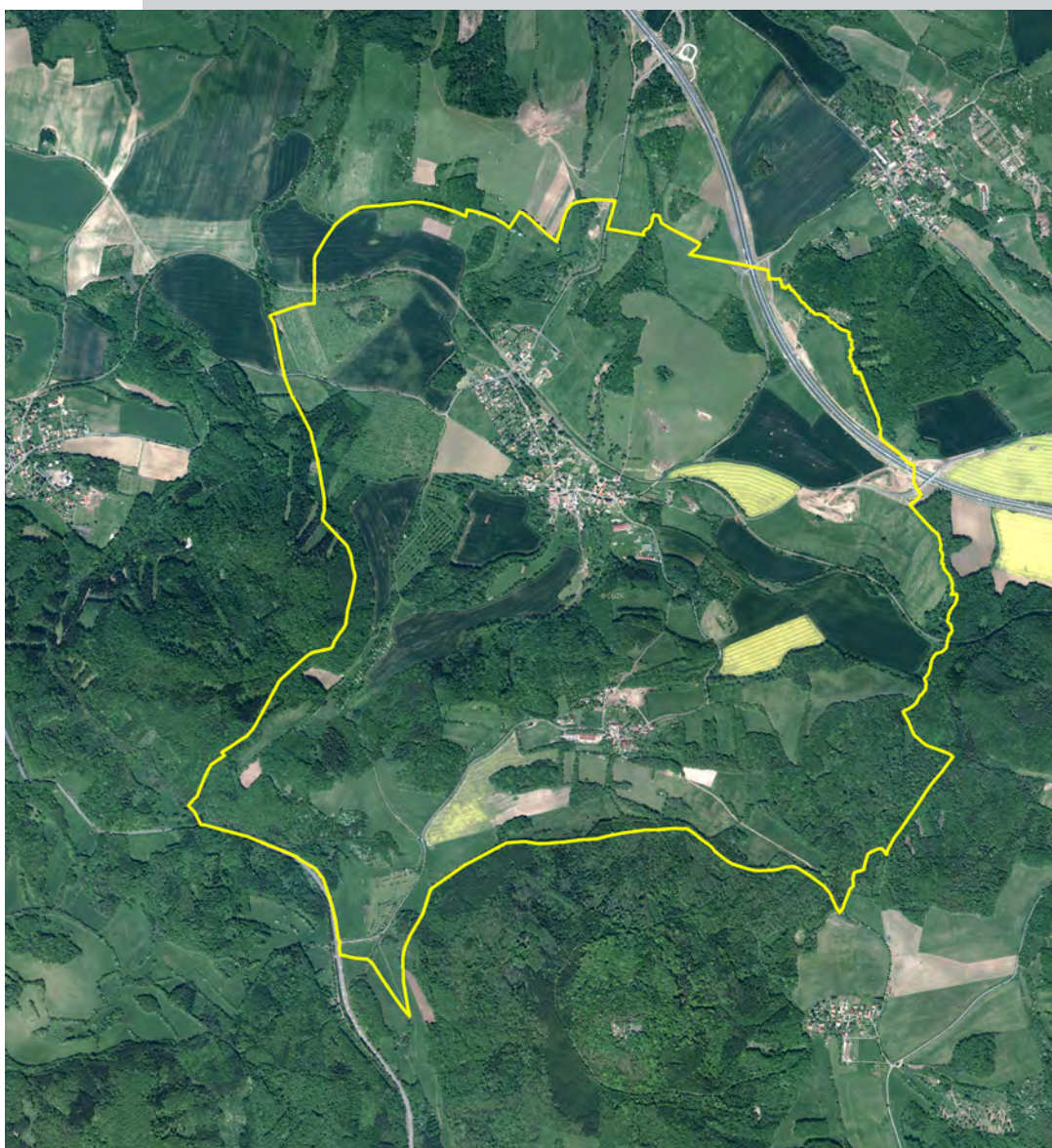


ŽIM

územní plán | úplné znění po změně č. 1



leden 2020

Architekti Černí | urbanistický ateliér

CERNÍ

Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace	
Název dokumentace:	Úplné znění územního plánu Žim
Správní orgán, který poslední změnu vydal:	Zastupitelstvo obce Žim
Pořadové číslo poslední změny:	1.
Datum nabytí účinnosti poslední změny územního plánu:	
Pořizovatel: Obecní úřad Žim Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
Jméno a příjmení:	Zdeněk Haramul
Funkce:	starosta Obce Žim
Podpis a otisk úředního razítka:	

AKCE	Úplné znění územního plánu Žimu po změně č. 1
POŘIZOVATEL	Obecní úřad Žim; Jiří Veselý, kvalifikovaná osoba pořizovatele
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČO 10454730) Architekti 'CERNI' urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
ZPRACOVALI	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Ing. arch. Hana Černá
DATUM	leden 2020

A. Obsah územního plánu

Textová část

- A1. Vymezení zastavěného území
- A2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- A3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- A4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití
- A5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně
- A6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)
- A7. 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
- A8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo
- A9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Grafická část

- A1 Výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území a zastavitelných ploch
- A2 Hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci s vymezením ploch s rozdílným využitím, koncepci uspořádání krajiny, vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch
- A3 Hlavní výkres / dopravní a technická infrastruktura
- A4 Výkres veřejně prospěšných staveb

Základní identifikace

Řešeným územím je správní území obce Žim (kód obce 567884). Obec se rozkládá na katastrálním území Žim (kód 79699). Žim leží v Ústeckém kraji, v jižní části teplického okresu.

Území spravuje obecní úřad Žim (IČ 266663). Obcí s pověřeným obecním úřadem (II. stupeň) i s rozšířenou působností (III. stupně) je pro Žim město Teplice.

Obec má dvě části na jednom katastrálním území o rozloze 573 hektarů. Z hlediska statistického jsou na území obce vymezeny dvě základní sídelní jednotky:

Záhoří	kód zsj 19698
Žim	kód zsj 19699

A1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území se vymezuje tímto územním plánem. Odpovídá současné legislativě (§ 58 stavebního zákona). Jsou vymezena dvě dílčí zastavěná území (pro každé sídlo, Žim a Záhoří, jedno).

Zastavěné území je vyznačeno ve výkresech grafické části územního plánu: ve výkresu základního členění území a v hlavním výkresu a je vymezeno k datu 18. 1. 2019.

A2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje obce je založena na funkci obce v soustavě osídlení, na jejím historickém vývoji, včetně posledních tendencí, na širším přírodním rámci a dalších souvislostech.

V současné době má Žim obytný charakter se silným rekreačním potenciálem. Význam funkce výrobní, která neměla příliš velké zastoupení, se nadále snižuje. Jednoznačně akcentována je funkce obytná.

Obytná funkce je dominantní. K jejímu rozvoji směřuje i budování technické infrastruktury (kanalizace). Hlavním motivem rozvoje bydlení je atraktivita krajiny a dobrá dostupnost velkých měst. Územním plánem jsou definovány nové obytné zastavitelné plochy.

Rekreační funkce území je výrazná. Orientovaná je především na rodinnou rekreaci, chataření a chalupaření. Postupně klesá zájem o zahrádkaření a v těchto plochách se objevuje trend přestavby objektů na domy pro bydlení rekreační nebo trvalé. Těmito tendencím se přizpůsobují regulativy. Významný pro obec je také turistický ruch.

Funkce výrobní prochází proměnou. Funkčním areálům je tento způsob využití ponechán. Areály nevyužívané k původním účelům jsou jako plochy přestaveb určeny pro novou funkci.

Ochrana hodnot – kulturních, historických i přírodních – je zakotvena v respektování takto vymezených prvků (např. chráněných území přírody, nemovitých kulturních památek) a v rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití a v jejich regulaci.

A3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

A3.a Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V souladu s koncepcí rozvoje území obce se v urbanistické koncepci akcentuje rozvoj obytné funkce. Plošné uspořádání vychází ze současné urbanistické skladby, již respektuje. Rozvojové možnosti mají charakter intenzivního i extenzivního rozvoje, tj. postupné dostavby a využití zastavěného území a dále zástavby na nově vymezených zastavitelných plochách. Zastavitelné plochy jsou vymezeny jen v části Žimu, Záhoří zůstává v podstatě intaktní. K případnému zastavění je v Záhoří určena jen přestavbová plocha po zemědělském provozu, případně některé velké pozemky, užívané jako zahrady, v rámci zastavěného území.

Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice jsou vyjádřeny plošným a prostorovým uspořádáním (tj. vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, které včetně podmínek jejich využití jsou uvedeny v kapitole A6).

Plošné uspořádání rozvíjí současné zastavěné území, tak aby zastavěné území spolu se zastavitelnými plochami tvořilo jeden územní celek a aby nové rozvojové plochy přirozeně navazovaly na dnešní zástavbu.

Prostorové uspořádání reaguje na současnou zástavbu, umožňuje vyšší podlažnost v centru obce (dvě podlaží a využitelné podkroví) a omezuje ji v nových zastavitelných plochách (jedno podlaží a obytné podkroví).

A3.b Vymezení zastavitelných ploch

Navrhované plochy (zastavitelné i přestavbové, tedy změny v území) jsou seřazeny do přehledných tabulek s uvedením jejich funkčního využití a rozlohy. V odůvodnění jsou k plochám uvedeny další komentáře.

Navrhované zastavitelné plochy

lokality	návrh funkčního využití lokality	plocha v ha
Z1	B – plochy bydlení	0,07
Z2	B – plochy bydlení	1,29
Z3	B – plochy bydlení	0,34
Z4	B – plochy bydlení	0,14
Z7	B – plochy bydlení	0,35
Z8	B – plochy bydlení	0,19
Z9	B – plochy bydlení	0,46
Z14	OS – plochy občanského vybavení – sport	0,44
Z15	B – plochy bydlení	0,49

lokality	návrh funkčního využití lokality	plocha v ha
Z18	B – plochy bydlení	0,10
Z20	PV – plochy veřejných prostranství	0,17

A3.c Vymezení ploch přestavby

Jde o plochy v zastavěném území, které už jsou zastavěné, ale mění se jejich využití. Předpokládá se demolice stávajících objektů a výstavba nových.

lokality	návrh funkčního využití lokality	plocha v ha
P	SO – plochy smíšené obytné	0,85

A3.d Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně představují především soukromé zahrady, rekreační zahrádky či sady a další plochy zeleně související se soukromými pozemky. Na veřejných prostranstvích je doprovod zeleně jen sporadický, nevytváří ucelený systém. Kompenzací je okolní krajina poskytující vedle ploch lesů dostatek mimolesní vzrostlé zeleně, která proniká až k hranicím zastavěného území, doprovází cesty a vodní toky. Zeleň je organickou součástí prakticky všech územním plánem definovaných ploch s rozdílným způsobem využití.

Samostatně je vymezena plocha hřbitova (označení **OH**) a definována je také plocha veřejné zeleně.

ZV (veřejná zeleň). Jako veřejná zeleň je klasifikována jedna stávající plocha v sídle Žim.

Drobná sídelní zeleň je součástí také jiných stávajících i navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití.

Ve zbytkové enklávě pod jižním cípem zastavěného území Žimu se navrhuje zalesnění (**NL** – plochy lesní).

lokality	návrh funkčního využití lokality	plocha v ha
Z13	NL – plochy lesní	0,65

A4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

A4.a Občanské vybavení

Územní plán definuje tři druhy ploch občanského vybavení:

- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura / sem je zahrnuta jedna plocha v centru Žimu se stavbami využívanými převážně pro občanské vybavení a jejichž účel by měl být podřazen i do budoucna (obecní úřad, hospoda, obchod atd.) a dále plocha se stavbou kostela,

- plochy občanského vybavení – sport / vymezuje se pro návrhovou plochu Z14,
- plocha občanského vybavení – hřbitov / stávající hřbitov.

Občanské vybavení může být v soulasu s regulativy součástí i jiných ploch s rozdílným využitím, zejména ploch pro bydlení, ploch smíšených obytných a příp. dalších.

A4.b Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou

Územní plán předpokládá i nadále využít současného způsobu zásobování pitnou vodou. Nové, koncepční změny nenavrhuje.

Žim je zásobován vodou ze skupinového vodovodu Bořislav (vodojem Bořislav s přetoky z vodojemu Bílka s případnou dotací ze skupinového vodovodu Rtyně). Na vodovod je napojena většina obyvatel a předpokládá se připojení i objektů na zastavitelných plochách.

Záhoří je zásobováno z místního vodovodu využívajícího vlastní zdroj. Na vodovod je napojena většina obyvatel a předpokládá se připojení i objektů na zastavitelných plochách.

Zásobování požární vodou

V sídle Žim jsou všechny plochy připojené k veřejnému vodovodu, na kterém jsou pro potřeby požární ochrany v pravidelných vzdálenostech umístěny požární hydranty. Stejně budou připojeny plochy navržené. Na návsi je k dispozici rovněž požární nádrž.

V sídle Záhoří je vodní nádrž.

Kanalizace a čištění odpadních vod

Žim má realizovanou stokovou síť (gravitační v kombinaci s výtlačnými řady) ústící do čistírny odpadních vod lokalizované při železniční trati v centru obce. Jde o biologickou aktivační čistírnu.

Záhoří je vzhledem k malému počtu stálých obyvatel a malému rozsahu zastavitelných ploch i nadále závislé na individuální likvidaci splaškových vod (bezodtokové jímky, případně individuální čištění).

Dešťové vody je třeba primárně likvidovat vsakem nebo retencí s následným dalším využitím v místě vzniku, zbývající pak jsou odváděny pomocí příkopů, struh do místních vodotečí.

Energetika a spoje

Energetika

Obec je vybavena rozvodem elektrické energie, a to venkovním vedením VN 35 kV z rozvodny Koštov. Distribuci zajišťují tři trafostanice a venkovní NN vedení. Trafostanice mají určitou rezervu pro připojení jednotlivých objektů. Při soustředěnější výstavbě bude součástí zastavitelné plochy také plocha pro umístění nové distribuční trafostanice.

Obec není plynofikována.

Veřejné osvětlení

Veřejným osvětlením je zastavěné území obce dostatečně pokryto. Veřejným osvětlením budou vybavovány další navrhované lokality.

Spoje

Stávající zařízení a trasy spojů (radioreléový paprsek, telefonní rozvody) jsou územním plánem respektovány.

Inženýrské sítě v rozvojových lokalitách budou převážně umísťovány mimo silnice III. třídy a mimo zastavěné území budou respektovat ochranné pásmo silnic. Rozvody budou vedeny v místních obslužných komunikacích.

A4.c Dopravní infrastruktura

Žim leží v dobré dostupnosti hlavních silničních tras, na něž se napojuje prostřednictvím silnic III. třídy. Obcí prochází železniční trať č. 097. V bezprostřední blízkosti není letiště a nejsou zde možnosti využití vodní dopravy. Význam pro obec mají turistické a cykloturistické trasy.

Dálniční a silniční síť

Severovýchodní částí katastrálního území prochází dálnice D8 (úsek z Lovosic do Řehlovic, část procházející Českým středohořím). Trasa je územním plánem respektována.

Silnice I/8 je další dopravní tepnou připojující obec se širším okolím.

Silnice III/25829 vede do Bořislavi, kde se napojuje na silnici první třídy I/8, ze Žimu vede na sever, kde se napojuje na silnici třetí třídy 25932 spojující Velemín s Řehlovicemi. Silnice III/25830 se odpojuje z III/25829 na severozápadě Žimu, prochází obcí a vede východním směrem do Radejčína. Silnice III/25831 vede z Žimu do Záhoří a na jihozápadní okraj katastrálního území, za kterým se napojuje na silnici I/8. Všechny silnice ponechává územní plán v jejich původních trasách – s výjimkou silnice III/25830, která se v místě křížení s dálnicí D8 upravuje.

Místní komunikační síť

Jako místní komunikace pro místní dopravu na území obce slouží především průjezdní úseky silnic III. třídy (sběrné místní komunikace) a další veřejně přístupné komunikace, které zpřístupňují jednotlivé části území a konkrétní objekty. Tyto komunikace mají zpevněný povrch a bezchodníkovou úpravu, případně jde o nezpevněné místní komunikace. V územním plánu jsou zejm. součástí veřejných prostranství. Pro umístění místní komunikace se navrhuje veřejné prostranství Z20.

Další místní obslužné komunikace budou součástí jednotlivých zastavitelných ploch (zejména větších rozlohou) a jejich přesná lokalizace bude určena podrobnější dokumentací lokality. Parametry veřejných prostranství, jejichž součástí jsou pozemní komunikace, musí splňovat podmínky vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.

Dopravní infrastrukturu je možné umísťovat v rámci prakticky všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Všechny obslužné komunikace k navrhovaným plochám musí splňovat požadavky požární ochrany (zpevněné, min. 3 m široké), stejné parametry jsou požadovány pro průjezd jednotek požární ochrany u stávajících místních komunikací.

Účelové komunikace

Účelovými komunikacemi jsou především polní a lesní cesty, účelovému provozu při obsluze zemědělského nebo lesního fondu však slouží i silnice III. tř. a místní komunikace.

Stávající komunikace jsou územním plánem respektovány. Některé jsou explicitně vyjádřeny, jiné (lesní, polní cesty) mohou být součástí příslušných ploch s rozdílným způsobem využití a v jejich rámci je možné i nové komunikace tohoto druhu zřizovat. Dopravní infrastrukturu je možné umístit v rámci prakticky všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Autobusová doprava

Územní plán nenavrhuje změny v autobusových trasách ani poloze autobusových zastávek, resp. v rámci příslušných ploch je možná jejich úprava.

Parkování a odstavování vozidel

Možnosti parkování jsou především v centru obce na veřejných prostranstvích (u obecního úřadu). Vlastní odstavné plochy mají bytovky. U nové obytné zástavby (plochy zastavitelné i plochy přestavby) musí být na pozemku umístěno minimálně jedno garážové nebo odstavné stání a další rezervní plocha pro odstavení dalšího vozidla. U ostatních provozoven a zařízení bude řešen potřebný počet parkovacích stání na pozemcích areálu.

Pěší a cyklistická doprava

Trasy pěší a cyklistické dopravy jsou součástí ploch pro dopravu a veřejných prostranství, event. dalších ploch s rozdílným způsobem využití. Všechny průtahy silnic III. třídy mají bezchodníkovou úpravu. Územní plán toto ponechává, resp. umožňuje v rámci zmíněných ploch úpravu příčných profilů komunikací. Územní plán navrhuje obnovu účelové komunikace spojující Záhoří a Žim, která bude zejména sloužit pěšímu provozu.

Obcí prochází od severovýchodu k jihozápadu červeně značená turistická stezka. Jde o trasu vedoucí od ústecké Větruše k Milešovce. Dále se výše nad Záhořím (jižně od zastavěného území) po úpatí Kletečné vine trasa zeleně značené turistické stezky (z Radejčína do Kostomlat pod Milešovkou).

Územím obce prochází značená cyklotrasa číslo 3009. Je vedena po zpevněném povrchu od východu od Radejčína, kde se napojuje na cyklotrasu číslo 3091. Trasa prochází obcí směrem k severozápadu a směřuje dále na Řehlovice a Chabařovice až k napojení na trasu 23.

Územní plán respektuje trasy turistických stezek a cyklistických stezek a tras.

Železniční doprava

Obcí prochází železniční dráha, a trať číslo 097 Lovosice – Teplice v Čechách. Plochy dráhy jsou v územním plánu vyjádřeny samostatnou plochou s rozdílným způsobem využití. Ochranné pásmo je 60 m od osy krajní koleje.

A4.d Veřejná prostranství

Podle stavebního zákona se veřejnou infrastrukturou rozumí dopravní infrastruktura, technická infrastruktura a občanské vybavení – které již jsou obsaženy v předchozích bodech – a dále veřejná prostranství. Podle zákona o obcích jsou veřejnými prostranstvími prostory jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory, které jsou přístupné každému bez omezení. Jde především o prostory vázané ke komunikacím, případně objektům občanské vybavenosti. V Žimu a Záhoří jde tedy zejména o prostory na návsi, kolem bytovek nebo přednádražní prostor, případně místní obslužné komunikace (s výjimkou průtahů silnic III. třídy). Kromě toho, že mají definovanou vlastní funkční plochu, jsou veřejná prostranství součástí i dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

Veřejná prostranství mohou být součástí také některých (větších) zastavitelných ploch, které by kromě pozemních komunikací mohly integrovat i např. veřejně přístupné plochy zeleně, dětská hřiště a podobně.

Územní plán vymezuje plochu veřejných prostranství Z20 (umístění místní komunikace zajišťující dopravní obsluhu nádraží, čistírny odpadních vod, stávajících nemovitostí a zastavitelné plochy Z15).

A5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

A5.a Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití

Uspořádání krajiny je obecně dáno jednak přírodními podmínkami, jednak lidskou činností. Území obce Žim leží na okraji CHKO České středohoří vyznačujícího se zde velkou členitostí, z níž plyne i charakter fragmentace krajiny na menší plochy. Hospodářsky se krajina využívá pro zemědělskou a lesní výrobu. Půdy zemědělské vykazují velký podíl trvalých travních porostů. Podle poměru zastoupení jednotlivých druhů pozemků je možné krajinu charakterizovat jako harmonickou, tedy krajinu s vyrovnaným vztahem mezi přírodou a člověkem. Charakter krajiny se promítl také do hranice mezi II. a IV. zónou CHKO, do nichž Žim spadá. Součástí II. zóny s přísnější ochranou je místní část Záhoří, Žim patří do zóny IV.

Z tohoto charakteru a přirozeného členění vychází i návrh územního plánu, který území II. zóny CHKO vymezuje jako *plochy přírodní* a ostatní krajinu zahrnuje do *ploch smíšených nezastavěného území*. Z těchto dvou ploch s rozdílným způsobem využití jsou kvůli přehlednosti pouze vyjmuty plochy lesní jako samostatná kategorie. Cílem je udržovat vysokou diverzitu krajiny, dostatečný podíl trvalých travních porostů a krajinné mimolesní zeleně.

A5.b Územní systém ekologické stability

Nadregionální a regionální ÚSES:

Pro návaznost na vyšší stupně systému ekologické stability byla použita tehdy závazně platná dokumentace „2. změny a doplňky ÚPN VÚC SHP“ (Terplan, a. s., 2001) s přihlédnutím k oborovému územně technickému podkladu „NR-R ÚSES ČR“ (Bínová, Culek a kol., MMR 1996). Vymezené prvky ÚSES jsou v souladu i se ZÚR ÚK (2011, aktualizace 2015 a 2019).

Územím prochází v jeho jihovýchodním cípu nadregionální biokoridor K 9 „Stříbrný roh – Milešovka“ (úsek cca 100 m, společenstva mezofilně bučinná). Celé jižní dvě třetiny území Žim se nacházejí v ochranném pásmu tohoto biokoridoru.

NRBK K9 „Stříbrný roh-Milešovka“

Nadregionální funkční biokoridor; min. šíře 50 m; les (v řešeném území).

Návrh opatření: lesní společenstvo i při obnově udržet alespoň ve stávající skladbě druhů, jehličiny co nejvíce omezit, těžba výběrná nebo pasečná.

Nadregionální biocentrum Milešovka (č. 17) v podstatě kopíruje jižní hranici řešeného území, kam zabíhá pouze nepatrnými výběžky.

NRBC 17 „Milešovka“

Nadregionální funkční biocentrum; kvalitní přírodní les.

Návrh opatření: Lesní společenstvo i při obnově udržet alespoň ve stávající skladbě druhů, jehličiny co nejvíce omezit, těžba výběrná nebo pasečná.

Regionální úroveň není na území Žimu zastoupena.

Lokální ÚSES:

Do územního plánu Žimu byl zahrnut návrh místního územního systému ekologické stability pro katastrální území Žim, který byl zpracován v rámci komplexních pozemkových úprav RNDr. J. Tesařovou, CSc., v roce 2008.

Jde o následující prvky:

Biocentra

LBC 1 „Na Žimském potoce“

Lokální funkční biocentrum; 5,5 ha; vodní tok, les.

Návrh opatření: tok a jeho doprovod akceptovat, při obnově lesa dodržet přiměřené zastoupení listnatých dřevin, těžba kotlíková nebo výběrná.

LBC 2 „U Záhoří“

Lokální funkční biocentrum; 4,3 ha; vodní tok, les.

Návrh opatření: tok a jeho doprovod akceptovat, lesní společenstvo i při budoucí případné obnově udržet ve stávající skladbě druhů, těžba nejlépe výběrná se spontánní obnovou.

LBC 3 „Rokliny“

Lokální funkční biocentrum; 4,5 ha; les.

Návrh opatření: lesní společenstvo i při budoucí případné obnově udržet ve stávající skladbě druhů, těžba nejlépe výběrná se spontánní obnovou.

LBC 4 „Sabatzerův potok“

Lokální funkční biocentrum; 3,5 ha; vodní tok, les, ostatní plochy.

Návrh opatření: tok a jeho břehový doprovod akceptovat, lesní společenstvo i při budoucí případné obnově udržet ve stávající skladbě druhů, těžba nejlépe výběrná se spontánní obnovou.

LBC 251 (UL) – vazebné biocentrum pouze okrajově zasahující na k. ú. Žim.

Biokoridory

LBK 1 „Od Žimského vrchu na Řehlovice“

Lokální biokoridor; z 3 070 m v k. ú. Žim je 400 m nefunkčních; min. šíře 15 m; les, sad, TTP, ostatní plochy.

Návrh opatření: funkční část akceptovat, v nefunkčním úseku postačí zachovat stávající způsob využívání (sad, travní porost).

LBK 2 „Niva Řehlovického potoka“

Lokální biokoridor; z 1 750 m v k. ú. Žim je 90 m nefunkčních; min. šíře 15 m; les, vodní tok, TTP.

Návrh opatření: funkční část trasy akceptovat, v nefunkčním úseku po ukončení provozu motokrosu zatravnit.

Poznámka: Výhledově bude trasu přecházet dálnice D8. Biokoridor bude překlenut mostním objektem OBJ.A214.

LBK 3 „Žimský potok“

Lokální biokoridor; z 2 680 m je 274 m nefunkčních; min. šíře 15 m; les, sad, vodní tok, ostatní a zastavěné plochy, vloženo LBC 1.

Návrh opatření: tok a jeho doprovod akceptovat, hospodařit s ohledem na umístění biokoridoru, v obci Žim řešit jako polyfunkční (ekostabilizační a zeleň sídla) dle návrhu ÚP. Cílem řešení v obci je zajištění maximální možné funkčnosti biokoridoru při respektování potřeb ochrany pozemků v obci, event. potřeb rozvoje obce.

Poznámka: přerušení zastavěnou plochou je přípustné do 50 m, ornou půdou do 80 m, ostatními kulturami do 100 m.

LBK 4 „Rokliny“

Lokální biokoridor; z 644 m je 190 m nefunkčních; min. šíře 15 m; travní porosty, sad, ostatní plochy, vloženo LBC 3.

Návrh opatření: funkční část akceptovat, v nefunkčním úseku minimálně zatravnit, doporučena výsadba skupin dubů a habrů.

Poznámka: přerušení ornou půdou do 80 m, ostatními kulturami do 100 m je přípustné.

LBK 5 „Záhořský potok“

Lokální funkční biokoridor; 1 560 m; min. šíře 15 m – dle toku a doprovodu; vodní tok, les, travní porosty.

Návrh opatření: tok a jeho doprovod akceptovat, hospodařit s ohledem na umístění biokoridoru.

LBK 6 „Od Záhořského potoka k NRBC 17“

Lokální funkční biokoridor; 890 m, min. šíře 15 m; les, orná půda, travní porosty.

Návrh opatření: funkční část akceptovat, nefunkční část postačí ponechat ve stávajícím stavu.

Poznámka: přerušení ornou půdou do 80 m, ostatními kulturami do 100 m je přípustné. Biokoridor váže systém k nadřazeným prvkům.

LBK 7 „Od Sabatzerova potoka k NRBC 17“.

Lokální funkční biokoridor; 750 m, min. šíře 15 m; les, orná půda, travní porosty.

Návrh opatření: funkční část akceptovat, hospodařit s ohledem na umístění biokoridoru, nefunkční část postačí ponechat ve stávajícím stavu.

Poznámka: přerušení ornou půdou do 80 m, ostatními kulturami do 100 m je přípustné. Biokoridor váže systém k nadřazeným prvkům.

LBK 695 (UL), LBK 728 (UL), LBK 1 (BO) – vazebné prvky okrajově zasahující na k. ú. Žim.

Interakční prvky

IP 1 „Niva Řehlovického potoka“

Délka 150 m, šíře vodoteče a doprovodu; vodní tok, travní porosty.
Návrh opatření: tok s doprovodem akceptovat.

IP 2 „Louky u Žimského potoka“

Rozloha 1,5 ha; travní porosty (v nivě).
Návrh opatření: travnaté plochy alespoň jednou za vegetaci kosit.
Poznámka: výhledovou součástí může být nová vodní plocha s přírodě blízkým upraveným okolím charakteru zeleně sídla.

IP 3 „Rokliny“

Rozloha 2,5 ha; travní porosty, sad, ostatní plochy.
Návrh opatření: akceptovat, v nefunkčním úseku minimálně zatravnit, v prostoru sadu alespoň jednou ročně sekat.

IP 4 „Roč“

Rozloha 3,1 ha; ostatní plochy.
Návrh opatření: akceptovat jako významný prvek rozčleňující zemědělsky využívané plochy, nerozorat!

IP 5 „Strana“

Rozloha 2 ha; travní porosty, les.
Návrh opatření: pastviny jednou za vegetaci sekat, lesní společenstvo i při obnově udržet ve stávající skladbě druhů.

IP 6 „Hadí vrch“

Rozloha 4,8 ha; travní porosty, ostatní plochy.
Návrh opatření: ponechat vlastnímu vývoji, občasné lze posekat.

IP 7 „Meze u Záhoří“

Délka 860 m, šíře dle vymezení.
Návrh opatření: akceptovat jako významný krajinný prvek.
Poznámka: veškeré meze a remízky na úpatí Kletečné jsou cenné a měly by být v krajině zachovány.

Vymezení biokoridorů a biocenter je patrné z grafické části ÚP – je uvedeno v hlavním výkresu (A2) a v odůvodnění v koordinačním výkresu (B1) a výkresu záborů ZPF (B3).

A5.c Prostupnost krajiny

Volná krajina je přístupná účelovými polními a lesními cestami navazujícími na souvisle osídlenou část obce. Prostupu krajinou nebrání žádná souvislá oplocení, ohraničení pastevních ploch atp. Komunikace v krajině jsou využity i pro vedení turistických cest. Územní plán přebírá síť cest z komplexních pozemkových úprav. Bariérou prostupnosti krajiny jsou liniové dopravní stavby železnice a dálnice D8, jež jsou překročitelné jen v určitých místech křížení s jinou pozemní komunikací.

A5.d Ochrana před povodněmi, protierozní opatření

Koryta místních drobných toků mají většinou přírodní charakter, pouze v zastavěném území je tok regulovaný. Při udržování průtočnosti koryt nehrozí zaplavení okolí vodami při přivalových deštích. Záplavové území (dle zákona o vodách) nemá žádný z toků vyhlášeno.

Protierozní opatření se nenavrhují. Nicméně je důležité zachovat v krajině dobrý podíl lesů, trvalých travních porostů a mimolesní zeleně – tyto plochy mají funkci protierozní a zasakovací.

A5.e Rekreace

Turistika a cykloturistika jsou dva hlavní fenomény rekreačního využití krajiny. Pro tento pohyb je krajina vybavena značenými trasami. Žádné intenzivní formy rekreace se neuvažují.

A5.f Dobývání nerostů

Na území Žimu neprobíhala a ani neprobíhá žádná těžba.

A6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Přehled ploch s rozdílným způsobem využití vyskytujících se v územním plánu:

Plochy bydlení	B
Plochy smíšené obytné	SO
Plochy občanského vybavení	OV
Plochy občanského vybavení – sport	OS
Plochy občanského vybavení – hřbitov	OH
Plochy veřejných prostranství	PV
Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy	DS
Plochy dopravní infrastruktury – železniční dopravy	DZ
Plochy technické infrastruktury	TI
Plochy výroby a skladování	VS
Plochy vodní a vodohospodářské	W

Plochy veřejné zeleně	ZV
Plochy smíšené nezastavěného území	NS
Plochy přírodní	NP
Plochy lesní	NL

Plochy bydlení / B

Účel vymezení

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení, včetně rekreačního, v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Hlavní využití

Pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

Přípustné využití

Pozemky zahrádek se stavbami zahradních domků. Pozemky souvisejícího občanského vybavení (s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m²). Pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Podmíněně přípustné využití plochy Z18

Vzhledem k tomu, že se plocha nachází ve II. zóně chráněné krajinné oblasti, je výstavba v této lokalitě podmíněna udělením výjimky ze zákazů dle § 43 zákona vyjmenovaných v § 26 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, o niž musejí požádat zájemci o výstavbu.

Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Podmínky prostorového uspořádání

Zastavěné území: typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) musí odpovídat stávající zástavbě a kontextu prostorovému i historickému (jednoduché obdélníkové půdorysy, sedlové střechy). Podlažnost se určuje na max. dvě podlaží a obytné podkroví.

Zastavitelné plochy: možné jsou rodinné domy individuální; parcely individuálních rodinných domů nesmí být menší než 600 m², v ploše Z15 pak minimálně 800 m², zastavěná plocha stavbami rodinných/rekreačních domů je max. 25 %. Podlažnost je max. přízemí a obytné podkroví. V nových lokalitách se připouštějí stavby občanského vybavení ve hmotě a podlažnosti korespondující s okolní zástavbou rodinných domů.

V ploše Z18 bude zastavitelná rodinným domem polovina pozemku bližší k silnici, stavba bude od silnice umístěna max. 10 m, druhá polovina pozemku je využitelná jako zahrada.

Plochy smíšené obytné / SO

Účel vymezení

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení, včetně rekreačního, a pro umístování občanského vybavení a dalších staveb nesnižujících kvalitu bydlení a vyloučit umístování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí v této ploše (například pro těžkou výrobu, těžbu, asanační služby apod.).

Hlavní využití

Pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále související či nezbytné dopravní a technická infrastruktura.

Přípustné využití

Pozemky dalších staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nena- rušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího úze- mí, například nerušící výroba a služby, zemědělství a areály mající multifunkční charakter vybavenosti (např. rodinná hospodářství, školní a školicí zařízení, stavby pro chov a výcvik koní, psů apod., pro vzdělávání, kulturu, ubytování, stravování apod.), které svým charakte- rem a kapacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž a nenarušují hygienické poměry v úze- mí.

Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Podmínky prostorového uspořádání

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) musí odpovídat stávající zástavbě a kontextu prostorovému i historickému. V případě demolice stávající stavby v ploše P (býva- lý ovčín) pro plochy bydlení, včetně rekreačního, platí, že zde lze umístit pozemky pro cca 4 rodinné domy s vjezdy od severu ze silnice, stavby mají jednoduché obdélníkové půdorysy a sedlové střechy, podlažnost je max. přízemí a obytné podkroví, zastavěná plocha stavbami rodinných/rekreačních domů je max. 25 %, zastavitelná je polovina plochy pozemků blíže ke komunikaci (vzdálenost stavby rodinných/rekreačních domů od silnice max. 10 m), druhá polovina pozemků je využitelná jako zahrady. Případné stavby občanského vybavení ve hmotě a podlažnosti korespondující s okolní zástavbou rodinných domů.

Plochy občanského vybavení / OV

Účel vymezení

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní využití

Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vyba- vení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, ve- řejnou správu, ochranu obyvatelstva a pozemky související dopravní a technické infrastruk- tury a veřejných prostranství. Pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, církevní stavby.

Přípustné využití

Bydlení jako doplňková funkce v domě občanského vybavení.

Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architekto- nickému kontextu okolního prostředí.

Plochy občanského vybavení – sport/ OS

Účel vymezení

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání konkrétního typu občanského vybavení.

Hlavní využití

Pozemky otevřených multifunkčních hřišť.

Přípustné využití

Související dopravní a technická infrastruktura, plochy veřejných prostranství, jednoduchý přístřešek, altán apod.

Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy občanského vybavení – hřbitov / OH

Účel vymezení

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání konkrétního typu občanského vybavení.

Hlavní využití

Plochy staveb a zařízení pro pohřební služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy veřejných prostranství / PV

Účel vymezení

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Hlavní využití

Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Přípustné využití

Pozemky občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství. Zeleň veřejná i vyhrazená. Drobné sportovní plochy. Vodní plochy.

Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy / DS

Účel vymezení

Vymezují se plochy, které není vhodné začleňovat do ploch jiného způsobu využití, tak aby byla zajištěna dopravní přístupnost dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

Hlavní využití

Pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací (dálnice, silnice I.-III. třídy, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty).

Přípustné využití

Pozemky doprovodné a izolační zeleně a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy dopravní infrastruktury – železniční dopravy / DZ

Účel vymezení

Vymezují se plochy, které není vhodné začleňovat do ploch jiného způsobu využití, tak aby byla zajištěna dopravní přístupnost dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

Hlavní využití

Pozemky staveb a zařízení železničních drah včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov.

Přípustné využití

Pozemky doprovodné a izolační zeleně a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy technické infrastruktury / TI

Účel vymezení

Vymezují se plochy, které není vhodné začleňovat do ploch jiného způsobu využití, nebo kdy jiné využití těchto pozemků není možné.

Hlavní využití

Pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody.

Přípustné využití

Pozemky doprovodné a izolační zeleně a související dopravní infrastruktury.

Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy výroby a skladování / VS

Účel vymezení

Plochy se vymezují pro zajištění využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb, které z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití.

Hlavní využití

Pozemky staveb a zařízení pro výrobu, skladování a služby a pozemky související veřejné infrastruktury.

Přípustné využití

Pozemky staveb administrativy, služební byty, bydlení majitele, pozemky staveb a zařízení obchodu, ubytovací zařízení.

Nepřípustné využití

Fotovoltaické elektrárny a vše ostatní.

Další podmínky využití

Plochy výroby a skladování musí zachovat hygienické požadavky na bydlení (zejm. limity hluku) v plochách bydlení, s nimiž sousedí.

Plochy vodní a vodohospodářské / W

Účel vymezení

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Hlavní využití

Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití

Pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně.

Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy veřejné zeleně / ZV

Účel vymezení

Vymezení ploch zeleně ve veřejných prostranstvích s převažující funkcí estetickou, mikroklimatickou, rekreační a pobytovou.

Hlavní využití

Pozemky zeleně a pozemky souvisejících staveb a zařízení (např. mobiliář, dětská hřiště, odpočívadla, altány, vodní prvky).

Přípustné využití

Plochy ochranné a izolační zeleně s převažující funkcí hygienickou, pozemky dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy smíšené nezastavěného území / NS

Účel vymezení

Plochy se vymezují v případě, že s ohledem na charakter nezastavěného území není účelné je dále členit.

Hlavní využití

Pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, mokřin, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

Výjimečně přípustné:

Pozemky dopravní a technické infrastruktury, cesty v krajině.

Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Poznámka: V souladu s § 18 stavebního zákona je možné i v nezastavěném území umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření, a to pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Plochy přírodní / NP

Účel vymezení

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

Hlavní využití

Pozemky biocenter (ÚSES) a pozemky ve 2. zóně chráněné krajinné oblasti (tj. pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky k plnění funkcí lesa, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, mokřin, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů), kde hospodaření na nich bude podřízeno požadavkům ochrany přírody a krajiny.

Výjimečně přípustné

Pozemky dopravní a technické infrastruktury, cesty v krajině.

Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Plochy lesní / NL

Účel vymezení

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.

Hlavní využití

Pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

Podmínky prostorového uspořádání

Pro některé plochy s rozdílným způsobem využití (zejména pro ty, které v návrhu zastavitelných ploch mají největší podíl) jsou stanoveny základní prostorové regulativy. Obecně řečeno, prostorové uspořádání nesmí porušit existující hodnoty území, musí zásadně reagovat na kontext s existující zástavbou, na přírodní rámeček, ráz krajiny, historické souvislosti. To platí jak pro prostorové uspořádání ploch (jejich rozmístění), tak pro objemové řešení staveb. V kontextu historické zástavby a v jiných specifických podmínkách mohou hrát roli i další parametry staveb (jako jsou tvary střech, barevnost, použité materiály atp., to vše už nad rámeček řešení územním plánem).

Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Navržené rozložení ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití respektují krajinný ráz území. Na zachování krajinného rázu se podílí péče o krajinu, jež by měla dbát o zachování dostatečného podílu travních porostů a krajinné zeleně, tedy prvků, jež jsou pro ráz zdejší krajiny typické.

A7. 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

Územní plán vymezuje tuto veřejně prospěšnou stavbu pro dopravní infrastrukturu:

WD – místní komunikace (umístěná v ploše veřejného prostranství označené Z20).

A8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán nevymezuje takové veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství.

A9. Stanovení kompenzačních opatření

Posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast se nezpracovávalo, nebyla stanovena kompenzační opatření.

Textová část má 20 stran.

Grafická část obsahuje 4 výkresy:

- A1 Základní členění území (M 1 : 10 000)
- A2 Hlavní výkres (M 1 : 5 000)
- A3 Hlavní výkres / dopravní a technická infrastruktura (M 1 : 5 000)
- A4 Výkres veřejně prospěšných staveb (M 1 : 5 000)