VD-3.4 místní komunikace v lokalitě Z3.12
- VD-3.5 místní komunikace pro napojení lokality Z3.14
- VD-3.6 místní komunikace pro napojení lokality Z3.14
- VD-3.7 obnova místní komunikace pro napojení lokality Z3.7
- K3.31 obnova místní komunikace východně od sportovního areálu mezi stávající II/191 a fotbalovým hřištěm
- D3.1 územní rezerva pro místní komunikaci jižně od lokality R3.2 a R3.5 a územní rezerva pro místní komunikaci lokalitou R3.5

#### **Územní plán navrhuje v řešeném území tyto stavby pro dopravu v klidu:**

##### k.ú. Žinkovy

- VD-3.9 parkování na terénu v Žinkovech - zastavitelná plocha Z3.16

Parkování a odstavování vozidel je definováno v kapitole F.4 – Funkční a prostorové regulativy pro plochy s rozdílným způsobem využití. Parkování a odstavování vozidel je nutné řešit v rámci lokalit na pozemcích jednotlivých investorů podle platné ČSN.

#### **Územní plán navrhuje v řešeném území obnovu a doplnění účelových komunikací:**

##### k.ú. Břeží u Žinkov

- VD-1.1 účelová komunikace včetně doprovodné zeleně severně nad obcí severně nad obcí Břeží (propojení komunikační sítě v obci a krajině)
- K1.11, K1.12 (část) účelové komunikace v krajině navržené pozemkovými úpravami a do doby zpracování ÚP nerealizované

##### k.ú. Kokořov

- VD-2.1 účelová komunikace přecházející na k.ú. Jarov u Blovic
- VD-2.2 účelová komunikace severně od Kokořova mezi přeloženou II/230 a územím Hlavníky
- VD-2.3 účelová komunikace k požární nádrži
- VD-2.4 účelová komunikace severovýchodně od Kokořova přecházející na k.ú. Prádlo
- VD-2.5 účelová komunikace východně od Kokořova přecházející na k.ú. Novotníky
- VD-2.6 účelová komunikace jižně od Kokořova

##### k.ú. Žinkovy

- VD-3.10 účelová komunikace severně od Žinkov
- VD-3.11 účelová komunikace severozápadně od Žinkov
- VD-3.12 účelová komunikace severozápadně od Žinkov
- VD-3.13 obnova účelové komunikace severozápadně od Žinkov u zemědělského areálu
- VD-3.14 obnova účelové komunikace jižně od Žinkov
- VD-3.15 účelová komunikace pro napojení zástavby u lipové aleje

**Územní plán navrhuje v řešeném území tyto komunikace pro pěší, případně komunikace pro smíšený provoz pěších a cyklistů:**k.ú. Břeží u Žinkov

- VD-1.2 chodník pro pěší v Břeží při severní straně silnice II/230

k.ú. Kokořov

- VD-2.7 chodník pro pěší v Kokořově podél stávající III/19117
- VD-2.8 připojení komunikace pro pěší a cyklisty z Kokořova (po stávající II/230) na účelovou komunikaci u bývalého areálu SÚS Starý Plzenec
- VD-2.9 pěší propojení Kokořov – Žinkovy po pravém břehu Úslavy (část na k.ú. Žinkovy)
- D2.3 komunikace pro pěší při západním okraji lokality Z2.4

k.ú. Žinkovy

- VD-3.16 chodník při silnici III/19117 v Žinkovech severně od náměstí podél stávající III/19117
- VD-3.17 chodník při silnici II/191 v Žinkovech východně od náměstí podél stávající II/191
- VD-3.18 chodník při silnici II/191 a III/11759 v Žinkovech (směr Měčín)
- VD-3.19 vycházková cesta mezi náměstím v Žinkovech a okružní cestou okolo Žinkovského rybníku
- VD-3.20 vycházková cesta mezi lokalitou Z3.12 obytnou zástavbou a okružní cestou okolo Žinkovského rybníku
- VD-3.21 chodník při stávající silnici II/191 po hrázi Žinkovského rybníka o minimálně normou stanovené šířce (spojení centrum – škola – zámek) – způsob uspořádání veřejného prostoru a přesnou polohu chodníku v rámci veřejného prostoru určí následná projektová dokumentace
- VD-3.22 zokruhování vycházkové cesty s lipovou alejí západně od zámku
- VD-3.23 vycházková cesta okolo Žinkovského rybníka
- VD-3.24 propojení vycházkové cesty okolo Žinkovského rybníka a Čepince
- VD-3.25 propojení chatové osady v Čepici s hrázi Čepineckého rybníku
- D3.2 územní rezerva pro veřejný prostor s komunikací pro pěší – propojení lokality Z3.12 se západně položenou místní komunikací – součást pěšího propojení Žinkovský rybník – lokalita R3.1 a plochy OV
- D3.3 územní rezerva pro veřejný prostor s komunikací pro pěší při západní hranici zastavitelné plochy Z3.8

Stávající turistické trasy a cyklotrasy ve správním území zůstávají zachovány.

## **D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

### **D.2.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

**Stav:**

V řešeném území není obecní vodovod, pouze dílčí vodovodní řady.

**Koncepce:**Břeží a Kokořov

Bude zachován stávající způsob zásobování pitnou vodou.

Pro obě obce jsou vymezeny územní rezervy pro umístění technologických objektů centrálního zásobování pitnou vodou. Tyto plochy budou prověřeny generelem zásobování pitnou vodou obcí Březí a Kokořov.

#### Čepinec

Bude zachován stávající způsob zásobování pitnou vodou.

#### Žinkovy

Žinkovy budou zásobovány z centrálního zdroje pitné vody obecním vodovodem. Je zpracován generel centrálního zásobování pitnou vodou městyse Žinkovy. (zpracovatel generelu Vodovody a kanalizace Starý Plzenec a.s., 2011).

Zámek v Žinkovech řeší zásobování pitnou vodou samostatně nezávisle na zásobování městyse Žinkovy.

O způsobu zásobování pitnou vodou objektů občanské vybavenosti v Žinkovech (škola a Domov klidného stáří) bude rozhodnuto v dalších stupních projektové přípravy centrálního zásobování pitnou vodou.

#### **Vodní zdroje povrchové a podzemní vody:**

- Stávající vodní zdroje zůstávají zachovány
- Žinkovy budou zásobovány z vodního zdroje HPV1 v k.ú. Žinkovy, vrt nemá vymezeno ochranné pásmo.
- Březí a Kokořov budou výhledově zásobovány z vodního zdroje HPV2 v k.ú. Žinkovy, vrt nemá vymezeno ochranné pásmo. V případě nedostatečné vydatnosti stávajícího vrtu HPV2 bude proveden záložní vrt severovýchodně od vrtu HPV2.

#### **Technologické objekty zásobování vodou:**

- Stávající technologické objekty zásobování pitnou vodou zůstávají zachovány.
- Úpravna vody a vodojem pro Žinkovy je navržena v zastavitelné ploše Z3.1 v k.ú. Žinkovy na kótě 522m n.m (WK-3.1).
- Úpravna vody pro Březí a Kokořov a vodojem pro Kokořov jsou navrženy v ploše územní rezervy R2.3 na kótě 488m n.m. v k.ú. Žinkovy. Plocha bude prověřena generelem zásobování pitnou vodou obcí Březí a Kokořov.
- Vodojem pro Březí je navržen v ploše územní rezervy R2.2 na kótě 588m n.m. v k.ú. Žinkovy. Plocha bude prověřena generelem zásobování pitnou vodou obcí Březí a Kokořov.

#### Vodovodní síť:

- Stávající funkční vodovodní řady zůstávají zachovány. Dílčí vodovodní řady, zásobující obytnou zástavbu a objekty občanské vybavenosti mohou být dle rozhodnutí obce, resp. po dohodě vlastníka a obce přepojeny na centrální zásobování pitnou vodou.
- Navrhuje se výstavba vodovodního řadu v obci Žinkovy

#### **Podmínky pro zásobování nových staveb v zastavěném a zastavitelném území sídel pitnou vodou:**

- a) Do doby realizace centrálního zásobování pitnou vodou z obecního vodovodního řadu je povolena pro zásobování jednotlivých objektů výstavba dílčích vrtů a studní.
- b) Po realizaci centrálního zásobování pitnou vodou v jednotlivých sídlech je územním plánem stanovena povinnost investora napojit nové stavby v zastavěném území a v přiléhajícím zastavitelném území na veřejnou vodovodní síť.

- c) Po realizaci centrálního zásobování pitnou vodou v jednotlivých sídlech je výstavba studny nebo vrtu na vlastním pozemku u staveb, kde je připojení na vodovodní síť dle bodu b) povinné, možná po splnění podmínek napojení na veřejný rozvod pitné vody.

### **Požární voda**

Zásobování požární vodou v Žinkovech je řešeno Požárním řádem obce, specifikovaném v obecně závazné vyhlášce č. 05/2004.

Zdroje požární vody jsou:

- a) přirozené
- rybník Labuť, čerpací stanoviště u hlavní výpusti na hrázi
  - rybník Čepinecký, čerpací stanoviště u hlavní výpusti na hrázi
  - rybníky v Březí, čerpací stanoviště na hrázi
  - rybníky u Žitína, čerpací stanoviště na hrázi
  - Žinkovice, regulovaný potok, čerpací stanoviště po toku vodoteče
- b) umělé
- nádrž v Březí, čerpací stanoviště z hlavní silnice
  - regulovaný potok na návsi v Kokořově, čerpací stanoviště z hlavní silnice

Ve správním území se nachází tyto objekty požární ochrany:

- požární zbrojnice – st. parc. č. 59 – k.ú. Březí u Žinkov
- požární zbrojnice - st. parc. č. 45/2 – k.ú. Kokořov
- požární zbrojnice – st. parc. č. 260 – k.ú. Žinkovy

## **D.2.2. ODKANALIZOVÁNÍ**

### **Koncepce**

#### Březí

Stávající způsob čištění odpadních vod zůstává zachován.

V dlouhodobém časovém horizontu je navržena územní rezerva R1.1 pro technologický objekt čištění odpadních vod. Plocha bude prověřena generelem oddílné kanalizační soustavy v obci.

#### Čepinec

Stávající způsob čištění odpadních vod zůstává zachován.

V dlouhodobém časovém horizontu je navržena územní rezerva R3.4 pod hrázi Čepineckého rybníka pro technologický objekt čištění odpadních vod. Plocha bude prověřena generelem oddílné kanalizační soustavy v obci.

#### Kokořov

Obec bude odkanalizována oddílnou kanalizací. Splaškové vody budou svedeny na ČOV v zastavitelné ploše Z2.5 na levém břehu Úslavy (WK-2.1).

#### Žinkovy

Městys bude odkanalizován oddílnou kanalizací. Splaškové vody budou přes čerpací stanice odpadních vod svedeny na ČOV v zastavitelné ploše Z3.2 na levém břehu Úslavy. Je vydáno stavební povolení na splaškovou kanalizaci a ČOV (leden 2011, zpracovatel Vodovody a kanalizace starý Plzeň a.s.)

Zámek v Žinkovech řeší zásobování pitnou vodou samostatně nezávisle na zásobování městyse Žinkovy.

Objekty občanské vybavenosti v Žinkovech (škola a Domov klidného stáří) budou odkanalizovány na centrální ČOV, ČOV2 bude vyřazena z provozu.

Odkanalizování zámku na ČOV3 bude ponecháno.

Objekty v plochách OK.3 v zámeckém parku (bungalovy je možné odkanalizovat takto:

- jímka na vyvážení, resp. přečerpávání splaškových vod na ČOV před zámkem
- nová ČOV, umístěná ve stávající podzemní sběrné jínce, při splnění technologických kritérií vodohospodářských limitů (výkyvy obsazenosti ubytovacích zařízení v průběhu roku)

Stávající jednotná kanalizace bude po dokončení splaškové kanalizace kanalizací dešťovou.

#### Kanalizační řady obecně

Stavby kanalizačních řadů v zastavěném území sídel, které zlepšují odkanalizování území, jsou v souladu s koncepcí odkanalizování zastavěného a zastavitelného území a nejsou v ÚP zakresleny, budou povolovány bez změny ÚP; jejich přesná lokalizace bude upřesněna následnou projektovou dokumentací.

#### **Podmínky pro odkanalizování nových staveb v zastavěném a zastavitelném území sídel:**

- a) Do doby realizace splaškové kanalizace s vyústěním na ČOV je stanovena povinnost odvádět splaškové vody do bezodtokových jímek (žump) na vyvážení.  
Variantně je možné zřízení domovní ČOV s možností vypouštění předčištěné vody do:
  - recipientu (je-li v blízkosti pozemku)
  - vsaku na pozemku, umožňují-li to geologické poměry
- b) Po vybudování splaškové kanalizace s vyústěním na ČOV je stavebník povinen připojit objekt na stokovou síť a žumpu nebo malou čistírnu odpadních vod vyřadit z provozu a asanovat.

#### **Dešťové kanalizace ve všech sídlech správního území:**

Stávající systém odvodu dešťových vod zůstává zachován, některé úseky dešťové kanalizace v zastavěném a zastavitelném území budou dle potřeb doplněny.

V zastavitelných plochách ve všech sídlech správního území bude dešťová voda z komunikací přednostně likvidována vsakem v rámci veřejného prostoru, případně navazující krajiny. Přebytky dešťové vody, které není možno likvidovat výše uvedeným způsobem, budou odváděny do dešťové kanalizace s vyústěním do místní vodoteče.

Dešťová voda z dílčích pozemků jednotlivých rodinných domů a občanských staveb bude přednostně likvidována vsakem na pozemku.

Likvidace nekontaminovaných dešťových vod z ploch zemědělských areálů a ploch výrobních staveb bude přednostně likvidována vsakem na pozemku, kontaminované dešťové vody budou likvidovány v souladu s platnými hygienickými předpisy.

### **D.2.3. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

#### **Koncepce:**

Venkovní vedení nadřazené distribuční sítě zůstávají zachována.

Katastrálním územím Kokořov prochází venkovní vedení VVN 400 kV České Budějovice – Chrást a vedení VVN 110 kV Přeštice – Nepomuk. Souběžně s tímto vedením je navržen koridor venkovního vedení VVN 110 kV Rokycany – Blovice - Nepomuk \_ WE-2.1 (dle ZÚR Plzeňského kraje VPS E1).

Stávající vedení VN zůstávají zachována.

Nová zástavba bude pokryta ze stávajících trafostanic pomocí nových vývodů. Pro zásobování zastavitelných ploch elektrickou energií platí zásada, že připojením zastavitelné plochy nesmí dojít ke zhoršení zásobování elektrickou energií v zastavěném území.

#### **Stožáry větrných elektráren**

V řešeném území nebudou umístovány stožáry větrných elektráren.

#### **Fotovoltaické elektrárny**

V řešeném území nebudou umístovány fotovoltaické elektrárny na terénu, tj. nebudou umístovány ani v plochách výroby a služeb).

Fotovoltaické elektrárny jsou přípustné na objektech v celém správním území, pokud to funkční a prostorové regulativy a limity území v konkrétních plochách dovolují.

### **D.2.4. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

---

#### **Koncepce:**

Stávající distribuční síť zůstává zachována. Zastavitelné plochy v plynofikovaných obcích budou připojeny na STL plynovodní rozvody.

Plynofikace Čepince a zemědělských dvorů Žinkovice a Olšovka není v ÚP navrhována, jejich případná plynofikace je možná beze změny ÚP.

### **D.2.5. ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM**

---

#### **Koncepce:**

Obec je plynofikována, jednotlivé objekty jsou vytápěny individuálně. Zastavitelné plochy budou připojeny na STL plynovodní rozvody.

V řešeném území jsou pro zásobování objektů teplem upřednostňovány ekologické zdroje vytápění včetně alternativních zdrojů vytápění s minimálním dopadem na životní prostředí.

### **D.2.6. TELEKOMUNIKACE**

---

#### **Koncepce:**

Stávající zařízení telekomunikačních služeb ve správním území je ponecháno. Nová zařízení navrhována nejsou. Zastavitelné a přestavbové plochy budou napojeny na stávající sdělovací kabelové rozvody v území.

## **D.3. ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ**

#### **Koncepce:**

Stávající systém odpadového hospodářství zůstane zachován.

## D.4. OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### Koncepce :

Stávající plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury ve smyslu §2 odst. 1 písm.k) bod 3 Stavebního zákona ve stabilizovaných územích jsou územním plánem potvrzeny. Jedná se zejména o plochy „OV - občanské vybavení veřejného charakteru“:

V k.ú. Žinkovy je navržena:

- zastavitelná plocha Z3.6 pro rozšíření stávajícího hřbitova
- územní rezerva R3.1 pro základní a mateřskou školu

Stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury je dále možné umísťovat v plochách stabilizovaných a zastavitelných v rámci funkčních regulativů (kapitola F.4) jako hlavní, resp. přípustné využití. V těchto plochách není pro občanskou vybavenost veřejného charakteru vyčleněna konkrétní plocha, občanská vybavenost dle funkčních regulativů může být v ploše začleněna dle konkrétních potřeb. Jedná se o tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- SM bydlení smíšené městské
- BM bydlení městské
- BI bydlení v individuálních rodinných domech
- OK občanské vybavení komerčního charakteru

## D.5. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

### Koncepce :

Územní plán stabilizuje a dále rozvíjí stávající veřejná prostranství. Návrhem nových dostatečně dimenzovaných veřejných prostranství vytváří podmínky zejména pro:

- zvýšení propustnosti zastavěným územím sídel
- bezkolizní pěší propojení z center sídel do okolní krajiny
- zvýšení estetické hodnoty veřejných prostranství zakomponováním vzrostlé zeleně a městského mobiliáře

Veřejná prostranství jsou rozdělena na:

- PD veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravy
- PZ veřejná prostranství s dominantní funkcí zeleně
- PS veřejná prostranství s dominantní funkcí sportu

Významnými navrženými plochami veřejných prostranství s dominantní funkcí zeleně, resp. sportu jsou tato veřejná prostranství:

- PZ v zastavitelné ploše Z3.9
- PZ v zastavitelné ploše R3.2, resp. R3.5
- PS v územní rezervě R3.2
- Plocha s možností pořádání veřejných společenských akcí východně od plochy Z3.13 (poz. Parc. 1771/1 k.ú. Žinkovy)

## E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### Koncepce

Koncepce uspořádání krajiny chrání:

- hodnotné krajinné území správního území

- v místech s intenzivním zemědělským hospodařením chrání doposud zachovalé přírodní prvky, vytváří podmínky pro jejich vzájemné propojení a klade důraz na zobytnění zemědělsky využívané krajiny.
- Současně jsou vytvářeny podmínky pro zvýšení rekreačního využívání krajiny, zvýšení retenční schopnosti krajiny a snížení větrné a vodní eroze v území.

Hlavní podíl na zobytnění zemědělské krajiny a zvýšení retenčních schopností krajiny má:

- územní systém ekologické stability, jehož chybějící prvky jsou navrženy k obnově, resp. doplnění
- revitalizace bezejmenných, dříve zatrubněných vodotečí včetně doplnění doprovodné zeleně
- návrh, resp. obnova vsakovacích pásů luk podél vodotečí a na plochách ZPF, ohrožených erozí
- doplnění systému již existujících fragmentů bývalé cestní sítě v krajině spolu s návrhem doprovodné zeleně těchto cest
- doplnění vzrostlé zeleně v okolí stávajících i bývalých zemědělských areálů za účelem začlenění areálů do krajiny a snížení negativního působení objektů na krajinný ráz

Hlavní podíl na zvýšení rekreační atraktivity řešeného území kromě výše uvedených opatření má:

- návrh alternativních komunikačních propojení pro pěší a cyklisty mimo silnice II. a III. tříd
- systém účelových komunikací v krajině a komunikací pro pěší a cyklisty v návaznosti na zastavěná území sídel, kterých bude využito pro vymezení vycházkových okruhů s naučnými stezkami, které propojí místa dalekého rozhledu, krajinářsky významné lokality a místní zajímavosti; na účelových komunikacích v krajině budou vymezovány turistické trasy, resp. cyklotrasy

Koncepce uspořádání krajiny dále stanovuje:

- nezastavitelné jsou:
  - horizonty a bezlesé terénní hřbety
  - místa dalekého rozhledu a jejich okolí
  - údolní nivy vodotečí
  - louky a pastviny ve volné krajině a v okolí sídel mimo zastavitelné plochy
- v území nejsou navrhovány nové plochy pro rekreační chatovou zástavbu, dostavba objektů individuální rekreace je v souladu s funkčními regulativy možná ve stávajících plochách „RI – rekreace individuální -chaty“, v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití je výstavba chat nepřipustná
- jsou respektovány plochy zemědělského půdního fondu, plochy převedené z orné půdy do trvalých travních porostů, nebudou navraceny do ploch orné půdy
- oplocování pozemků ve volné krajině včetně lesních pozemků je omezeno regulativy pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití
- ÚSES (regionální a lokální) je začleněn v ÚP, navrhované funkční využití ploch, ležících v ÚSES, je podřízeno plánu ÚSES
- ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je umístování fotovoltaických elektráren na terénu nepřipustné s ohledem na zachování krajinného rázu; umístování fotovoltaických panelů na stavbách se řídí funkčními regulativy a limity území
- umístování slunečních kolektorů a souvisejících zařízení na stavbách a jejich pozemcích se s ohledem na zachování krajinného rázu řídí funkčními regulativy
- v území nejsou vymezeny plochy pro větrné elektrárny; jejich umístování v území je nepřipustné
- umístování vertikálních staveb včetně sil a technologických objektů s výjimkou staveb veřejné technické infrastruktury se s ohledem na zachování krajinného rázu řídí prostorovými regulativy

## E.1. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Aktuálně přítomné systémy ES v posloupnosti od regionální (R) a dále k lokální resp. místní úrovni (M) jsou v území provázány a vytvářejí logický systém ES vymezený výhradně na ekosystémovém (biotopovém) základě.

ÚSES je zpracován v podrobnosti Plánu ÚSES na hranice pozemků, lesnického detailu nebo aktuálních krajinných rozhraní. Vyšší hierarchie ÚSES, tj. regionální úrovně, byly vymezeny v detailu skladebných částí



podle celorepublikové koncepce založené v ÚTP NRaR ÚSES ČR (Bínová et al. 1996) a byla převzata z Generelu RÚSES Plzeňského kraje (Hájek et Bílek 2005).

Chybějící (nefunkční) úseky vymezeného Plánu ÚSES městyse Žinkovy jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření (VPO) s možností vyvlastnění. Městys Žinkovy nepožaduje uplatnit pro tyto plochy předkupní právo.

Přírodní (funkční) skladebné části ÚSES, tj. biocentra i biokoridory, jsou nezastavitelným územím. V biokoridorech se připouští pouze vedení liniových staveb a umístění technických objektů.

### **Regionální úroveň ÚSES**

V této hierarchické úrovni zasahují na území městyse Žinkovy celkem 4 dílčí úseky regionálních biokoridorů.

Podél severního okraje zasahují do řešeného území podle RÚSES Plzeňského kraje 2 modální mezofilní bučinné biokoridory regionálního významu (RBK) č. RK 2011 Týniště-Buč (aktuálně převažující vegetační typ „A, L-BO, SM“; cílový typ MB) a RK 251 Buč-Chýlava (aktuálně převažující vegetační typy „A, L-BO, SM“; cílový typ MB), které byly aktualizovány a upřesněny do detailu KN. Na řešeném území bylo v detailu upřesněno také mezofilní RBC č. 3006 Buč (aktuálně převažující vegetační typy „A, L-BO, SM“; cílový typ MB). Některá vložená biocentra lokálních parametrů jsou v RBK smíšeného typu, protože převádějí přes snížená a zamokřovaná sedla lokální vlhké systémy ES. V současné době jsou skladebné části těchto regionálních systémů ES zčásti nefunkční a zčásti pouze částečně funkční (kulturní lesy).

Centrální částí řešeného území procházejí podle RÚSES Plzeňského kraje další 2 modální hydro- a hygrofilní biokoridory regionálního významu (RBK) č. RK 265 Chudinka-Žinkovský rybník (aktuálně převažující vegetační typ „B, P, A“; cílový typ V-N) a RK 266 Žinkovský rybník-V rybnice (aktuálně převažující vegetační typy „B, A, Z, P, L“; cílový typ V-N), které byly rovněž aktualizovány a upřesněny do detailu KN. Na řešeném území bylo v detailu upřesněno také smíšené RBC č. 861 Žinkovský rybník (aktuálně převažující vegetační typy „V, L, P“; cílový typ V-N). V současné době jsou skladebné části těchto regionálních systémů ES převážně částečně až plně funkční. Nefunkční jsou 2 menší mezofilní části RBC 861 (louky převést na pastviny s vyšším podílem rozptýlené krajinné zeleně) a průchod regionálního biokoridoru zastavěným územím Žinkov v nivě Úslavy (malá šířka).

### **Lokální úroveň ÚSES**

Lokální systémy ES, a to jak hygrofilní, tak i mezofilní, doplňují vesměs síť vyšších hierarchií do požadované základní prostorové skladby (tj. do sítě s prostorovou buňkou kolem 2 km).

#### **Přehled vymezených hygrofilních až hydrofilních systémů ES:**

- RBK Úslavy u Čepince – „Osobovský“ potok – (ORP Klatovy: potok Třebýcinka);
- RBK Úslavy (RBC Žinkovský rybník) – potok Jamky – (ORP Přeštice: Zlatý potok); s odbočkou: „Břežský“ potok – RBK 251 – (ORP Blovice: „Letinský lázeňský“ potok – Podhrázský potok);
- RBK Úslavy v Kokořově – „Kokořovský“ potok – RBK 251 – (ORP Blovice: Chocenický potok);
- RBK Úslavy (RBC Žinkovský rybník) – potok Kamýtky – („Nepomucký“ potok);

Tyto vymezené „vlhké“ systémy ES jsou v údolnicích vodních toků v nižších polohách reliéfu aktuálně převážně částečně funkční. Ve vyšších polohách jsou podél regulovaných nebo zakrytých koryt, v odvodněných prameništích i na snížených a střídavě zamokřovaných sedlech často nefunkční skladebné části (příčinou je systematické odvodnění – především na k.ú. Břeží a Kokořov). Nefunkční jsou také silně regulované úseky potoků v zastavěných územích Žinkov (měkká regulace) a Kokořova (tvrdá regulace) a především pak v Břeží, kde je potok zakryt do kanalizace souběžné se silnicí II/230 (část zatrubnění vede i přes zahradu).

#### **Přehled vymezených mezofilních systémů ES:**

- RBK 251 (Jarovský vrch) – údolí Kokořovského potoka – kóta vrchy, 497m resp. suché stráně v údolí Jarského potoka – suché stráně v údolí potoka Jamky – (Osobovská skála – RBK 2044 mezi

Radkovicemi a Bíluky); výrazně kontrastně-modální biokoridor s odbočkou:- LBC „Na Držalech“ (Osobovská skála) – kóta Ledvina, 587m;

- (RBK 2044 nad Petrovicemi) – údolí „Osobovského“ potoka – kóta Ledvina, 587m – RBC Žinkovský rybník – kóta Starý Sylov, 545m – (Nepomucký les); výrazně kontrastně-modální biokoridor;

Tyto vymezené systémy ES jsou v lesních porostech převážně částečně funkční, místy jsou na svazích a mezi zalesněnými hřbítky krátké úseky nefunkční.

### **Lokální síť ES**

Vymezená lokální síť ekologické stability byla ve správním území městyse Žinkovy doplněna podpůrným systémem interakčních prvků (IP) a významných krajinných prvků z důvodu posílení základní sítě málo funkčních až nefunkčních biokoridorů v intenzivně zemědělsky využívané krajině.

## **E.2. PROSTUPNOST KRAJINY**

Stávající účelové komunikace jsou v krajině územním plánem stabilizovány.

Navržené účelové komunikace převážně obnovují vybrané, v minulosti vlivem intenzivního hospodaření v krajině zaniklé cesty, pokud je to v krajině účelné. Dále navazují na hlavní pěší trasy v zastavěném území obce i v krajině, na dochované lesní cesty a stávající i navrhované cesty mimo řešené území. V okolí zastavěných území jsou tyto cesty, zejména cesty pro pěší, dle možností zokruhovány.

Navržené účelové komunikace zvyšují prostupnost krajiny. Dimenzovány jsou převážně pro společné užívání pro obhospodařování zemědělského půdního fondu, pěšími i cyklisty. Doprovázeny jsou alejovými výsadbami a krajinnou zelení. Ve význačných bodech jejich tras, tj. v památných místech, na vyhlídkách nebo v krajinářsky zvláště zajímavém místě mohou být situovány odpočinkové plochy s drobnou architekturou (kapličky, křížky, lavičky, informační tabule, směrníky).

Vybrané navrhované účelové komunikace jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby (VPS). Tyto VPS lze také realizovat v rámci pozemkových úprav.

V k.ú. Březí u Žinkov jsou pozemkové úpravy navrženy, z části také realizovány.

Při pozemkových úpravách v k.ú. Kokořov a k.ú. Žinkovy se u ploch účelových komunikací připouští úprava trasování účelové komunikace při zachování propojení cílových míst navržené účelové komunikace.

Přehled navržených účelových komunikací a cest pro pěší v krajině je uveden v kapitole D.1.1 Koncepce dopravy a v tabulce č. 1 – Plochy změn v krajině.

## **E.3. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

V řešeném území byl navržen vsakovací pás v plochách orné půdy včetně dvouřadé aleje jižně od Kokořova (k.ú. Kokořov a k.ú. Žinkovy).

V celém správním území byly břehové partie vodotečí v místech jejich styku s ornou půdou zalučňeny, resp. byly dle charakteru území navrženy plochy ostatní krajinné zeleně.

## **E.4. PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ**

Konkrétní protipovodňová opatření v řešeném území navržena nejsou. Koncepce ochrany zastavěného území před povodněmi spočívá v řešeném území hlavně ve zvyšování retenčních schopností krajiny, tj. v revitalizaci dříve regulovaných vodních toků, návrhu nových vodních ploch s retenční schopností a návrhu protierozních opatření na plochách ohrožených erozí (viz kapitola E.3 Protierozní opatření).

Tabulka 1. PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Označení plochy	Název	Umístění	Poznámka	označení VPS	označení VPO
<b>k.ú. Břeží u Žinkov</b>					
K1.1	revitalizace vodoteče	Břeží - Z	otevření zatrubněné vodoteče		VR-1.8, 1.11
K1.2	revitalizace vodoteče	Břeží - J			VR-1.10
K1.3	revitalizace vodoteče	Břeží - J	otevření a meandrování vodoteče		VR-1.12
K1.4	revitalizace zemědělské půdy	Břeží - J	lužní les		VR-1.12
K1.5	návrh soustavy rybníků	Břeží - J	s možností retence		VR-1.12
K1.6	doplnění ÚSES	Břeží - Z	LBC a LBK mezofilní		VR-1.4, 1.5, 1.7
K1.7	jednostranná alej	Břeží - Z			
K1.8	doplnění ÚSES	Břeží - S	RBK mezofilní		VR-1.2
K1.9	doplnění VKP	Břeží - pod obcí			
K1.10	revitalizace zemědělské půdy	Břeží - J			
K1.11	obnova účelové komunikace	Břeží - Z	jednostranná alej		
K1.12	obnova účelové komunikace	Břeží - SZ	jednostranná alej		
K1.13	oboustranná alej	Břeží - JV			
K1.14	oboustranná alej	Břeží - JZ			
K1.15	oboustranná alej	Břeží - JZ			
K1.16	revitalizace zemědělské půdy	Břeží - pod obcí	izolační zeleň		
K1.17	oboustranná alej	Břeží - Z			
K1.18	jednostranná alej	Břeží - JZ			
K1.19	oboustranná alej	Břeží - J			
<b>k.ú. Kokořov</b>					
K2.1	revitalizace a otevření zatrubněné vodoteče, obnova rybníku	Kokořov - Z			VR-2.4
K2.2	doplnění ÚSES	Kokořov - Z	LBC mezofilní		
K2.3	návrh vodoteče, revitalizace zemědělské půdy	Kokořov - S			VR-2.3

Označení plochy	Název	Umístění	Poznámka	označení VPS	označení VPO
K2.4	revitalizace zemědělské půdy	Kokořov – nad obcí			
K2.5	revitalizace zemědělské půdy	Kokořov - v obci			
K2.6	obnova komunikace pro pěší a cyklisty	Kokořov – pod obcí	jednostranná alej a doplnění ÚSES	VD-2.6	
K2.7	revitalizace zemědělské půdy	Kokořov - SV			VR-2.6
K2.8	izolační zeleň	Kokořov – nad obcí			
K2.9	izolační zeleň	Kokořov - Žitín			
K2.10	doplnění ÚSES	Kokořov - S	LBK mezofilní		VR-2.2
K2.11	obnova účelové komunikace	Kokořov – nad obcí	jednostranná alej	VD-2.2	
K2.12	doplnění ostatní krajinné zeleně	Kokořov - JV	jednostranná alej		
K2.13	obnova účelové komunikace	Kokořov - SZ	oboustranná alej a revitalizace zemědělské půdy		
K2.14	obnova účelové komunikace	Kokořov - S	jednostranná alej	VD-2.4	
K2.15	oboustranná alej	Kokořov - SZ			
K2.16	oboustranná alej	Kokořov - Z			
K2.17	revitalizace zemědělské půdy	Kokořov - Ovčín			
K2.18	doplnění ÚSES	Kokořov - Z	LBK mezofilní		
K2.19	obnova účelové komunikace	Kokořov - Z		VD-2.5	
K2.20	doplnění ÚSES	Kokořov - Z	LBK mezofilní		VR-2.5
K2.21	zatravnovací pás	Kokořov - JV	dvouřadá alej		VR-2.7
K2.22	návrh místní komunikace	Kokořov - obec	revitalizace zemědělské půdy		
<b>k.ú. Žinkovy</b>					
K2.6	komunikace pro pěší a cyklisty	Žinkovy - JZ	oboustranná alej	VD-2.9	
K2.21	zatravnovací pás	Žinkovy - SV	dvouřadá alej		VR-2.7
K3.1	doplnění ÚSES	Žinkovy - S	LBK mezofilní nefunkční		VR-3.2
K3.2	revitalizace zatravněné vodoteče	Žinkovy - SZ			VR-2.4
K3.3	revitalizace zatravněné vodoteče	Žinkovy - J	otevření a meandrování		VR-3.5
K3.4	obnova účelové komunikace	Žinkovy - SZ	revitalizace zemědělské půdy	VD-3.10, 3.11	
K3.5	doplnění ÚSES	Žinkovy - Z	LBK mezofilní		VR-3.1
K3.6	doplnění ÚSES	Žinkovy - Z	LBK mezofilní		VR-3.3

Označení plochy	Název	Umístění	Poznámka	označení VPS	označení VPO
K3.7	doplnění ostatní krajinné zeleně	Žinkovy - SV			
K3.8	revitalizace zemědělské půdy	Žinkovy - S	protierozní opatření – interakční prvek		
K3.9	obnova účelové komunikace	Čepinec	jednostranná alej		
K3.10	revitalizace zemědělské půdy	Čepinec	zalučnění		
K3.11	revitalizace zemědělské půdy	Žinkovy - jih	zalučnění		VR-3.4
K3.12	obnova účelové komunikace	Žinkovy - JZ	revitalizace zem. půdy - zalesnění	VD-3.14	
K3.13	obnova komunikace pro pěší a cyklisty	Žinkovy - J	oboustranná alej	VD-3.22	
K3.14	obnova komunikace pro pěší a cyklisty	Žinkovy - JV	jednostranná alej		
K3.15	obnova účelové komunikace	Žinkovy – nad obcí	jednostranná alej	VD-3.13	
K3.16	jednostranná alej	Žinkovy – nad obcí			
K3.17	jednostranná alej	Žinkovy – nad obcí			
K3.18	obnova účelové komunikace	Žinkovy – SZ	jednostranná alej	VD-3.12	
K3.19	obnova účelové komunikace	Žinkovy – pod obcí	jednostranná alej	VD-3.15	
K3.20	jednostranná alej	Žinkovy – pod obcí			
K3.21	jednostranná alej	Žinkovy – pod obcí			
K3.22	komunikace pro pěší a cyklisty	Žinkovy – pod obcí	jednostranná alej	VD-3.19	
K3.23	revitalizace zemědělské půdy	Žinkovy – pod obcí	jednostranná alej		
K3.24	komunikace pro pěší a cyklisty	Žinkovy - Čepinec		VD-3.23, 3.24	
K3.25	revitalizace zemědělské půdy	Žinkovy - Z	dvouřadá alej		
K3.26	zalučnění údolní nivy	Žinkovy - SZ			
K3.27	obnovení účelové komunikace	Žinkovy – nad obcí		VD-3.8	
K3.28	obnovení účelové komunikace	Žinkovy – nad obcí			
K3.29	obnovení účelové komunikace	Žinkovy – Z		VD-3.11	
K3.30	komunikace pro pěší a cyklisty	Žinkovy – u rybníka	jednostranná alej	VD-3.20	
K3.31	obnovení účelové komunikace	Žinkovy – u sportovního areálu			
K3.32	Obnova komunikace pro pěší a cyklisty	Žinkovy – u rybníka			

V řešeném území jsou navržena tato významná konkrétní opatření:

k.ú. Březí u Žinkov

- K1.1 revitalizace toku Jamky
- K1.4, K1.5 vodní plochy s možností retence pod Žinkovicemi včetně revitalizace pravostranného přítoku toku Jamky

k.ú. Kokořov

- K2.1 revitalizace pravostranného přítoku Úslavy včetně vodní plochy (část v k.ú. Žinkovy)
- K2.3 revitalizace pravostranného přítoku Úslavy severně od Kokořova

k.ú. Žinkovy

- K3.3 revitalizace vodoteče jižně od Žinkov

Přehled navržených protipovodňových opatření v krajině je uveden v tabulce č. 1 – Plochy změn v krajině.

## **E.5. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY**

K rekreačnímu využívání krajiny zejména pro celoroční turistiku (běžecké lyžování, pěší turistika, cykloturistika, hipoturistika) je vhodné celé správní území. Rekreační využívání krajiny bylo kromě sítě účelových komunikací ve správním území posíleno zejména v okolí Žinkovského rybníka a zámku těmito opatřeními:

- zokruhování vycházkové cesty okolo Žinkovského rybníka
- plocha územní rezervy R3.3 pro otevřená sportoviště
- autokempink v zastavitelné ploše Z3.14

## **F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

### **F.1. OBECNÉ ZÁSADY FUNKČNÍ REGULACE PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

1. Funkční regulativy jsou vyjádřeny výčtem staveb, objektů a zařízení, které odpovídají jednotlivým urbanistickým funkcím (účelu využití pozemku). Využití ploch s rozdílným způsobem využití je definováno jako hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné.
2. Hlavnímu využití odpovídají stavby, objekty a zařízení, které v území či ploše převládají a určují veškeré charakteristiky funkčního využití.
3. Přípustnému využití odpovídají stavby, objekty a zařízení, které nejsou plošně a významově rozhodující, ale mohou doplňovat hlavní využití.
4. Stavba - pro potřeby funkční regulace se rozumí samostatně stojící objekt nebo objekt začleněný v souvislé zástavbě.
5. Zařízení – pro potřeby funkční regulace se rozumí část stavby s funkční náplní (zpravidla přípustnou nebo podmíněně přípustnou) odlišnou od funkční náplně hlavní části stavby.
6. Specifikací funkční náplně pro jednotlivou lokalitu může být dílčí položka funkčního využití území vyloučena nebo omezena.

7. V rámci všech ploch jsou podmíněně přípustným využitím stavby související dopravní a technické infrastruktury pro potřeby příslušné lokality, pokud jsou v souladu s koncepcí technické infrastruktury dle ÚP.
8. V rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití jsou přípustným využitím plochy okrasné a rekreační zeleně a liniová zeleň, drobné vodní prvky (přirozené i umělé vodní toky a plochy s břehovými porosty, fontány, jezírka, kašny, vodní kaskády atp.), městský mobiliář (lavičky, informační panely, altány atp.), drobná zahradní architektura (plastiky atp.), není-li v konkrétní ploše s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak.
9. V rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití jsou podmíněně přípustným využitím fotovoltaické panely a sluneční kolektory včetně souvisejících zařízení na objektech za podmínky, že nenarušují krajinný ráz, není-li v konkrétní ploše s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak.
10. V rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití je podmíněně přípustným využitím umístění slunečních kolektorů včetně souvisejících zařízení na pozemcích objektů za podmínky, že nenarušují krajinný ráz, není-li v konkrétní ploše s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak.
11. V rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití jsou nepřípustným využitím fotovoltaické elektrárny na terénu a fotovoltaické elektrárny na sloupech, není-li v konkrétních plochách s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak.
12. V rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití jsou vždy nepřípustným využitím větrné elektrárny.
13. V rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití jsou vždy nepřípustným využitím bioplynové stanice, není-li v konkrétní ploše s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak.
14. Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru s ohledem na charakter lokality, jsou v dané ploše s rozdílným způsobem využití nepřípustné, není-li jmenovitě stanoveno jinak.
15. Na veškeré zemní práce a rekonstrukce historických objektů musí investor vždy zajistit podle zákona č. 20/1987 Sb. v platném znění archeologický dozor a záchranný archeologický výzkum.

## F.2. OBECNÉ ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

1. Obecná prostorová regulace je uvedena v kapitole F.4 – Funkční a prostorové regulativy pro plochy s rozdílným způsobem využití.
2. Veškeré změny staveb a dostavby ve stabilizovaných územích musí respektovat dosavadní charakter zástavby, zejména:
  - přestavby a dostavby objektů provádět tak, aby nedošlo k narušení uliční fronty, je-li pro danou lokalitu charakteristická, stavební čáru uliční proluky v souvisle zastavěném bloku navázat na stavební čáru sousedních objektů (průběžná stavební čára)
  - při změnách staveb nebo při dostavbách do stávající zástavby dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle konkrétní polohy
  - stavby přizpůsobit kontextu okolní zástavby v objemu a výšce staveb (výška římsy, výška hřebene střechy), typu a sklonu střechy, umístění stavby na pozemku a v použitých materiálech
  - dostavby a vestavby do šikmých střech přizpůsobit měřítkem i formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) kontextu okolní zástavby.
3. V zastavitelných plochách a v plochách územních rezerv, kde je předepsáno pořízení územní studie, mohou být obecné prostorové regulativy dále upraveny těmito schválenými studiemi.

## F.3. PŘEHLED TYPŮ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

<b>1. Plochy bydlení</b>	<b>B</b>	
• bydlení městské		<b>BM</b>
• bydlení individuální		<b>BI</b>
- bydlení v rodinných domech příměstského charakteru		<b>BI.1</b>
- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru		<b>BI.2</b>

	- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru v uzavřených zemědělských dvorech		<b>BI.3</b>
	• bydlení a řemeslo	<b>BŘ</b>	
<b>2.</b>	<b>Plochy rekreace</b>	<b>R</b>	
	• rekreace individuální - chaty	<b>RI</b>	
	• rekreační areály	<b>RA</b>	
	• autokemp a tábořiště	<b>RT</b>	
<b>3.</b>	<b>Plochy občanského vybavení</b>	<b>O</b>	
	• občanské vybavení veřejného charakteru	<b>OV</b>	
	• občanské vybavení komerčního charakteru	<b>OK</b>	
	- zámecký areál		<b>OK.1</b>
	- technicko – výrobní služby		<b>OK.2</b>
	- služby cestovního ruchu		<b>OK.3</b>
	• tělovýchova a sport	<b>OS</b>	
	- sportoviště pro kongresové centrum		<b>OS.1</b>
	• občanské vybavení – hřbitovy	<b>OH</b>	
<b>4.</b>	<b>Plochy veřejných prostranství</b>	<b>P</b>	
	• veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravní	<b>PD</b>	
	• veřejná prostranství s dominantní funkcí zeleně	<b>PZ</b>	
	• veřejná prostranství s dominantní funkcí sportu	<b>PS</b>	
<b>5.</b>	<b>Plochy smíšené obytné</b>	<b>S</b>	
	• bydlení smíšené městské	<b>SM</b>	
<b>6.</b>	<b>Plochy dopravní infrastruktury</b>	<b>D</b>	
	• doprava mimo zastavěné a zastavitelné území	<b>DS</b>	
	• plochy parkování na terénu	<b>DV</b>	
<b>7.</b>	<b>Plochy technické infrastruktury</b>	<b>T</b>	
	• zařízení technické infrastruktury	<b>TI</b>	
<b>8.</b>	<b>Plochy výroby</b>	<b>V</b>	
	• výrobní služby, živnostenské provozy	<b>VS</b>	
	• zemědělská výroba	<b>VZ</b>	
	- s využitím pro agroturistiku		<b>VZ.1</b>
	- doprovodné plochy pro agroturistiku		<b>VZ.2</b>
	- kompostárna		<b>VZ.3</b>
<b>9.</b>	<b>Plochy vodní a vodohospodářské</b>	<b>W</b>	
	• vodní plochy a toky doplněné doprovodnou zelení	<b>W</b>	
<b>10.</b>	<b>Plochy zemědělské</b>	<b>F</b>	
	• orná půda	<b>FO</b>	
	• louky a pastviny	<b>FP</b>	
	- louky a pastviny v plochách ÚSES		<b>FP.1</b>



	- parkurové louky			<b>FP.2</b>
<b>11.</b>	<b>Plochy lesní</b>	<b>L</b>		
	• lesy		<b>LF</b>	
	- lesy v plochách ÚSES			<b>LF.1</b>
<b>12.</b>	<b>Plochy přírodní</b>	<b>K</b>		
	• ostatní krajinná zeleň		<b>KO</b>	
	- ostatní zeleň v plochách ÚSES			<b>KO.1</b>
<b>13.</b>	<b>Plochy sídelní zeleně</b>	<b>Z</b>		
	• zeleň vyhrazená – zámecký park		<b>ZV</b>	
	- zeleň vyhrazená – zámecký park – v plochách ÚSES			<b>ZV.1</b>
	• nezastavitelné zahrady		<b>ZS</b>	

## F.4. FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### F.4.1. PLOCHY BYDLENÍ

<b>BM</b>	<b>BYDLENÍ MĚSTSKÉ</b>
-----------	------------------------

**Obsah:** Území bydlení městského charakteru s odpovídající vybaveností v zastavěném území.

#### OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- max. % zastavění 30%, max. však 350 m<sup>2</sup> 1 bytovým domem nebo bytovým dvojdomem
- min. % zeleně 55%
- podlažnost max.3NP včetně podkroví pro zástavbu bytovými domy, ve stabilizovaných plochách přizpůsobit charakteru území  
2NP pro zástavbu řadovými rodinnými domy

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- budovy obytné vícepodlažní
- budovy obytné nízkopodlažní (rodinné domy řadové)

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- parkovací a odstavné plochy osobních automobilů pro potřebu lokality
- veřejná prostranství
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)
- budovy obytné malokapacitní sociálního charakteru (domy penziony, domy s pečovatelskou službou, byty pro osamělé matky s dětmi, domovy dětí a mládeže, denní stacionáře atp.)
- stavby pro obchodní účely malé (prodejny s celkovou plochou do 150 m<sup>2</sup> včetně zázemí)
- zařízení integrovaná do staveb s hlavním případně přípustným využitím
  - provozovny služeb a řemeslných dílen bez vlivu na okolí (ateliéry, krejčovské dílny atp.)
  - zařízení administrativní (kanceláře)
  - zařízení pro obchodní účely (prodejny s celkovou plochou do 150 m<sup>2</sup> včetně zázemí)
  - zařízení veřejného stravování v objektech (bufety, občerstvení, jídelny, restaurace s prodejní plochou do 150 m<sup>2</sup>)
  - zařízení sportovní (fit centra, sauny)
  - zařízení kulturní (knihovny, galerie, kluby)
  - zařízení pro děti a mládež (mikro-jesle, mikro-školky, družiny, rodičovské kluby)
  - zařízení zdravotnická (ordinace, laboratoře)

- stavby pro drobný prodej (stánky)
- veřejná WC
- garáže pro osobní automobily integrované do objektů nebo hromadné pro potřeby lokality
- sportovní nekrytá hřiště (hřiště s nezpevněným povrchem bez speciálního vybavení, jednotlivé tenisové kurty, hřiště na odbíjenou atp.) v rámci veřejných prostranství

### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- stávající rodinné domy ve stabilizovaných územích
- stávající řadové garáže ve stabilizovaných územích
- bazény včetně jejich mobilního zastřešení v zahradách bytových domů a rodinných domů řadových smí zabírat maximálně 10% plochy zahradní zeleně, maximálně však 40m<sup>2</sup>
- zařízení pro veterinární péči (ordinace atp.) lze v území situovat pouze v rodinných domech
- izolované rodinné domy lze nově situovat v zastavitelných plochách pouze v případě, že urbanistická studie prokáže, že ve zbytkové ploše není možné umístit budovy obytné dle hlavního využití
- fotovoltaické panely a sluneční kolektory včetně souvisejících zařízení jsou přípustné na objektech za podmínky, že nejsou viditelné z náměstí, přístupových cest k zámku a při pohledech od zámku a od rybníka Labuť v zimním období a nenarušují krajinný ráz při dálkových pohledech

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- odstavování nákladních automobilů
- výstavba nových řadových garáží
- a vše ostatní

### **Podmínky obecné:**

- u obytných ulic lze vzhledem k dopravnímu napojení povolovat stavby hlavního využití, z přípustného využití pouze stavby bez nároku na další dopravní obsluhu
- parkování zákazníků služeb zajištěno na vlastním nebo pronajatém pozemku

## **BI.1 BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH PŘÍMĚSTSKÉHO CHARAKTERU**

**Obsah:** Území rodinných domů s okrasnými zahradami příměstského charakteru vysoké kvality s vysokým podílem zeleně, tvořící souvislé obytné celky.

### **OBEČNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- max. % zastavění 25%, nejvýše však 250m<sup>2</sup>
- min. % zeleně 60%
- podlažnost max 2 NP včetně podkroví pro individuální rodinné domy a dvojdomy  
2 NP pro řadové rodinné domy

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- rodinné domy izolované nebo řadové v oplocených zahradách s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- veřejná prostranství
- parkovací plochy osobních automobilů pro potřeby zóny
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)
- garáže izolované nebo integrované do objektů na pozemcích RD
- zařízení integrovaná do staveb s hlavním využitím
  - zařízení pro ubytování – max. 4 pokoje, tj. 8 lůžek
  - provozovny služeb a řemeslných dílen bez vlivu na okolí (ateliéry, krejčovské dílny atp.)
  - zařízení administrativní (kanceláře)
  - zařízení pro obchodní účely (prodejny s celkovou plochou do 100 m<sup>2</sup> včetně zázemí)

- zařízení veřejného stravování s odbytovou plochou do 50 m<sup>2</sup> (bufety, občerstvení, jídelny, restaurace atp.)
- zařízení sportovní (fit centra, sauny)
- zařízení kulturní (knihovny, galerie, kluby)
- zařízení pro děti a mládež (mikro-jesle, mikro-školky)
- zařízení zdravotnická (ordinace, laboratoře)
- zařízení pro sociální účely (denní stacionáře)
- zařízení pro veterinární péči (ordinace atp.)
- sportovní nekrytá hřiště (hřiště s nezpevněným povrchem bez speciálního vybavení, jednotlivé tenisové kurty, hřiště na odbíjenou atp.) v rámci veřejných prostranství
- chov drobného domácího zvířectva vyjma velkého (např. koně, hovězí a vepřový dobytek)

### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- rodinné dvojdomy, pokud svým objemem odpovídají prostorovým regulativům a charakteru okolí
- budovy obytné malokapacitní sociálního charakteru (domy penziony, domy s pečovatelskou službou, byty pro osamělé matky s dětmi, domovy dětí a mládeže atp.), pokud svým objemem odpovídají charakteru lokality a okolní zástavby
- skleníky a bazény včetně zastřešení v zahradách rodinných domů smí celkově zabírat maximálně 10% plochy zahradní zeleně, maximálně však 40m<sup>2</sup>
- včelnice a včelíny, počet včelstev je přizpůsoben velikosti pozemku a odstupovým vzdálenostem od sousedních objektů
- fotovoltaické panely a sluneční kolektory včetně souvisejících zařízení jsou přípustné na objektech za podmínky, že nejsou viditelné z náměstí, přístupových cest k zámku a při pohledech od zámku a od rybníka Labuť v zimním období a nenarušují krajinný ráz při dálkových pohledech
- u stávajících provozoven, jejichž funkční využití neodpovídá uvedenému funkčnímu využití plochy, lze povolovat pouze provádění oprav, rekonstrukce lze povolit pouze v případě, že stávající provozovna nemá negativní vliv na okolní prostředí

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- půdorysné a objemové rozšiřování objektu na stavební parcele 133 a pozemkové parcele 1711/4 k.ú. Žinkovy
- zřizování sportovních hřišť v zahradách rodinných domů
- odstavování nákladních automobilů
- a vše ostatní

### **Podmínky obecné:**

- u obytných ulic lze vzhledem k dopravnímu napojení povolovat stavby hlavního využití, z přípustného využití pouze stavby bez nároku na další dopravní obsluhu
- parkování zákazníků služeb zajištěno na vlastním nebo pronajatém pozemku
- v plochách určených k ochraně funkce lesa (plochy ve vzdálenosti 50m od hranice lesa) nesmí být umístěn rodinný dům, pokud dotčený orgán nestanoví v konkrétní lokalitě jinak; tyto plochy mohou být využity pro zahrady náležející k pozemkům rodinných domů v lokalitě

<b>BI.2</b>	<b>BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉHO CHATRAKTERU</b>
-------------	---

**Obsah:** Území zástavby rodinných domů venkovského charakteru, určené pro bydlení, doplněné okrasnými a užitkovými zahradami s možností drobného chovu domácího hospodářského zvířectva.

### **OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- max. % zastavění 25%, nejvýše však 250m<sup>2</sup>
- min. % zeleně 60%
- podlažnost max 2 NP včetně podkroví

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- rodinné domy izolované nebo v oplocených zahradách s funkcí okrasnou a rekreační nebo užitkovou s možností chovu drobného domácího zvířectva včetně velkého (např. koně, hovězí a vepřový dobytek)

**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- sklad zemědělských strojů – bez vlivu na okolí na pozemku 417/6 za podmínky respektování okolní zástavby

Dále viz BI.1 – Bydlení v rodinných domech příměstského charakteru

**Poznámka:**

- Podmínkou výstavby na pozemcích parc. č. 1110, 1111, 1112, 1115 a 1116 k.ú. Kokořov je výstavba přeložky komunikace II/230.
- Podmínkou výstavby na pozemcích parc. č. 331/8 a 331/34 k.ú. Kokořov je rozšíření veřejného prostoru na min. 8m.

**BI.3 BYDLENÍ V UZAVŘENÝCH ZEMĚDĚLSKÝCH DVORECH**

**Obsah:** Území původní venkovské zástavby s bývalými uzavřenými zemědělskými dvory, určené pro bydlení s možností provozování drobné řemeslné výroby a služeb v původních hospodářských objektech, doplněné užitkovými zahradami s možností drobného chovu domácího hospodářského zvířectva.

**OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- max. % zastavění max % zastavění odpovídající původní zastavěné ploše konkrétního statku
- min. % zeleně % zeleně přizpůsobit charakteru funkčního využití statku, stávající % zeleně u konkrétního pozemku zachovat, nově nezastavovat volné zahrady za hospodářským dvorem
- podlažnost dodržet původní hladinu zástavby, obvykle 1NP a podkroví u obytných stavení, u hospodářských částí dodržet původní hmotovou strukturu

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- rodinné domy v původních obytných staveních dřívějších zemědělských statků
- rodinné domy v původně hospodářských objektech dřívějších zemědělských statků

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- provozovny služeb a řemeslných dílen bez vlivu na okolí (ateliéry, krejčovské dílny)
- zařízení integrovaná do staveb s hlavním využitím nebo hospodářských objektů zemědělských statků
  - zařízení administrativní (kanceláře)
  - zařízení pro obchodní účely (prodejny s celkovou plochou do 250 m<sup>2</sup> včetně zázemí)
  - zařízení veřejného stravování s odbytovou plochou do 250 m<sup>2</sup> (bufety, občerstvení, jídelny, restaurace atp.)
  - zařízení sportovní (fit centra, sauny)
  - zařízení kulturní (knihovny, galerie, kluby)
  - zařízení pro děti a mládež (mikro-jesle, mikro-školky)
  - zařízení zdravotnická (ordinace, laboratoře)
  - zařízení pro sociální účely (penzion pro seniory, denní stacionáře)
- stavby pro ubytování malé do 20 lůžek (penziony, malé ubytovny)
- garáže osobních automobilů v bývalých hospodářských objektech
- garáže nákladních automobilů v hospodářských objektech uzavřených zemědělských statků
- garáže pro mechanizační prostředky hospodářských v objektech uzavřených zemědělských statků
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou s možností chovu drobného domácího zvířectva
- stavby pro veterinární péči (ordinace atp.)
- stavby a zařízení pro drobný chov hospodářského zvířectva (stáje, králíkárný, kurníky atp.)

- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)

### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- provozovny služeb a řemeslných dílen bez podstatného vlivu na okolí s minimálními dopravními nároky (zámečnictví, truhlářství atp.) v hospodářských objektech za podmínky orientace do stavbami uzavřeného dvora a za podmínky dobré dopravní dostupnosti
- skleníky a bazény včetně zastřešení v zahradách zemědělských statků smí celkově zabírat maximálně 15% plochy zahradní zeleně, maximálně však 60m<sup>2</sup> (nevztahuje se na plochy nezastavitelných zahrad)
- včelnice a včelíny, počet včelstev je přizpůsoben velikosti pozemku a odstupovým vzdálenostem od sousedních objektů
- fotovoltaické panely a sluneční kolektory včetně souvisejících zařízení jsou přípustné na objektech za podmínky, že nejsou viditelné z náměstí, přístupových cest k zámku a při pohledech od zámku a od rybníka Labuť v zimním období a nenarušují krajinný ráz při dálkových pohledech
- u stávajících provozoven, jejichž funkční využití neodpovídá uvedenému funkčnímu využití plochy, lze povolovat pouze provádění oprav, rekonstrukce lze povolit pouze v případě, že stávající provozovna nemá negativní vliv na okolní prostředí

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- zřizování sportovních hřišť (tenisové dvorce) v zahradách původních zemědělských usedlostí
- a vše ostatní

### **Podmínky obecné:**

- provozovny služeb a drobné řemeslné výroby musí mít vždy přístup výhradně z obslužných komunikací
- u obytných ulic lze vzhledem k dopravnímu napojení povolovat stavby hlavního využití, z přípustného využití pouze stavby bez nároku na další dopravní obsluhu
- parkování zákazníků služeb zajištěno na vlastním nebo pronajatém pozemku
- v plochách určených k ochraně funkce lesa (plochy ve vzdálenosti 50m od hranice lesa) nesmí být umístěn rodinný dům, pokud dotčený orgán nestanoví v konkrétní lokalitě jinak; tyto plochy mohou být využity pro zahrady náležející k pozemkům rodinných domů v lokalitě

<b>BŘ</b>	<b>BYDLENÍ A ŘEMESLO</b>
<b>Obsah:</b>	Území zástavby rodinných domů venkovského charakteru, určené pro bydlení, s možností drobné řemeslné výroby.

### **OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- max. % zastavění 38%
- min. % zeleně 40%
- podlažnost rodinné domy max. 2 NP včetně podkroví, výrobní objekty max. do 8m

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- rodinné domy s majetkovou vazbou na objekty výrobní v oplocených zahradách s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
- stavby pro výrobu a služby bez vlivu na okolí nebo s omezeným vlivem na okolí (malovýrobní pekárny, autoservisy, pneuservisy, truhlárny, lakovny, zámečnické provozy atp.) v souladu s hygienickými limity s majetkovou vazbou na rodinné domy

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- veřejná prostranství
- parkovací plochy automobilů pro potřeby zóny
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)
- garáže izolované nebo integrované do objektů
- zařízení integrovaná do staveb rodinných domů

- zařízení pro ubytování – max. 4 pokoje, tj. 8 lůžek
- provozovny služeb a řemeslných dílen bez vlivu na okolí (ateliéry, krejčovské dílny atp.)
- zařízení administrativní (kanceláře)
- zařízení pro obchodní účely (prodejny s celkovou plochou do 100 m<sup>2</sup> včetně zázemí)
- zařízení veřejného stravování s odbytovou plochou do 50 m<sup>2</sup> (bufety, občerstvení, jídelny, restaurace atp.)
- zařízení sportovní (fit centra, sauny)
- zařízení zdravotnická (ordinace, laboratoře)
- zařízení pro veterinární péči (ordinace atp.)
- zařízení integrovaná do staveb s provozovny výroby a služeb
  - zařízení veřejného stravování malá (bufety, občerstvení)
  - zařízení pro vědu a výzkum (laboratoře, dílny)
  - zařízení pro služby a obchodní účely malá (prodejny)
  - zařízení administrativní (kanceláře)
  - zařízení pro správu a provoz
- přípustné využití v plochách výrobních
  - garáže pro nákladní automobily
  - odstavné a parkovací plochy nákladních automobilů
  - odstavné a parkovací plochy autobusů

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- skleníky a bazény včetně zastřešení v zahradách rodinných domů smí celkově zabírat maximálně 15% plochy zahradní zeleně, maximálně však 60m<sup>2</sup>
- včelnice a včelíny, počet včelstev je přizpůsoben velikosti pozemku a optimálním odstupovým vzdálenostem od sousedních objektů
- fotovoltaické panely a sluneční kolektory včetně souvisejících zařízení jsou přípustné na objektech za podmínky, že nejsou viditelné z náměstí, přístupových cest k zámku a při pohledech od zámku a od rybníka Labuť v zimním období a nenarušují krajinný ráz při dálkových pohledech
- u stávajících provozoven, jejichž funkční využití neodpovídá uvedenému funkčnímu využití plochy, lze povolovat pouze provádění oprav, rekonstrukce lze povolit pouze v případě, že stávající provozovna nemá negativní vliv na okolní prostředí

#### **Podmínky obecné:**

- parkování zákazníků služeb zajištěno na vlastním nebo pronajatém pozemku

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- zřizování sportovních hřišť v zahradách rodinných domů
- a vše ostatní

#### **F.4.2. PLOCHY REKREACE**

<b>RI</b>	<b>REKREACE INDIVIDUÁLNÍ – CHATY</b>
-----------	--------------------------------------

**Obsah:** Stávající území pro individuální rekreaci s objekty individuální rekreace (chatami).

#### **OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- max.% zastavění 15%, nejvýše však 100m<sup>2</sup>
- min.% zeleně 70%
- podlažnost max. 2 NP včetně podkroví

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- stávající rekreační chaty v zahradách okrasných nebo užitkových

- nové rekreační chaty do max. zastavěné plochy 80m<sup>2</sup> v zahradách okrasných nebo užitkových na pozemcích o min. ploše 600m<sup>2</sup>

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- parkovací plochy osobních automobilů pro potřeby rekreatantů
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)
- sportovní nekrytá hřiště (hřiště s nezpevněným povrchem bez speciálního vybavení, jednotlivé tenisové kurty, hřiště na odbíjenou, minigolfová hřiště, areály zdraví atp.) ve veřejných plochách
- včelnice a včelíny, počet včelstev je přizpůsoben velikosti pozemku a odstupovým vzdálenostem od sousedních objektů
- drobné zahradní stavby (stavby pro uskladnění zahradního nářadí, přístřešky do celkové plochy všech staveb na pozemku s výjimkou skleníků do 16 m<sup>2</sup>)
- skleníky o celkové ploše max. 10m<sup>2</sup>

### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- rozšíření stávajících objektů na pozemcích, u kterých jsou k 1.1.2011 překročeny regulační podmínky max. zastavěné plochy, se připouští pouze za účelem situování nezbytného minimálního sociálního zařízení v objektu
- na pozemku 116/10 k.ú. Žinkovy se připouští legalizace chaty při splnění podmínky příjezdu na pozemek z místní komunikace na pozemku parc. č. 123/1 k.ú. Žinkovy

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- rozšiřování objektu na stavební parcele 134 k.ú. Žinkovy a nové stavby na pozemku 1711/6 a 1713/2 k.ú. Žinkovy
- rozšiřování objektů a výstavba nových staveb na pozemku st. parc. 261, 254, 348, 300 a poz. parc. 1721/47, 1721/38, 1721/19, 1721/42, 1721/18, 1716/1, 1721/39 k.ú. Žinkovy
- a vše ostatní

<b>RA</b>	<b>REKREAČNÍ AREÁLY</b>
-----------	-------------------------

**Obsah:** Plocha pro rekreační pobyt v lokalitě Olšovka s krátkodobě pronajímatelnými chatami a doprovodnou vybaveností pro rekreaci, relaxaci a sportovní vyžití návštěvníků.

### **OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- objekty musí svým architektonickým i objemovým řešením zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území
- % zastavění minimální, ,max. však 25%
- min.% zeleně 60%
- podlažnost max. 2NP včetně podkroví

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- chatové objekty pro krátkodobý pronájem
- stavby pro stravování a relaxační vybavení

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- zařízení integrovaná do staveb s hlavním využitím
  - zařízení sportovní v objektech (fit centra, sauny, bazény)
  - zařízení pro správce a provoz
- sportovní nekrytá hřiště (hřiště s nezpevněným povrchem bez speciálního vybavení, jednotlivé tenisové kurty, hřiště na odbíjenou, minigolf, skateboard atp.)
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- parkovací plochy osobních automobilů pro potřebu rekreační plochy (parkování osobních automobilů pro lokalitu řešeno v ploše VZ.1 Olšovka
- a vše ostatní

<b>RT</b>	<b>AUTOKEMPY A TÁBORIŠTĚ</b>
-----------	------------------------------

**Obsah:** Plochy pro krátkodobý pobyt u přírodních vodních ploch s možností koupání a sportovních aktivit rekreantů.

**OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- % zastavění minimální

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- plochy pro stanování a stanoviště pro krátkodobé připojení karavanů na elektro, případně pitnou vodu

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- sportovní nekrytá hřiště (hřiště s nezpevněným povrchem bez speciálního vybavení, jednotlivé tenisové kurty, hřiště na odbíjenou, minigolf, skateboard atp.)
- pobytové louky a pláže
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)
- vedení technické infrastruktury

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- parcelace území pro využívání individuálními vlastníky
- jakékoli stavby trvalého charakteru s výjimkou staveb zemních a staveb přípustných a podmíněně přípustných
- vše ostatní

**Poznámka:**

- Plocha Z3.14 je součástí regionálního biocentra. Parkovací plochy osobních automobilů a stanoviště karavanů budou přednostně umístěny v západní části zastavitelné plochy Z3.14. Správní objekty autokempu budou situovány v ploše OK.3.

**F.4.3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

<b>OV</b>	<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉHO CHARAKTERU</b>
-----------	---

**Obsah:** Plochy veřejného vybavení se stavbami pro vzdělávání a výchovu, zdravotní a sociální služby, veřejnou správu a kulturu a integrovaný záchranný systém.

**OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- max. % zastavění 40%
- min. % zeleně 30%
- podlažnost max. 3NP včetně podkroví v návrhových lokalitách, ve stávající zástavbě přizpůsobit charakteru území

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- stavby občanské vybavenosti:
  - stavby pro vzdělávání a výchovu (mateřské školy, základní školy, umělecké školy)
  - stavby pro zdravotní účely
  - stavby pro sociální účely (byty pro matky s dětmi, azylové domy, denní stacionáře, domovy důchodců atp.)
  - stavby pro veřejnou správu



- stavby pro kulturu (výstavní prostory, knihovny, galerie, kluby, přednáškové sály atp.)
- stavby pro církevní účely (kostely, kaple, modlitebny, fary, kapličky)
- stavby pro záchranný integrovaný systém (požární zbrojnice atp.)
- stavby pro ochranu veřejného pořádku (pro Policii ČR)
- parkovací plochy osobních automobilů pro potřebu lokality

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- stavby pro vědu a výzkum (výzkumná pracoviště, laboratoře atp.)
- stavby pro sportovní účely (fit centra, menší bazény, sauny)
- stavby pro veřejné stravování drobná a střední (bufety, občerstvení, jídelny)
- stavby a zařízení pro správu a provoz
- zařízení integrovaná do staveb s hlavním případně přípustným využitím
  - zařízení pro obchodní účely malá (prodejny s celkovou plochou do 100 m<sup>2</sup>)
  - zařízení administrativní
  - provozovny služeb a řemeslných dílen bez vlivu na okolí (ateliéry, krejčovské dílny atp.)
  - služební byty
- 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.)
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- vše ostatní

#### **Poznámka:**

- na st. parc. č. 30 v k.ú. Žinkovy je přípustná pouze stavba sakrálního charakteru.

<b>OK</b>	<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍHO CHARAKTERU</b>
-----------	--

**Obsah:** Plochy komerčního vybavení pro cestovní ruch, obchodní účely a veřejné stravování lokálního významu.

### **OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- |                    |   |
|--------------------|---|
| • max. % zastavění | stávající stav, resp. 40%                             |
| • min. % zeleně    | 20%   |
| • podlažnost       | stávající stav, resp. dle vazby na stávající zástavbu |

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- stavby pro služby cestovního ruchu (jídelny, restaurace, pohostinství, penziony atp.)
- samostatné objekty pro restaurace a pohostinství
- stavby pro obchodní účely lokálního charakteru

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- provozovny drobné řemeslné výroby a služeb bez vlivu na okolí (např. ateliéry, krejčovské dílny, hodinářství, kadeřnictví atp.)
- parkovací a odstavné plochy pro potřebu lokality
- letní restaurace v zahradě
- sportovní nekrytá hřiště pro potřeby funkce hlavní (kuželník, minigolfová hřiště atp.)
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)
- stavby veřejného charakteru definované pro plochy OV – občanské vybavení veřejného charakteru

### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- fotovoltaické panely a sluneční kolektory včetně souvisejících zařízení jsou přípustné na objektech za podmínky, že jsou odvrácené od náměstí, nejsou viditelné při pohledu od zámku a od rybníku Labuť v zimním období a nenarušují krajinný ráz při dálkových pohledech
- užívání přístřešku a skladu pro nákladní automobily na pozemkové parc. č. 1726/5 je povoleno za podmínky odstoupení oplocení při severní hranici pozemku o 3,5m od severní hranice pozemku ve prospěch veřejného prostoru PD

<b>OK.1</b>	<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍHO CHARAKTERU – ZÁMECKÝ AREÁL</b>
-------------	--

**Obsah:** Plochy areálu zámku v Žinkovech pro funkční využití v souladu s limity nemovité kulturní památky.

**OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- max. % zastavění stávající stav, resp. dle vydaného územního rozhodnutí
- min. % zeleně stávající stav, resp. dle vydaného územního rozhodnutí
- podlažnost zachování stávajícího stavu

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- kongresové centrum včetně ubytování a stravování

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- hospodářské a provozní budovy
- parkovací plochy osobních automobilů pro potřebu lokality
- zařízení integrovaná do staveb s hlavním využitím
  - prostory pro obchod a služby
  - informační centrum
  - zařízení veřejného stravování
  - wellness (sauny, masáže, vířivky atp.)

**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- podzemní parkovací objekt pro potřeby areálu za podmínky ozelenění střechy (dle vydaného ÚR)

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- fotovoltaické panely a sluneční kolektory včetně souvisejících zařízení na objektech

<b>OK.2</b>	<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍHO CHARAKTERU – TECHNICKO – VÝROBNÍ ZÁZEMÍ</b>
-------------	---

**Obsah:** Plochy komerčního vybavení pro technicko výrobní zázemí areálu zámku v Žinkovech.

**OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- max. % zastavění 40%
- min. % zeleně 20%
- podlažnost 3NP včetně podkroví

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- stavby občanské vybavenosti:
  - stavby pro vědu a výzkum (výzkumná pracoviště, laboratoře atp.)
  - stavby pro vzdělávání a výchovu
  - stavby pro kulturu (výstavní prostory, knihovny, galerie, kluby, přednáškové sály atp.)

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- parkovací plochy osobních automobilů a autobusů pro potřebu obce a zámeckého areálu
- zpracování biomasy z údržby areálu zámku včetně provozu plazmatické pece pro likvidaci bioodpadu

- zařízení integrovaná do staveb s hlavním využitím
  - zařízení administrativní (kanceláře)
  - zařízení pro správce a provoz
- stavby pro záchranný integrovaný systém (požární zbrojnice atp.)

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- zpracování biomasy z údržby areálu zámku včetně provozu plazmatické pece pro likvidaci bioodpadu bude posouzeno individuálně po předložení konkrétního záměru
- fotovoltaické panely a sluneční kolektory včetně souvisejících zařízení jsou přípustné na objektech za podmínky, že nejsou viditelné při pohledu od zámku a od rybníku Labuť v zimním období a nenarušují krajinný ráz při dálkových pohledech

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- vše ostatní

<b>OK.3</b>	<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍHO CHARAKTERU – SLUŽBY CESTOVNÍHO RUCHU</b>
-------------	--

**Obsah:** Plochy komerčního vybavení pro cestovní ruch.

#### **OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- max. % zastavění stávající stav, resp. 40%,
- min. % zeleně 20%
- podlažnost ve stávající zástavbě přizpůsobit charakteru území, v ostatních zastavitelných plochách max. 3 NP včetně podkroví

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- stavby pro veřejné ubytování s integrovaným stravovacím a relaxačním vybavením

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- parkovací plochy osobních automobilů pro potřebu lokality
- zařízení integrovaná do staveb s hlavním využitím
  - zařízení sportovní v objektech (např. fit centra, sauny, bazény)
  - zařízení pro správce a provoz
- sportovní nekrytá hřiště (hřiště s nezpevněným povrchem bez speciálního vybavení, hřiště na odbíjenou, tenis,
- minigolf, atp.)
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)
- stavby veřejného charakteru definované pro plochy OV – občanské vybavení veřejného charakteru

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- oplocení za podmínky zachování neomezené prostupnosti místních a účelových komunikací
- fotovoltaické panely a sluneční kolektory včetně souvisejících zařízení jsou přípustné na objektech za podmínky, že nejsou viditelné z náměstí, přístupových cest k zámku a při pohledech od zámku a od rybníka Labuť v zimním období a nenarušují krajinný ráz při dálkových pohledech
- v ploše Z3.14 je přípustné umístit pouze správný objekt autokempu a tábořiště, v ploše je možné situovat stanoviště pro krátkodobé připojení karavanů na elektro, případně pitnou vodu

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- vše ostatní

#### **Poznámka:**

- Na st. parcelách č. 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 307, 308, 309, 310 není povolena změna půdorysné plochy staveb na nich umístěných, ani jejich nástavba. Pripouští se pouze nezbytné plošné rozšíření pro technickou vybavenost – tepelné čerpadlo pro objekty.

<b>OS</b>	<b>TĚLOVÝCHOVA A SPORT</b>
-----------	----------------------------

**Obsah:** Plochy pro tělovýchovu a sport lokálního nebo regionálního významu.

**OBEČNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- max. % zastavění 30%
- min. % zeleně 40%
- podlažnost max. 3NP, max. výška halových objektů 12m

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- stavby pro sportovní účely se speciálním vybavením (stadióny, tenisové areály, plavecké areály, volejbalové areály, fotbalové areály atp.)
- stavby pro sportovní účely malé (tělocvičny, menší bazény, fit centra, sauny atp.)

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- parkovací plochy provozu a návštěv pro potřebu lokality
- veřejná prostranství
- stavby pro správu a provoz
- zařízení integrovaná do staveb s hlavním případně přípustným využitím
  - zařízení pro ubytování (penzióny, ubytovny atp.)
  - zařízení sportovní v objektech (fit centra, sauny, bowlingy atp.)
  - zařízení veřejného stravování drobná (bufety, občerstvení, jídelny, restaurace)
  - zařízení administrativní (kanceláře)
  - zařízení zdravotnická malá (ordinace)
  - zařízení pro obchodní účely malá (prodejny s prodejní plochou do 50 m<sup>2</sup>)
- minigolfová hřiště
- veřejně přístupné areály pro neorganizované volnočasové aktivity (inline dráha, horolezecké stěny, dětské hřiště atp.)

**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- veřejně přístupné areály pro neorganizované volnočasové aktivity se skateboard prvky lze s ohledem na hlučnost provozu situovat pouze při dostatečném odstupu od objektů bydlení

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- vše ostatní

<b>OS.1</b>	<b>TĚLOVÝCHOVA A SPORT – SPORTOVIŠTĚ PRO KONGRESOVÉ CENTRUM</b>
-------------	---

**Obsah:** Plochy pro otevřená sportoviště jižně od zámeckého areálu v ploše územní rezervy R3.3.

**OBEČNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- obecná prostorová regulace není vzhledem k charakteru plochy stanovena

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- sportovní nekrytá hřiště přírodního charakteru

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)

- sportovní nekrytá hřiště přírodního charakteru (jednotlivé tenisové kurty, hřiště na odbíjenou, minigolfová hřiště atp.)
- hipostezky
- inline dráha

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- stavba pro provoz areálu (občerstvení, šatny, klubové zařízení atp.), pokud bude prokázána nemožnost využití části objektu na pozemku 1707/4 k.ú. Žinkovy (stávající technická vybavenost) a za podmínky, že stavba bude umístěna mimo pohledovou osu zámeckého parku a bude zakomponována do krajiny

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- vše ostatní

<b>OH</b>	<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY</b>
-----------	-------------------------------------

**Obsah:** Plochy veřejných pohřebišť.

#### **OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- hroby a hrobky
- urnové háje
- rozptylové louky

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- církevní stavby
- stavby a zařízení pro správu a provoz
- veřejná WC

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- vše ostatní

#### **F.4.4. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

<b>PD</b>	<b>VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S DOMINANTNÍ FUNKCÍ DOPRAVY</b>
-----------	---

**Obsah:** Plochy sloužící obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru (návesní prostor, ulice).

#### **OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- náměstí, návesní prostor, ulice
- stezky pro pěší a cyklisty

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- parkově upravená zeleň
- zařízení a objekty sloužící pro hromadnou dopravu (zastávky)
- parkovací stání osobních automobilů případně autobusů
- kaplička, pomník, památník, plastika

**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- dětská hřiště, umožňuje-li to charakter a prostorové uspořádání veřejného prostoru (např. v obytné ulici)

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- odstavování nákladních automobilů ve všech plochách s rozdílným způsobem využití kromě výrobních ploch

**Poznámka:**

- plochy veřejných prostranství nejsou vzhledem ke své velikosti v grafické části popsány kódem

**PZ | VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S DOMINANTNÍ FUNKCÍ ZELENĚ**

**Obsah:** Plochy sloužící obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru (náměstí, ulice, tržiště, parky).

**OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- plochy veřejné zeleně

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- stezky pro pěší a cyklisty
- pomník, památník, plastika

**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- dětská hřiště, umožňuje-li to charakter a prostorové uspořádání veřejného prostoru

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- odstavování nákladních automobilů a autobusů
- a vše ostatní

**PS | VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S DOMINANTNÍ FUNKCÍ SPORTU**

**Obsah:** Plochy volně přístupných otevřených sportovišť.

**OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- sportovní nekrytá hřiště (hřiště s nezpevněným povrchem bez speciálního vybavení, jednotlivé tenisové kurty, hřiště na odbíjenou, košíkovou atp.)

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)
- plastika
- plošná rekreační zařízení přírodního charakteru (pobytové louky)
- veřejné WC

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- a vše ostatní

#### F.4.5. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

<b>SM</b>	<b>BYDLENÍ SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ</b>
-----------	--------------------------------

**Obsah:** Území bydlení s plochami dalších funkcí dotvářejících pestrý charakter území - obchod , služby aj.

##### OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- objekty musí svým architektonickým řešením stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území
- max.% zastavění 50%
- min. % zeleně 30%
- % zastavění a % zeleně určí stavební úřad s ohledem na konkrétní lokalitu, pro zástavbu bytovými objekty platí přiměřeně prostorové regulativy BM a BI
- podlažnost 3NP, resp. ve stabilizovaných plochách přizpůsobit charakteru území

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- budovy obytné vícepodlažní
- stavby veřejného charakteru definované pro plochy OV – občanské vybavení veřejného charakteru (pro vzdělání a výchovu, zdravotní a sociální služby, veřejnou správu, kulturu, ochranu veřejného pořádku atp.)

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby pro církevní účely (kostely, kaple, modlitebny)
- budovy obytné nízkopodlažní
- stavby pro administrativu
- stavby pro ubytování do 40 lůžek (penziony, ubytovny, hotely) při splnění požadavku na parkování,
- provozovny drobné řemeslné výroby a služeb bez vlivu na okolí (ateliéry, krejčovské dílny, kadeřnictví, opravny spotřebního zboží)
- zařízení integrovaná do staveb s hlavním případně přípustným využitím
  - zařízení pro obchodní účely (prodejny s celkovou zastavěnou plochou do 100 m<sup>2</sup>)
  - zařízení veřejného stravování (bufety, občerstvení, jídelny, restaurace, kluby)
  - zařízení sportovní (fit centra, sauny)
  - zařízení pro veterinární péči (ordinace)
  - garáže integrované do objektů
- veřejné WC
- parkovací a odstavné plochy osobních automobilů pro potřebu lokality
- veřejná prostranství
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)

##### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby pro ubytování s kapacitou vyšší než 40 lůžek budou posuzovány individuálně dle konkrétní lokality
- provozovny drobné řemeslné výroby bez podstatného vlivu na okolí s minimálními dopravními nároky (zámečnictví, truhlářství atp.) lze při splnění hygienických limitů situovat za podmínky uzavřených hospodářských dvorů v územích původní zástavby
- fotovoltaické panely a sluneční kolektory včetně souvisejících zařízení jsou přípustné na objektech za podmínky, že jsou odvrácené od náměstí, nejsou viditelné při pohledu od zámku a od rybníku Labuť v zimním období a nenarušují krajinný ráz při dálkových pohledech
- u stávajících provozoven, jejichž funkční využití neodpovídá uvedenému funkčnímu využití plochy, lze povolovat pouze provádění oprav, rekonstrukce lze povolit pouze v případě, že stávající provozovna nemá negativní vliv na okolní prostředí

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- vše ostatní

#### **F.4.6. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

<b>DS</b>	<b>DOPRAVA MIMO ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ</b>
-----------	--

**Obsah:** Plochy komunikací II. a III. tříd, místních a účelových komunikací a stezek pro pěší a cyklisty mimo zastavěné a zastavitelné území.

##### **OBEČNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- komunikace II. třídy
- komunikace III. třídy
- místní komunikace
- účelové komunikace
- stezky pro pěší a cyklisty

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- zařízení a objekty sloužící pro hromadnou dopravu (zastávky, ostrůvky, točny)
- parkovací stání osobních automobilů případně autobusů
- doprovodná zeleň komunikací

##### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- parkování nákladních automobilů v místech, kde nesnižuje kvalitu využití okolních zastavěných pozemků nebo nemá vliv na krajinný ráz

##### **Poznámka:**

- při pozemkových úpravách se u ploch účelových komunikací připouští úprava trasování účelové komunikace při zachování propojení cílových míst účelové komunikace, zakreslené v hlavním výkresu ÚP
- plochy silniční dopravy nejsou vzhledem ke svému charakteru a velikosti v grafické části popsány kódem

##### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- vše ostatní

**Poznámka:** Na pozemcích parc. č. 1834/3 a 1835/1 k.ú. Žinkovy je plocha DS umístěna v zastavěném území.

<b>DV</b>	<b>DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ – PLOCHY PRO PARKOVÁNÍ NA TERÉNU</b>
-----------	---

**Obsah:** Plochy kapacitních parkovišť.

##### **OBEČNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena
- nedílnou součástí všech parkovacích ploch je výsadba vzrostlé zeleně v minimálním poměru 1strom na 5 parkovacích stání

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- parkovací plochy osobních automobilů

##### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- veřejné WC



**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- vše ostatní

**F.4.7. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

<b>TI</b>	<b>ZAŘÍZENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>
-----------	--

**Obsah:** Plochy pro zásobování zemním plynem, elektrickou energií, vodou, plochy pro odkanalizování a čištění odpadních vod a plochy pro nakládání s odpady.

**OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- stavby a zařízení pro zásobování elektrickou energií
- stavby a zařízení pro zásobování zemním plynem
- stavby a zařízení pro zásobování vodou (úpravny vody, vodojemy, čerpací stanice)
- stavby a zařízení pro kanalizaci a čištění odpadních vod (ČOV, retenční nádrže)
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady (sběrný dvůr)

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- stavby a zařízení pro správce a provoz

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- vše ostatní

**F.4.8. PLOCHY VÝROBY**

<b>VS</b>	<b>VÝROBNÍ SLUŽBY, ŽIVNOSTENSKÉ PROVOZY</b>
-----------	---

**Obsah:** Území výroby, služeb a živnostenských provozů, která podstatně neobtěžují své okolí.

**OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- max. % zastavění 50%, max. zastavěná plocha jedním objektem přizpůsobit charakteru okolní zástavby
- min. % zeleně 20%
- podlažnost max. 2 NP, resp. 8m

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- stavby pro výrobu a služby s omezeným vlivem na okolí (malovýrobní pekárny, autoservisy, pneuservisy, truhlárny, lakovny, zámečnické provozy atp.)
- provozovny drobné řemeslné výroby a služeb bez vlivu na okolí nebo s omezeným vlivem na okolí, v souladu s hygienickými limity
- stavby pro lehkou výrobu (montážní dílny) bez vlivu na okolí

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- areály pro stavební činnost (stavební dvory)
- zařízení integrovaná do staveb s hlavním případně přípustným využitím
  - zařízení veřejného stravování malá (bufety, občerstvení)
  - zařízení pro vědu a výzkum (laboratoře, dílny)
  - zařízení pro obchodní účely malá (prodejny)
  - zařízení administrativní (kanceláře)
  - zařízení pro správu a provoz

- prodejní plochy s maximální zastavěnou plochou 400 m<sup>2</sup>
- stavby pro administrativu
- garáže pro osobní a nákladní automobily
- odstavné a parkovací plochy nákladních automobilů
- odstavné a parkovací plochy autobusů
- odstavné a parkovací plochy osobních automobilů pro potřeby lokality
- rostlinná výroba a s tím související skladování vyjma silážních žlabů

### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- stavby komunálních provozů (technické služby), pokud splňují hygienické předpisy ve vztahu k okolní zástavbě
- stavby pro nakládání s odpady (sběrné dvory a kompostárny), zřizované obcí, v lokalitě Z2.1 v Kokořově
- areály pro stavební činnost (stavební dvory) v lokalitě Z2.1 v Kokořově

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- betonárky
- sila vyšší než 8m
- autobazary
- fotovoltaické elektrárny na terénu
- stavby pro bydlení
- a vše ostatní

### **Podmínky obecné:**

- veškeré záměry v plochách VS musí vyhovět požadavkům dotčeného orgánu posuzujícího vlivy záměru na životní prostředí

<b>VZ</b>	<b>ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA</b>
-----------	--------------------------

**Obsah:** Plochy speciálních staveb pro výrobu a zemědělství

### **OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- max. % zastavění 50%
- min. % zeleně 20%
- podlažnost max. 2 NP, resp. 12m

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- stavby a zařízení pro chov dobytka, drůbeže
- stavby pro úpravu a skladování plodin (seníky, sušičky, sila do výše 12 m)

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- sklady hnojiv a chemických přípravků
- stavby pro mechanizační prostředky
- stavby pro veterinární péči
- hnojiště, silážní jámy
- provozovny drobné řemeslné výroby a služeb bez podstatného vlivu na okolí s vazbou na funkci dominantní (ateliéry, krejčovství, zámečnictví atp.), v souladu s hygienickými limity
- stavby pro nakládání s odpady (kompostárny)
- stavby pro správu a provoz
- zařízení integrovaná do staveb s hlavním případně přípustným využitím
  - zařízení veřejného stravování malá (bufety, občerstvení)
  - zařízení pro vědu a výzkum (laboratoře, dílny)
  - zařízení pro obchodní účely malá (prodejny)

- zařízení administrativní (kanceláře)
- zařízení pro správu a provoz
- zařízení pro obchodní účely (celková prodejní plocha do 400 m<sup>2</sup>)
- zařízení zdravotnická malá (ordinace, laboratoře)
- odstavné a parkovací plochy nákladních automobilů
- odstavné a parkovací plochy osobních automobilů
- čerpací stanice PHM včetně plnicích stanic PB

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- bioplynová stanice, při splnění podmínky umístění na pozemcích st. p. 26/1, parc. č. 327/2, 327/3, 327/4, 327/5, 327/7, 330/1, 1346 v k.ú. Kokořov (vydáno územní rozhodnutí)
- provozovny drobné řemeslné výroby a služeb bez podstatného vlivu na okolí (autoservisy, pneuservisy, truhlárny, lakovny, zámečnické provozy atp.) v případě nevyužití objektů pro zemědělskou činnost
- v případě nevyužití celých areálů pro zemědělskou činnost se připouští využití ploch VZ dle funkčních regulativů VS

#### **Podmínky obecné:**

- veškeré záměry v plochách VZ musí vyhovět požadavkům dotčeného orgánu posuzujícího vlivy záměru na životní prostředí

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- nepřípustné jsou veškeré stavby, nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro bydlení
- sběrné dvory
- fotovoltaické elektrárny na terénu
- a vše ostatní

<b>VZ.1</b>	<b>ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA - S VYUŽITÍM PRO AGROTURISTIKU</b>
-------------	---

**Obsah:** Plochy zemědělských dvorů Žinkovice a Olšovka s využitím pro agroturistiku.

#### **OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- max. % zastavění                    50%
- min. % zeleně                        20%
- podlažnost                            max. 2 NP, resp. 12m

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- stavby pro bydlení
- stavby a zařízení pro chov dobytka, drůbeže
- stavby pro ustájení koní
- jízďárny
- stavby pro úpravu a skladování plodin (seníky, sušičky, sila do výše 12 m)

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělskou výrobu
- stavby pro mechanizační prostředky
- stavby pro ubytování
- stavby pro veterinární péči
- hnojiště, silážní jámy
- provozovny drobné řemeslné výroby a služeb bez podstatného vlivu na okolí s vazbou na funkci dominantní (zámečnictví atp.)
- stavby pro správu a provoz
- zařízení integrovaná do staveb s hlavním případně přípustným využitím

- zařízení veřejného stravování malá (bufety, občerstvení)
- zařízení pro vědu a výzkum (laboratoře, dílny)
- zařízení pro obchodní účely malá (prodejny)
- zařízení administrativní (kanceláře)
- zařízení pro správu a provoz
- odstavné a parkovací plochy nákladních automobilů
- odstavné a parkovací plochy osobních automobilů

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- provozovny drobné řemeslné výroby a služeb bez podstatného vlivu na okolí (autoservisy, pneuservisy, truhlárny, lakovny, zámečnické provozy atp.) v případě nevyužití objektů pro zemědělskou činnost
- potravinářská výroba (pivovar, lihovar) za podmínky respektování charakteru stávající zástavby

#### **Podmínky obecné:**

- veškeré záměry v plochách VZ musí vyhovět požadavkům dotčeného orgánu posuzujícího vlivy záměru na životní prostředí

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- vše ostatní

<b>VZ.2</b>	<b>ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA – DOPROVODNÉ PLOCHY PRO AGROTURISTIKU</b>
-------------	--

**Obsah:** Plochy pro doprovodné služby pro agroturistiku.

#### **OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- zařízení nezbytná pro přímý kontakt návštěvníků statku s koňmi, dobytkem a drobným domácím zvířectvem:
  - přístřešky pro dobytek
  - přístřešky pro koně
  - stavby pro drobné domácí zvířectvo (drůbež, králíci)

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- parkovací plochy pro návštěvníky statku
- altány

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- nepřipustná je výstavba staveb, které nijak nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím
- a vše ostatní

<b>VZ.3</b>	<b>ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA – KOMPOSTÁRNA</b>
-------------	--

**Obsah:** Plochy pro kompostárnu

#### **OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- plocha otevřené kompostárny

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- nepřípustná je výstavba nadzemních staveb
- a vše ostatní

**F.4.9. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

<b>W</b>	<b>VODNÍ PLOCHY A TOKY DOPLNĚNÉ DOPROVODNOU ZELENÍ</b>
----------	--

**Obsah:** Plochy řek, rybníků a nádrží a drobných vodních toků, které plní funkce ekologicko-stabilizační, rekreační, estetické, hospodářské.

**OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy včetně doprovodné zeleně

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- vodohospodářská zařízení a úpravy (jezy, jímání vody, výpusti, hráze, čepy aj.)
- stavby pro přemostění vodních toků (mosty pro motorovou a železniční dopravu, lávky pro pěší a cyklisty)

**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- výstavba vodních ploch v Rochlích na toku Jamky pod statkem Žinkovice v k.ú. Březí u Žinkov je přípustná při splnění podmínek:
  - horní nádrž řešena se sedimentační funkcí přírodě blízkého charakteru se širokým a mělkým litorálem a trvale průtočným přelivem; v rámci biocentra v okolí horní nádrže je navržen lužní les a louka
  - dolní nádrž zabezpečí migraci vodních organismů přes trvale průtočný propustek; nádrž může být řešena s protipovodňovou ochranou jako mokrý poldr.

**F.4.10. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

<b>FO</b>	<b>ORNÁ PŮDA</b>
-----------	------------------

**Obsah:** Plochy orné půdy a travních porostů sloužících zemědělské výrobě, pěstování technických plodin a biomasy.

**OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- orná půda
- travní porosty

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště atp.)
- břehové porosty vodotečí a vodních ploch
- včelnice a mobilní včelíny
- účelové komunikace
- pěší cesty, cyklistické a jezdecké stezky

**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- přístřešky pro pastevní chov hospodářského zvířectva a pro související skladování krmiva, uzavřené max. ze tří stran, za podmínky umístění mimo exponované polohy
- v odůvodněných případech se při kladném odborném posouzení připouští zalesňování pozemků
- ohradníky pro účely pastevectví (hovězí dobytek, koně, ovce atp.) v případě zalučnění pozemků při splnění podmínky zachování průchodnosti účelových komunikací a komunikací pro pěší a cyklisty, vyznačených v ÚP

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- nepřípustné je zřizování intenzivních chovů zvířete (například obory, farmové chovy a bažantnice)
- umístování fotovoltaických elektráren
- umístování stožárů větrných elektráren
- golfové hřiště
- nepřípustné je oplocování pozemků z vlastnických a jiných důvodů
- a vše ostatní

**FP LOUKY A PASTVINY**

**Obsah:** Plochy luk, pastvin a ostatních travních porostů, doplněné plochami ostatní krajinné zeleně, které v krajině plní zejména funkci estetickou, ekologicko-stabilizační a protierozní.

**OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- travní porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště atp.)
- břehové porosty vodotečí a vodních ploch
- vodní toky a vodní plochy
- účelové komunikace
- pěší cesty a cyklistické a jezdecké stezky
- včelnice a mobilní včelíny
- zařízení rekreační nekrytá plošná přírodního charakteru (pobytové louky, areály zdraví s jednotlivými stanovišti pohybových aktivit atp.)

**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- přístřešky pro pastevní chov hospodářského zvířectva a pro související skladování krmiva, uzavřené max. ze tří stran, za podmínky umístění mimo exponované polohy
- ohradníky pro účely pastevectví (hovězí dobytek, koně, ovce atp.) při splnění podmínky zachování průchodnosti účelových komunikací a komunikací pro pěší a cyklisty, vyznačených v ÚP
- v odůvodněných případech se při kladném odborném posouzení připouští výsadba ovocných sadů
- v odůvodněných případech se při kladném odborném posouzení připouští zalesňování pozemků

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- nepřípustné je zřizování intenzivních chovů zvířete (například obory, farmové chovy a bažantnice)
- umístování fotovoltaických elektráren
- umístování stožárů větrných elektráren
- oplocování pozemků z vlastnických a jiných důvodů
- a vše ostatní

<b>FP.1</b>	<b>LOUKY A PASTVINY V PLOCHÁCH ÚSES</b>
-------------	---

**Obsah:** Plochy luk, pastvin a ostatních travních porostů, doplněné plochami ostatní krajinné zeleně, které v krajině plní zejména funkci estetickou, ekologicko-stabilizační a protierozní a jsou součástí ploch ÚSES. **Funkční využití ploch se řídí plánem ÚSES.**

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- pořádání krátkodobých veřejných akcí na pozemku parc. č. 1771/1

**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- výstavba vodních ploch za podmínky umožnění průchodu vodních organismů

Dále viz FP – Louky a pastviny, pokud funkční využití neodporuje plánu ÚSES

<b>FP.2</b>	<b>PARKUROVÉ LOUKY</b>
-------------	------------------------

**Obsah:** Plochy určené pro parkurové skákání.

**OBEČNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- mobilní překážky pro parkurové skákání

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- mobiliář, odpovídající charakteru a intenzitě využívání plochy

**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- využití shodné s plochou FP, pokud plocha nebude využívána pro parkurové skákání
- oplocení pozemku formou „břevnového“ hrazení, resp. typem oplocení nenarušujícího krajinný ráz

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- drátěné oplocení pozemku a oplocení narušující krajinný ráz
- kryté přístřešky, tribuny pro diváky
- umístování fotovoltaických elektráren
- umístování stožárů větrných elektráren
- a vše ostatní

**F.4.11. PLOCHY LESNÍ**

<b>LF</b>	<b>LESY</b>
-----------	-------------

**Obsah:** Plochy hospodářských, rekreačních a ochranných lesů, které v krajině plní zejména funkci ekologicko stabilizační a protierozní. Plochy lesů zahrnují přechodové plochy ostatní krajinné zeleně a drobné plochy lučních porostů..

**OBEČNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- lesní porosty pro hospodářské využití, lesy ochranné a lesy zvláštního určení

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- náletové dřeviny na rozhraní lesů a ZPF
- luční porosty v rámci lesních porostů
- lesnické školky a arboreta
- dočasné oplocování lesních školek a pozemků s mladou výsadbou stromů za účelem jejich ochrany před okusem zvěří
- plochy pro manipulaci s dřevní hmotou
- včelnice a mobilní včelíny
- účelové komunikace
- pěší cesty, cyklistické a jezdecké stezky

**Poznámka:** Na pozemku parc. č. 1707/2 k.ú. Žinkovy je přípustné vybudování otevřeného přírodního amfiteátru dle vydaného územního rozhodnutí.

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- nepřípustné je zřizování intenzivních chovů zvěře (např. obory, farmové chovy a bažantnice)
- nepřípustné je umístování fotovoltaických elektráren
- nepřípustné je umístování stožárů větrných elektráren
- oplocování pozemků z vlastnických důvodů a za účelem omezení obecného užívání lesa
- a vše ostatní

**LF.1 | LESY V PLOCHÁCH ÚSES**

**Obsah:** Plochy hospodářských, rekreačních a ochranných lesů, které v krajině plní zejména funkci ekologicko stabilizační a protierozní a jsou součástí ploch ÚSES. Plochy lesů zahrnují přechodové plochy ostatní krajinné zeleně a drobné plochy lučních porostů. **Funkční využití ploch se řídí plánem ÚSES.**

Dále viz LF – Lesy, pokud funkční využití neodporuje plánu ÚSES

**F.4.12. PLOCHY PŘÍRODNÍ****KO | OSTATNÍ KRAJINNÁ ZELENĚ**

**Obsah:** Nelesní dřevinné porosty (remízy, staré sady, liniové volné a doprovodné porosty, plošné porosty mimo plochy PUPFL), které plní v krajině funkci ekologicko-stabilizační, protierozní a estetickou a dotvářejí charakteristický krajinný ráz.

**OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště atp.)
- břehové porosty vodotečí a vodních ploch

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- travní porosty
- vodní toky
- dočasné oplocování pozemků s mladou výsadbou stromů za účelem jejich ochrany před účinky zemědělské techniky a před okusem zvěří
- komunikace účelové
- pěší cesty a cyklistické a jezdecké stezky
- včelnice a mobilní včelíny



**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- alejové výsadby, nahrazující stávající plošné keřové porosty podél komunikací, za podmínky souhlasu DO
- v odůvodněných případech se při kladném odborném posouzení připouští zalesnění ploch

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- nepřípustné je umístování fotovoltaických elektráren
- nepřípustné je umístování stožárů větrných elektráren
- nepřípustné je oplocování pozemků z vlastnických a jiných důvodů
- nepřípustné je zřizování intenzivních chovů zvířete (např. obory, farmové chovy a bažantnice)
- a vše ostatní

**Poznámka:**

- menší plochy ostatní krajinné zeleně nejsou v grafické části popsány kódem

**KO.1 | OSTATNÍ KRAJINNÁ ZELENĚ V PLOCHÁCH ÚSES**

**Obsah:** Nelesní dřevinné porosty (remízy, staré sady, liniové volné a doprovodné porosty), které plní v krajině funkci ekologicko-stabilizační, protierozní a estetickou a jsou součástí ploch ÚSES. Součástí ploch jsou pozemky ZPF zejména v mezofilních prvcích ÚSES. **Funkční využití ploch se řídí plánem ÚSES.**

Dále viz KO – Ostatní krajinná zeleně, pokud funkční využití neodporuje plánu ÚSES

**F.4.13. PLOCHY SPECIFICKÉ ZELENĚ****ZV | ZELENĚ VYHRAZENÁ – ZÁMECKÝ PARK**

**Obsah:** Plocha části zámeckého parku na pravém břehu Žinkovského rybníka s významnou funkcí okrasnou a rekreační, které v území plní zejména funkci estetickou a ekologicko-stabilizační.

**OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- plochy parkové zeleně

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- stezky pro pěší a cyklisty
- pomník, památník, plastika
- travní porosty

**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- loděnice, resp. stanoviště pro půjčování lodí na pozemku 1702.k.ú. Žinkovy po odsouhlasení architektonického řešení stavebním úřadem
- dětská hřiště, umožňuje-li to charakter parkových úprav
- oplocení za podmínky zachování neomezené prostupnosti místních a účelových komunikací

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- odstavování automobilů
- oplocení na rozhraní zámeckého parku a břehových partií Žinkovského rybníka
- a vše ostatní

**ZV.1 ZELENĚ VYHRAZENÁ – ZÁMECKÝ PARK – V PLOCHÁCH ÚSES**

**Obsah:** Plocha části zámeckého parku na pravém břehu Žinkovského rybníka s významnou funkcí okrasnou a rekreační, které v území plní zejména funkci estetickou a ekologicko-stabilizační. Plocha je součástí ploch ÚSES. **Funkční využití ploch se řídí plánem ÚSES.**

Dále viz ZV – Zeleň ostatní vyhrazená – zámecký park, pokud funkční využití neodporuje plánu ÚSES.

**ZS NEZASTAVITELNÉ ZAHRADY**

**Obsah:** Plochy větších zahrad samostatných i sdružených do větších celků.

**OBEČNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:**

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- kultury ovocných stromů

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- okrasné a užitkové zahradní kultury
- travní porosty
- studny

**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- oplocování zahrad ve volné krajině je přípustné pouze v případě, že nenarušuje krajinný ráz
- na pozemcích 816, 492/30, 522/5, 522/6, 532/3, 532/4 k.ú. Březí u Žinkov se připouští výstavba zemědělské stavby – přístřešku pro hospodářská zvířata pro ukrytí před nepřízní počasí za podmínky začlenění stavby do krajiny, tj. pohledové odclonění zelení

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- vše ostatní

## **G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

### **G.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

#### **G.1.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

##### **komunikace a plochy pro motorová vozidla**

##### **k.ú. Žinkovy**

- |        |  |
|--------|--|
| VD-3.1 | úprava trasy silnice II/191 v k.ú. Žinkovy včetně úpravy křižovatky s místní komunikací do Čepince a silnicí III/1872 do Neuraz, koridor vymezen v šířce 80m, tj. 40 m od osy navrhované přeložky II/191 na obě strany |
| VD-3.2 | místní komunikace západně od lokality Z3.9   |
| VD-3.3 | místní komunikace v lokalitě Z3.10   |
| VD-3.4 | místní komunikace v lokalitě Z3.12   |
| VD-3.5 | místní komunikace pro napojení lokality Z3.14  |

- VD-3.6 místní komunikace pro napojení lokality Z3.14
- VD-3.7 obnova místní komunikace pro napojení lokality Z3.7
- VD-3.8 místní komunikace pro napojení zástavby severovýchodně od Žinkov ze stávající silnice III/19117
- VD-3.9 parkování na terénu v Žinkovech - zastavitelná plocha Z3.16

#### **účelové komunikace v krajině s možností vyznačení cyklotras a turistických tras**

##### **k.ú. Březí u Žinkov**

- VD-1.1 účelová komunikace včetně doprovodné zeleně severně nad obcí Březí (propojení komunikační sítě v obci a krajině)

##### **k.ú. Kokořov**

- VD-2.1 účelová komunikace přecházející na k.ú. Jarov u Blovic
- VD-2.2 účelová komunikace severně od Kokořova mezi přeloženou II/230 a územím Hlavníky
- VD-2.3 účelová komunikace k požární nádrži
- VD-2.4 účelová komunikace severovýchodně od Kokořova přecházející na k.ú. Prádlo
- VD-2.5 účelová komunikace východně od Kokořova přecházející na k.ú. Novotníky
- VD-2.6 účelová komunikace jižně od Kokořova

##### **k.ú. Žinkovy**

- VD-3.10 účelová komunikace severně od Žinkov
- VD-3.11 účelová komunikace severozápadně od Žinkov
- VD-3.12 účelová komunikace severozápadně od Žinkov
- VD-3.13 obnova účelové komunikace severozápadně od Žinkov u zemědělského areálu
- VD-3.14 obnova účelové komunikace jižně od Žinkov
- VD-3.15 účelová komunikace pro napojení zástavby u lipové aleje

#### **ostatní komunikace pro pěší a cyklisty**

##### **k.ú. Březí u Žinkov**

- VD-1.2- chodník pro pěší v Březí při severní straně silnice II/230

##### **k.ú. Kokořov**

- VD-2.7 chodník pro pěší v Kokořově podél stávající III/19117
- VD-2.8 připojení komunikace pro pěší a cyklisty z Kokořova (po stávající II/230) na účelovou komunikaci u bývalého areálu SÚS Starý Plzenec
- VD-2.9 pěší propojení Kokořov – Žinkovy po pravém břehu Úslavy (část na k.ú. Žinkovy)

##### **k.ú. Žinkovy**

- VD-3.16 chodník při silnici III/19117 v Žinkovech severně od náměstí podél stávající III/19117
- VD-3.17 chodník při silnici II/191 v Žinkovech východně od náměstí podél stávající II/191
- VD-3.18 chodník při silnici II/191 a III/11759 v Žižkovech (směr Měčín)
- VD-3.19 vycházková cesta mezi náměstím v Žižkovech a okružní cestou okolo Žižkovského rybníku
- VD-3.20 vycházková cesta mezi lokalitou Z3.12 obytnou zástavbou a okružní cestou okolo Žižkovského rybníku
- VD-3.21 chodník při stávající silnici II/191 po hrázi Žižkovského rybníka o minimálně normou stanovené šíři (spojení centrum – škola – zámek) - způsob uspořádání veřejného

	prostoru a přesnou polohu v rámci veřejného prostoru určí následná projektová dokumentace
VD-3.22	zokruhování vycházkové cesty s lipovou alejí západně od zámku
VD-3.23	vycházková cesta okolo Žižkovského rybníka
VD-3.24	propojení vycházkové cesty okolo Žižkovského rybníka a Čepince
VD-3.25	propojení chatové osady v Čepinci s hrází Čepineckého rybníku
VD-3.26	propojení lokality Z3.12 s místní komunikací

### G.1.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

#### Energetické stavby -elektro

##### k.ú. Kokořov

VE-2.1	venkovní vedení VVN 110 kV Rokycany – Nepomuk, k.ú. Kokořov, ve prospěch městyse Žinkovy
--------	--

#### Vodohospodářské stavby

##### k.ú. Kokořov

VK-2.1	návrh ČOV včetně splaškové kanalizace, k.ú. Kokořov, ve prospěch městyse Žinkovy
--------	--

##### k.ú. Žinkovy

VK-3.1	návrh úpravy vody a vodojemu, k.ú. Žinkovy, ve prospěch městyse Žinkovy
--------	---

### G.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

#### Snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území a založení prvků územního systému ekologické stability

##### k.ú. Březí u Žinkov

VR-1.1	doplnění ÚSES - regionální biokoridor
VR-1.2	doplnění ÚSES – regionální biokoridor
VR-1.3	doplnění ÚSES – regionální biocentrum
VR-1.4	doplnění ÚSES – lokální biokoridor
VR-1.5	doplnění ÚSES – lokální biocentrum
VR-1.6	doplnění ÚSES – lokální biokoridor
VR-1.7	doplnění ÚSES – lokální biokoridor
VR-1.8	revitalizace bezejmenné vodoteče nad Olšovkou a doplnění ÚSES – lokální biokoridor
VR-1.9	doplnění ÚSES – lokální biokoridor severně od Březí
VR-1.10	revitalizace bezejmenné vodoteče jižně od Březí a doplnění ÚSES – lokální biokoridor
VR-1.11	doplnění ÚSES
VR-1.12	rybníční soustavy pod Žinkovicemi včetně revitalizace pravostranného přítoku v interakčním prvku a doplnění ÚSES – lokální biocentrum a lokální biokoridor

##### k.ú. Kokořov

VR-2.1	doplnění ÚSES . regionální biocentrum
VR-2.2	doplnění ÚSES – lokální biokoridor
VR-2.3	revitalizace bezejmenné vodoteče a doplnění ÚSES – lokální biokoridor

VR-2.4	revitalizace Jarského potoka a obnovení rybníku západně od Kokořova (část v k.ú. Žinkovy)
VR-2.5	doplnění ÚSES – lokální biokoridor
VR-2.6	doplnění ÚSES – lokální biokoridor
VR-2.7	protierozní opatření - vsakovací pás včetně dvouřadé aleje (část na k.ú. Žinkovy)

#### k.ú. Žinkovy

VR-3.1	doplnění ÚSES – lokální biokoridor
VR-3.2	doplnění ÚSES – lokální biokoridor
VR-3.3	doplnění ÚSES – lokální biokoridor
VR-3.4	doplnění ÚSES – regionální biocentrum
VR-3.5	revitalizace bezejmenné vodoteče

### G.3. STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ BEZPEČNOSTI STÁTU

V řešeném území nejsou tyto stavby a opatření uplatněny.

### G.4. ASANACE ÚZEMÍ

V řešeném území jsou uplatněny tyto požadavky na asanace území.

VA-3.1	stavební parcela č. 223 k.ú. Žinkovy – z důvodu návrhu chodníku pro pěší VD3.21 při jihozápadní straně stávající silnice II/191 u rybníka Labuť
VA-3.2	stavební parcela č. 368 k.ú. Žinkovy – z důvodu návrhu chodníku pro pěší VD-3.21 při jihozápadní straně stávající silnice II/191 u rybníka Labuť
VA-3.3	stavební parcela č. 24 k.ú. Žinkovy – z důvodu návrhu chodníku pro pěší VD3.16 při stávající silnici III/19117

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

Městys Žinkovy nepožaduje uplatnění předkupního práva na veřejně prospěšné stavby.

### I. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE §50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona nebyla požadována.

### J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

#### k.ú. Březí u Žinkov

#### R1.1 ČOV Březí včetně splaškové kanalizace technická vybavenost

- Rozloha lokality 0,100 ha
- Využití území TI
- Požadavky na prověření záměru

Před převedením územní rezervy mezi zastavitelné plochy bude zpracován generel odkanalizování obce Březí, který prověří

- umístění čistírny odpadních vod a vedení splaškové kanalizace v obci Březí
- komunikační připojení ČOV na účelovou komunikaci
- odvádění dešťových vod z obce

#### k.ú. Kokořov

##### R2.2 Vodojem Březí včetně obecního vodovodu v Březí

##### technická vybavenost

- Rozloha lokality **0,080 ha**
- Využití území **TI**
- Požadavky na prověření záměru

Před převedením územní rezervy mezi zastavitelné plochy bude zpracován generel zásobování obce Březí a Kokořov pitnou vodou, který prověří

- vydatnost společných vodních zdrojů pro zásobování Březí a Kokořova pitnou vodou
- umístění vodojemu a trasy vodovodu v Březí
- umístění vodojemu a trasy vodovodu v Kokořově

##### R2.3 Vodojem Kokořov včetně obecního vodovodu v Kokořově

##### technická vybavenost

- Rozloha lokality **0,087 ha**
- Využití území **TI**
- Požadavky na prověření záměru

Před převedením územní rezervy mezi zastavitelné plochy bude zpracován generel zásobování obce Březí a Kokořov pitnou vodou, který prověří

- Umístění vodojemu a položení obecního vodovodu v Kokořově
- Dopravní napojení ze stávající komunikace II/230 (po výstavbě přeložky II/230 komunikace pro pěší a cyklisty)

##### R2.4 Před Potokem

##### 1-2 RD

- Rozloha lokality **0,214 ha**
- Využití území **BŘ**
- Požadavky na prověření záměru

Před převedením územní rezervy mezi zastavitelné plochy bude prověřeno:

- situování bydlení v západní části lokality s dopravním přístupem z navrhované účelové komunikace D13 při západní hranici lokality (navrhovaný přístup k požární nádrži)

- situování výrobní části BŘ ve východní části lokality s přístupem z účelové komunikace mezi R2.4 a R2.5, prověření možnosti napojení na původní II/230 v blízkosti křižovatky s přeloženou III/02011

Podmínkou převedení územní rezervy do zastavitelných ploch je výstavba přeložky II/230

### R2.5 Mezi Silnicemi

### výrobní služby, živnostenské provozy

- Rozloha lokality **0,824 ha**
- Využití území **VS**
- Požadavky na prověření záměru
  - dopravní obsluha území výhradně z komunikace při západní hranici lokality, prověření možnosti napojení této komunikace na původní II/230 v blízkosti křižovatky s přeloženou III/02011
  - veřejný prostor bude rozšířen a bude zajištěno otáčení vozidel ve veřejném prostoru

Podmínkou převedení územní rezervy do zastavitelných ploch je výstavba přeložky II/230

### R2.6 K Novotníkům

### výrobní služby, živnostenské provozy

- Rozloha lokality **2,625 ha**
- Využití území **VS**
- Požadavky na prověření záměru
  - Územní studie prověří:
    - dopravní obsluhu území z účelové komunikace K2.19, resp. přes stávající areál zemědělské výroby
    - objemové a funkční regulativy v území
    - členění území na jednotlivé areály a jejich dopravní obsluhu
    - připojení areálu na inženýrské sítě
    - ozelenění plochy a její pohledové oddělení zejména od krajinného území
    - objemové regulativy plochy s ohledem na krajinný ráz

Podmínkou převedení územní rezervy do zastavitelných ploch je výstavba přeložky II/230.

## k.ú. Žinkovy

### R3.1 Základní škola

### občanské vybavení veřejného charakteru

- Rozloha lokality **0,645 ha**
- Využití území **OV**
- Požadavky na prověření záměru
  - Územní studie prověří
    - možnost využití stávajícího objektu MŠ
    - situační umístění základní školy
    - funkční vazby na plochu územní rezervy R3.2

- převedení venkovního vedení VN k trafostanicím T13, T14 a T15 do zemního kabelu

Územní studie bude zpracována v koordinaci s ÚS územní rezervy R3.2.

### R3.2 Veřejné sportovní plochy

### veřejné prostranství s dominantní funkcí sportu

- Rozloha lokality **1,022**
- Využití území **PS**
- Požadavky na prověření záměru

Územní studie prověří

- možnost koordinovaného využívání území školou a veřejností, resp. nutnost vymezení samostatných ploch pro školní hřiště a sportoviště s volným přístupem veřejnosti
- případnou možnost využití části území jako veřejně přístupnou plochu s dominantní funkcí zeleně, nahrazující z části tuto plochu v lokalitě Z3.12
- převedení venkovního vedení VN k trafostanicím T13, T14 a T15 do zemního kabelu

Územní studie bude zpracována v koordinaci s ÚS územní rezervy R3.5 a zastavitelné plochy Z3.12

### R3.3 Sportovní plochy Kongresového centra

### otevřená sportoviště a areály

- Rozloha lokality **2,168**
- Využití území **OS.1**
- Požadavky na prověření záměru

- Podmínkou převedení územní rezervy do zastavitelných ploch je specifikování konkrétního záměru investora v textové a grafické formě, projednání a schválení záměru obcí a dotčenými orgány
- Bude prověřena možnost využití části objektu na pozemku 1707/4 k.ú. Žinkovy (stávající technická vybavenost) pro provoz areálu (občerstvení, šatny, klubové zařízení atp.)
- V území bude prověřena možnost umístění nekrytých sportovišť (golfová odpaliště, pobytové louky se stanovišti fyzických aktivit, dětských hřišť, hipostezek, inline dráhy atp.)

### R3.4 ČOV Čepinec včetně splaškové kanalizace

### technická vybavenost

- Rozloha lokality **0,084 ha**
- Využití území **TI**
- Požadavky na prověření záměru

Před převedením územní rezervy mezi zastavitelné plochy bude zpracován generel odkanalizování Čepince, který prověří:

- umístění čistírny odpadních vod a vedení splaškové kanalizace v Čepinci
- dopravní obsluhu ČOV
- odvádění dešťových vod z obce



**R3.5 V Lukách****bydlení v rodinných domech**

- **Rozloha lokality** **1,234**
- **Využití území** **BI.1**
- **Požadavky na prověření záměru**
  - Územní studie prověří
    - umístění veřejně přístupné plochy s dominantní funkcí zeleně území, které bude velikostí odpovídat součtu plochy Z3.12 a R3.5, prověří možnost umístění tohoto prostranství v rámci plochy R3.2
    - navrhne umístění veřejných prostranství s komunikacemi pro obsluhu území, naváže na dopravní řešení lokality Z3.12

Územní studie bude zpracována v koordinaci s ÚS územní rezervy R3.2 a zastavitelné plochy Z3.12

## **K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

Seznam ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci a plánovací smlouvou:

- zastavitelná plocha Z1.2 - na části lokality na pozemcích parc. č. 82/3 k.ú. Březí u Žinkov a 331/2, 331/3, 331/6 k.ú. Kokořov V Březí
- zastavitelná plocha Z3.5 - k.ú. Žinkovy Nad Úslavou 3
- zastavitelná plocha Z3.9 - k.ú. Žinkovy Na Jamkách  
(variantně nahrazuje územní studii)
- zastavitelná plocha Z3.10 - k.ú. Žinkovy Pod Hájem  
(variantně nahrazuje územní studii)
- zastavitelná plocha Z3.12 - k.ú. Žinkovy U Školky 2  
(variantně nahrazuje územní studii)

## **L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDIE DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

Seznam ploch, pro které bude pořízena územní studie:

- zastavitelná plocha Z3.9 - k.ú. Žinkovy Na Jamkách
- zastavitelná plocha Z3.10 - k.ú. Žinkovy Pod Hájem
- zastavitelná plocha Z3.12 - k.ú. Žinkovy U Školky 2

Podmínky pro zpracování územní studie jsou uvedeny v kapitole C.2 Vymezení zastavitelných ploch a plochy přestavby.

Pro územní studie, zpracovávané obcí, se stanovuje lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti na 2 roky od rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení územní studie.

Pro územní studie, zpracovávané obcí z vlastního nebo jiného podnětu, se stanovuje lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti na 2 roky od rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení územní studie.

## **M. ETAPIZACE NAVRŽENÉHO ROZVOJE**

---

Pořadí změn v území není stanoveno.

## **N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

---

Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt:

- Centrum městyse Žinkovy (plocha vymezena ve výkresu N1 – Základní členění)
- Areál žinkovského zámku

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

---

Počet listů textové části	66 formátů A4
Počet výkresů grafické části	9

## II. ODŮVODNĚNÍ

### A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Rozhodnutí o pořízení nového územního plánu (ÚP) Žinkovy schválilo Zastupitelstvo městyse Žinkovy dne 10.12.2008 usnesením z 11. veřejného zasedání Zastupitelstva. Dne 18.12.2008 požádal městys Žinkovy Městský úřad Nepomuk, odbor výstavby a životního prostředí (dále jen pořizovatel) o pořízení nového územního plánu dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Dne 18.12.2009 předložil městys pořizovateli průzkumy a rozborů zpracovatele ing. arch. Blanky Hyskové a oznámil určeného zastupitele městyse pro projednávání starostu JUDr. Jiřího Pomahače.

Dne 31.5.2010 oznámil pořizovatel zahájení projednávání návrhu zadání ÚP Žinkovy veřejnou vyhláškou, kdy a kde je možno do návrhu zadání ÚP nahlížet. Ve lhůtě 30 dnů mohl každý uplatnit své připomínky k návrhu zadání ÚP, dotčené orgány požadavky, sousední obce podněty. Dne 23.8.2010 pořizovatel spolu s pověřeným zastupitelem a zpracovatelem připomínky a požadavky posoudil a návrh zadání upravil. Zastupitelstvo městyse Žinkovy usnesením č. 19/2010 dne 13.9.2010 schválilo zadání územního plánu Žinkovy. Určeným zastupitelem pro projednávání ÚP se usnesením zastupitelstva č. 6 z 11.11.2010 stal starosta Jan Řežábek.

Dne 1.7.2011 byl předložen pořizovateli zpracovaný návrh ÚP Žinkovy. Pořizovatel oznámil dne 15.7.2011 konání společného jednání o návrhu ÚP. Společné jednání o návrhu ÚP s dotčenými orgány se konalo dne 17.8.2011 na MÚ Nepomuk. Všechna stanoviska a připomínky uplatněné při společném jednání byly do návrhu ÚP zapracovány. Pořizovatel zaslal návrh k posouzení Krajskému úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje spolu se zprávou o projednání dne 7.11.2011. Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje vydal souhlasné stanovisko k posouzenému návrhu ÚP dne 30.11.2011. Řízení o posouzeném návrhu ÚP bylo oznámeno veřejnou vyhláškou v souladu s § 52 stavebního zákona. Návrh byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na MÚ Nepomuk (odbor výstavby a životního prostředí) a na městysu Žinkovy ve dnech od 2.1.2012 do 1.2.2012. Veřejná vyhláška oznámení o veřejném projednání byla zveřejněna na úředních deskách a internetových stránkách MÚ Nepomuk [www.nepomuk.cz](http://www.nepomuk.cz) a Úřadu městyse Žinkovy [www.zinkovy.cz](http://www.zinkovy.cz) ve lhůtě od 16.12.2011 do 2.2.2012. Veřejné projednání se konalo dne 1.2.2012 v Žinkovech a byl z něho pořízen písemný záznam. Na základě posouzení uplatněných připomínek a námitek k návrhu ÚP došlo k podstatné úpravě návrhu a proto pořizovatel v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona oznámil veřejnou vyhláškou opakované veřejné projednání za účasti dotčených orgánů.

Upravený návrh územního plánu Žinkovy pro opakované veřejné projednání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí v termínu od 22.3.2013 do 24.4.2013. Nejpozději do 7 dnů od opakovaného veřejného projednání dne 24.4.2013 mohli vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení v rozsahu úprav, oprávněný investor a zástupce veřejnosti uplatnit námítky a každý své připomínky. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky opakovaného projednání návrhu ÚP Žinkovy. Na základě vyhodnocení uplatněných námitek k upravenému návrhu ÚP došlo opět k podstatné úpravě návrhu ÚP, a proto pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou druhé opakované veřejné projednání za účasti dotčených orgánů.

Upravený návrh územního plánu Žinkovy pro druhé opakované veřejné projednání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí v termínu od 13.6.2013 do 17.7.2013. Nejpozději do 7 dnů od opakovaného veřejného projednání dne 17.7.2013 mohli vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení v rozsahu úprav, oprávněný investor a zástupce veřejnosti uplatnit námítky a každý své připomínky. Námítky a připomínky nebyly uplatněny.

Návrh rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek k návrhu ÚP Žinkovy pořizovatel zaslal dne 29.7.2013 dotčeným orgánům s výzvou k uplatnění stanovisek. Dotčené orgány ve stanovené lhůtě neuplatnily žádné námítky. Následně pořizovatel předložil Zastupitelstvu městyse Žinkovy návrh na vydání územního plánu Žinkovy.

## B. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

### B.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Politika územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR“), schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009 nemá na zpracování územního plánu obce Žinkovy žádné konkrétní požadavky, omezení ani doporučení. V rámci republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území je nutné vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Územní plán byl zpracován v souladu s těmito požadavky.

Správní území obce Žinkovy leží mimo rozvojové oblasti a osy a mimo trasy dopravní a technické infrastruktury vymezené politikou územního rozvoje, není vymezenou specifickou oblastí.

### B.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, které nabyly účinnosti 17.10.2008; vyplývají ÚPD řešeného území tyto požadavky:

- E1 – vedení 110 kV Rokycany – Blovice – Nepomuk (VPS)
- Regionální biocentrum vymezené:
  - Žinkovský rybník včetně okolí
  - severní část k.ú. Březí u Žinkov a k.ú. Kokořov
- regionální biokoridor vymezený:
  - údolní niva Bradlavy
  - údolní niva Úslavy
  - severní část k.ú. Březí u Žinkov
  - severní část k.ú. Kokořov
- zajistit ochranu krajinných vedut, respektovat záplavové území a poddolované území

Z ÚPD sousedních správních obvodů vyplývají pro ÚP Žinkovy tyto požadavky:

- Ze správního území Prádlu (ÚP Prádlu nabyt účinnosti 23.9.2007) přecházejí na správní území Žinkovy tyto VPS:
  - E1 – vedení 110 kV Rokycany – Blovice – Nepomuk (viz ZUR PK)
  - VD-12 - účelová komunikace včetně aleje k.ú. Prádlu – k.ú. Kokořov

## C. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Regionální územní systém ekologické stability a vedení VVN 110kV jsou záměry, které byly převzaty z nadřazené ÚPD (ZÚR Plzeňského kraje) a přecházejí ze sousedních správních území do řešeného území a naopak. Lokální územní systém ekologické stability byl revidován.

Územní plán Žinkovy navrhuje doplnění systému účelových komunikací v krajině, které slouží většinou současně pro obhospodařování krajiny a pro rekreaci. Tyto cesty propojují cesty v řešeném území s dochovanými lesními cestami. Tam, kde na sousední správní území přecházejí po zemědělském půdním fondu, je nutné tyto cesty navázat v sousedních správních územích.

Prvky, přecházející na sousední správní území jsou rozděleny podle jednotlivých správních území takto:

### Správní území Jarov

#### k.ú. Jarov u Blovic

- Obnova účelové komunikace K2.13

**Správní území Prádlo****k.ú. Prádlo**

- Návrh vedení VVN 110 kV
- Pokračování navrhované účelové komunikace K2.14

**k. ú. Novotníky**

- Návrh vedení VVN 110 kV
- Protierozní opatření - zatravnovací pás s dvouřadou alejí K2.21

**Správní území Měčín****k.ú. Radkovice u Měčina**

- Změna trasy stávající komunikace II/191 v jihozápadní části k.ú. Žinkovy

**Správní území Neurazy****k.ú. Vojovice**

- Komunikace pro pěší a cyklisty K3.24 kolem Žinkovského rybníka – jižní část včetně lávky přes potok Tůně

**Prvky ÚSES přechází na všechna sousední správní území.**

## **D. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Návrh územního plánu je zpracován v souladu s cíli územního plánování dle §18 a úkoly územního plánování dle § 19 zákona 183/2006 Sb., neboť v řešeném území vytváří předpoklady pro:

- koordinaci využívání území
- zachování a rozvíjení přírodních a kulturních hodnot území
- udržitelný rozvoj území vyvážeností podmínek pro ochranu krajiny (vymezení ÚSES, omezení zástavby ve volné krajině), vytvářením podmínek pro zabezpečení rozvoje technické infrastruktury území (návrh přeložky komunikace II/230 v Kokořově, změna stávající komunikace III/19117 na II/191 ve směru Kokořov – Žinkovy – Klatovy a úprava její trasy, změna stávající komunikace II/191 na III/? ve směru Žinkovy – Nepomuk, územní rezerva pro ČOV v Březí, územní rezerva pro vodojem pro Kokořov, územní rezerva pro vodojem pro Březí, návrh ČOV v Kokořově, návrh ČOV v Žinkovech, územní rezerva ČOV v Čepinci, snižování nebezpečí přírodních katastrof a jejich důsledků v zastavěném území i v krajině (úpravy na vodotečích), vytvářením podmínek pro výstavbu (plochy pro bydlení v Žinkovech a výrobu v Kokořově)

Urbanistické a architektonické hodnoty území a ochrana nezastavěného území je zajištěna celkovým řešením územního plánu, zejména důsledným uplatňováním:

- urbanistické koncepce rozvoje obce, specifikované v kapitole C.1 Urbanistická koncepce a v kapitole E. Koncepce uspořádání krajiny výrokové části územního plánu
- koncepce uspořádání krajiny, specifikované v kapitole E a sídelní zeleně, specifikované v kapitole C.3
- podmínek urbanistické koncepce pro vymezené zastavitelné plochy a plochy územních rezerv včetně

podmínek pro rozhodování o změnách v území, tj. požadavků na zpracování územních studií, resp. požadavků na dohodu o parcelaci a plánovací smlouvu ve vybraných plochách a požadavků na urbanistickou koncepci, specifikovaných v kapitole C.2 - Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

- funkčních a prostorových regulativů pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, specifikovaných v kapitole F. územního plánu; tyto regulativy umožňují v jednotlivých plochách umísťovat takové činnosti, které se doplňují, nejsou ve vzájemném rozporu a při jejich správném uplatnění eliminují možné konflikty uživatelů zastavěného a zastavitelného území; funkční regulativy jsou stanoveny rovněž pro nezastavěné území, spolu s navrženým systémem cestní sítě vytvářejí podmínky pro zachování, resp. zvýšení prostupnosti krajiny; prostorové regulativy jsou stanoveny s ohledem na zachování hodnot krajinného rázu při rekonstrukcích staveb a při umísťování nových staveb zejména v okrajových polohách sídel na přechodu mezi zástavbou a krajinou a při umísťování nových staveb ve volné krajině

### **Předmětem urbanistické a architektonické ochrany v území je zejména**

- hodnotné přírodní prostředí v celém správním území, tj. vodní plochy, zejména Žinkovský rybník, údolní nivy vodních toků a velký podíl zatravněných záplavových území podél těchto toků, přírodní území podél bezejmenné vodoteče mezi rybníkem Kamýtko a Novým rybníkem s kombinací luk a lesů v navazujícím správním území Neurazy a Nepomuk, lesní masivy jižní části správním území
- Zámecký park v Žinkovech včetně jeho zájmového území, pro který bylo již vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby „Rekonstrukce zámku Žinkovy a přilehlého okolí – I. etapa“
- Horizonty ve správním území, jež jsou územním plánem zachovány. Jedná se zejména o nezastavěné nezalesněné horizonty s výhledy na sídla ve správním území a s výhledy na zelenou Horu u Nepomuku, symbol širšího okolí.
- hodnota stavebních dominant (zámek a kostel sv. Václava v Žinkovech) Předmětem ochrany jsou především panoramatické pohledy na zámek v Žinkovech s vodní plochou v popředí a dálkové pohledy na kostel sv. Václava v Žinkovech.

### **Přírodní hodnoty**

Předmětem ochrany jsou:

- nezastavitelné terénní hřbety a místa panoramatických výhledů zejména na Zelenou Horu u Nepomuku, zámek a kostel sv. Václava v Žinkovech
- údolní nivy vodních toků (Úslava, Farský potok, Čepinecký potok, Kamýtko) včetně zatravněných záplavových území podél vodotečí, mokřadů a litorálních pásem rybníků
- vodní plochy ve správním území, zejména Žinkovský rybník a rybník Kamýtko a Čepinecký rybník
- louky a pastviny v návaznosti na zastavěné území sídel
- zámecký park včetně území v pohledové ose zámeckého parku
- masivy lesů v jižní části k.ú. Žinkovy a rozptýlená mimolesní zeleň v celém správním území

Územní plán v zájmu ochrany a rozvoje hodnot usiluje o:

- nezastavitelnost horizontů a bezlesých terénních hřbetů
- ochranu Zámeckého parku včetně nezastavitelnosti jeho pohledové osy a stanovuje podmínky pro rekreační využívání ploch v okolí zámku a Žinkovského rybníku
- ochranu údolních niv vodních toků a o zamezení rozvoje zástavby v těchto plochách
- revitalizaci přítoků Úslavy a o vytvoření podmínek pro obnovu, resp. založení nových vodních ploch na těchto vodotečích
- rozčlenění rozsáhlých zemědělských ploch účelovými komunikacemi s doprovodnými alejemi a vsakovacími pásy luk v zájmu zamezení splachům orné půdy do vodotečí

- o vytvoření vycházkových okruhů v okolí sídel, logicky navazujících na komunikační síť v zastavěných územích i na cesty za hranicemi řešeného území

### **Urbanistické a architektonické hodnoty území**

Předmětem ochrany je:

- usazení sídel v krajině
- nemovitě kulturní památky a stavební dominanty, zejména kostel sv. Václava a zámek v Žinkovech s vodní plochou v popředí
- zástavba podél komunikace II/191 při Žinkovském rybníce
- náměstí v Žinkovech
- archeologické lokality
- aleje při přístupových cestách k zámku a podél západního břehu rybníka Labuť
- původní zemědělské dvory v krajině (Olšovka, Žinkovice)
- zástavba osady Ovčín v kontextu s umístěním v krajině a v kontextu se zemědělským dvorem Žitín

Územní plán:

- omezuje plochy pro individuální rekreaci na stávající lokality, volnou krajinu ponechává nezastavitelnou
- rozvíjí funkční využití zemědělských dvorů v krajině v souladu se soudobými potřebami a „únosností“ krajiny
- navrhne novou zástavbu na plochách, které podporují kompaktnost sídla a jejichž zastavěním nedojde k narušení panoramatických pohledů na jednotlivá sídla
- eliminuje rušivé působení objemných staveb zemědělských areálů v panoramatických pohledech návrhem ploch izolační zeleně
- obnovou, resp. návrhem nových cest pro pěší mezi náměstím v Žinkovech, plochami bydlení v jihozápadní části městyse a zámkem vytváří podmínky pro zprůchodnění území a těsnější vazbu mezi zámkem a městysem
- vymezuje územní rezervy pro plochy vzdělávání a sportu (základní a mateřská škola) v návaznosti na bývalou mateřskou školku v jihozápadní části městyse, čímž je řešena závažná kolize na stávající silnici II/191 (přístup dětí do školy)

### **Civilizační hodnoty území**

- poloha při komunikacích II/230 a II/191 s dobrou dostupností Nepomuku, Přeštic a Plzně
- plynifikace Kokořova, Žinkov a Březí
- dostatečně kapacitní telekomunikační vedení
- dostatečně kapacitní elektrická rozvodná síť

Územní plán:

- respektuje návrh nadřazené technické infrastruktury v oblasti elektro (ZUR PK) – VVN 110 kV v k.ú. Kokořov
- využívá a dále rozvíjí stávající kapacitní technickou vybavenost
  - návrh ČOV a kanalizace v Žinkovech a v Kokořově
  - územní rezerva pro ČOV částí Březí a Čepinec
  - návrh centrálního zásobování pitnou vodou v Žinkovech
  - územní rezerva pro zásobování pitnou vodou částí Kokořov a Březí
- respektuje vydané územní rozhodnutí přeložky komunikace II/230 nad obcí Kokořov a navrhuje nové trasování silnice II/191 po stávajících komunikacích (Kokořov – Žinkovy – Petrovice – Klatovy)



## E. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Způsob řešení je v souladu s pojetím územně plánovací dokumentace ve znění zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

V územním plánu byla použita následující grafická a textová řešení, která nejsou v uvedených předpisech specifikována:

- V územním plánu v kapitole „F.3 Přehled typů ploch s rozdílným způsobem využití“ jsou nad rámec vyhlášky 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území dle Hlavy II – Plochy s rozdílným způsobem využití vymezeny „Plochy zeleně“, které nelze zařadit do jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy zeleně jsou dále podrobněji členěny:
  - ZS zeleň sídelní specifická - nezastavitelné zahrady
- Ve výkresu základního členění jsou zakresleny kromě zastavitelných ploch a ploch územních rezerv
  - plochy změn v krajině – vyznačeny jsou barevnou plochou a s označením písmenem K, pořadovým číslem k.ú. a číslem změny (např. K1.1), které je shodné s označením v tabulce č. 4 ve výrokové textové části (kap. E – Koncepce uspořádání krajiny);
  - záměry dopravní infrastruktury - označeny jsou písmenem D, pořadovým číslem k.ú. a číslem změny (např. D2.1), označení je shodné s textovou částí v kapitole D.1 – Dopravní infrastruktura

Uvedení těchto jevů ve výkresu základního členění zvyšuje přehlednost územního plánu a orientaci uživatelů územního plánu ve změnách v krajině nebo změnách, které krajinu ovlivňují. V hlavním výkresu jsou ponechána textová označení výše uvedených jevů.

- V hlavním výkresu jsou zakresleny navrhované i stávající rozvody VN a navrhované i stávající trafostanice. V legendě je stav a návrh graficky rozlišen. Grafické zobrazení bylo zvoleno s ohledem na přehlednost předávané informace.
- Ve výrokové části územního plánu v kapitole F.3 – Přehled typů ploch s rozdílným využitím jsou nad rámec vyhlášky 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území dle Hlavy II § 6 – Plochy občanského vybavení vymezeny plochy OK.2 – technicko výrobní služby. Plochy byly vymezeny z důvodu funkční specifičnosti ve vazbě k zámeckému areálu.
- Dle vyhlášky 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území dle Hlavy II – Plochy s rozdílným způsobem využití, § 16 Plochy přírodní zahrnují pozemky národního parku (v řešeném území se nevyskytuje), pozemky v I. a II. zóně CHKO (v řešeném území se nevyskytuje), pozemky v ostatních zvláště chráněných územích (v řešeném území se nevyskytují), pozemky EVL (v řešeném území se nevyskytují) a pozemky biocenter. Pokud by bylo toto ustanovení plně respektováno, bylo by pouze 18 biocenter ve správním území (z toho 8 zcela, resp. z části na lesní půdě) vymezeno jako „plochy přírodní“, ostatní ZPF by byl zahrnut v „plochách zemědělských“ (včetně biokoridorů), čímž by řešení nezastavěného území zcela ztratilo vzájemné souvislosti a přehlednost. Navíc:
  - funkční biocentra mezofilní jsou umístěna ve fungujících hospodářských lesích – přitom vymezení biocentra ve funkčním lese klade na tuto plochu pouze podmínku, že nesmí být snížena ekologická stabilita biocentra při hospodářském využívání, zvyšování její stability je samozřejmě vhodné, to však bude zabezpečeno lesním hospodářským plánem
  - funkční biocentra hydro a hygrolfilní jsou umístěna v údolních nivách, které jsou většinou plně funkční
  - nefunkční biocentra hydro a hygrolfilní jsou lokalizována (v podstatě) ve funkčních zvlhčených údolních nivách, kde je však potřeba nově otevřít zatrubněnou vodoteč – proto v těchto biocentrech je navrženo otevření vodoteče a graficky je vymezen koridor pro tuto vodoteč a její doplnění doprovodnou zelení



- nefunkční koridory mezofilní se většinou nacházejí na plochách zemědělského půdního fondu, většinou orné půdě, kde bez vymezení jako plochy přírodní není většinou možné ÚSES založit

Územní systém ekologické stability:

- funkční biocentra mezofilní jsou umístěna ve fungujících hospodářských lesích – přitom vymezení biocentra ve funkčním lese klade na tuto plochu pouze podmínku, že nesmí být snížena ekologická stabilita biocentra při hospodářském využívání, zvyšování její stability je samozřejmě vhodné, to však bude zabezpečeno lesním hospodářským plánem
- funkční biocentra hydro a hygrofilní jsou umístěna v údolních nivách, které jsou většinou plně funkční
- nefunkční biocentra hydro a hygrofilní jsou lokalizována (v podstatě) ve funkčních zvlhčených údolních nivách, kde je však potřeba např. nově otevřít zatrubněnou vodoteč – proto v těchto biocentrech je navrženo otevření vodoteče a graficky je vymezen koridor pro tuto vodoteč a její doplnění doprovodnou zelení

Z důvodu zachování přehlednosti vzájemných vazeb v krajině proto zpracovatel:

- ÚSES v hlavním výkrese zakreslil jako funkci překryvnou a po konzultaci se zpracovatelem ÚSES dále:
  - ✓ ve funkčních biocentrech mezofilních ponechal „Plochy lesní“, „Plochy zemědělské – louky a pastviny“ a „Plochy přírodní – ostatní krajinná zeleň“
  - ✓ ve funkčních biocentrech hydro a hygrofilních ponechal „Plochy zemědělské – louky a pastviny“, resp. „Plochy přírodní – ostatní krajinná zeleň“, resp. „Plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a toky doplněné doprovodnou zelení“
  - ✓ stejný postup byl použit u funkčních biokoridorů obou typů
  - ✓ u navrhovaných biokoridorů mezofilních, tj. u ploch, ve kterých je nutné zajistit převod z orné půdy na louky a pastviny a tyto plochy doplnit ostatní krajinnou zelení, byly plochy navrženy do „Ploch přírodních – ostatní krajinná zeleň“ jejich možné využití je specifikováno regulativy, uvedenými v kapitole F.
  - ✓ u navrhovaných biocenter a biokoridorů hydro a hygrofilních, se jedná především o obnovení retenčních schopností krajiny a znovuotevření dříve zatrubněných vodotečí, v některých případech také doplnění nebo obnovení vodních ploch a jejich doplnění doprovodnou zelení; celkové ozelenění těchto ploch, tedy plošná výsadba ostatní krajinné zeleně není z hlediska ÚSES požadována; proto bylo ponecháno stávající využití „Plochy zemědělské – louky a pastviny“, navíc označení plochy jako biocentra nevyklučuje jeho hospodářské využívání, pokud je hospodaření v souladu se zájmy ochrany přírody a podmínkami hospodaření v konkrétním biocentru
- pod „Plochy přírodní“ zahrnul plochy ostatní krajinné zeleně, neboť v krajinném rázu celého správního území mají významnou krajinnotvornou roli a toto funkční vymezení v hlavním výkrese vytváří podmínky pro jejich ochranu; nutno upozornit, že ostatní krajinná zeleň (KO) není vždy totožná s plochami ostatních ploch – neplodné půdy dle katastrální mapy, např. krajinná zeleň na rozhraních lesů a zemědělské půdy je řazena do Ploch lesních (LF).

## F. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ A STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

### F.1. OCHRANA KULTURNÍHO DĚDICTVÍ

V řešeném území se nacházejí nemovité kulturní památky, zapsané do Ústředního seznamu kulturních památek (dále jen „ÚSKP“):

k.ú. Březí u Žinkov

- **Kaple sv. Václava na návsi** – Rejstříkové číslo ÚSKP 17269/4-251

k.ú. Kokořov

- **Brána hospody č.p. 17** – Rejstříkové číslo ÚSKP 38270/4-3797

k.ú. Žinkovy

- **Hrad Potštejn - zřícenina** – Rejstříkové číslo ÚSKP 35697/4-538
- **Kostel sv. Václava na náměstí** – Rejstříkové číslo ÚSKP 18184/4-535
- **Socha P. Marie Immaculaty při kostele** – Rejstříkové číslo ÚSKP 23251/4-536
- **Rovinné neopevněné sídliště Obrovo hradiště** – archeologické stopy – Rejstříkové číslo ÚSKP 33228/4-539
- **Zemědělský dvůr č.p. 35, bývalý Panský dvůr č.p. 100 a špýchar č.p. 191** – Rejstříkové číslo ÚSKP 21543/4-4013
- **Zámek č.p. 36** – Rejstříkové číslo ÚSKP 44947/4-534

Nemovité kulturní památky nemají vymezené ochranné pásmo. Zámek má vymezen areál, ke stavební činnosti v tomto areálu se vyjadřuje odbor školství a kultury MÚ Nepomuk.

Ve správním území Žinkovy se nacházejí území s archeologickými nálezy:

**ÚAN I. kategorie** Archeologické památky zapsané

- **Zřícenina hradu Potštejn** – Rejstříkové číslo ÚSKP 35697/4-538 (první písemná zmínka r. 1259)
- **Rovinné neopevněné sídliště Obrovo hradiště** – archeologické stopy – Rejstříkové číslo ÚSKP 33228/4-539
- **Intravilán městyse Žinkovy** – první písemná zmínka r. 1177

**ÚAN II. kategorie** Archeologicky cenná historická sídla

- **Intravilán obce Březí** – první písemná zmínka r. 1379
- **Intravilán obce Kokořov** – první písemná zmínka r. 1379
- **Širší území rovinného neopevněného sídliště Obrovo Hradiště**

**ÚAN III. kategorie** Archeologicky cenná historická území – celé správní území

## F.2. PODDOLOVANÁ ÚZEMÍ

Ve správním území se nacházejí dvě poddolovaná území:

- Poddolované území 960 (k.ú. Kokořov) – Kokořov – Novotníky – Prádlo – těžba polymetalických rud – rozlehlá plocha na východ od hranic zastavěného území Kokořova až po východní hranici katastru
- Poddolované území 926 (k.ú. Žinkovy) – Žinkovy – radioaktivní suroviny, zlatonosná ruda – lesní plocha na severozápadním svahu kopce Pouzdřim

Zákres byl proveden dle podkladů České geologické služby – Geofondu. Poddolované území je zakresleno ve výkrese O1 - Koordinační výkres.

## G. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ A ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Dotčený orgán - Krajský úřad Plzeňského kraje neuplatnil při projednávání zadání požadavek posouzení navrhovaných změn v území z hlediska vlivů na životní prostředí a vyloučil významný vliv řešení územního plánu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území proto zpracováváno nebylo.

## H. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS. 6

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, vyloučil významný vliv územního plánu Žinkovy na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a nepožadoval vyhodnocení vlivů územního plánu Žinkovy z hlediska vlivů na životní prostředí.

## I. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 6 ZOHLEDNĚNO

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

## J. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ A POKYŇŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU

Návrh ÚP respektuje schválené zadání územního plánu.

Zadání územního plánu v kapitole i) uložilo zpracovateli ÚP řešit jmenovité střety zájmů v území. ÚP je řeší takto:

- **Přeložka II/230**

Zpracovatel ponechal trasu přeložky dle vydaného územního rozhodnutí (Bohemiaplan s.r.o.). Podle dokumentace k ÚŘ byla v návrhu územního plánu upravena trasa propustku vodního toku, napojení komunikace III/02011 severně od křižovatky s přeložkou silnice II/230 a napojení stávající účelové komunikace Kokořov – Jarov na silnici II/230 severozápadně od Kokořova.

Zpracovatelem ÚP bylo upraveno napojení účelové komunikace (K2.11) severně od přeložky.

Dále viz Odůvodnění kapitola K.3 – Dopravní infrastruktura

- **Vedení účelových komunikací**

Účelové komunikace jsou přednostně vedeny v původní stopě dle KN.

- **revize systému ÚSES**

V průběhu zpracování návrhu územního plánu zpracovala firma GeoVision spol. s r.o. (Ing. RNDr. Miroslav Hájek) revizi lokálního ÚSES. Revize ÚSES byla v průběhu zpracování konzultována se zpracovatelem ÚP. Revidovaný ÚSES je součástí ÚP. Regionální ÚSES byl po dohodě s f. GeoVision zpracovatelem upraven tak, aby nezasahoval do proluk stávající zástavby, které jsou platným ÚP určeny k zástavbě (zejména v k.ú. Žinkovy.

- **Komunikace pro pěší a cyklisty**

Komunikace pro pěší a cyklisty mezi hrází Žinkovského rybníka a levým břehem Žinkovského rybníka je vedena v ÚP přes část pozemku st. parc. č. 1/1 k.ú. Žinkovy (Crown Estates s.r.o.)

- **Dočasná stavba na pozemcích parc. č. 1726/5 a 1726/6 k.ú. Žinkovy**

Dočasná stavba na pozemcích 1726/5 a 1726/6 k.ú. Žinkovy bude ponechána za podmínky umožnění vjezdu do lokality Z3.14. Na části pozemku 1726/5 k.ú. Žinkovy je navrženo veřejné prostranství,

kterým je vedena přístupová komunikace k lokalitě Z3.14. Veřejné prostranství je široké 10m a do pozemku 1726/5 k.ú. Žinkovy zasahuje 3,25m

- **Nepovolené stavby ve správním území k.ú. Žinkovy**

- 6 objektů chat v lese jihovýchodně od zámku na pozemcích 1707/5, 1707/6, 1707/7, 1707/8, 1707/9, 1707/10 k.ú. Žinkovy nemá stavební povolení

Všechny chaty v lokalitě na pozemcích 1707/5, 1707/6, 1707/7, 1707/8, 1707/9 a 1707/10 (nepovolené stavby), stejně jako povolené objekty na pozemcích 1707/11, 1707/12, 1707/13 jsou zařazeny do plochy LF – lesy. Vzhledem k charakteru území jsou všechny stávající objekty určeny návrhem ÚP k odstranění.

- Chata u rybníka na pozemku 116/1

Objekt na pozemku parc. č. 116/1 není povolen, zpracovatelem byl pozemek zařazen do plochy KO – ostatní krajinná zeleň.

- Chata mezi Žinkovským rybníkem a rybníkem Kamýtka na pozemku 1685/6

Objekt na pozemku parc. č. 1685/6 není povolen, pozemek byl vzhledem k exponované poloze zařazen do plochy LF – lesy.

- **Lokalita Z3.5 (ZB 21 v PR ÚP Žinkovy)**

Zpracovatelem je navrženo řešení zástavby individuálních rodinných domů ve dvou liniích rovnoběžných s komunikací. Přístup na jednotlivé parcely je zajištěn komunikací v navrhovaném veřejném prostoru o min. šířce 8m.

Dále viz Odůvodnění kapitola K2.2. – Zastavitelné plochy

## **K. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

### **K.1. ETAPIZACE NAVRŽENÉHO ROZVOJE**

Pořadí změn v území není na žádost městyse Žinkovy stanoveno. Městys není vlastníkem pozemků v zastavitelných plochách a z tohoto důvodu nechce omezovat vlastníky. Vlastníci pozemků v zastavitelných plochách však musí splnit podmínky, určené územním plánem, tj. podmínky urbanistické koncepce, podmínky dopravního napojení jednotlivých lokalit a podmínky napojení na technickou infrastrukturu.

### **K.2. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

Vzhledem ke skutečnosti, že stěžejní funkcí sídla je bydlení, je zájmem obce vymezit v přiměřeném rozsahu nové lokality pro bydlení. Nové plochy pro bydlení jsou navrženy tak, aby navazovaly na stávající zastavěné území sídel v rozsahu, který odpovídá velikosti obce a jejího předpokládaného rozvoje. Viz. kapitola odůvodnění „L. – Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“.

#### **K.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY S VYDANÝM ÚZEMNÍM ROZHODNUTÍM**

V řešeném území se nacházejí plochy, pro které bylo vydáno územní rozhodnutí, stavební povolení nebo územní souhlas. Pokud se tyto plochy nacházejí v zastavěném území, nejsou v územním plánu vyznačeny a jsou součástí zastavěného území ve výkresu základního členění, v hlavním výkresu jsou součástí ploch s rozdílným způsobem využití v kategorii stav.

V řešeném území se nacházejí zastavitelné plochy mimo hranice zastavěného území, pro které bylo vydáno územní rozhodnutí, stavební povolení nebo územní souhlas a které nebyly do doby zpracování návrhu

ÚP (11/2012) zkolaudovány nebo zakresleny v katastrální mapě jako stavební pozemky s rozestavěnou stavbou. Jedná se o tyto stavby:

#### k.ú. Březí u Žinkov

**Zv1.1** Zemědělská stavba - seník **VZ**

Tyto plochy nejsou zahrnuty do vynětí ze ZPF, neboť souhlas s vynětím byl již vyjádřen v provedeném řízení.

#### K.2.2. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

#### k.ú. Březí u Žinkov

**Z1.1 Za Hostincem** **občanské vybavení komerčního charakteru**

Zastavitelná plocha je nově navržená.

**Z1.1 - IV. třída ochrany ZPF** – trvalý travní porost dle KN

Plocha navazuje na stávající občanskou vybavenost v zastavěném území (dříve restaurace). Lokalita je vzhledem k výhodné poloze při silnici II/230 určena pro zázemí motoristů s možností umístění restaurace a ubytování včetně parkoviště pro kamiony.

**Z1.2 V Březí** **7 RD**

Zastavitelná plocha je nově navržená.

**Z1.2 - IV. třída ochrany ZPF** – trvalý travní porost a zahrady dle KN

- **Podmínka pro rozhodování o změnách v území**

Dohoda o parcelaci a plánovací smlouva

V lokalitě je nutné řešit dopravní obsluhu pozemků napojením na stávající místní a účelové komunikace. Veřejný prostor v lokalitě bude min. šířky 8m, k lokalitě přiléhající veřejný prostor při východní hranici bude rozšířen na min. 8m.

Lokalitou prochází veřejný prostor s obousměrnou komunikací z důvodu zpřístupnění pozemků uvnitř lokality. V případě ponechání lokality bez tohoto komunikačního propojení, přístup na pozemky v jihozápadní části lokality by musel být realizován po stávajících účelových komunikacích po obvodu lokality, čímž by narůstala délka těchto komunikací a s tím i ekonomická náročnost na investiční a provozní náklady veřejné dopravní a technické infrastruktury. Střed lokality by však zůstal i při tomto řešení nepřístupný. Počet rodinných domů v lokalitě by byl výrazně snížen.

Při západní hranici lokality bude respektován lokální biokoridor, procházející podél vodoteče. Plocha biokoridoru nebude součástí zahrad při rodinných domech v lokalitě.

#### k.ú. Kokořov

**Z2.1 Mezi Silnicemi** **výroba a služby**

Zastavitelná plocha je nově navržená.

**Z2.1 - IV. třída ochrany ZPF** – orná půda, dle KN

Výstavba je podmíněna realizací přeložky komunikace II/230. Výstavba v lokalitě bude od přeložené silnice II/230 oddělena izolační zelení, a od přeložené III/0211 alejovou výsadbou.

Vjezd do lokality bude situován ze stávající II/230 nebo ze stávající III/02011 při východní hranici zastavitelné plochy vzhledem ke zklidnění těchto komunikací po výstavbě přeložky II/230. V zaslepené

III/02011 bude umožněno otáčení nákladních automobilů, variantně se přípouští otáčení nákladních automobilů na veřejném prostranství uvnitř lokality.

---

**Z2.2 Za Potokem****1 RD**

---

Zastavitelná plocha je převzata z platného územního plánu.

Z2.2 - IV. a V. třída ochrany ZPF – zahrada dle KN

Plocha pro bydlení byla oproti původnímu územnímu plánu zmenšena. Stávající orná půda severně od lokality, která není součástí lokálního biokoridoru, je navržena k zalučnění (K2.4).

---

**Z2.3 Pod Silnicí****2-3 RD s výrobními provozy**

---

Zastavitelná plocha je převzata z platného územního plánu.

**Z2.3 – IV. Třída ochrany ZPF** –trvalý travní porost dle KN

Zástavba v ploše je podmíněna výstavbou přeložky, po které bude stávající úsek komunikace II/230 převeden na místní komunikaci. Plocha pro bydlení bude umístěna při této místní komunikaci (stávající II/230). V severní části lokality bude umožněna drobná řemeslná výroba, atd. (viz kapitola F4, Výroková část návrhu územního plánu), která bude přístupná z místní komunikace při západní hranici lokality, sloužící zároveň jako vjezd do lokality Z2.1.

Lokalita určena pro podnikání a bydlení provozovatelů výrobní činnosti a služeb, umístěných v lokalitě. Proto v lokalitě nebudou povolovány rodinné domy bez navazující výrobní činnosti. Tato kombinace je vhodná k poloze lokalit u přeložené II/230 a dobré dopravní dostupnosti a vzhledem k tomu, že je v lokalitě možné umístit i výrobní činnosti (např. zvýšená hlučnost), které nelze provozovat v ostatních zastavitelných plochách bydlení (zejména BI).

---

**Z2.4 Ve Vsi****19-21 RD**

---

Zastavitelná plocha je převzata z platného územního plánu.

**Z2.4 - II. třída ochrany ZPF** – trvalý travní porost a zahrada dle KN

Výstavba při severní hranici lokality (stávající II/230) je podmíněna výstavbou přeložky II/230. V lokalitě jsou navrženy vstupy do území pro motorovou dopravu (navržená PD), které zajišťují průjezdnost lokality ve směru sever – jih a částečně východ – západ. Ve veřejném prostranství s komunikací ve směru východ západ bude v západní části umístěno obratiště pro motorová vozidla. Při západní hranici je vedena cesta pro pěší a cyklisty a vstup do lokality pouze pro pěší. Poloha vjezdů může být upřesněna v následující územně plánovací dokumentaci (územní studii).

V ploše bude umístěn veřejný prostor s dominantní funkcí zeleně o minimální celkové ploše 1 000 m<sup>2</sup>., tento veřejný prostor lze v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. v platném znění rozdělit na dvě veřejná prostranství.

---

**Z2.5 ČOV Kokořov včetně splaškové kanalizace****technická vybavenost**

---

Zastavitelná plocha je převzata z platného územního plánu.

**Z2.5 -I. třída ochrany ZPF** – trvalý travní porost dle KN

Lokalita pro ČOV je umístěna v údolní nivě řeky Úslavy v místě rekultivované skládky TKO. Lokalitu protíná vedení VN, při umístění objektu bude respektováno ochranné pásmo venkovního vedení VN.

V Kokořově je navržena oddílná kanalizace.

Pro stávajícího halový objekt SÚS Starý Plzenec na sousedícím pozemku je vydán demoliční výměr, v ploše je navržena ostatní krajinná zeleň.

**Z2.6 U Žinkovské silnice****1 RD**

Zastavitelná plocha je nově navržena.

**Z2.6 - II. třída ochrany ZPF – trvalý travní porost dle KN**

Lokalita navazuje na zastavěné území obce. Objekt bude situován mimo vyhlášené záplavové území. Podmínkou výstavby je odsazení plotu o 2,5m od hranice komunikace. Tento prostor při komunikaci slouží pro výstavbu chodníku podél stávající komunikace III/19117 (navrhovaná II/191), resp. změny přiléhající komunikace III. třídy na komunikaci II. třídy (viz výkres N4 – Dopravní řešení)

**Z2.7 U Žitína****zemědělství**

Zastavitelná plocha je nově navržena.

**Z2.7 - IV. třída ochrany ZPF – trvalý orná půda dle KN**

Lokalita leží mimo zastavěné území obce. Plocha je přístupná z místní komunikace Žinkovy – Žitín. V ploše bude umístěna zemědělská hala. Hala bude o maximální výšce 5m. V lokalitě bude zachována stávající alej podél místní komunikace, resp. bude v případě potřeby obnovena.

Lokalita je umístěna v mírném terénním úžlabí, zemědělská hala bude částečně kryta stávající vysokou zelení podél místní komunikace.

**k.ú. Žinkovy****Z3.1 Nad Farským potokem****technická vybavenost – vodojem a úpravna vody**

Zastavitelná plocha je nově navržena.

**Z3.1 - V. třída ochrany ZPF – orná půda dle KN**

V lokalitě je navržena úpravna vody spolu s vodojemem pro městys Žinkovy. Vodojem je zásobován z vrtu HPV1, který je umístěn v údolní nivě Farského potoka (dále viz kapitola K.4.1.). Lokalita je umístěna v návaznosti na odstoupenou hranici lesa, obnovená účelové komunikace K3.4 je vedena jižně od lokality z důvodů minimálního narušení dálkových pohledů v krajině stavbou úpravní vody a vodojemem.

**Z3.2 ČOV Žinkovy****technická vybavenost – ČOV včetně splaškové kanalizace**

Zastavitelná plocha je nově navržena.

**Z3.2 – II. třída ochrany ZPF – trvalý travní porost dle KN**

Lokalita určena pro ČOV pro městys Žinkovy je umístěna v údolní nivě řeky Úslavy. Do ČOV bude napojena splašková kanalizace z městyse Žinkovy.

Přístup k ČOV je z účelové komunikace K3.27. Tato komunikace je na pravém břehu Úslavy upravena ve svém profilu, na levém břehu Úslavy je vyústěna na silnici III/02011 (budoucí silnici II/191).

**Z3.3 Nad Úslavou 1****4 RD**

Zastavitelná plocha je převzata z platného územního plánu.

**Z3.3 - IV. třída ochrany ZPF – trvalý travní porost dle KN**

Ve východní části lokality je vedeno venkovní vedení VN 22 kV. Podmínkou výstavby je dodržení ochranného pásma od osy vedení 10 m na obě strany.

**Z3.4 Nad Úslavou 2****1 RD**

Zastavitelná plocha je převzata z platného územního plánu.

**Z3.4 - IV. třída ochrany ZPF – trvalý travní porost dle KN**

Lokalita je prolukou ve stávající zástavbě, navazuje na zastavěné území.

**Z3.5 Nad Úslavou 3****3 – 5 RD**

Zastavitelná plocha je z části převzata z platného územního plánu.

**Z3.5 - IV. třída ochrany ZPF – trvalý travní porost a zahrada dle KN****• Podmínka pro rozhodování o změnách v území**

Dohoda o parcelaci a plánovací smlouva

Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území. Plocha může být rozdělena na 2-5 pozemků pro výstavbu rodinných domů. Ve směru východ západ je zastavitelná plocha dělena veřejným prostorem o min. šířce 8m. Z tohoto veřejného prostoru jsou přístupné rodinné domy v případné „druhé řadě“ při severozápadní hranici lokality včetně zástavby na pozemku 366/2 k.ú. Žinkovy.

Veřejným prostranstvím budou vedeny inženýrské sítě. Kanalizace bude přečerpávána do hlavního kanalizačního řádu ve stávající místní komunikaci při východní straně lokality.

Pokud bude pozemková parcela č. 366/2 určena k výstavbě rodinného domu, bude přístup k parcele veden přes pozemkovou parcelu č. 374/1 při západní hranici lokality.

**Z3.6 Hřbitov****rozšíření hřbitova**

Zastavitelná plocha je převzata z platného územního plánu, kde byla vyznačena jako územní rezerva.

**Z3.6 - IV. třída ochrany ZPF – trvalý travní porost dle KN**

Plocha navrhovaného rozšíření hřbitova je odsazena od stávající místní komunikace a je doplněna plochou veřejného prostranství s dominantní funkcí zeleně (PZ).

Přístup do rozšířené části hřbitova je řešen přednostně přes stávající hřbitov, tedy hlavní vstupní branou. Podél severozápadní ohradní zdi jsou situovány hroby, možnost propojení obou částí hřbitova bude muset být prověřena v detailu. Zřejmě si vyžádá přemístění minimálně jedné hrobky, resp. hrobu. Proto se v případě obtížnosti realizace tohoto napojení připouští vstup do rozšířené části hřbitova samostatným vstupem ze stávající místní komunikace přes veřejné prostranství s dominantní funkcí zeleně. Propojení obou částí hřbitova je doporučeno realizovat dle aktuálních možností, které se vyskytnou v průběhu užívání hřbitova (např. uvolnění některého hrobu při ohradní zdi).

V případě potřeby je možné před novým vstupem do rozšířené části hřbitova realizovat omezený počet parkovací stání osobních vozidel.

**Z3.7 Za Farou****2 RD**

Zastavitelná plocha je převzata z platného územního plánu.

**Z3.7 - IV. třída ochrany ZPF – trvalý travní porost dle KN**



Podmínkou výstavby v lokalitě je realizace příjezdové komunikace veřejným prostorem o min. šířce 8m při západní hranici lokality. Součástí veřejného prostoru je jednostranná alej, která odcloní při dálkových pohledech na městys ze západu rodinné domy v lokalitě. Veřejný prostor je napojen u hasičské zbrojnice na stávající místní komunikaci Žinkovy – Žitín. Jižně je veřejným prostorem zpřístupněna zastavitelná plocha Z3.8. Po zastavění lokality Z3.8 bude tento veřejný prostor napojen na místní komunikaci na levém břehu Farského potoka.

Z tohoto veřejného prostoru je přístup k dětskému hřišti u fary. Na veřejný prostor je napojena obnovovaná účelová komunikace K3.17 (zadní výjezd ze zemědělského areálu do krajiny).

### Z3.8 U Farského potoka

### 3 RD

Zastavitelná plocha je převzata z platného územního plánu.

Z3.8 – IV. a V. třída ochrany ZPF – zahrada dle KN

Severní část lokality je přístupná veřejným prostorem s obousměrnou komunikací vedenou podél lokality Z3.7 od požární zbrojnice. Ve veřejném prostoru bude zajištěno otáčení vozidel ZIS a vozidel pro svoz odpadu. Na pozemku 750/2 k.ú. Žinkovy je přípustné vést přístupovou komunikaci v rámci stávající zahrady jako soukromou přístupovou cestu k jednomu objektu bydlení v jižní části pozemku 750/2 k.ú. Žinkovy. Objekt na pozemkové parcele 750/2 k.ú. Žinkovy bude vystavěn max. 20 m od jihozápadní hranice pozemku tak, aby nerušil dálkové pohledy na kostel sv. Václava v Žinkovech a Žinkovský zámek. Severní část pozemku 750/2 je nezastavitelná.

Jižní část lokality je přístupná ze stávající místní komunikace při jižním okraji lokality.

Při západním okraji lokality je vedena územní rezerva pro budoucí dopravní a technickou infrastrukturu. Prostorem bude vedena cesta pro pěší, která v budoucnu zvýší prostupnost územím (propojení částí zastavěného území mimo hlavní komunikace a krajinou) a umožní vedení inženýrských sítí.

### Z3.9 Na Jamkách

### 9–10 izolovaných RD +12 řadových RD

Zastavitelná plocha je z části převzata z platného územního plánu

**Z3.9 - III. třída ochrany ZPF – trvalý travní porost, část ostatní plocha (zeleň), orná půda, zahrada dle KN**

- **Podmínka pro rozhodování o změnách v území** Schválená územní studie

Územní studii lze nahradit územním rozhodnutím na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Lokalita bude řešena v souladu s požadavky na urbanistickou koncepci, (včetně počtu rodinných domů) uvedenou v územním plánu. Přílohou dokumentace pro územní rozhodnutí bude dohoda o parcelaci a plánovací smlouva.

V severní části lokality navazuje na stávající ulici veřejný prostor s obousměrnou komunikací, podél komunikace budou situovány řadové rodinné domy.

V lokalitě je nutné podle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území vymezit veřejné prostranství s dominantní funkcí zeleně o ploše min. 1200m<sup>2</sup>. Poloha veřejného prostranství s dominantní funkcí zeleně a rovněž navržené dopravní vstupy do vnitřního území lokality mohou být územní studii upřesněny.

V případě přeložení venkovního vedení do zemního kabelu, bude ve veřejném prostoru při západní hranici lokality navržena jednostranná alej, která oddělí zástavbu od volné krajiny. Při návrhu tohoto veřejného prostoru bude uvažováno s výhledovou možností zástavby západně od veřejného prostoru (daleký výhled), inženýrské sítě budou dimenzovány s ohledem na tuto možnost.

**Z3.10 Pod Hájem****16-20 RD**

Zastavitelná plocha je převzata z platného územního plánu. Plocha je z části meliorována.

**Z3.10 - III. třída ochrany ZPF – trvalý travní porost a zahrada dle KN**

- **Podmínka pro rozhodování o změnách v území** Schválená územní studie

Územní studii lze nahradit územním rozhodnutím na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Lokalita bude řešena v souladu s požadavky na urbanistickou koncepci (včetně počtu rodinných domů), uvedenou v územním plánu. Přílohou dokumentace pro územní rozhodnutí bude dohoda o parcelaci a plánovací smlouva.

Lokalita je převzata z platného územního plánu.

V ploše byla již zahájena výstavba, nebyly však řešeny komunikační prostupy územím, proto jsou dnes přístupové cesty k jednotlivým rodinným domům v soukromém vlastnictví. Územní studii budou tedy řešeny komunikační prostupy územím o min. šířce 8m. Lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů, ve východní části lokality je vhodné situovat řadové rodinné domy v návaznosti na stávající bytové domy.

V ploše není na žádost obce vymezeno veřejné prostranství podle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jelikož městys již pořídil návrh parcelace podle platného ÚP.

Počet rodinných domů v lokalitě vychází z odborného odhadu, závislý je však na intenzitě uplatnění řadových rodinných domů.

Při výstavbě budou zohledněny plošné meliorace.

**Z3.12 U Školky****7-10 RD**

Zastavitelná plocha je převzata z platného územního plánu. Plocha je meliorována.

**Z3.12 - II. třída ochrany ZPF – orná půda dle KN**

- **Podmínka pro rozhodování o změnách v území** Schválená územní studie

Územní studii lze nahradit územním rozhodnutím na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Lokalita bude řešena v souladu s požadavky na urbanistickou koncepci (včetně počtu rodinných domů), uvedenou v územním plánu. Přílohou dokumentace pro územní rozhodnutí bude dohoda o parcelaci a plánovací smlouva.

Lokalita navazuje na zastavěné území a je určena pro výstavbu individuálních rodinných domů.

Veřejný prostor napojený na silnici II/191 bude minimální šířky 6,5m, veřejným prostorem bude vedena jednosměrná komunikace s vjezdem ze silnice II/191. Výjezd na silnici II/191 není v tomto místě možný z důvodu nedostatečných rozhledových poměrů. Veřejný prostor ve směru sever – jih bude minimální šířky 8m s obousměrnou komunikací. Řešení umožní budoucí prodloužení místní komunikace do plochy územní rezervy R3.5 při jižní hranici zastavitelné plochy. Veřejný prostor s obousměrnou komunikací při jižní hranici lokality (styk s R3.2 a R3.5) bude min. šířky 8m.

Na severně položený veřejný prostor s dominantní funkcí dopravy navazuje územní rezerva veřejného prostoru s cestou pro pěší a cyklisty, která lokalitu připojuje na západně vedený veřejný prostor s místní komunikací. Tato část veřejného prostoru s komunikací pro pěší a cyklisty je součástí systému pěších cest mezi žinkovským rybníkem, obytnou zástavbou a plochami občanské vybavenosti, tj. stávající plochou s mateřskou školou a územní rezervou R3.1, na které se výhledově uvažuje s umístěním základní školy.

Podmínkou výstavby na východní straně lokality při komunikaci II/191 je rozšíření veřejného prostoru pro chodník pro pěší. Předpokládaná šířka rozšíření veřejného prostoru 3m (chodník pro pěší, zelený pás s odvodem dešťových vod), v případě většího rozšíření veřejného prostoru mohou být v tomto veřejném prostoru umístěna parkovací stání a vzrostlá zeleň.

Územní studie může polohu veřejných prostranství upravit, musí však respektovat koncepci ÚP a vztahy v území, zejména veřejná prostranství, zvyšující prostupnost územím. Veškerá veřejná prostranství, zejména veřejné prostranství VD-3.4 a VD-3.26 byly již součástí územního plánu obce, schváleného v roce 2003.

V lokalitě je nutné podle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území vymezit veřejné prostranství s dominantní funkcí zeleně o příslušných rozměrech. Veřejný prostor s dominantní funkcí zeleně PZ odpovídající rozsahu zastavitelných ploch Z3.12 a R3.5, tj. 2000 m<sup>2</sup>, bude vymezen v rámci plochy R3.2, resp. R3.5.

Při výstavbě budou zohledněny plošné meliorace.

---

**Z3.13 U Klatovské silnice** **občanské vybavení komerčního charakteru**

---

Zastavitelná plocha je z větší části převzata z platného územního plánu.

**Z3.13 - II. třída ochrany ZPF – trvalý travní porost a zahrada dle KN**

Lokalita je rozdělena veřejným prostorem o min. šířce 8m, kterým prochází komunikace pro pěší a cyklisty, propojující plochy OV (mateřská školka) a vycházkovou cestu okolo rybníka Labuť.

Lokalita může být z části využita pro výstavbu zázemí pro pořádání veřejných akcí na pozemku parc. č. 1771/1 k.ú. Žinkovy.

---

**Z3.14 Autokemp** **autokemp a tábořiště**

---

Zastavitelná plocha je z větší části převzata z platného územního plánu

**Z3.14 - II. třída ochrany ZPF – trvalý travní porost dle KN**

Lokalita určená pro autokemp a tábořiště. V západní části lokality v plochách OK.3 budou situovány správní objekty, případně další objekty v souladu s funkčními regulativy, východní část lokality je určena pro stany a karavany a případně koupaliště přírodního charakteru. Stanoviště pro karavany a plochy pro parkování budou umístěovány přednostně v západní části lokality v návaznosti na zastavitelnou část lokality (OK.3). V ploše tábořiště může být vysázena solitérní vysoká zeleň. Pro výsadby bude volena zeleň přírodě blízká, která podpoří krajinný ráz. Výsadby thují a obdobných dřevin jsou nepřipustné.

Na pozemku parc. č. 1726/5 k.ú. Žinkovy při západní hranici lokality je umístěn objekt s dočasným stavebním povolením. Podmínkou jeho trvání je rozšíření vjezdu do lokality při severní hranici pozemku 1726/6 k.ú. Žinkovy na 12m, z toho 3,25 m zasahuje do předmětného pozemku.

Přes lokalitu je vedeno nadzemní vedení VN 22 kV. Podmínkou výstavby v ploše OK.3 – služby cestovního ruchu je dodržení ochranného pásma od osy vedení na obě strany ve vzdálenosti 7 – 10m.

---

**Z3.15 Technické zázemí kongresového centra** **občanské vybavení komerčního charakteru**

---

Zastavitelná plocha je převzata z platného územního plánu. Z podnětu vlastníka bylo změněno funkční využití plochy.

**Z3.15 - II. třída ochrany ZPF – orná půda dle KN**

---

**Z3.16 U Školy** **plochy parkování na terénu**

---

Zastavitelná plocha je z části převzata z platného územního plánu.

**Z3.16 - V. třída ochrany ZPF – trvalý travní porost, zahrada, orná půda dle KN**

Parkování na terénu je určeno pro osobní automobily v kolmém stání ke komunikaci. Variantou je šikmé nebo podélné stání. Pro kolmé stání je počet parkovacích míst cca 50, pro šikmé stání cca 40 míst, pro

podélné stání cca 24 míst. Mezi parkovacími stáními musí být ponechán vjezd na pozemek 117/1 k.ú. Žinkovy. Parkoviště bude doplněno vzrostlou zelení v souladu s funkčními regulativy.

### Z3.17 K Labuti

### 1-2 rodinné domy

Zastavitelná plocha je převzata z platného územního plánu.

#### Z3.17 - II. třída ochrany ZPF – trvalý travní porost dle KN

Lokalita je určena pro výstavbu 1-2 individuálních rodinných domů. Veřejný prostor napojený na silnici II/191 bude minimální šířky 10m. Při jižní hranici lokality jsou pozemky zařazené do vodních ploch, které formou otevřeného příkopu převádějí povrchové vody ze západně položeného území do rybníka Labuť. Ve veřejném prostoru bude řešeno převedení těchto dešťových vod.

#### K.2.3. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV

##### R3.1 Základní škola

občanské vybavení veřejného charakteru

##### R3.2 Veřejné sportovní plochy

veřejné prostranství s dominantní funkcí sportu

V současné době je žinkovská Základní a mateřská škola umístěna ve východní části obce na pravém břehu Žinkovského rybníka. Tato poloha je hrází rybníka a navazujícím prudkým svahem vrchu Pouzdřín výrazně oddělena od převážné části obytné zástavby v Žinkovech.

Téměř všechny žinkovské děti docházejí do ZŠ a MŠ po silnici II/191, podél níž není v současné době zřízen chodník. Ten je územním plánem navrhován a zařazen do VPS. Situace v docházce dětí by se realizací chodníku podél II/191 výrazně zlepšila, avšak problém s bezpečností i přesto do určité míry přetrvává.

Vzhledem k rozložení funkčních ploch v Žinkovech a kumulaci aktivit v dílčích částech městyse je vhodné situovat základní a mateřskou školu v blízkosti nebo v návaznosti na plochy bydlení. Záměr nového umístění ZŠ a MŠ byl již součástí ÚPO Žinkovy z roku 2003 (vypracováno v roce 1998 ing. arch. Mužíkem). Záměr byl do ÚP převzat. V návaznosti na areál školy je možné v rovinném území východně od plochy R3.1 situovat potřebné sportovní zázemí v části plochy R3.2. Toto sportoviště pak může být využíváno i při mimoškolních aktivitách dětmi i dospělými.

Z výše uvedených důvodů je veřejným zájmem plochu R3.1 a část plochy R3.2 rezervovat pro budoucí přemístění základní a mateřské školy.

Uvolněním stávajícího objektu ZŠ a MŠ se otevře možnost posílit ubytovací kapacity v blízkosti Domova klidného stáří, sportovního areálu a zámku a zajistit tak podmínky pro komplexnější využívání těchto areálů. Uvolněný objekt může být také využit pro účely veřejného zájmu v souladu s potřebami doby, kdy k uvolnění objektu dojde.

#### K.2.4. POZNÁMKY K PLOCHÁM S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- V ploše BI.1 je na pozemku st. parc. 133 a poz. parc. 1711/4 k.ú. Žinkovy nepřipustné půdorysné a objemové rozšiřování stávajícího objektu z důvodu nevhodného umístění v břehových partiích rybníka Labuť a v areálu žinkovského zámku a zámeckého parku.
- V ploše RI je na pozemku st. parc. 134 a poz. parc. 1711/6, 1713/2 k.ú. Žinkovy nepřipustné rozšiřování objektů a výstavba nových staveb z důvodu nevhodného umístění v břehových partiích rybníka Labuť a v areálu žinkovského zámku a zámeckého parku.
- V ploše RI je na pozemku st. parc. 261, 254, 348, 300 a poz. parc. 1721/47, 1721/38, 1721/19, 1721/42, 1721/18, 1716/1, 1721/39 k.ú. Žinkovy nepřipustné rozšiřování objektů a výstavba nových staveb z důvodu nevhodného zařazení ploch individuální rekreace mezi plochy individuálního bydlení v rodinných domech a z důvodu blízkosti a vizuálního kontaktu s žinkovským zámkem.

Tabulka 2. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Poznámka: Předpokládaný počet bytů a předpokládaný počet obyvatel je orientační.

Označení plochy	Název	Funkční využití	Celková plocha lokality (ha)	Počet rodinných domů	Počet bytů	Počet obyvatel	Navazující dokument
<b>k.ú. Břeží u Žinkov</b>			<b>2,324</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>19</b>	
Z1.1	Za Hostincem	OK.3	0,688				
Z1.2	V Břeží	BI.2	1,636	7	8	19	dohoda o parcelaci
<b>k.ú. Kokořov</b>			<b>5,304</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>53</b>	
Z2.1	Mezi Silnicemi	VS	0,708				
Z2.2	Za Potokem	BI.2, PD	0,171	1	1	3	
Z2.3	Pod Silnicí	BŘ	0,454	3	3	7	
Z2.4	Ve Vsi	BI.2	2,581	16	17	40	
Z2.5	ČOV Kokořov	TI	0,337				
Z2.6	U Žinkovské silnice	BI.2, ZS	0,097	1	1	3	
Z2.7	U Žitína	VZ	0,956				
<b>k.ú. Žinkovy</b>			<b>19,925</b>	<b>62</b>	<b>67</b>	<b>161</b>	
Z3.1	Úpravná vody – Nad Farským potokem	TI	0,118				
Z3.2	ČOV Žinkovy	TI	0,089				
Z3.3	Nad Úslavou 1	BI.2	0,646	4	4	10	
Z3.4	Nad Úslavou 2	BI.2	0,165	1	1	3	
Z3.5	Nad Úslavou 3	BI.2, PD	0,641	4	4	10	dohoda o parcelaci
Z3.6	Hřbitov	OH, PZ	0,515				
Z3.7	Za Farou	BI.2, PD	0,371	2	2	5	
Z3.8	U Farského potoka	BI.2, PD	0,298	3	3	7	
Z3.9	Na Jamkách	BI.1, PD, PZ	2,565	21	23	55	územní studie
Z3.10	Pod Hájem	BI.1, PD	3,320	17	19	45	územní studie
Z3.12	U Školky	BI.1, PZ, PD	2,851	8	9	21	územní studie
Z3.13	U Klatovské silnice	OK.3	0,728				
Z3.14	Autokemp	OK.3, RT, VV, PD	5,980				
Z3.15	Technické zázemí Kongresového centra	OK.2	1,172				
Z3.16	U Školy	DV	0,150				
Z3.17	K Labuti	BI.1	0,3162	2	2	5	
<b>Ve správním území celkem</b>			<b>27,5532</b>	<b>90</b>	<b>97</b>	<b>233</b>	

Tabulka 3. PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV

Označení plochy	Název	Funkční využití	Celková plocha lokality (ha)	Počet rodinných domů	Počet bytů	Počet obyvatel	Navazující dokument
<b>Březí u Žinkov</b>			<b>0,100</b>				
R1.1	ČOV Březí včetně splaškové kanalizace	TI	0,100				
<b>Kokořov</b>			<b>3,831</b>				
R2.2	Vodojem -Březí	TI	0,08				
R2.3	Vodojem - Kokořov	TI	0,088				
R2.4	Před Potokem	BŘ	0,214	1	1	3	
R2.5	Mezi silnicemi	VD	0,824				
R2.6	K Novotníkům	VD	2,625				územní studie
<b>Žinkovy</b>			<b>5,153</b>				
R3.1	Základní škola	OV	0,645				územní studie
R3.2	Sportovní plochy	PS	1,022				územní studie
R3.3	Sportovní plochy Kongresového centra	OS	2,168				
R3.4	ČOV Čepinec včetně splaškové kanalizace	TI	0,084				
R3.5	V Lukách	BI.1	1,234	9	10	24	územní studie
Ve správním území celkem			9,084	10	11	27	

## K.3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

### K.3.1. ZPOMALOVACÍ VJEZDOVÁ OPATŘENÍ NA SILNICI II/230 V OBCI BŘEZÍ A CHODNÍK PRO PĚŠÍ V BŘEZÍ

**D1.1 a D2.1** Na silnici II/230 v obci Březí jsou navrženy na vjezdech do obce střední dělicí ostrůvky z důvodu zpomalení dopravy a zvýšení bezpečnosti v obci. Ve směru od Přeštic střední dělicí ostrůvek s přechodem pro chodce navazuje na pěší cestu vedoucí z jižní části obce a na navrhovaný chodník při severní straně silnice II/230. Přesnou polohu ostrůvku určí další dokumentace. Na vjezdu do obce ve směru od Nepomuku navazuje střední dělicí ostrůvek s přechodem pro chodce na navrhovaný chodník při severní straně komunikace II/230.

**VD-1.2** Podél severní strany silnice II/230 v Březí je navržen chodník pro pěší. Chodník bude veden v šířce 3m a bude navazovat na přechody pro chodce, které vzniknou v rámci středních dělicích ostrůvků na obou koncích obce Březí.

### K.3.2. PŘELOŽKA KOMUNIKACE II/230 V KOKOŘOVĚ

**D2.2** Dokumentace pro stavební povolení přeložky komunikace II/230 v k.ú. Kokořov je zpracována firmou Bohemiaplan s.r.o. Pro přeložku bylo vydáno stavební povolení. Přeložka se nachází v severní části zastavěného území obce Kokořov. Stávající II/230 je ukončena na západní straně obce obratištěm. Dál je pak vedena jako komunikace pro pěší a cyklisty, která severně nad silnicí II/230 pokračuje navrhovanou účelovou komunikací K2.11. Na východní straně je stávající silnice II/230 ukončena zokruhováním se stávajícími místními komunikacemi a dále je vedena jako komunikace pro pěší a cyklisty s napojením na účelovou komunikaci K2.19 (směr Novotínky).

Vodoteč severně nad přeložkou je převedena propustkem pod komunikací. Přeložka je doplněna jednostrannou alejí dle dokumentace pro územní řízení.

Oddělen od jádra obce zůstal pouze areál firmy Rabbit Trhový Štěpánov a.s. Pro bývalý areál Správy a údržby silnic Starý Plzenec je vydán demoliční výměr.

Plochy přeložky II/230 nejsou zahrnuty do záborů ZPF.

### K.3.3. ZMĚNA TŘÍDY KOMUNIKACE

Silnice III/19117 ve směru Kokořov – Žinkovy – Klatovy je navržena k převedení do kategorie komunikací II. třídy z důvodu zklidnění dopravy v Žinkovech na stávající komunikaci II/191 v úseku centrum obce – hráz Žinkovského rybníku – odbočka k zámku, základní škole a Domovu klidného stáří. Úsek po hrázi Žinkovského rybníka je v současné době bez chodníku (ÚP navrhuje jeho doplnění – viz VPS). Stávající silnice II/191 Žinkovy – Nepomuk je navržena po dokončení přeložky II/230 u Kokořova přeřadit mezi komunikace III. třídy. Dále viz odůvodnění - kapitola K.3.6.

### K.3.4. PŘELOŽENÍ ČÁSTI TRASY KOMUNIKACE II/191 V K.Ú. ŽINKOVY.

**VD-3.1** Úsek silnice II/191 mezi křižovatkou na Neurazy (silnice III/1872) a na Čepinec (místní komunikace) je navržena úprava trasy silnice II/191 z důvodu nevyhovujících rozhledových poměrů na křižovatkách. Napojení silnic na II/191 je navrženo k úpravě, místní komunikace do Čepince je doplněna jednořadovou alejí. Dopravní koridor pro úpravu trasy II/191 je veden ve vzdálenosti 40 m od osy navrhované úpravy na obě strany, koridor zahrnuje i stávající komunikaci.

Změna trasy komunikace II/191 je navržena i na hranici se správním územím Měčín (k.ú. Radkovic u Měčína) a Neurazy (k.ú. Partoltice).

Celé přeložení trasy je doplněno návrhem jednostranné nebo oboustranné aleje.

### K.3.5. CHODNÍK VD-3.16 PRO PĚŠÍ V ŽINKOVECH

**VD-3.16** Chodník je navržen při stávající komunikaci III/19117 při vjezdu do Žinkov od Kokořova. Při výstavbě chodníku bude asanována část objektu na st. parcele č. 24 k.ú. Žinkovy (dřevěná kolna). Chodník je veden od křížení komunikace III/19117s místní komunikací vedoucí k hřbitovu, prochází okolo náměstí ze západní strany a je ukončen u obecního úřadu.

Je ve veřejném zájmu realizovat tento chodník před převedením většího podílu dopravy, projíždějící městysem ve směru Nepomuk - Klatovy, po dokončení obchvatu II/230 u Kokořova na tuto silnici.

### K.3.6. CHODNÍK VD-3.21 PRO PĚŠÍ V ŽINKOVECH

**VD-3.21.** Chodník je navržen podél komunikace II/191 (komunikace je ÚP navržena na zařazení mezi komunikace III. třídy – viz odůvodnění kapitola K.3.3.) při hrázi Žinkovského rybníka. Chodník je navržen především z důvodu pohybu dětí docházejících při této komunikaci do základní a mateřské školy. Po komunikaci se také pohybují obyvatelé Domova klidného stáří a turisté, přicházející k zámku z centra Žinkov. Při výstavbě chodníku dojde k asanaci objektů na st. parcelách č. 223 a č. 368 v k.ú. Žinkovy. Přesnou polohu chodníku určí následná projektová dokumentace.

Po této silnici musí chodit většina dětí ze Žinkov do základní a mateřské školy. Problémem spočívá v oddělení převážné části ploch bydlení od lokality základní a mateřské školy a sportovních zařízení. Územní plán tuto skutečnost sice řeší zachováním plochy s objektem bývalé mateřské školy v plochách občanské vybavenosti veřejného charakteru a návrhem plochy územní rezervy R3.1 pro základní školu a plochy územní rezervy R3.2 pro veřejné prostranství s dominantní funkcí sportu (v části umístění sportoviště pro základní školu), vzhledem k ekonomické náročnosti je však realizace tohoto záměru dlouhodobým projektem.

Stávající neuspokojivé řešení veřejného prostoru s dominantní funkcí dopravy na výše uvedeném úseku stávající komunikace II/191 omezuje také pohyb obyvatel Domova klidného stáří do centra obce a pohyb turistů mezi zámkem a centrem obce, což ve výsledku snižuje návštěvnost centra městyse včetně návštěvnosti restauračních a obchodních zařízení v okolí centra městyse. Je proto veřejným zájmem tento stav napravit.

Chodník je navrhován v nezbytné míře a nejšetrnějším způsobem ze způsobů vedoucích k cíli. V případě, že v dalších stupních projektové přípravy bude nalezeno, projednáno a schváleno řešení, které umístí chodník v minimálních normových parametrech do stávajícího veřejného prostoru, nebude rozšíření stávajícího veřejného prostoru požadováno. V rámci projektové přípravy stavby bude prověřena také varianta jednoproudé obousměrné komunikace s výhybnami.

V průběhu zpracování a projednávání návrhu územního plánu byly zvažovány i alternativní možnosti pěšího spojení mezi centrem městyse a oblastí v okolí zámku, například docházka dětí do školy po budoucích vycházkových trasách v okolí Žinkovského rybníka. Tyto cesty jsou však pro každodenní docházku dětí do školy a občasnou docházku starších obyvatel Žinkov do centra městyse vzhledem k délce a poloze mimo zastavěnou část městyse nevhodné (nedostatečný veřejný dohled, omezená bezpečnost). Byla zvažována i varianta, která by omezení vlastnických práv zcela vyloučila, ale minimální normová šíře komunikace III. třídy i minimální normová šíře chodníku to neumožňuje.

### K.3.7. ÚZEMNÍ REZERVA D3.2 PRO VEŘEJNÝ PROSTOR S KOMUNIKACÍ PRO PĚŠÍ V ŽINKOVECH

**D3.2** Územní rezerva pro veřejný prostor s komunikací pro pěší – propojení lokality Z3.12 se západně položenou místní komunikací. Pěší komunikace je součástí pěšího propojení mezi stávající plochou a územní rezervou ploch občanské vybavenosti veřejného charakteru (určeno pro budoucí základní a mateřskou školu), plochami bydlení v okolí a systémem vycházkových cest v okolí Žinkovského rybníka a zámku. Cesta zvyšuje prostupnost zastavěným zemím, propojuje zastavěné území s krajinou. Je jedním z předpokladů pro zvyšování



sociální soudržnosti obyvatelstva, jednoho z pilířů udržitelného rozvoje, systém cest zvyšuje rekreační potenciál řešeného území.

Z obrázku 1 vyplývá, že tento záměr byl již součástí ÚPO Žinkovy z roku 2003 (vypracováno v roce 1998 ing. arch. Mužíkem). V této době se teprve připravovala výstavba nových rodinných domů na jižním okraji zastavěného území městyse Žinkovy. Pozemkově je cesta oddělena (1228/4 k.ú. Žinkovy, druh pozemku: orná půda), neboť to byl požadavek ÚPO a bez formálního naplnění požadavku by výstavba tehdy nových rodinných domů na oddělených pozemcích 1228/3 a 1228/5 k.ú. Žinkovy nemohla být Stavebním úřadem povolena, neboť by byla v rozporu s platným územním plánem obce. Pozemek 1228/4 k.ú. Žinkovy však nebyl předán do užívání obci ani nebyl obcí odkoupen. Nebyl také změněn druh pozemku na ostatní plochu, způsob využití ostatní komunikace. Současně však ani nebyl změněn na druh pozemku zahrada. Oddělený pozemek byl oplocením přičleněn ke stávající zahradě 1193/4 k.ú. Žinkovy. Takto bylo formálně vyhověno požadavku územního plánu, požadavek ÚPO Žinkovy na prostup územím však do důsledku naplněn nebyl.

V průzkumech a rozborech, zpracovaných jako podklad pro zadání ÚP Žinkovy, vyhodnotil zpracovatel ÚP potřebnost tohoto propojení (obrázek 2). Zadání zpracovateli uložilo v souladu s Politikou územního rozvoje ČR zvyšovat prostupnost zastavěným a zastavitelným územím, propojení jednotlivých sídel s okolní krajinou a zvyšovat tak rekreační potenciál řešeného území a posilovat posílení sociálního pilíře udržitelného rozvoje. Tento veřejný prostor byl převzat do návrhu ÚP (obrázek 3). Při 1. veřejném projednání vlastník pozemku 1228/4 k.ú. Žinkovy podal námitku proti cestě na tomto pozemku a městys Žinkovy se rozhodl ponechat zatím pozemek 1228/4 k.ú. Žinkovy součástí ploch bydlení a veřejný prostor na tomto pozemku ponechat v ÚP ve formě územní rezervy, cestu realizovat až po zastavění přiléhající části lokality Z3.12. Toto rozhodnutí je možné chápat jako vyjádření snahy městyse o etapizaci v územním plánu. Potřebnost alespoň pěšího propojení v této části zastavěného území zůstává, rozhodnutí v budoucnu cestu realizovat se nemění.

Zpracovatel ÚP upozorňuje na negativní dopad tohoto rozhodnutí, tj. rozhodnutí o přefazení tohoto veřejného prostoru do kategorie územních rezerv. Po potřebnost tohoto propojení je zjevná v neustále narůstající vzdálenosti mezi nejbližšími prostupy územím a vazbám v rámci městyse. I nadále tak uvnitř zastavěného území městyse Žinkovy (např. území severně od Z3.12) zůstávají rozsáhlé pozemky nevyužité pro bydlení (úzké dlouhé pozemky, v případě zástavby neúměrné nároky na dílčí přístupové komunikace a dlouhé přípojky inženýrských sítí). V nových zastavitelných plochách jsou využívány pozemky především u stávajících komunikací, aniž by byly realizovány nové komunikace, zpřístupňující pozemky uvnitř jednotlivých zastavitelných ploch.

Formální řešení veřejného zájmu, definovaného v ÚPD, oddělením pozemků bez změny vlastníka a změny způsobu užití pozemku vede k oddalování, v mnohých případech i k nemožnosti realizovat veřejný zájem. S oddalováním řešení problému se snižuje pravděpodobnost budoucí zdárné realizace tohoto záměru.

Tento způsob zástavby vyvolává potřebu dalšího vymezování nových zastavitelných ploch, zvyšuje finanční nároky na obsluhu území, má negativní dopad na rozpočet městyse Žinkovy i všech obyvatel městyse. Ze společenského hlediska je tento postup nesprávný.

### **K.3.8. ÚZEMNÍ REZERVA D3.3 VEŘEJNÉHO PROSTORU S KOMUNIKACÍ PRO PĚŠÍ V ŽINKOVECH**

Územní rezerva pro veřejný prostor s komunikací pro pěší je navržena při západní hranici zastavitelné plochy Z3.8.

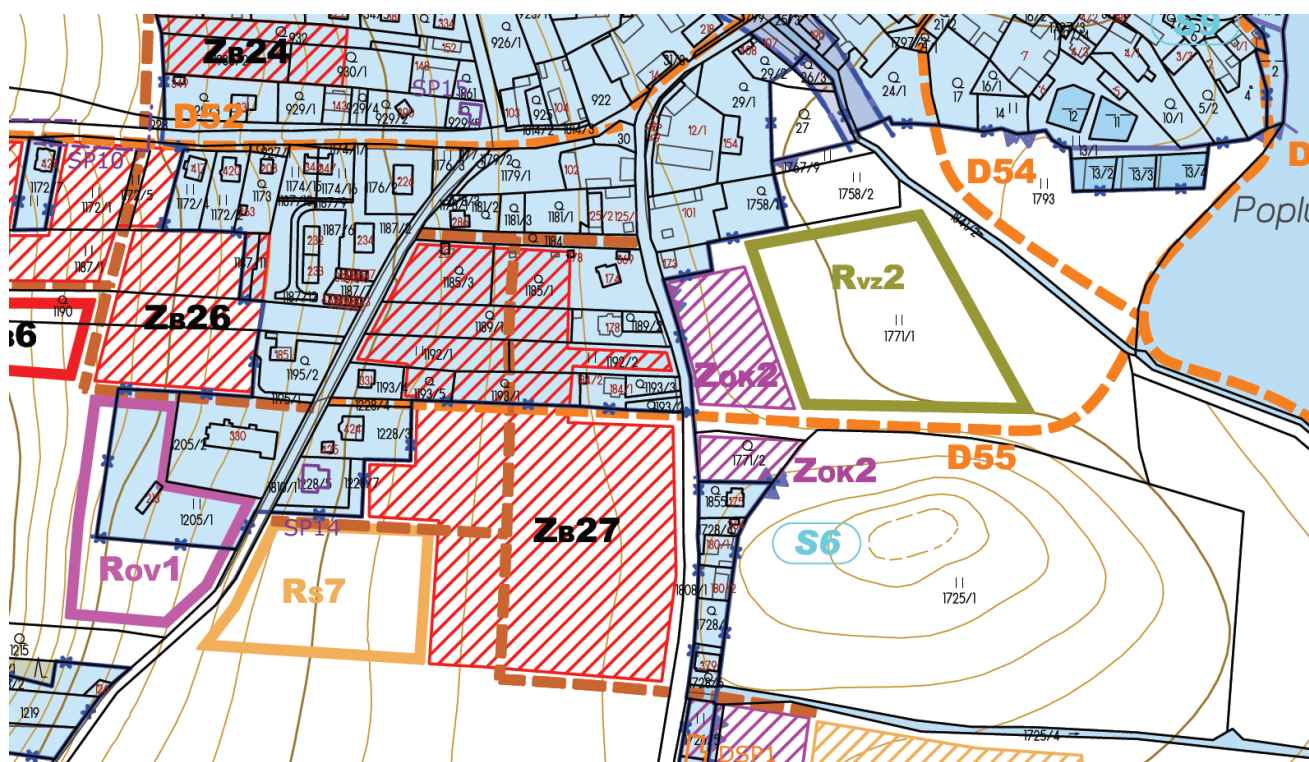
Tento veřejný prostor byl součástí lokality již v ÚPO Žinkovy (viz obr. 5), ve veřejném prostoru byla vedena obslužná komunikace, ze které byly přístupné jednotlivé pozemky rodinných domů.

V průzkumech a rozborech před zpracováním zadání byla lokalita navržena k redukci, zastavitelná zůstala pouze jižní části lokality při potoce V Jamkách. Zbývající část byla navržena jako územní rezerva



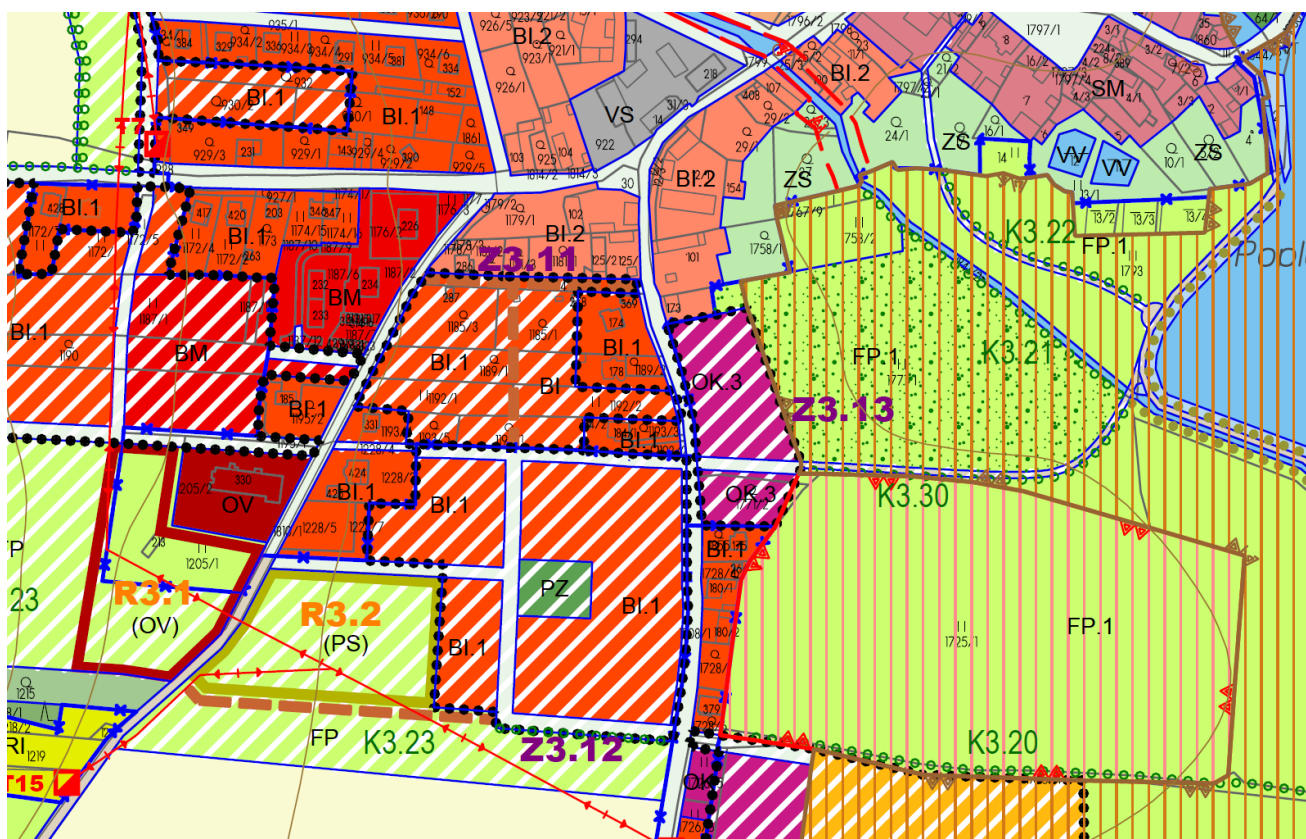


Obrázek 1. ÚPO Žinkovy (ing. arch. Mužik, zpracováno 1998, schváleno 2003)

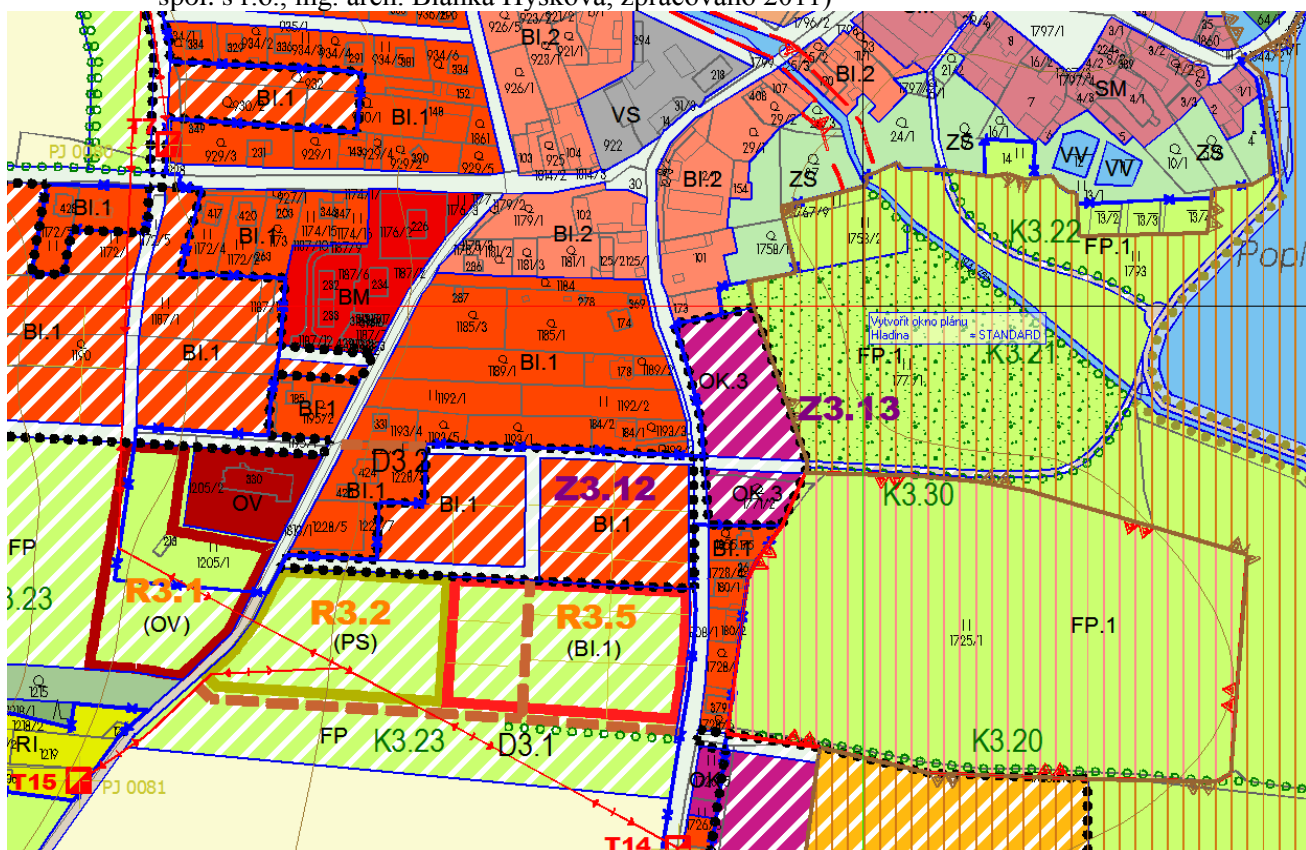


Obrázek 2. ÚP Žinkovy (Průzkumy a rozbory, výkres záměrů – podklad pro zadání – Architektonické studio Hysek, spol. s r.o., ing. arch. Blanka Hysková, zpracováno 2009)

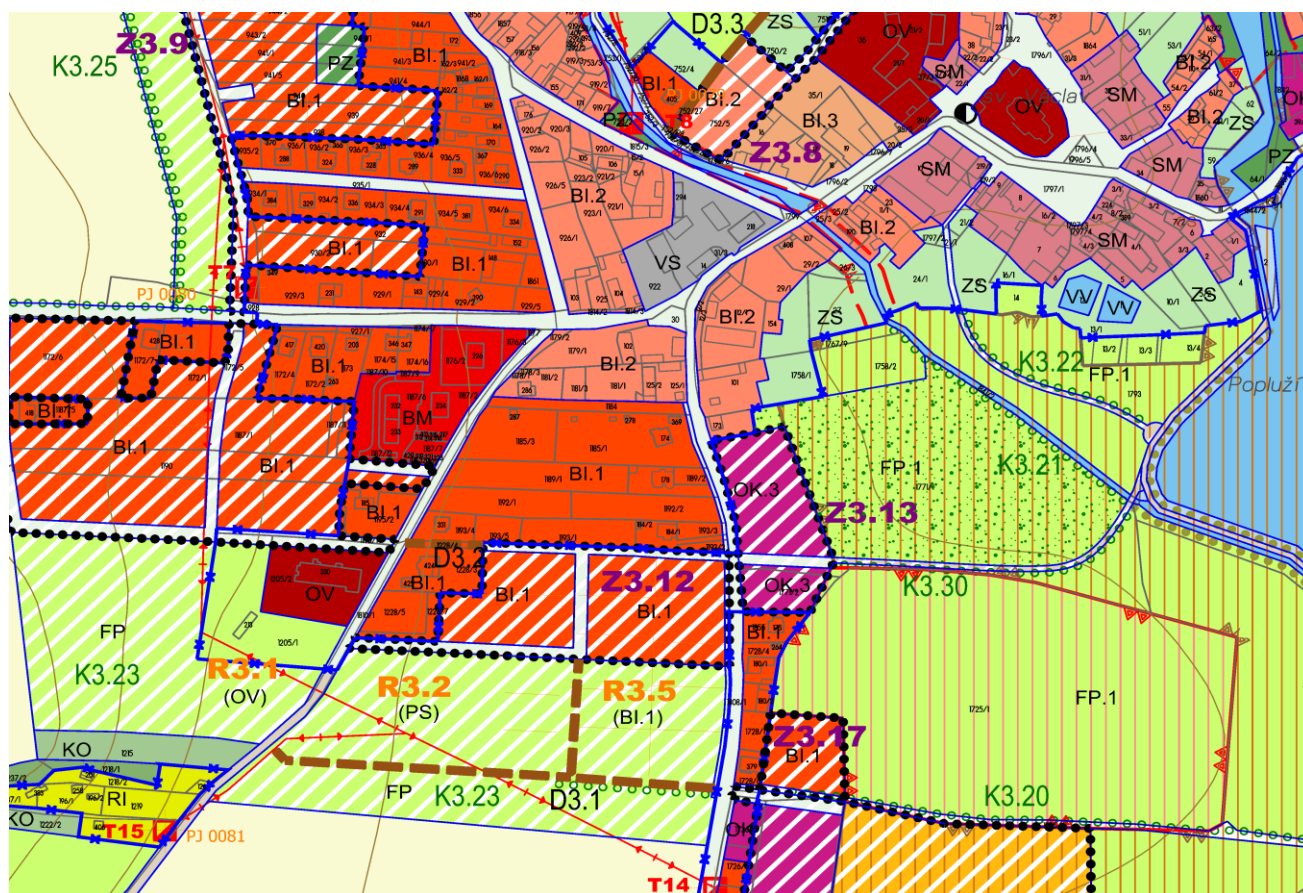




Obrázek 3. ÚP Žinkovy (Návrh pro 1. veřejné projednání, Hlavní výkres – Architektonické studio Hysek, spol. s r.o., ing. arch. Blanka Hysková, zpracováno 2011)



Obrázek 4. ÚP Žinkovy (Návrh pro 2. veřejné projednání, Hlavní výkres – Architektonické studio Hysek, spol. s r.o., ing. arch. Blanka Hysková, zpracováno 2013)



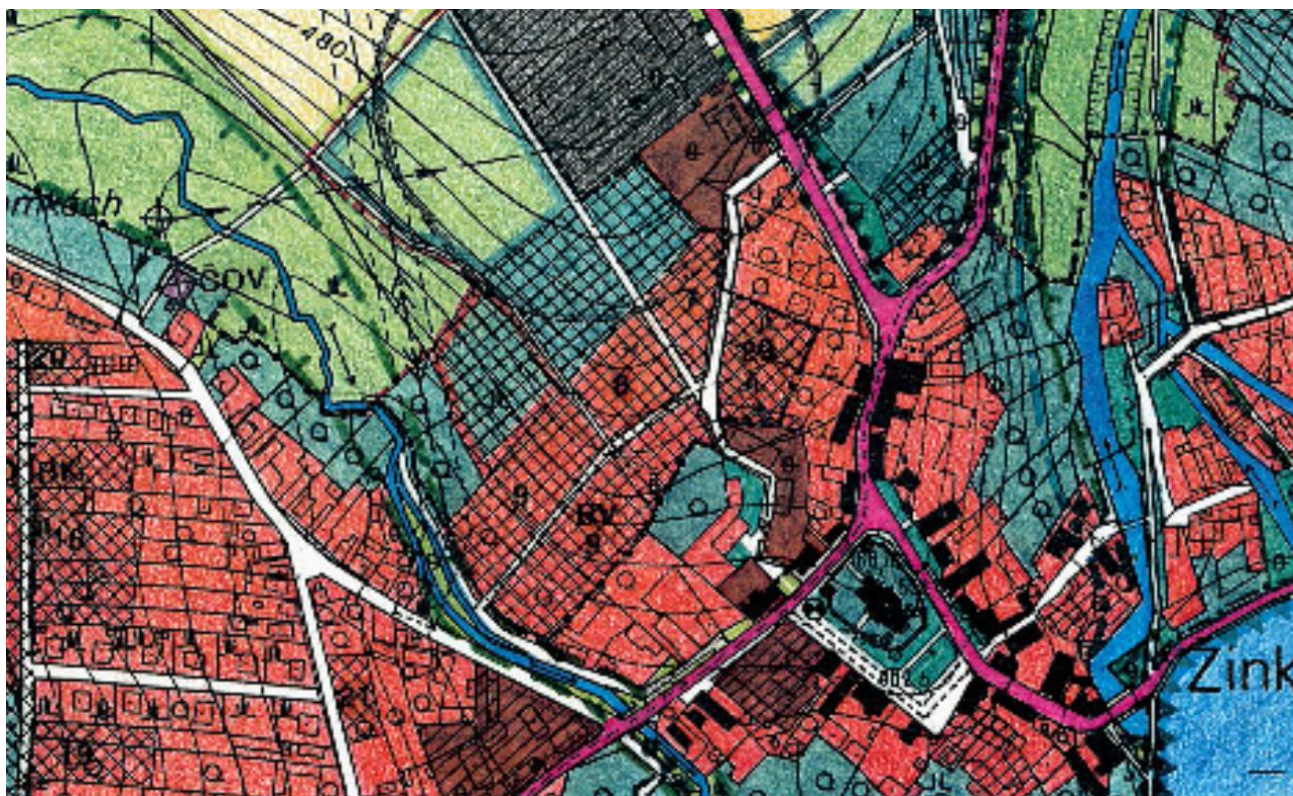
Obrázek 5. ÚP Žinkovy (Návrh pro 3. veřejné projednání, Hlavní výkres – Architektonické studio Hysek, spol. s r.o., ing. arch. Blanka Hysková, zpracováno 2013)

RB11, lokalita byla vzhledem k urbanistickým vztahům v území redukována a případné zařazení mezi zastavitelné plochy mělo být následně po schválení ÚP prověřeno územní studií. K redukcí došlo z důvodu dálkových pohledů na kostel sv. Václava a Žinkovský zámek, neboť severní část zastavitelné plochy Z3.8 je vzhledem k centru městyse ve vyvýšené poloze. Veřejný prostor byl ponechán rovněž jako územní rezerva, kterým měla být vedena obslužná komunikace, případně inženýrské sítě, zejména gravitační splašková kanalizace.

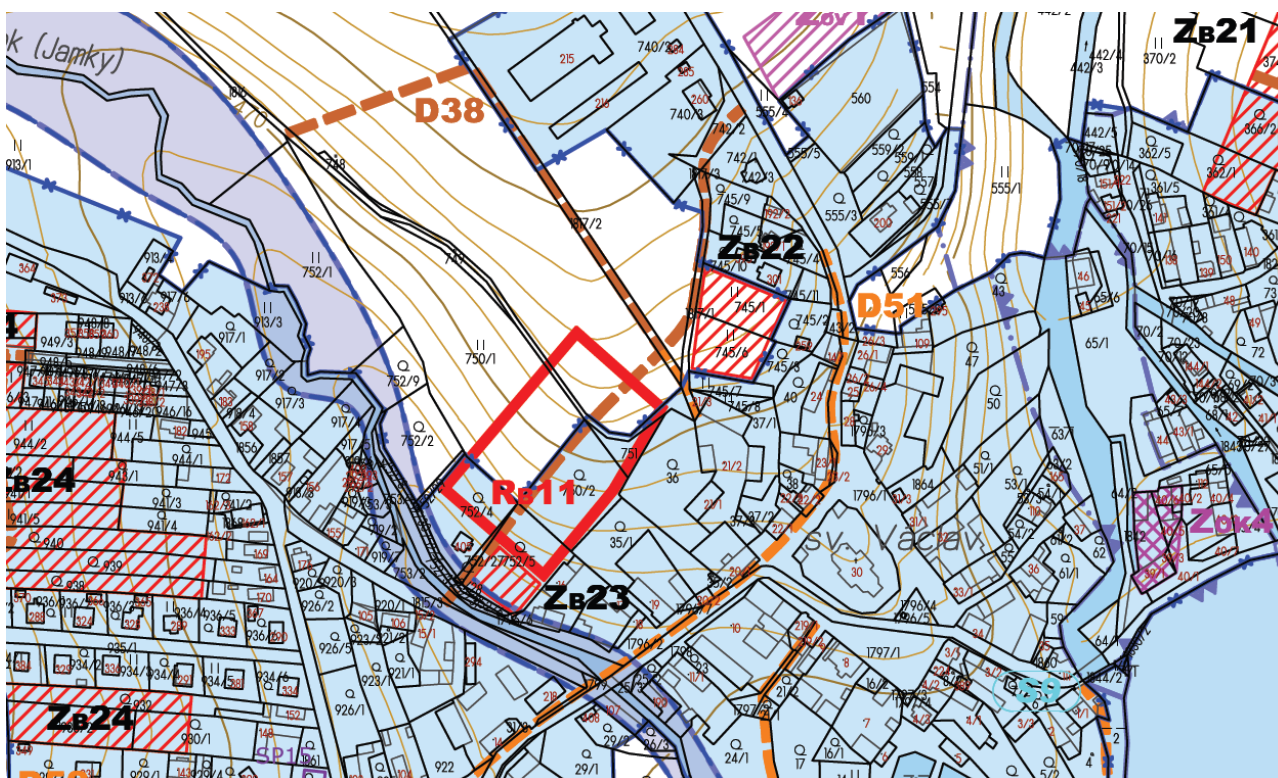
V návrhu pro 1. veřejné projednání byla na žádost obce část lokality zařazena do zastavitelných ploch, severní část lokality byla ponechána jako nezastavitelná a veřejný prostor s obslužnou komunikací byl veden při východní okraji lokality. Veřejný prostor propojoval zastavěné a zastavitelné území v okolí potoka Jamky a zástavbu severozápadně nad centrem městyse.

Proti umístění veřejného prostoru při východní hranici lokality podal námitku vlastník pozemku 752/5 a stav. p. 16 k.ú. Žinkovy. Námitce bylo vyhověno, veřejný prostor pouze pro pěší byl umístěn při západní hranici lokality jako územní rezerva. Ve veřejném prostoru budou umístěny inženýrské sítě, zejména gravitační splašková kanalizace. Pěší cesta má sloužit zejména dětem jako alternativní dopravně bezpečný přístup k dětskému hřišti v sousedství Klubu sv. Václava (cesta je vedena mimo komunikaci II/191). Cestu pro pěší lze v případě dohody obce a vlastníků pozemků realizovat i bez změny ÚP, neboť funkční regulativy ploch s rozdílným způsobem využití umístění dopravní a technické infrastruktury umožňují.



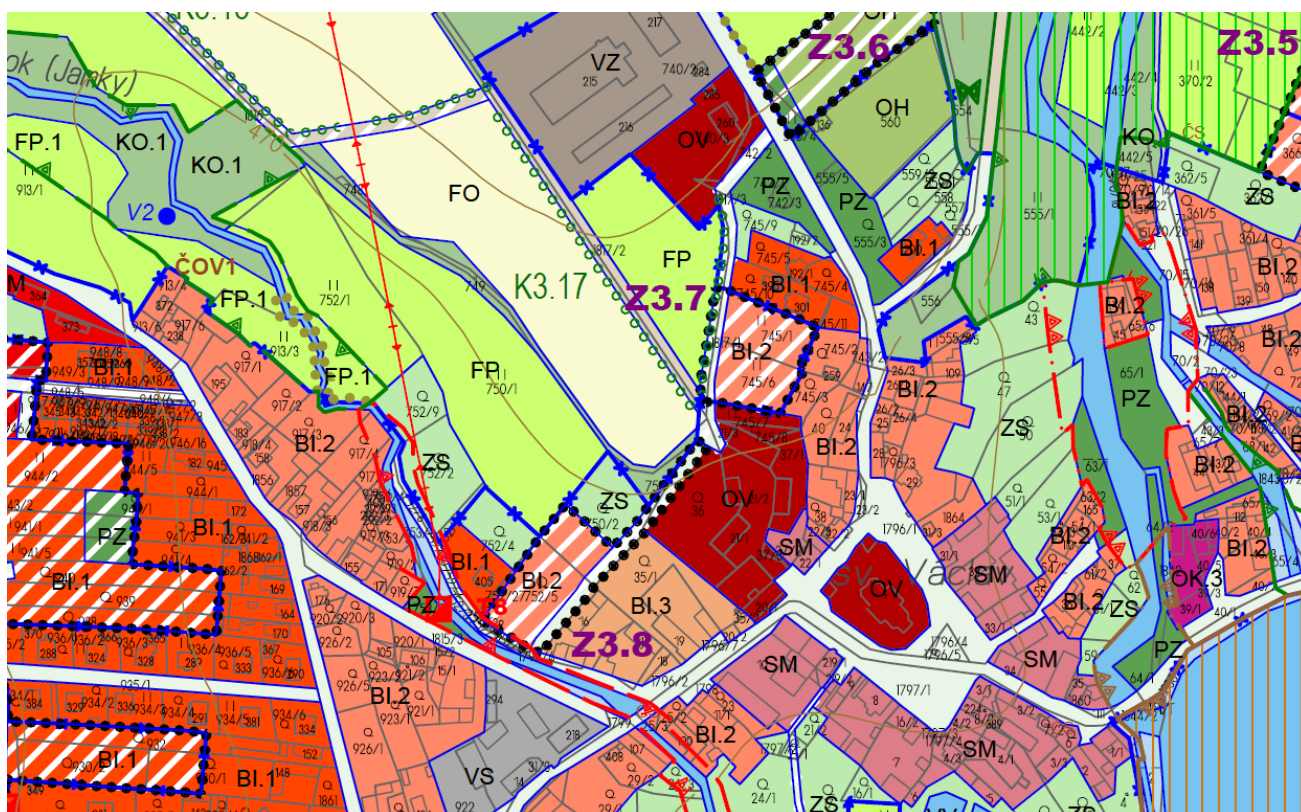


Obrázek 6. ÚPO Žinkovy (ing. arch. Mužík, zpracováno 1998, schváleno 2003)

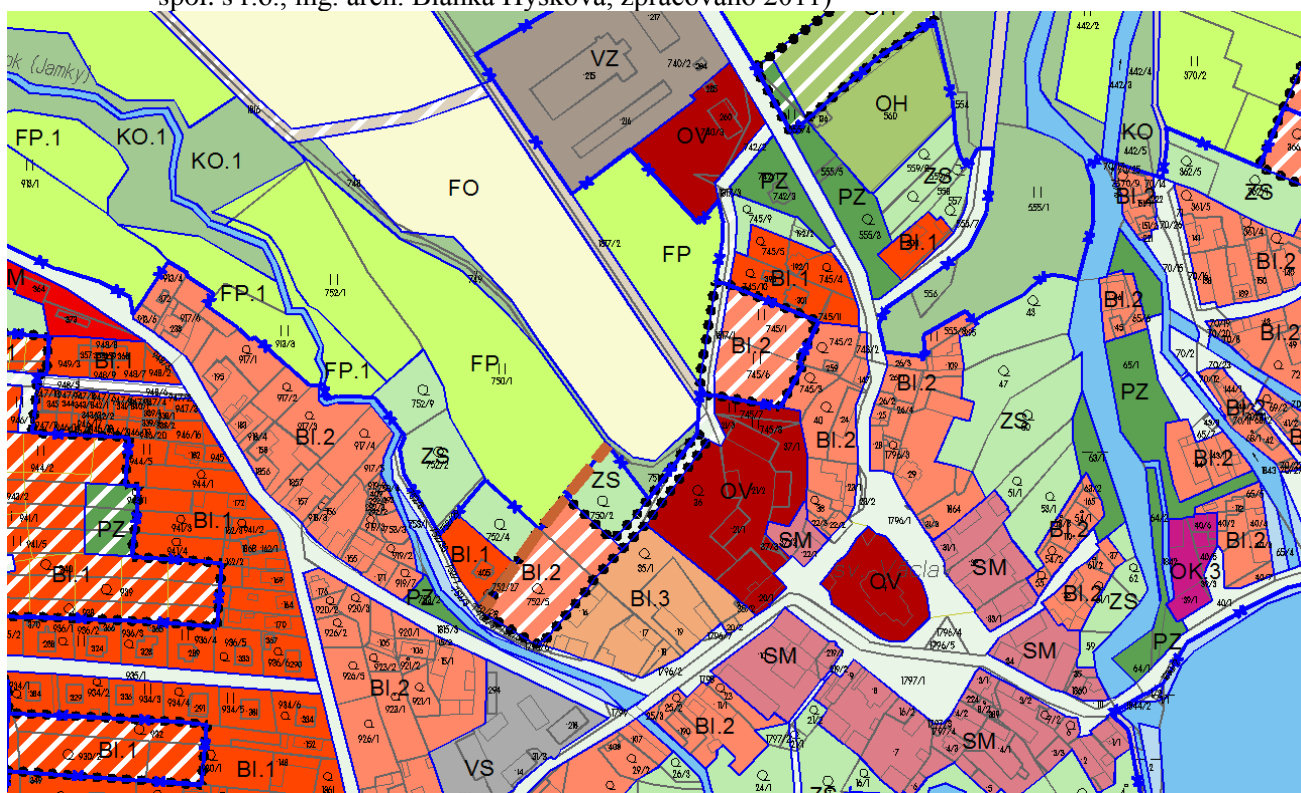


Obrázek 7. ÚP Žinkovy (Průzkumy a rozbory, výkres záměrů – podklad pro zadání – Architektonické studio Hysek, spol. s r.o., ing. arch. Blanka Hysková, zpracováno 2009)





Obrázek 8. ÚP Žinkovy (Návrh pro 1. veřejné projednání, Hlavní výkres – Architektonické studio Hysek, spol. s r.o., ing. arch. Blanka Hysková, zpracováno 2011)



Obrázek 9. ÚP Žinkovy (Návrh pro 2. veřejné projednání, Hlavní výkres – Architektonické studio Hysek, spol. s r.o., ing. arch. Blanka Hysková, zpracováno 2013)

Obecně lze konstatovat, že komunikační propojení a vzájemná prostupnost mezi zástavbou na pravém břehu potoka Jamky a centrem městyse na levém břehu potoka Jamky je nedostatečná, v podstatě ji dnes zajišťuje pouze veřejný prostor s komunikací II/191. O nápravu stavu se územní plán snaží návrhem právě výše uvedeného veřejného prostoru D3.3 a veřejně prospěšné stavby VD-3.19.

### **K.3.9. VYCHÁZKOVÁ CESTA VD-3.19 MEZI NÁMĚSTÍM V ŽINKOVECH A OKRUŽNÍ CESTOU OKOLO ŽINKOVSKÉHO RYBNÍKU**

Vycházková cesta VD-3.19 mezi náměstím v Žinkovech a okružní cestou okolo Žinkovského rybníku zlepšuje prostupnost územím, umožňuje přístup z náměstí do území s vysokým rekreačním potenciálem, vytváří nové propojení jižní a jihozápadní části zastavěného území a centrem městyse. V návaznosti na ostatní cesty v okolí Žinkovského rybníka nabízí nové možnosti rekreačního využívání krajiny. Navržená pěší cesta zvyšuje pravděpodobnost, že turisté přijíždějící k zámku při procházce v okolí rybníka navštíví také centrum městyse a podpoří rozvíjející se služby.

### **K.3.10. PĚŠÍ KOMUNIKACE S DVOUŘADOU ALEJÍ K3.13 – POKRAČOVÁNÍ LIPOVÉ ALEJE OD ZÁMKU**

**K3.13** Jižně od Žinkov je zokruhována komunikací pro pěší a cyklisty s dvouřadou alejí stávající lipová alej, vedoucí od zámku západním směrem k silnici II/191 (vycházkový okruh Žinkovy – zámek – lipová alej – lesy jihozápadně od městyse Žinkovy) Stezka pro pěší navazuje na stávající účelovou komunikaci jižně od Žinkov a na navrhovanou účelovou komunikaci K3.12.

### **K.3.11. CESTY V KRAJINĚ**

V nezastavěném území jsou navrženy nové účelové komunikace v krajině, které slouží pro zlepšení přístupnosti ZPF a PUPFL. Cesty vytvářejí vycházkové okruhy v okolí sídel nebo jednotlivá sídla propojují. Po jejich realizaci mohou být po těchto účelových komunikacích vedeny turistické trasy včetně cyklotras, případně podél nich mohou být vedeny hipostezky s odpovídajícím povrchem.

Účelové komunikace jsou částečně obnovovány ve stopách historických cest, částečně jsou navrhovány nově. Obnovované úseky jsou navrhovány v šířkách pro současnou zemědělskou techniku. Tam, kde to charakter cesty a okolní krajina vyžaduje, jsou podél cest navrhovány jednostranné, případně oboustranné aleje. Aleje je vhodné v určitých intervalech na vhodných místech přerušit z důvodu umožnění průjezdu zemědělské techniky. Účelové komunikace jsou obecně v územním plánu navrhovány v šířkách, které zahrnují kromě vlastní komunikační plochy také doprovodné odvodnění, případně doprovodnou výsadbu vysoké zeleně:

- účelová komunikace bez doprovodné aleje .....6 m
- účelová komunikace s jednostrannou alejí .....8 m
- účelová komunikace s oboustrannou alejí .....10 m

Předpokládá se, že tyto účelové komunikace budou majetkově vymezeny v rámci komplexních pozemkových úprav a poté budou dle finančních možností realizovány. Realizace účelových cest v krajině přispěje ke snížení počtu sezónních cest v plochách ZPF, jejichž opakované vyjíždění, zejména v plochách orné půdy, zvyšuje erozní ohrožení krajiny. V rámci komplexních pozemkových úprav mohou být jednotlivé trasy navržených účelových komunikací v krajině upraveny, vždy však musí být zachováno logické propojení cílových bodů, vyznačených v hlavním výkrese.

Cesty, sloužící jako veřejné účelové komunikace, jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby.

## K.4. TECHNICKÁ VYBAVENOST

### K.4.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

#### Požární voda

Zásobování požární vodou musí být řešeno v souladu se zněním § 29 odst. 1 písm. k) zákona o požární ochraně ve vazbě na ČSN 73 0873 – Zásobování požární vodou, popř. ČSN 75 2411 – Zdroje požární vody.

Komunikace pro příjezd a přístup požární techniky musí být řešeny v souladu s ustanovením ČSN73 0802, respektive s ČSN 73 0804.

#### Vodní zdroje povrchové a podzemní vody

Průzkumný hydrogeologický vrt HPV1 byl vyhlouben cca 150m severně od bytových domů v západní části obce Žinkovy v údolí potoka Jamka, vrt HPV2 pak cca 200m od jižního okraje obce Kokořov. Vrt HPV2 byl realizován v blízkosti komunikace III/19117 na trase Kokořov - Žinkovy, vrt HPV 1 v údolní nivě Farského potoka. Oba vrty nezasahují do žádných chráněných území. (viz Hydrogeologický průzkum k vybudování vodních zdrojů pro Žinkovy a Kokořov, Aquatest 2008).

Využitelná vydatnost vrtů:

**HPV1** – využitelná vydatnost – 1,5 l.s-1

max. zjištěná vydatnost – 3,08 l.s-1

**HPV2** – využitelná vydatnost – 0,8 l.s-1

max. zjištěná vydatnost – 1,50 l.s-1

Dle níže uvedené spotřeby vody pro jednotlivé obce je využitelná vydatnost obou vrtů dostačující.

#### Výpočet spotřeby pitné vody

##### **Břeží**

- |                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| a) stávající počet obyvatel        | 156 ob. |
| b) výhledový nárůst počtu obyvatel | 7 ob.   |

#### Potřeba vody

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| a) 156 x 126 l.os.d-1 | 19,66 m <sup>3</sup> .d-1 = 0,23 l.s-1 |
| b) 7 x 126 l.os.d-1   | 0,88 m <sup>3</sup> .d-1 = 0,01 l.s-1  |

Celková potřeba vody – průměrná Q <sub>p</sub>	20,54 m <sup>3</sup> .d-1 = 0,23 l.s-1
Občanská vybavenost 20 % Q <sub>p</sub>	4,11 m <sup>3</sup> .d-1 = 0,05 l.s-1
Celková potřeba vody	24,65 m <sup>3</sup> .d-1 = 0,29 l.s-1

Maximální denní potřeba vody Q <sub>max</sub> . (koeficient k <sub>max</sub> . 1,5)	
24,65 x 1,5	36,98 m <sup>3</sup> .d-1 = 0,43 l.s-1

##### **Kokořov**

- |                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| a) stávající počet obyvatel        | 88 ob.  |
| b) výhledový nárůst počtu obyvatel | 100 ob. |



Potřeba vody	
a) 88 x 126 l.os.d-1	11,1 m <sup>3</sup> .d-1 = 0,13 l.s-1
b) 100 x 126 l.os.d-1	12,6 m <sup>3</sup> .d-1 = 0,15 l.s-1
Celková potřeba vody – průměrná Q <sub>p</sub>	23,7 m <sup>3</sup> .d-1 = 0,27 l.s-1
Občanská vybavenost 20 % Q <sub>p</sub>	4,74 m <sup>3</sup> .d-1 = 0,05 l.s-1
Celková potřeba vody	28,44 m <sup>3</sup> .d-1 = 0,33 l.s-1
Maximální denní potřeba vody Q <sub>max</sub> . (koeficient k <sub>max</sub> . 1,5)	
28,44 x 1,5	42,66 m <sup>3</sup> .d-1 = 0,49 l.s-1

## Žinkovy

a) stávající počet obyvatel	632 ob.
b) výhledový nárůst počtu obyvatel	264 ob.
Potřeba vody	
a) 632 x 126 l.os.d-1	79,63 m <sup>3</sup> .d-1 = 0,92 l.s-1
b) 264 x 126 l.os.d-1	33,26 m <sup>3</sup> .d-1 = 0,39 l.s-1
Celková potřeba vody – průměrná Q <sub>p</sub>	112,89 m <sup>3</sup> .d-1 = 1,31 l.s-1
Občanská vybavenost 20 % Q <sub>p</sub>	22,58 m <sup>3</sup> .d-1 = 0,26 l.s-1
Celková potřeba vody	135,47 m <sup>3</sup> .d-1 = 1,57 l.s-1
Maximální denní potřeba vody Q <sub>max</sub> . (koeficient k <sub>max</sub> . 1,5)	
135,47 x 1,5	203,21 m <sup>3</sup> .d-1 = 2,35 l.s-1

### K.4.2. ODKANALIZOVÁNÍ

#### Odkanalizování bungalovů u zámku

Pro odkanalizování bungalovů bylo vydáno územní rozhodnutí. Bylo navrženo odkanalizování bungalovů na novou ČOV, umístěnou ve stávající jímce na pozemku parc. č. 1693/1. Jímka má být asanována a bude do ní vložena dvoukomorová čistírna odpadních vod. Přečištěná voda má být přečerpávána do stávající ČOV u vstupu do zámku. Územní rozhodnutí je v době zpracování územního plánu v platnosti.

Územní plán dále umožňuje bungalovy v plochách OK.3 v zámeckém parku odkanalizovat do jímky na vyvážení. Splaškové vody z jímky mohou být přečerpávány na ČOV před zámkem. V případě, že bude použita technologie ČOV, která umožní kontinuální čištění odpadních vod i při nevyváženosti obsazenosti bungalovů, je možné ve stávající podzemní sběrné jímce umístit novou ČOV. Musí však být prokazatelně splněna technologická kritéria vodohospodářských limitů. O způsobu likvidace přečištěných vod z ČOV rozhodne příslušný dotčený orgán.

### K.4.3. ELEKTRO

Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje navrhované vedení VVN 110 kV Rokycany – Nepomuk ve východní části k.ú. Kokořov je vedeno v koridoru o šířce 30m, jeho trasa je dána ZÚR Plzeňského kraje.

## L. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

### **Předpokládaný vývoj počtu obyvatel**

Ve správním území Žinkovy bylo k 20.10.2009 hlášeno k trvalému pobytu 876 obyvatel.

V tabulce č.4 jsou uvedeny stávající počty obyvatel v jednotlivých sídlech správního území a dále možné počty nových rodinných domů, resp. bytových jednotek a počet obyvatel v těchto objektech.

Při posuzování čísel je nutné přihlídnout k okolnosti, že část nových bytů bude použita na reprodukci stávajícího bytového fondu a zvýšení počtu RD, ne všechny stavební nabídky budou využity k výstavbě z důvodů majetkoprávních nebo chybějící infrastruktury a že ne všechny nové objekty bydlení budou sloužit k trvalému bydlení. Proto výsledný nárůst trvale bydlících obyvatel Žinkov je nutné vzhledem uvedeným skutečnostem redukovat. Pro výpočet je uvažováno s průměrným počtem 1,1 bytové jednotky na 1 rodinný dům a počtem 2,4 obyvatele na jednu bytovou jednotku.

Územní plán navrhuje zastavitelné plochy pro realizaci cca 147 bytových jednotek pro cca 352 obyvatel.

Při využití všech zastavitelných ploch a ploch územních rezerv představuje nárůst počtu trvale bydlících obyvatel z 876 v roce 2009 na cca 1200 obyvatel, tj. o cca 40%.

Téměř 95% zastavitelných ploch a ploch územních rezerv bylo převzato z platného ÚP. U ostatních ploch se jedná o logické doplnění zastavěného území.

### **Nabídka pracovních příležitostí**

Při využití všech stávajících a zastavitelných ploch pro funkční využití „VS – výrobní služby, živnostenské provozy a „BŘ – bydlení a řemeslo je v řešeném území možno nabídnout cca 140 pracovních míst ve výrobě.

Z tohoto počtu je 6 nových pracovních míst v plochách „BŘ – bydlení a řemeslo“ (zastavitelná plocha Z13 a územní rezerva R14). Vzhledem k tomu, že se bude jednat o drobné řemeslo, či rodinné podniky, je počet pracovníků v lokalitě stanoven kvalifikovaným odhadem.

V plochách funkčního využití „VS – výrobní služby, živnostenské provozy“ je pro výpočet použito koeficientu 25 pracovních míst/ha.

Přehled ploch pro funkční využití „VS – výrobní služby, živnostenské provozy“ a BŘ – bydlení a řemeslo a předpokládaný počet pracovních míst v těchto plochách s rozlišením dle jednotlivých sídel je uveden v tabulce č. 5.

V přehledu nejsou započítána pracovní místa v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití.

Tabulka 4. PŘEHLED POČTU RODINNÝCH DOMŮ, BYTOVÝCH JEDNOTEK A OBYVATEL VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ

Katastrální území	Stávající počet obyvatel	Dostavby RD nspecifikované v lokalitách			Zastavitelná území			Přestavbová území			Návrhové období celkem			Územní rezervy			Celkem			Možný výhledový počet obyvatel
	počet obyvatel k 20.10.2009	počet			počet			počet			počet			počet			počet			
		RD	b.j.	obyv.	RD	b.j.	obyv.	RD	b.j.	obyv.	RD	b.j.	obyv.	RD	b.j.	obyv.	RD	b.j.	obyv.	
Březí u Žinkov	156	3	3	7	7	8	19	0	0	0	10	11	26	0	0	0	10	11	26	182
Kokořov	88	5	6	14	21	22	53	0	0	0	26	28	67	1	1	3	27	29	70	158
Žinkovy	632	14	15	36	62	67	161	0	0	0	76	82	197	9	10	24	84	92	221	853
<b>Celkem</b>	<b>876</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	<b>57</b>	<b>90</b>	<b>97</b>	<b>233</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>112</b>	<b>121</b>	<b>290</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>27</b>	<b>122</b>	<b>132</b>	<b>317</b>	<b>1193</b>

Poznámka: Předpokládaný počet bytů a předpokládaný počet obyvatel je orientační.

Tabulka 5. PŘEHLED ROZSAHU PLOCH PRO FUNKČNÍ VYUŽITÍ VS - výrobní služby a živnostenské provozy a BŘ – bydlení a řemeslo

Katastrální území	Stav		Zastavitelná území				Územní rezervy				Celkem	
	Plocha	Předpoklad počtu prac. míst	Označení zastavitelné plochy	Výměra zastavitelné plochy	Předpoklad počtu pracovních míst	Kvalif. odhad pracovních míst	Označení plochy	Výměra zastavitelné plochy	Předpoklad počtu pracovních míst	Kvalif. Odhad pracovních míst	Plocha	Počet pracovních míst
	ha	25 prac. míst / ha		ha	25 prac. míst / ha			ha	25 prac. míst / ha		ha	
Březí u Žinkov	0	0	0	0	0		0	0	0		0	0
Kokořov	0,694	17	Z2.1	0,708	18		R2.4	0,344		2	6,124	140
			Z2.3	0,454	4	R2.5	0,825	21				
						R2.6	2,622	66				
Žinkovy	0,477	12	0	0	0		0	0		0	0	
<b>Celkem</b>	<b>1,171</b>	<b>29</b>		<b>1,162</b>	<b>18</b>	<b>4</b>		<b>3,791</b>	<b>87</b>	<b>2</b>	<b>6,124</b>	<b>140</b>

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

### M.1. SOUHRNNÉ ÚDAJE

Grafická část vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení je obsahem výkresu O3 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000. V grafické části jsou znázorněny

- hranice zastavěného území
- vymezení rozsahu půdy s vloženými investicemi (pozemky odvodněné systematickou drenáží)
- jednotlivé plochy záboru zemědělské i nezemědělské půdy s členěním podle kultur zabíraných ploch
- hranice a označení bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) a jejich zařazení do tříd ochrany zemědělské půdy
- ÚSES

Územní rozsah řešeného správního obvodu městyse Žinkovy je 2 046 ha půdy, v tabulce 6 jsou uvedeny hodnoty struktury půdního fondu, které jsou převzaty z evidence katastru nemovitostí.

Celková výměra katastrálního území (ha).....	2 046
Orná půda (ha) .....	858
Chmelnice (ha).....	0
Vinice (ha) .....	0
Zahrady (ha).....	42
Ovocné sady (ha) .....	0
Trvalé travní porosty (ha) .....	409
Zemědělská půda (ha) .....	1309
Lesní půda (ha) .....	488
Vodní plochy (ha) .....	93
Zastavěné plochy (ha) .....	31
Ostatní plochy (ha).....	125

Tabulka 6. – Druhy pozemků v katastrálním území a jejich % zastoupení

Obec	Zemědělské pozemky (m <sup>2</sup> )				Lesní	Vodní	Zastavěné	Ostatní	Celk. pl.
	Orná půda	Zahrada	Ovoc.sad	Travní p.					
Žinkovy	858	42	0	40	48	9	31	12	204
	1309 0000								
Plochy v %	41,93	2,05	0	20,00	23,85	4,55	1,51	6,11	100,00
	63,98								

Z tabulky je zřejmé poměrně vysoké zastoupení orné půdy na zemědělském půdním fondu a poměrně malý podíl pozemků určených k plnění funkcí lesa. Plochy jednotlivých druhů zemědělské půdy jsou v tabulce uvedeny dle přehledu katastru nemovitostí, skutečné plochy trvalých travních porostů jsou však ve skutečnosti vyšší vzhledem k zatrávňování v uplynulých letech, kdy ne všechny změny orné půdy na trvalé travní porosty byly převedeny také v katastrální mapě.

## M.2. VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PŮDNÍ FOND

### M.2.1. ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU A ÚDAJE O ROZSAHU PLOCH POTŘEBNÝCH K DOSAŽENÍ CÍLŮ STANOVENÝCH ÚZEMNÍM PLÁNEM

Do záborů zemědělského půdního fondu jsou zahrnuty:

- zastavitelné plochy, označené Z
- plochy veřejně prospěšných staveb, označené VD, které nejsou součástí jednotlivých zastavitelných lokalit a které vyžadují trvalý zábor ZPF (významné účelové komunikace v krajině)

Do záborů zemědělského půdního fondu nejsou zahrnuty:

- účelové komunikace v krajině, které nebyly zařazeny do veřejně prospěšných staveb a které budou řešeny v rámci komplexních pozemkových úprav
- plochy veřejně prospěšných opatření (prvky ÚSES, revitalizace zemědělské půdy, revitalizace vodotečí, protierozní opatření)
- plochy územních rezerv

Do hodnocení záborů ploch jsou zařazena území zastavitelná, která zahrnují pozemky v původní kultuře vedené dle evidence katastru nemovitostí jako zemědělský půdní fond a budou dotčeny změnou funkčního využití tj. zábořem potřebným pro splnění cílů navrhovaného řešení.

Dle zákona č. 114/1992 Sb. ( Zákon o ochraně přírody a krajiny) § 59 se na pozemky nezbytné k uskutečnění opatření, projektů a plánů tvorby systému ekologické stability podle § 4 odst. 1 nevztahují ustanovení o ochraně zemědělského půdního fondu. Po dohodě zpracovatele s dotčeným orgánem nebyly plochy potřebné pro doplnění prvků ÚSES zahrnuty do záborů ZPF.

Celkem je řešením územního plánu předpokládán zábor pro **zastavitelné plochy a veřejně prospěšné stavby** (cesty v krajině) ve správním území: 36,2808 ha půdy, z toho

- zemědělské půdy je 34,8814ha
  - 11,9209 ha orné půdy,
  - 19,0690 ha trvalého travního porostu
  - 3,8915 ha zahrad
  - nezemědělské půdy 1,3994 ha.

Plocha zabírané zemědělské půdy v zastavěném území obcí činí 4,3226 ha, převážně zahrady a trvalý travní porost. Mimo zastavěné území obce se nachází 31,9582 ha zemědělské půdy.

Skladba záborů půdy dle druhů pozemků v řešeném území je přehledně obsažena v grafické části odůvodnění ÚP ve výkrese O4A a O4B.

#### Zábor půd I. a II. tříd

Vzhledem k tomu, že většina ploch v Kokořově leží na půdě II. třídy ochrany, je tato půda zabírána nově v k.ú. Kokořov v lokalitě Z2.6. Navazuje na zastavěné území obce Kokořov a je logickým doplněním zástavby z urbanistického hlediska.

V k.ú. Žinkovy jsou zabírány půdy II. třídy v lokalitě Z3.2, Z3.12, Z3.13, Z3.14, Z3.15 a Z3.17. Všechny tyto lokality jsou převzaty z původního územního plánu. Kromě lokality Z3.2 (ČOV) všechny navazují na zastavěné území městyse Žinkovy.

Tabulka 7.– Zábor ploch II. Třídy ochrany ZPF ve vztahu k zastavitelným lokalitám

Označení plochy	Název	Funkční využití	Celková plocha lokality (ha)	II. třída ochrany ZPF (celkem m <sup>2</sup> ZPF II. třídy)	Poznámka
<b>k.ú. Březí u Žinkov</b>			<b>2,324</b>		
Z1.1	Za Hostincem	OK.3	0,688		Nově navržená lokalita
Z1.2	V Březí	BI.2	1,636		Nově navržená lokalita
<b>k.ú. Kokořov</b>			<b>5,304</b>		
Z2.1	Mezi Silnicemi	VS	0,708		Převzato z původního ÚP
Z2.2	Za Potokem	BI.2, PD	0,171		Převzato z původního ÚP
Z2.3	Pod Silnicí	BŘ	0,454		Převzato z původního ÚP
Z2.4	Ve Vsi	BI.2	2,581	2,572	Převzato z původního ÚP
Z2.5	ČOV Kokořov	TI	0,337	0,310	Převzato z původního ÚP
Z2.6	U Žinkovské silnice	BI.2, ZS	0,097	0,097	Převzato z původního ÚP
Z2.7	U Žitína	VZ	0,956		
<b>k.ú. Žinkovy</b>			<b>19,925</b>		
Z3.1	Úpravná vody – Nad Farským potokem	TI	0,118		Převzato z původního ÚP
Z3.2	ČOV Žinkovy	TI	0,089	0,089	Převzato z původního ÚP
Z3.3	Nad Úslavou 1	BI.2	0,646		Převzato z původního ÚP
Z3.4	Nad Úslavou 2	BI.2	0,165		Převzato z původního ÚP
Z3.5	Nad Úslavou 3	BI.2, PD	0,641		Převzato z původního ÚP
Z3.6	Hřbitov	OH, PZ	0,515		Převzato z původního ÚP
Z3.7	Za Farou	BI.2, PD	0,371		Převzato z původního ÚP
Z3.8	U Farského potoka	BI.2, PD	0,298		Převzato z původního ÚP
Z3.9	Na Jamkách	BI.1, PD, PZ	2,565		Převzato z původního ÚP
Z3.10	Pod Hájem	BI.1, PD	3,320		Převzato z původního ÚP
Z3.12	U Školky	BI.1, PZ, PD	2,851	2,851	Převzato z původního ÚP
Z3.13	Nad Klatovskou silnicí	OK.3	0,728	0,728	Převzato z původního ÚP
Z3.14	Autokemp	OK.3, RT, VV, PD	5,980	5,971	Převzato z původního ÚP

Označení plochy	Název	Funkční využití	Celková plocha lokality (ha)	II. třída ochrany ZPF (celkem m <sup>2</sup> ZPF II. třídy)	Poznámka
Z3.15	Technické zázemí Kongresového centra	OK.2	1,172	0,065	Převzato z původního ÚP
Z3.16	U Školy	DV	0,150		Převzato z původního ÚP
Z3.17	K Labutí	BI.1	0,316	0,3162	Převzato z původního ÚP
<b>Ve správním území celkem</b>			<b>27,553</b>	<b>12,999</b>	

Tabulka 8. POŽADAVKY NA ZÁBOR PLOCH DLE TŘÍD OCHRANY ZPF

Třída ochrany ZPF	Zábor půdy pro zastavitelné plochy (Z)		Zábor půdy celkem (Z, VD)	
	Výměra (m <sup>2</sup> )	%	Výměra (m <sup>2</sup> )	%
<b>k.ú. Břeží u Žinkov</b>				
I.	0	0,00	0	0,00
II.	0	0,00	0	0,00
III.	0	0,00	0	0,00
IV.	11263	100,00	11263	95,72
V.	0	0,00	504	4,28
Zemědělská celkem	11263	100,00	11263	100,00
Nezemědělská celkem	0	0,00	0	0,00
Zábor celkem	11263	100,00	11767	100,00
<b>k.ú. Kokořov</b>				
I.	0	0,00	0	0,00
II.	29743	46,60	39922	44,48
III.	0	0,00	0	0,00
IV.	33023	51,74	43215	48,15
V.	1033	1,62	1033	1,15
Zemědělská celkem	63799	99,97	84170	93,79
Nezemědělská celkem	21	0,03	5577	6,21
Zábor celkem	63820	100,00	89747	100,00

Třída ochrany ZPF	Zábor půdy pro zastavitelné plochy (Z)		Zábor půdy celkem (Z, VD)	
	Výměra (m <sup>2</sup> )	%	Výměra (m <sup>2</sup> )	%
<b>k.ú. Žinkovy</b>				
I.	0	0,00	27910	10,68
II.	85804	49,36	112796	43,17
III.	56930	32,75	68683	26,29
IV.	24520	14,11	30564	11,70
V.	4612	2,65	12924	4,95
Zemědělská celkem	171866	98,87	252877	96,78
Nezemědělská celkem	1961	1,13	8417	3,22
Zábor celkem	173827	100,00	261294	100,00
<b>Správní území celkem</b>				
I.	0	0,00	27910	7,69
II.	115547	46,43	152718	42,09
III.	56930	22,87	68683	18,93
IV.	68806	27,65	85042	23,44
V.	5645	2,27	14461	3,99
Zemědělská celkem	246928	99,21	348814	96,14
Nezemědělská celkem	1961	0,79	13994	3,86
Zábor celkem	248889	100,00	362808	100,00



**Tabulka 9.**  
**POŽADAVKY NA ZÁBOR PLOCH DLE DRUHU POZEMKŮ**

	k.ú. Březí u Žinkov	k.ú. Kokořov	k.ú. Žinkovy	CELKEM
orná půda	0	29540	89669	119209
zahrada	0	13403	25512	38915
TTP	11767	41227	137696	190690
<b>celkem zem. půdy</b>	<b>11767</b>	<b>84170</b>	<b>252877</b>	<b>348814</b>
les	0	5247	4387	9634
voda	0	51	1738	1789
ostatní	0	279	2292	2571
<b>celkem nezem. půdy</b>	<b>0</b>	<b>5577</b>	<b>8417</b>	<b>13994</b>
<b>CELKEM</b>	<b>11767</b>	<b>89747</b>	<b>261294</b>	<b>362808</b>

V k.ú. Žinkovy jsou zabírány půdy I. třídy u veřejně prospěšné stavby VD-3.1 (změna trasy komunikace II/191) v dopravním koridoru o šířce 40m. Ve skutečnosti bude nová trasa vedena z větší části v původní trase a nebude zabírána celá šíře koridoru, ale jen šíře veřejného prostoru, ve kterém bude vedena komunikace.

**Téměř 95% zastavitelných ploch a ploch územních rezerv bylo převzato z platného ÚP.** Městys Žinkovy požadoval zachování zastavitelných ploch a ploch přestavby z platného ÚP. U ostatních ploch se jedná o logické doplnění zastavěného území. Zdůvodnění záboru ZPF pro jednotlivé zastavitelné plochy je v Odůvodnění v kapitole K.2.2. - Zastavitelné plochy.

Celkový zábor zastavitelných lokalit a veřejně prospěšných staveb bude ve skutečnosti menší vzhledem k tomu, že všechny účelové komunikace jsou vyjímány v šířce zahrnující odvodnění a jednostranné nebo oboustranné aleje (viz kapitola G7 – Cesty v krajině).

Oproti původnímu územnímu plánu byly zábory ZPF zmenšeny cca o 9,6 ha v zastavitelných plochách. Do záborů ZPF jsou započítány i zastavitelné plochy s žádnou nebo minimální zástavbou (Z3.14 – Autokemp).

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležejícího do zemědělského půdního fondu, včetně údajů o druzích pozemků zemědělské půdy, údajů o zařazení do bonitovaných půdně ekologických jednotek i tříd ochrany jsou obsahem příložených tabulek.

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležejícího do zemědělského půdního fondu, včetně údajů o druzích pozemků zemědělské půdy, údajů o zařazení do bonitovaných půdně ekologických jednotek i tříd ochrany jsou obsahem příložených tabulek, rozdělených pro jednotlivá katastrální území:

- Tabulka ZPF\_1 k.ú..... Soupis lokalit – zábor
- Tabulka ZPF\_2 k.ú..... Požadavky nových funkčních souborů na plochy souhrnně vyhodnocuje záborové plochy z hlediska bydlení, občanské vybavenosti, výrobních ploch i dalšího využití a komunikací a veřejně prospěšných opatření v krajině.
- Tabulka ZPF\_3 k.ú..... Požadavky nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy

V příloze souhrnných tabulek záborů ZPF jsou pro každé z katastrálních území uvedeny zábory ZPF odděleně pro zastavitelné plochy a veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, které nejsou součástí zastavitelných ploch (VD).

Požadavky nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy jsou znovu pro všechna katastrální území a v souhrnu pro řešené území uvedeny v tabulce 8. V tabulce jsou samostatně vyjádřeny nároky pro zastavitelné plochy (Z) a zábory půdy celkem.

V řešeném území je pro zastavitelné plochy (Z) předpokládán zábor 24,8889 ha půdy celkem, z toho zemědělské půdy je 24,6928 ha, nezemědělské půdy 0,1961 ha, pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou požadovány.

V řešeném území je pro veřejně prospěšné stavby VD v krajině předpokládán zábor 11,3919 ha, z toho zemědělské půdy 10,1886 ha, nezemědělské půdy 1,1875, z toho 1,2033 ha pozemků určených k plnění funkce lesa. Nárokované pozemky určené pro plnění funkce lesa jsou určeny k dílčím úpravám lesních cest, nacházejí se v k.ú. Žinkovy a k.ú. Kokořov.

### **M.2.2. POZEMKOVÉ ÚPRAVY**

Pozemkové úpravy jsou provedeny v k.ú. Březí u Žinkov. Realizovány byly účelové komunikace v západní části katastrálního území Březí u Žinkov.

### **M.2.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

#### **Územní systémy ekologické stability**

Na území městyse Žinkovy a v jeho nejbližším navazujícím okolí byl územní systém ekologické stability vymezený již dříve podle Generelu MÚSES jihovýchodní části okresu Plzeň-jih (Marek 1995) koncepčně revidován a upřesněn pro další potřeby územně plánovacích dokumentací (Hájek et al. 2011).

Revize a aktualizace ÚSES pro nový územní plán městyse byla zpracována v podrobnosti Plánu ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a lesnického detailu. Vyšší hierarchie ÚSES, na území městyse se jedná pouze o regionální úroveň, vychází z celorepublikové koncepce založené v ÚTP NRaR ÚSES ČR (Bínová et al. 1996) a byla převzata z Generelu RÚSES Plzeňského kraje (Hájek et Bílek 2005). V širším okolí řešeného území byly provázány všechny aktuálně přítomné systémy ES v posloupnosti od regionální úrovně (R) k lokální resp. místní úrovni (M), a to tak, aby tvořily logický systém ES vymezený výhradně na ekosystémovém (biotopovém) základě.

Vzhledem k relativně omezenému rozsahu řešeného území a zastaralému Generelu ÚSES s mnoha systémovými metodickými chybami musel být nový koncepční návrh navržen v podstatně širších vazbách i na všechna sousední katastrální území. Na některých z nich probíhala revize a aktualizace ÚSES do úrovně Plánu již dříve nebo probíhá souběžně (ORP Přeštice: obec Skašov; ORP Blovice: obec Letiny; ORP Nepomuk: obec Prádlo).

#### **Nadregionální úroveň ÚSES**

Tato nejvyšší hierarchická úroveň (NR) se ve správním území městyse Žinkovy nevyskytuje.

#### **Regionální úroveň ÚSES**

V této hierarchické úrovni zasahují na území městyse Žinkovy celkem 4 dílčí úseky regionálních biokoridorů.

Podél severního okraje zasahují do řešeného území podle RÚSES Plzeňského kraje 2 modální mezofilní bučinné biokoridory regionálního významu (RBK) č. RK 2011 Týniště-Buč (aktuálně převažující vegetační typ „A, L-BO, SM“; cílový typ MB) a RK 251 Buč-Chýlava (aktuálně převažující vegetační typy „A, L-BO, SM“; cílový typ MB), které byly aktualizovány a upřesněny do detailu KN. V řešeném území bylo v detailu upřesněno také mezofilní RBC č. 3006 Buč (aktuálně převažující vegetační typy „A, L-BO, SM“; cílový typ MB). Některá vložená biocentra lokálních parametrů jsou v RBK smíšeného typu, protože převádějí přes snížená a zamokřovaná sedla lokální vlhké systémy ES. V současné době jsou skladebné části těchto regionálních systémů ES zčásti nefunkční a zčásti pouze částečně funkční (kulturní lesy).

Centrální částí řešeného území procházejí podle RÚSES Plzeňského kraje další 2 modální hydro- a hygofilní biokoridory regionálního významu (RBK) č. RK 265 Chudinka-Žinkovský rybník (aktuálně převažující vegetační typ „B, P, A“; cílový typ V-N) a RK 266 Žinkovský rybník-V rybníce (aktuálně převažující vegetační typy „B, A, Z, P, L“; cílový typ V-N), které byly rovněž aktualizovány a upřesněny do detailu KN. Na řešeném území bylo v detailu upřesněno také smíšené RBC č. 861 Žinkovský rybník (aktuálně převažující vegetační typy „V, L, P“; cílový typ V-N). V současné době jsou skladebné části těchto regionálních systémů ES převážně částečně až plně funkční. Nefunkční jsou 2 menší mezofilní části RBC 861 (louky převést na pastviny s vyšším podílem rozptýlené krajinné zeleně) a průchod regionálního biokoridoru zastavěným územím Žinkov v nivě Úslavy (malá šířka).

#### **Lokální úroveň ÚSES**

V této hierarchické úrovni zasahují na území městyse Žinkovy celkem 4 dílčí úseky regionálních biokoridorů.

Podél severního okraje zasahují do řešeného území podle RÚSES Plzeňského kraje 2 modální mezofilní bučinné biokoridory regionálního významu (RBK) č. RK 2011 Týniště-Buč (aktuálně převažující vegetační typ „A, L-BO, SM“; cílový typ MB) a RK 251 Buč-Chýlava (aktuálně převažující vegetační typy „A, L-BO, SM“; cílový typ MB), které byly aktualizovány a upřesněny do detailu KN. Na řešeném území bylo v detailu upřesněno také mezofilní RBC č. 3006 Buč (aktuálně převažující vegetační typy „A, L-BO, SM“; cílový typ MB). Některá vložená biocentra lokálních parametrů jsou v RBK smíšeného typu, protože převádějí přes snížená a zamokřovaná sedla lokální vlhké systémy ES. V současné době jsou skladebné části těchto regionálních systémů ES zčásti nefunkční a zčásti pouze částečně funkční (kulturní lesy).

Centrální částí řešeného území procházejí podle RÚSES Plzeňského kraje další 2 modální hydro- a hygrofilní biokoridory regionálního významu (RBK) č. RK 265 Chudinka-Žinkovský rybník (aktuálně převažující vegetační typ „B, P, A“; cílový typ V-N) a RK 266 Žinkovský rybník-V rybnice (aktuálně převažující vegetační typy „B, A, Z, P, L“; cílový typ V-N), které byly rovněž aktualizovány a upřesněny do detailu KN. Na řešeném území bylo v detailu upřesněno také smíšené RBC č. 861 Žinkovský rybník (aktuálně převažující vegetační typy „V, L, P“; cílový typ V-N). V současné době jsou skladebné části těchto regionálních systémů ES převážně částečně až plně funkční. Nefunkční jsou 2 menší mezofilní části RBC 861 (louky převést na pastviny s vyšším podílem rozptýlené krajinné zeleně) a průchod regionálního biokoridoru zastavěným územím Žinkov v nivě Úslavy (malá šířka).

### Podklady:

Marek J. (1995):

Generel MÚSES jv. části okresu Plzeň-jih - k.ú. Nová Ves u Nepomuka, Vojovice, Partoltice, Radochovy, Klikařov, Neurazy, Soběsuky, Polánka u Nep., Kozlovice u Nep., Kramolín u Nep., Maňovice, Mileč, Želvice, Záhoří u Milče, Bezděkovec, Nekvasovy, Chlumy, Kotouň, Oselce, Řesanice, Nová Ves, Bezděkov u Kasejovic, Záhorčičky, Nezdřev, Hradiště u Kas., Polanky u Kas., Kasejovice, Újezd u Kas., Životice u Kas., Podhůří u Nep., Chloumek u Kas., Přebudov, Kladrubce, Nepomuk, Třebčice, Mohelnice, Dvorec, Víska, Tojice, Liškov, Měřčín, Budislavice, Mladý Smolivec, Starý Smolivec, Vrčeň, Dožice, Čechovice, Radošice, Čížkov u Blovic, Zahrádka u Bl., Sedliště n/Úsl., Srby n/Úsl., Klášter u Nep., Měcholupy u Bl., Prádlo, Novotníky, Žinkovy, Kokořov a Březí u Žinkov. – Zemědělská projekční kancelář, Plzeň.

- ⇒ chybí aktuální stav přírody a krajiny i geobiocenologická typizace;
- ⇒ nereprezentativní propojování zcela nepříbuzných biotopů (STG) do systémů ES;
- ⇒ v RBK chybné prostorové parametry;
- ⇒ nekoncepčnost v širších vazbách.

Hájek M. et Bílek O. (2005): Generel Regionálního ÚSES Plzeňského kraje. – MS, GeoVision, Plzeň.  
Terénní průzkumy a vlastní podklady.

## N. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

**1.** Návrh ÚP Žinkovy byl vystaven k veřejnému nahlédnutí v termínu od 2.1.2012 do 1.2.2012. Nejpozději při veřejném projednání návrhu ÚP Žinkovy dne 1.2.2012 mohli vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti uplatnit námitky. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu ÚP Žinkovy.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy rozhodlo o podaných námitkách takto:

**1.1. František Šrait, Vlasta Šraitová, Žinkovy 142** ( 23.1.2012) vlastníci pozemku č.parc. 1184 k.ú. Žinkovy - nesouhlasí s vedením místní komunikace přes tento pozemek s odůvodněním, že by došlo ke

znemožnění nadále užívat pozemek stávajícím způsobem, bylo by porušeno právo na soukromí a na příznivé životní prostředí.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitce **vyhovuje**.

**Odůvodnění:** Návrh komunikace na tomto pozemku je zrušen, plocha je vyznačena jako BI.1 bydlení v rodinných domech příměstského charakteru – stabilizovaná plocha.

**1.2. Václav Tříška, Zdeňka Tříšková, Břeží 52** ( 25.1.2012) vlastníci pozemků č.parc. 532/3, 532/4, 522/5, 492/30, 522/6, 816 v k.ú. Břeží - žádají o zařazení těchto pozemků do návrhu ÚP jako zastavitelnou plochu pro zemědělské stavby, kolnu pro zemědělské stroje a zázemí pro pastevní chov s požadavkem na založení zemědělské farmy, nesouhlasí s návrhem – nezastavitelná zeleň.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitce **vyhovuje**.

**Odůvodnění:** Na předmětných pozemcích v ploše ZS – nezastavitelné zahrady je podmíněně přípustné využití: výstavba zemědělské stavby – přístřešku pro hospodářská zvířata pro ukrytí před nepřízní počasí za podmínky začlenění stavby do krajiny tj. pohledové odclonění zelení. Zemědělské využití pozemků je funkčním regulativem územního plánu umožněno.

**1.3. Václav Hora, Jana Horová, Žinkovy 3** (31.1.2012) vlastníci pozemku č.parc. 752/5 v k.ú. Žinkovy - nesouhlasí s navrženým umístěním místní komunikace na tomto pozemku, s odůvodněním, že komunikace znemožní využívat pozemek stávajícím způsobem, došlo by ke zvýšení úrovně hladiny hluku a prachu, byla by porušena práva na soukromí.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitce **vyhovuje**.

**Odůvodnění:** Návrh komunikace v zastavitelné ploše Z3.8 po východním okraji je zrušen. Při západním okraji plochy je vyznačena územní rezerva pro veřejný prostor pro možnou budoucí dopravní a technickou infrastrukturu. Tento veřejný prostor byl součástí lokality již v platném územním plánu obce (dále ÚPO) Žinkovy z r. 2003.

**1.4. Ing.Luděk Oberhofner, Mgr.Milana Oberhofnerová, Komenského 748, Ostrov** (31.1.2012) vlastníci pozemků č.parc. 1193/1, 1193/2, 1193/3, a stp.č. 184/1, 184/2 v k.ú. Žinkovy - nesouhlasí s podmínkou oddělení pásu v šíři 9 m pro veřejné prostranství při výstavbě na pozemku č.parc. 1193/1 s odůvodněním, že cesta by znemožnila využívat pozemek jako celek stávajícím způsobem. Nesouhlasí s plánovanou veřejnou místní komunikací v lokalitě Z 3.12 ve směru západ – východ podél jižní hranice pozemků 1193/1, 1193/2 a stp.č. 184/1 propojené na směr sever-jih s odůvodněním, že osa západ-východ je nadbytečná, vybudováním veřejné komunikace by došlo ke zvýšení hluku a prašnosti a tím ke zhoršení kvality života, proti samostatné slepé přístupové komunikaci na pozemky sousedící na jižní hranici výše uvedených pozemků nemá námitek.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitce, týkající se pozemku parc.č. 1193/1 v k.ú. Žinkovy, **vyhovuje**.

**Odůvodnění:** Návrh komunikace na tomto pozemku je zrušen, plocha je vyznačena jako BI.1 bydlení v rodinných domech příměstského charakteru – stabilizovaná plocha.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitku, týkající se veřejné komunikace v lokalitě Z 3.12, **zamítá**.

**Odůvodnění:** Lokalita Z3.12 navazuje na zastavěné území a je určena pro výstavbu individuálních rodinných domů. Veřejným prostorem napojeným na silnici II/191 bude vedena jednosměrná komunikace s vjezdem ze silnice II/191 a to podél jižní hranice pozemků 1193/1, 1193/2 a stp.č. 184/1, dále pokračuje územní rezervou komunikace pro pěší. Součástí veřejného prostoru sever-jih bude obousměrná komunikace. Souhlas vlastníků s provozem jako po tzv. slepé komunikaci je tedy obdobný jako u navrhované jednosměrné komunikace. Komunikace byla navržena i v platném ÚPO Žinkovy z r. 2003. Územní plán Žinkovy vymezuje

nové lokality pro bydlení vzhledem ke skutečnosti, že hlavní funkcí sídla je bydlení. Vytváří předpoklady pro výstavbu rodinných domů, zajišťuje rozvoj zástavby v návaznosti na stávající zastavěné území a současně řeší koncepci dopravy, dopravní zpřístupnění lokalit a prostupnost území. V souladu s Politikou územního rozvoje ČR, Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje a stavebním zákonem je cílem územního plánování komplexní řešení účelného využití území.

**1.5. CROWN ESTATES s.r.o., Žinkovy 88 ( 1.2.2012)** vlastníků nemovitostí v k.ú. Žinkovy zapsaných na LV 593 v uplatněných námitkách a připomínkách požaduje možnost oplocení všech pozemků v jeho vlastnictví, požaduje možnost odkanalizování 12 bungalovů do nově vybudované ČOV zaústěné do rybníka Labuť, požaduje, aby žádný z jeho pozemků nebyl v ÚP označen slovem „Veřejný“, požaduje přidružení plochy Z3.17 k FP.1.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitce týkající se požadavku možnosti oplocení všech pozemků **vyhovuje částečně.**

**Odůvodnění:** Pořizovatel, zpracovatel i pověřený zástupce městyse všechny požadavky opakovaně projednávali a to i za přítomnosti zástupců vlastníka ve snaze v co možné míře vyhovět. Složitá posouzení se týkala zejména oplocení zámeckého parku vzhledem k tomu, že park byl historicky veřejnosti přístupný. Požadavku možnosti oplocení zámeckého parku se vyhovuje, návrh ÚP připouští oplocení k zámku přilehlého zámeckého parku – plocha ZV – zeleň vyhrazená včetně plochy OK 3 (bungalovy) za podmínky prostupnosti území po místních komunikacích. Důvodem je potřeba zvýšení bezpečnosti hostů a ubytovaných v areálu zámku a parku, zvýšení ochrany majetku. Pozemky mimo zastavěné území, převážně zemědělské louky a pastviny, se v celém územním plánu řešeném území připouští oplotit pouze ohradníky pro účely zemědělského využití ( pastevectví ). Důvodem omezení možnosti oplocení pozemků ploty v krajině je zachování prostupnosti krajiny i negativní dopad na krajinný ráz Žinkovska. Při jednání dne 1.10.2012 byl ředitel CE,s.r.o., Ch.R.Robinsonem s koncepcí oplocování seznámen a s omezením oplocování v krajině souhlasil. K návrhu územního plánu vydal souhlasné stanovisko odbor životního prostředí Krajského úřadu Plzeňského kraje jako orgán ochrany přírody a orgán ochrany zemědělského půdního fondu dne 16.8.2011 č.j. ŽP/8331/11.

Cílem územního plánu je vytvořit koncepci uspořádání krajiny, která chrání přírodní hodnoty území. ÚP navrhuje účelové komunikace pro zvýšení prostupnosti krajiny. Navrhuje cesty pro pěší pro zpřístupnění významných vyhlídkových bodů a vymezení vycházkových okruhů, jako například po hrázi a březích Žinkovského rybníka s atraktivním výhledem na žinkovský zámek. Územní plán Žinkovy omezuje přípustné využití ploch mimo zastavěné území a nepřipouští ve smyslu § 66 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny pevné oplocení pozemků ve volné krajině, neboť tento zásah do přírody a krajiny by poškodil jak estetické, tak přírodní hodnoty krajiny. V zachování krajinných hodnot a vytvoření podmínek pro zvýšení rekreačního využívání krajiny Městys Žinkovy vytváří potenciál pro rozvoj cestovního ruchu a turistiky.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitce - požadavku na odkanalizování bungalovů **vyhovuje s podmínkou.** Podmínka je stanovena pro variantu předčištění odpadních vod v ČOV pro bungalovy.

**Odůvodnění:** Koncepce odkanalizování plochy OK3 bungalovy je v návrhu ÚP umožněna třemi variantami: přečerpáváním splaškových vod na ČOV před zámkem dle stávajícího platného územního rozhodnutí, vypouštěním odpadních vod do stávající jímky pod bungalovy a následným vyvážením a předčištěním odpadních vod v samostatné ČOV pro bungalovy s následným vypouštěním do rybníka Labuť. Při realizaci varianty předčištění odpadních vod v samostatné ČOV pro bungalovy s vypouštěním do rybníka Labuť je podmínkou trvalé dodržení hygienických limitů. Obsazenost bungalovů může být v průběhu roku značně nerovnoměrná, a to od možného neobsazení až do plné kapacity cca 60 osob a v současné době



neexistuje technologie, která by zaručila při takovýchto výkyvech v obsazenosti bungalovů dodržet stanovené hygienické limity.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitce požadující nemít žádný ze svých pozemků označený slovem „Veřejný“ **vyhovuje s výjimkou** pozemku č.parc. 64/4 a části č.parc. 1869 v k.ú. Žinkovy.

**Odůvodnění:** Pořizovatel, zpracovatel územního plánu a pověřený zástupce městyse tento požadavek opakovaně projednávali a v podstatné míře bylo vyhověno. Funkční využití ploch, jejichž součástí jsou pozemky ve vlastnictví CROWN ESTATES s.r.o., Žinkovy 88, neobsahuje v návrhu ÚP označení slovem „Veřejná“. Komunikace na pozemcích č.parc. 1835/2 (část), 1835/1 a 1834/2 ve vlastnictví CROWN ESTATES s.r.o., které leží v zastavěném území po projednání s městysem Žinkovy nejsou označeny jako veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravní. Jsou zařazeny do ploch dopravní infrastruktury DS – doprava mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, v poznámce u této plochy je tato skutečnost uvedena. Zpracovatel ÚP toto řešení označil za nesystémové.

Výjimkou je pozemek č.parc. 64/4 ve vlastnictví CROWN ESTATES s.r.o., který je součástí plochy PZ veřejná prostranství s dominantní funkcí zeleně a část pozemku č.parc. 1869 k.ú. Žinkovy je součástí plochy PD veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravní, oba na hrázi Žinkovského rybníka u mlýna. Jedná se o veřejná prostranství, jejichž součástí je veřejně přístupná účelová komunikace pro příjezd k nemovitostem pod mlýnem č.p 143, 151, 21. Dotčení pozemků č.parc. 64/4 a č.parc. 1869 veřejně přístupnou účelovou komunikací k uvedeným nemovitostem bylo odsouhlaseno zástupcem vlastníka CROWN ESTATES, s.r.o. při jednání na MěÚ Nepomuk dne 9.11.2009.

Městys Žinkovy jako v dané věci příslušný silniční správní úřad rozhodl usnesením Zastupitelstva městyse Žinkovy ze dne 23.11.2009 o tom, že pozemky č.parc. 1870, 64/3, část pozemků č.parc. 64/4, 1869 jsou veřejně přístupnou účelovou komunikací, která je určena výhradně k přístupu k nemovitostem č.p. 143, 151, 21. Územní plán tak koordinuje veřejné i soukromé záměry v území, činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitce požadující přidružení plochy Z3.17 k ploše FP.1. **vyhovuje.**

**Odůvodnění:** Plocha Z 3.17 bude v návrhu ÚP zrušena a začleněna do plochy FP. 1 louky a pastviny v systému ÚSES.

**1.6. Jiří Čmelínský, J.Ježka 17, Plzeň** ( 1.2.2012 ) vlastník pozemku č.parc. 88/4 v k.ú. Žinkovy - nesouhlasí se záměrem zabránění části tohoto pozemku při komunikaci II/191 pro chodník s odůvodněním, že zábor zahrad by si vyžádal přesun oplocení, přístřešků, opěrných zdí. Požaduje řešit omezení dopravy, zástavba podél komunikace je zvyšující dopravou narušována.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitku **zamítá.**

**Odůvodnění:** Vymezení plochy pro veřejně prospěšnou stavbu VD-3.17 – chodník pro pěší podél stávající komunikace II/191 na břehu Žinkovského rybníka navrhuje ÚP jako důležité dopravní opatření pro zvýšení bezpečnosti chodců. Na komunikaci se pohybují chodci z centra obce do lokality, v níž se nachází základní škola, mateřská škola, domov klidného stáří, sportoviště, zámek s restaurací, rekreační objekty. Chodník zajistí bezpečnost také obyvatel rodinných a rekreačních domů umístěných podél komunikace jako účastníků silničního provozu. Riziko sražení chodců a jejich ohrožení na životech, zejména dětí docházející z celého městyse po této komunikaci do školky a školy, je na této frekventované komunikaci vysoké.

ÚP navrhuje změnu zařazení stávající komunikace II.třídy na komunikaci III. třídy a chodník výhradně pro pěší o minimálně normou stanovené šíři. Minimální šíři proto, aby byl případný zásah do soukromého vlastnictví co nejmenší. Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona je obec povinna zajišťovat předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Podle § 18 odst. 2 stavebního zákona

zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Místní samospráva městyse Žinkovy je přesvědčena, že tyto atributy územního plánování tímto naplňuje. Předmětný návrh dopravního opatření se schvaluje ve veřejném zájmu, je navrhován v nezbytné míře a nejšetrnějším způsobem ze způsobů vedoucích k zamýšlenému cíli, není diskriminační či projevem libovůle, která by neospravedlňovala možné omezení vlastnických práv k přilehlým pozemkům či nemovitostem. Místní samospráva vznesené námitky vlastníků nemovitostí podél předmětné komunikace na hrázi Žinkovského rybníka projednala na jednání pracovního zastupitelstva městyse. Projektant ÚP posuzoval i jiné možné varianty dostupnosti do předmětné lokality, např. návrh chodníku při komunikaci směrem na Klatovy a dále přes v současné době havarijný zámecký most nad Žinkovským rybníkem. Tato varianta byla zamítnuta pro výrazně vzdálenější dostupnost předmětné lokality, pro kterou by nebyla chodci využívána. Bylo také posuzováno, zda do stávajícího prostoru mezi nemovitostmi a oplocenými zahrádkami na břehu rybníka nelze umístit podél komunikace chodník tak, aby omezení vlastnických práv bylo zcela vyloučeno. Minimální normou stanovená šíře komunikace III. třídy 5,5 m a minimální šíře chodníku 140 cm (ve stísněných podmínkách) tuto variantu však vylučuje.

Dále viz. bod 2.3

**1.7. Ing. Pavel Krejčí, Hana Krejčová, Trhanovské nám. 299/4, Praha 10 ( 23.1. a 1.2.2012)** vlastníci pozemku č.parc. 1192/2 v k.ú. Žinkovy nesouhlasí s komunikací na tomto pozemku, žádají zrušit komunikaci.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitce **vyhovuje**.

**Odůvodnění:** Návrh komunikace na tomto pozemku je zrušen, plocha je vyznačena jako BI.1 bydlení v rodinných domech příměstského charakteru – stabilizovaná plocha.

**1.8. Petr Rojík, Žinkovy 172 ( 30.1.2012)** vlastník pozemku č.parc. 1201 PK v k.ú. Žinkovy – nesouhlasí s umístěním veřejného prostranství PZ a s komunikací v lokalitě Z3.12 na tomto pozemku. Námitku vzal 13.8.2012 zpět, neboť obec nehodlala prosazovat návrh ÚP proti jeho nesouhlasu a navrhla proto převážnou část lokality Z3.12 zařadit do územní rezervy pro bydlení. Jeho souhlas s návrhem umístění komunikace VD-3.4 na jeho pozemku a neumístěním veřejného prostranství PZ byl obcí akceptován.

**1.9. Šindelářová Eva, Žinkovy 149 ( 30.1.2012 )** vlastník pozemku č.parc. 1228/4, 1724/3 PK v k.ú. Žinkovy - nesouhlasí s návrhem cesty na pozemku parc.č. 1228/4 s odůvodněním že jej nehodlá odprodat, žádá o změnu pozemku č.parc. 1724/3 PK k.ú. Žinkovy na plochu pro bydlení a nesouhlasí se zařazením tohoto pozemku do plochy služeb cestovního ruchu.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitce týkající se nesouhlasu s návrhem cesty pro pěší na pozemku parc.č. 1228/4 **vyhovuje**.

**Odůvodnění:** Návrh veřejného prostranství s cestou pro pěší a cyklisty na předmětném pozemku v rámci lokality Z3.12 je změněn na územní rezervu. V případě zástavby rodinných domů v lokalitě umožní tato rezerva v budoucnu řešit dostatečnou prostupnost území pro pěší. Tento záměr byl již součástí ÚPO Žinkovy z roku 2003. Do návrhu ÚP lze rezervu převést změnou územního plánu.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitku, týkající se změny pozemku č.parc. 1724/3 PK k.ú. Žinkovy na plochu pro bydlení a nesouhlas se zařazením tohoto pozemku do plochy služeb cestovního ruchu **zamítá**.

**Odůvodnění:** V souladu s § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona projektant ÚP provedl vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. To prokázalo, že v návrhu ÚP Žinkovy je navrženo dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení (110 bytových jednotek pro 264 osob). Další návrhy zastavitelných ploch pro bydlení a s tím související zábor zemědělského půdního fondu nejsou již odůvodnitelné.



**1.10. Coufal Jiří, Osobovy 27** (30.1.2012), nesouhlasí s návrhem cesty na pozemku č.parc. 1228/11 v k.ú. Žinkovy. Námitku vzal 13.8.2012 zpět, ÚP zůstává dle původního návrhu.

**1.11. Jandíková Hana, Žinkovy 12** ( 30.1.2012 ), vlastník pozemku 1185/1 v k.ú. Žinkovy - nesouhlasí s cestou přes tento pozemek.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitce **vyhovuje**.

**Odůvodnění:** Návrh komunikace na tomto pozemku je zrušen, plocha je vyznačena jako BI.1 bydlení v rodinných domech příměstského charakteru – stabilizovaná plocha.

**1.12. Lenka Čejková, Proutěná 18, Praha 4, Jan Větrovec, Biskupský dvůr 8, Praha** ( 1.2.2012), vlastníci pozemku č.parc. 88/5 v k.ú. Žinkovy - nesouhlasí s chodníkem pro pěší a cyklisty při komunikaci II/1911 v Žinkovech přes tento pozemek s odůvodnění narušení statiky zpevněného svahu.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitku **zamítá**.

**Odůvodnění:** viz odůvodnění bodu č. 1.6.

**1.13. Otto Bičíš, Emilie Bičíšová, Na Kovárně 1096/9, Plzeň** ( 1.2.2012 ), vlastníci pozemku č.parc. 88/3 v k.ú. Žinkovy – nesouhlasí s chodníkem při komunikaci II/191 a odebráním části pozemku patřící k nemovitosti E 79 s odůvodněním, že na pozemku je vybudována žumpa, dřevník, zbývající část pozemku byla znehodnocena, vstup znemožněn. Jako připomínku uvádějí řešení stavu zákazem jízdy nákladních automobilů, snížením povolené rychlosti.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitku **zamítá**.

**Odůvodnění:** viz odůvodnění bodu č.1.6

**1.14. Václav Tříška, Jižní 1300, Rudná** ( 1.2.2012) požadavek o vyznačení pozemku č.parc. 449/2 k.ú. Žinkovy, jako plochy pro výrobu a venkovské bydlení.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitku **zamítá**.

**Odůvodnění:** Pozemek č. parc. 449/2 v k.ú. Žinkovy se nachází v nezastavěném území mezi Žinkovami a Kokořovem. Umístění staveb pro výrobu a bydlení na tomto pozemku je v rozporu s urbanistickou koncepcí ÚP. Takovéto druhy staveb nelze umisťovat mimo zastavěné území v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona. Pozemek se nachází v regionálním biokoridoru systému ÚSES, na části pozemku je vymezeno lokální biocentrum v RBK. Pozemek je součástí údolní nivy Úslavy, údolní nivy jsou ze zákona významným krajinným prvkem, také součástí zemědělského půdního fondu s II. třídou ochrany půd. Vymezení plochy pro výrobu a bydlení na předmětném pozemku je na základě výše uvedeného nepřípustné.

**1.15. Miroslav Trojáněk, Za kostelem 566, Nepomuk** ( 1.2.2012 ),vlastník pozemku č.parc. 116/10 v k.ú. Žinkovy požaduje možnost legalizace chaty na tomto pozemku.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitce **vyhovuje**.

**Odůvodnění:** Předpokladem legalizace stavby je realizovat na pozemku č.parc. 116/10 a části pozemku č.parc. 116/1 v k.ú. Žinkovy příjezd na předmětný pozemek ze zprůjezdněné místní komunikace na č.parc. 123/1 k.ú. Žinkovy. Plocha rekreace je navazující na stávající chatovou lokalitu.

**1.16. Petr Šťastný, Jana Šťastná, Kokořov 89 ( 17.4.2012),** vlastníci pozemků č.parc.1125/1, 1123/3, 1126/4 PK v k.ú. Kokořov – nesouhlas s návrhem ÚP v Kokořově a požadavek realizovat na svých pozemcích své záměry. Opožděná námitka byla projednána.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitce **vyhovuje**.

**Odůvodnění:** Od řešení lokality Z 2.4 v Kokořově územní studií se upouští, musí být dodrženy požadavky na urbanistickou koncepci.

**2.** Upravený návrh územního plánu Žinkovy pro opakované veřejné projednání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí v termínu od 22.3.2013 do 24.4.2013. Nejpozději do 7 dnů od opakovaného veřejného projednání dne 24.4.2013 mohli vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení v rozsahu úprav, oprávněný investor a zástupce veřejnosti uplatnit námitky. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky opakovaného projednání návrhu ÚP Žinkovy.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy rozhodlo o podaných námitkách takto:

**2.1. Pavel Vojtěch, Jaroslava Vojtěchová, Žinkovy 215 ( 17.4.2013 ) ,** vlastníci části pozemku č.parc.417/6 v k.ú. Žinkovy – část ZE 399, 405 žádají o změnu plochy funkčního využití území na uvedených pozemcích z bydlení v rodinných domech venkovského charakteru BI.2 na bydlení a řemeslo BŘ.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitce **vyhovuje částečně**.

**Odůvodnění:** Ve stabilizované ploše BI.2 bydlení v rodinných domech venkovského charakteru - na části pozemku č.parc.417/6 v k.ú. koŽinkovy – část ZE 399, 405 bude stanoveno přípustné využití: sklad zemědělských strojů bez vlivu na olí nerušící vzhledem ani provozem ( hlučnost).V souladu s principy územního plánování nelze ve stávající lokalitě území bydlení venkovského charakteru změnit jeden pozemek dodatečně na jiné funkční využití. Změnou funkčního využití ve stabilizovaném území by byly výrazně do budoucna ovlivněny podmínky užívání pozemků a nemovitostí v lokalitě..

**2.2. Václav Hora, Jana Horová, Žinkovy 3 ( 23.4.2013 ) ,** opakovaně nesouhlasí s navrhovaným umístěním komunikace i s územní rezervou na pozemku č.parc. 752/5 v k.ú. Žinkovy.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitku **zamítá**.

**Odůvodnění:** Při západním okraji pozemku zastavitelné plochy Z3.8 je vedena územní rezerva pro budoucí dopravní a technickou infrastrukturu a cestu pro pěší, která v případě budoucí potřeby zvýší prostupnost území a umožní vedení inženýrských sítí. Vymezením územní rezervy nedochází k zamezení užívání pozemku stávajícím způsobem, pozemek se v západní části v šíři cca 2 m nesmí zastavět. Případnému návrhu cesty pro pěší musí předcházet projednání změny územního plánu. Tento veřejný prostor byl součástí lokality již v ÚPO Žinkovy z roku 2003. V souladu s Politikou územního rozvoje ČR, Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje a stavebním zákonem je cílem územního plánování komplexní řešení účelného využití území, úkolem územního plánu je zajistit dostatečnou prostupnost území. V tomto konkrétním případě prostupnost území zejména pro pěší. Současně je nutné umožnit vedení inženýrských sítí, v optimálním případě ve veřejném prostoru.

**2.3. Hráz Žinkovy o.s., Žinkovy 59** ( 24.4.2013 ), sdružující vlastníky pozemků k.ú. Žinkovy: Jan Doubek, Emilie Doubová, Žinkovy 56 – vlastníci č.parc. 88/6, PaedDr. Lenka Čejková, Proutěná 378/18, Praha 4, Jan Větrovec, Biskupský Dvůr 1141/9, Praha 1 – vlastníci č.parc. 88/5, Jiří Čmelínský, Jarmila Čmelínská, Jaroslava Ježka 17, Plzeň - vlastníci č. parc. 88/4, Otto Bičičtš, Emilie Bičičtšová, Na Kovárně 9, Plzeň - vlastníci č.parc. 88/3, Jaroslava Proschková, Žinkovy 64- vlastníci pozemku č.parc. 88/1, kteří nesouhlasí s realizací chodníku při komunikaci II/191 na úkor záboru využívaných resp., využitelných částí zahrad a se sanacemi staveb umístěných na parcelách č.stp. 223 a 368 v k.ú. Žinkovy.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námítky **zamítá**.

**Odůvodnění:** Viz odůvodnění námitek č. 1.6

Dne 14.1.2013 se pořizovatel ÚP i starosta městyse Žinkovy se zástupci sdružení informovali o výše uvedených variantách, o vzájemných postojích a možnostech dosažení souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy. Při tomto jednání zástupci OS uváděli, že silniční doprava v těsné blízkosti jejich nemovitostí narušuje jak statiku jejich nemovitostí postavených na přelomu 19. a 20. století, tak ohrožuje jejich bezpečnost, neboť zejména rozměrnější nákladní vozidla projíždějí v těsné blízkosti vchodů do jejich nemovitostí. Bylo též konstatováno, že návrh ÚP nekonkretizuje a ani nemůže konkretizovat, po které straně komunikace bude chodník umístěn.

Při druhém veřejném projednání návrhu ÚP Žinkovy Hráz Žinkovy o.s., ( OS ) sdružující vlastníky nemovitostí jako odpůrce návrhu ÚP, nesouhlasilo s tím, že byly zváženy všechny možnosti, které by omezení vlastnických práv vyloučily. Navrhlo další alternativu řešení, a to přeměnit stávající komunikaci II/191 v předmětném úseku na jednoproudou obousměrnou komunikaci v šíři 3,5 m s výhybnami, případně doplněné o označení „Obytná zóna“ s omezením rychlosti do 30 km/hod. Zastupitelstvo obce tento návrh zamítlo ne proto, že by s tímto řešením nesouhlasilo, ale proto, že obec je povinna zajišťovat předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území a v současné době nelze zodpovědně stanovit, kdy může k realizaci řešení tohoto předmětného úseku dojít a zda v době realizace projektové dokumentace stávající dopravní normy tento návrh umožní. V případě, že návrh OS bude možné v době projektování realizovat, byli zástupci OS již při jednání 14.1.2013 informováni, že vlastníci pozemků se mohou proti jinému řešení, které by neodůvodněně či z libovůle zasahovalo do jejich vlastnických práv při územním i stavebním řízením bránit a domoci se ochrany dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod, s ohledem na právo na ochranu před nepřiměřeným zásahem do základních práv podle čl. 4 Listiny základních práv a svobod.

V odůvodnění ÚP v kapitole Dopravní infrastruktura K.3.6. je požadavek OS zpracován: V rámci projektové přípravy stavby bude prověřena také varianta jednoproudé obousměrné komunikace s výhybnami.

**2.4. Jaroslav Vyšňovský, Březí 70** ( 29.4.2013 ), vlastníci pozemků č.parc. 1205/3, 1205/4 k.ú. Žinkovy podal námítku a žádá o navržení pozemků do územního plánu pro bydlení.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námítku **zamítá**.

**Odůvodnění:** Uvedené pozemky jsou zahrnuty do plochy R 3.1. základní škola - rezerva občanské vybavenosti. Pozemky přímo sousedí s pozemkem, na němž je umístěna v současné době bývalá mateřská školka. Téměř všechny žinkovské děti docházejí do ZŠ a MŠ po silnici II/191, podél níž není v současné době chodník. Ten je územním plánem navrhován a zařazen do veřejně prospěšných staveb. Situace v docházce dětí by se realizací chodníku podél II/191 výrazně zlepšila, avšak problém s bezpečností i přesto do určité míry přetrvává. Vzhledem k rozložení funkčních ploch v Žinkovech a kulminaci aktivit v dílčích částech městyse je vhodné situovat základní a mateřskou školu v blízkosti nebo v návaznosti na plochy bydlení. Záměr nového umístění ZŠ a MŠ byl již součástí ÚPO Žinkovy z roku 2003, záměr byl do ÚP převzat. Přestože se v dohledné době výstavba základní školy nepředpokládá, z výše uvedených důvodů je veřejným zájmem rezervovat plochu R3.1 pro budoucí přemístění základní školy.

**2.5. Ing. Lukáš Polan, Čepinec 20** ( 29.4.2013 ), nesouhlasí se zařazením pozemku č.parc. 1725/2 v k.ú. Žinkovy mezi plochy ÚSES- a žádá o zanesení pozemku jako plochu zastavitelnou pro bydlení.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy námitce **vyhovuje**.

**Odůvodnění:** V ÚP je část pozemku vymezena jako zastavitelná plocha Z 3.17 pro bydlení BI.1 a to dle platného původního ÚPO Žinkovy.

**3.** Upravený návrh územního plánu Žinkovy pro druhé opakované veřejné projednání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí v termínu od 13.6.2013 do 17.7.2013. Nejpozději do 7 dnů od druhého opakovaného veřejného projednání dne 17.7.2013 mohli vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení v rozsahu úprav, oprávněný investor a zástupce veřejnosti uplatnit námítky. Námítky nebyly uplatněny.

## **O. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

**4.** Návrh územního plánu Žinkovy byl vystaven k veřejnému nahlédnutí v termínu od 2.1.2012 do 1.2.2012. Nejpozději při veřejném projednání dne 1.2.2012 mohl každý uplatnit své připomínky k návrhu ÚP Žinkovy. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil připomínky následovně:

**4.1. Firma Reindl s.r.o., U Svěpomoci 2020/9, Plzeň** ( 21.1.2012 ), požadavek zařazení pozemku č.parc. 331/30 v k.ú. Kokořov jako zastavitelnou plochu pro zemědělskou halu.

Připomínce se **vyhovuje**.

**4.2. Jarmila Smrčková, Vrchlického 230, Chlumčany** ( 1.2.2012), požadavek ze dne 26.7.2010 zachovat pozemek č.parc. 125/12 v k.ú. Žinkovy jako plochu rekreačního bydlení a zachovat vjezd na pozemek z komunikace II/191 , na pozemek č. parc. 125/13 vjezd z místní komunikace.

Připomínce se **vyhovuje**.

**4.3. Hana Karmazínová, Nad Přehradou 467, Praha 10, Jana Blažková, Nezvěstice 305** (1.2.2012), požadavek zastavitelnou plochu pro bydlení na části pozemku č.parc. 750/2 v k.ú. Žinkovy zpřístupnit komunikací z lokality Z3.7.

Připomínce se **vyhovuje**.

**4.4. Milan Klingr, Kokořov 9** ( 1.2.2012), na plochách přírodních KO (str.65) - možnost výsadby lesa.

Připomínce se **vyhovuje**.

**4.5. Tříška Lukáš, Březí 86** ( 1.2.2012), možnost stavby seníku na pozemku 954 v k.ú. Březí, usedlost Žinkovice.

Připomínce se **vyhovuje**.

**4.6. Eva Tůmová Vacíková, Marš. Rybalka 391, Veltrusy**– žádost ze dne 26.4.2012 o změnu územního plánu na pozemcích parc.č. 1859, st. 368 (výměra 17m<sup>2</sup>) a st.p. 65 (výměra 5 m<sup>2</sup>) v k.ú. Žinkovy, vedených v ÚP jako komunikace ( upřesněno: veřejné prostranství s dominantní funkcí dopravy) na pozemky pro stavbu rodinného domu.

Žádost ze dne 26.4.2012 byla uplatněna po termínu pro podání námitek a připomínek po veřejném projednání. Dnes vlastník nemovitostí dle KN Jablonská Daniela JUDr., Bezručova 1407/13, Beroun.

Zastupitelstvo městyse Žinkovy žádosti **vyhovuje částečně**.

Připomínky týkající se pozemku parc.č. 1859 se **vyhovuje částečně** s tím, že část pozemku o šířce pruhu 7 m podél jihozápadní hranice pozemku je v ÚP ponechána pro rozšíření komunikace se zastávkou autobusů. Připomínky týkající se pozemku č.stp. 65 a č.stp.368 **se zamítají**.

**Vyhodnocení :** Pozemek parc.č. 1859 k.ú.Žinkovy o celkové výměře 743 m<sup>2</sup> je z části o výměře cca 500 m<sup>2</sup> v ÚP vymezen jako BI.2 bydlení v rodinných domech venkovského charakteru stabilizovaná plocha. Žádosti o možnosti umístění stavby rodinného domu je vyhověno na této části pozemku. Pozemek st.p. 65 o výměře 5 m<sup>2</sup> ( autobusová zastávka ) je spolu s částí pozemku parc.č. 1859 téměř 50 let součástí komunikace II/191 se zastávkou autobusu, zejména pro školní děti, které navštěvují cca 200 m vzdálenou školu. Pořizovatel, zpracovatel i pověřený zástupce městyse opakovaně projednávali možnost jiné varianty umístění zastávky autobusu, které by se nedotýkaly soukromého vlastnictví. V předmětné lokalitě se však taková plocha nenalézá a zrušení této zastávky a její přesunutí na náměstí Žinkov by znamenalo nejen prodloužení docházky do školy a mateřské školky o cca 1 km, ale přímé ohrožení zdraví či životů dětí při chůzi v nebezpečném úseku této komunikace. Protože neexistuje jiná vhodná plocha pro zastávku v této lokalitě a jedná se o veřejný zájem zabezpečit bezpečnou dopravu dětí do mateřské školky a základní školy, byla část pozemku č.parc. 1859 k.ú. Žinkovy o šířce pruhu 7 m podél jihozápadní hranice pozemku ponechána v ÚP jako veřejné prostranství s dominantní funkcí dopravy pro zastávku autobusů tak, jak je tomu v dosud platném ÚP z roku 2003.

Předpokládaný zásah do soukromého vlastnictví je navržen pouze jako nezbytně nutný pro zastávku autobusů a není projevem libovůle zpracovatele ani městyse. Vlastník pozemku není na svých právech zkrácen, jestliže schválené funkční využití pozemků odpovídá dosavadnímu faktickému způsobu jejich využívání.

Pozemek č.stp. 368 se zemědělskou stavbou a přilehlý pozemek č.parc. 90 jsou dle ÚP součástí plochy ZS – zeleň sídelní specifická, nezastavitelná zahrady a sady. Oba pozemky o celkové ploše 198 m<sup>2</sup> v příkrém svahu k břehu Žinkovského rybníka nezajišťují podmínky pro umístění stavby pro rodinné bydlení. Jedná se o plochu, kde ÚP další umístění staveb nepřipouští. ÚP navrhuje asanaci č.stp. 368 z důvodu možného návrhu chodníku pro pěší VD-3.21.při komunikaci II/191 u rybníka Labuť.

**5.** Při opakovaném veřejném projednání dne 24.4.2013 a při druhém opakovaném veřejném projednání dne 17.7.2013 mohl každý uplatnit své připomínky k návrhu ÚP Žinkovy v rozsahu projednávaných úprav. Při opakovaných veřejných projednání nebyly uplatněny žádné připomínky.

## P. 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 Územnímu plánu Žinkovy vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

## Q. ÚČINNOST

---

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

.....

.....

Jan Řežábek

starosta městyse Žinkovy

.....

Josef Suda

místostarosta městyse Žinkovy

**SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK**

ČOV	Čistírna odpadních vod
DO	Dotčené orgány
ES	Ekologická stabilita
IP	Interakční prvek
KÚ	Katastrální území
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
NP	Nadzemní podlaží
NRBK	Nadregionální biokoridor
RBC	Regionální biocentrum
RBC	Regionální biocentrum
RD	Rodinné domy
STL	Středotlaký plynovod
TKO	Tuhý komunální odpad
ÚK	Účelová komunikace
ÚR	Územní rozhodnutí
ÚS	Územní souhlas
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
ZD	Zemědělské družstvo
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZŠ	Základní škola
ZÚJ	Základní územní jednotka
ZÚR	Zásady územního rozvoje
ZUR PK	Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje