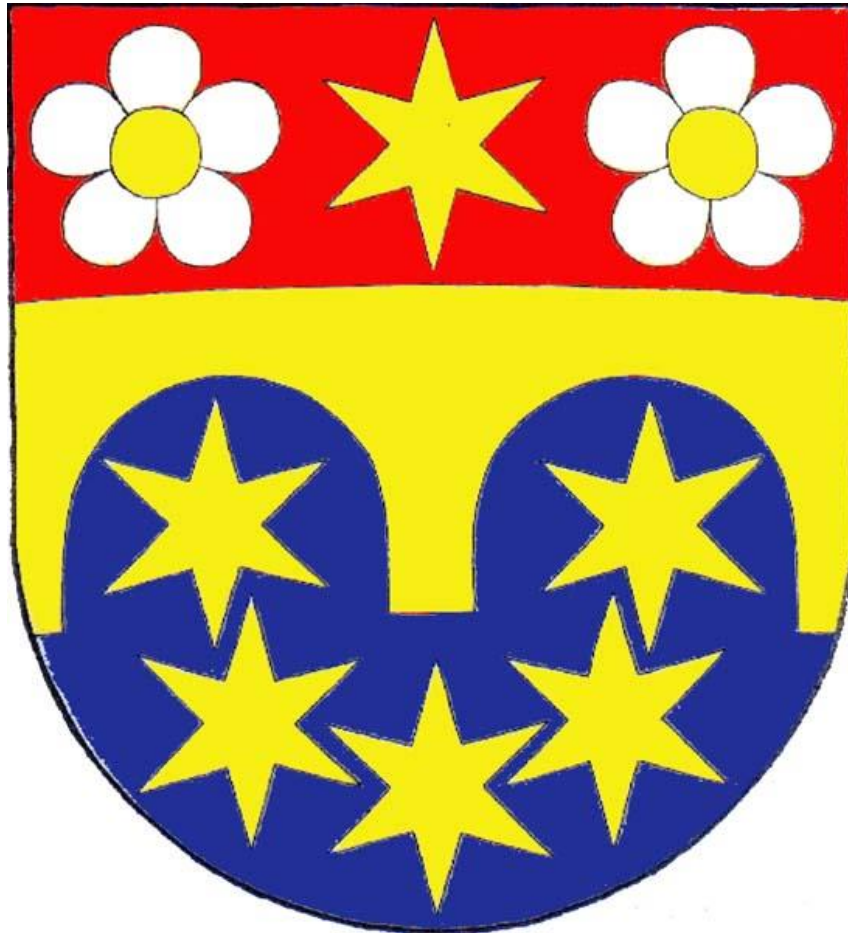


KRÁLOVICE

ZMĚNA č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU



POŘIZOVATEL: Obec Královice, Královice 19, 274 01 Královice

PROJEKTANT: AUA - Agrourbanistický ateliér, Šumberova 8, 162 00 Praha 6

Listopad 2023

Název územně plánovací dokumentace: Změna č.3 Územního plánu Královice

Řešené území: část administrativního území Královice (k.ú. Královice u Zlonic č.633071)

Pořizovatel: Obec Královice, Královice 19, 274 01 Královice

Projektant: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8

Ing. Stanislav Zeman
autorizovaný urbanista
číslo autorizace: ČKA 02 220
Živnostenský rejstřík č.ŽO/U18013/2007/Rac
IČO: 14 938 634
DIČ: CZ380519032

Spolupracovali:

Ing. Martina Staňková

- urbanistická koncepce, digitální zpracování

Obsah Výrokové části Územního plánu je upraven dle Přílohy č.7 Vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (po novele vyhláškou č.13/2018 Sb.).

ZMĚNA č.3

MĚNÍ ÚZEMNÍ PLÁN KRÁLOVICE TAKTO:

I. TEXTOVÁ ČÁST:

1) V části B. Řešení územního plánu, kapitole a) Vymezení zastavěného území se v prvním odstavci za 1.8.2019 vkládá: „a aktualizovaná Změnou č.3 Územního plánu Královice k 14.10.2022.“

2) V části B. Řešení územního plánu, kapitole b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, bodu 1. Zásady celkové koncepce rozvoje obce se vkládá za třetí odstavec:

Změna č.3 územního plánu Královice navrhuje plochu „**Bydlení – v rodinných domech – venkovskou**“, která je vymezená v rámci územní rezervy navržené v platném Územním plánu Královice a zároveň navrhuje plochu územní rezervy „**Bydlení – v rodinných domech – venkovské**“, která je v platném územním plánu vymezena jako návrh.

Změna č.3 územního plánu Královice navíc vymezuje plochu „**Výroby a skladování – se specifickým využitím /Zahradnictví/**“ pro pěstování a zpracování zemědělských plodin a okrasných rostlin a „**Plochu smíšenou výrobní**“ pro řemeslnou výrobu a služby. Tyto plochy jsou součástí tzv. farmy v krajině včetně návazných ploch pro zemědělské využití formou skleníků, ploch orné půdy a umístění nezbytného zázemí.

Změna č.3 navrhuje plochu „**Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední**“ pro drobné podnikání a služby. Plocha je již vymezená v platném územním plánu, jedná se pouze o změnu funkčního využití plochy.

Změna č.3 dále navrhuje dvě plochy „**Výroba a skladování – zemědělská výroba**“ a plochu „**Rekreace – se specifickým využitím /Agroturistika/**“. Tyto plochy budou sloužit jako edukační zoopark se zaměřením na přirozenou obnovu krajiny s ukázkovým chovem domácích a zdomácnělých zvířat a dalších druhů domácí fauny. Součástí zooparku je i „**Plocha vodní a vodohospodářská**“.

- 3) V části B. Řešení územního plánu, kapitole b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, bodu 2. Hlavní cíle rozvoje se ve druhém odstavci nahrazuje číslo 228 číslem „250 (počet obyvatel k 1.1.2021)“ a číslo 388 číslem „468“.
- 4) V části B. Řešení územního plánu, kapitole c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se ve druhém odstavci nahrazuje číslo 22 číslem „25“.
- 5) V části B. Řešení územního plánu, kapitole c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se vkládá třináctý odstavec:
 Výchozím podkladem pro Změnu č.3 je právní stav po Změně č.2 Územního plánu Královice z března 2021. Změna č.3 má označení ploch vzestupně, protože je samostatným dokumentem. V rámci právního stavu po Změně č.3 budou pak plochy přečíslovány tak, aby vzestupně navazovaly na původní označení v právním stavu po Změně č.2 s uvedením, zda je plocha z Územního plánu Královice nebo ze Změny č.1, Změny č.2, Změny č.3.
- 6) V části B. Řešení územního plánu, kapitole c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, bodu 1. Vymezení zastavitelných ploch se upravuje tabulka takto:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Převažující účel využití	Plocha z ÚP / Změny č.1/ Změny č.2/ Změny č.3
Z1 BV	Bydlení – v rodinných domech – venkovské	2,39	Cca 30 RD	Změna č.1 (BV1)
Z2 BV	Bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,31	Cca 1 – 2 RD	Změna č.1 (BV2)
Z3 RN	Rekreace – na plochách přírodního charakteru	0,59	Rekreační a pobytová louka	Územní plán (R2)
Z4 RX (část)	Rekreace – se specifickým využitím (agroturistika)	0,24	Penzion, pivovar, restaurace, lázně, kulturně – vzdělávací centrum apod.	Změna č.2 (Z1 RX)
Z5 RX	Rekreace – se specifickým využitím (agroturistika)	0,06	Hospodářská farma	Změna č.2 (Z2 RX)
Z6 OS	Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	0,88	Sportovní areál	Územní plán (S1)

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Převažující účel využití	Plocha z ÚP / Změny č.1/ Změny č.2/ Změny č.3
Z7 OS	Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	0,15	Sportovní areál	Územní plán (S2)
Z8 OS	Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	0,60	Sportovní areál	Územní plán (S3)
Z9 SV	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,90	Objekty pro bydlení, prodej a stravování	Územní plán (SO1)
Z11 TI	Technická infrastruktura – inženýrské sítě	0,09	Čistírna odpadních vod	Změna č.1 (TI1)
Z12 VZ	Výroba a skladování – zemědělská výroba	0,32	Sklad krmiv a steliv	Změna č.2 (Z3 VZ)
Z13 VS	Plochy smíšené výrobní	0,76	Řemeslná výroba a služby	Změna č.1 (VS1)
Z15 PVk	Veřejná prostranství - komunikace	0,22	Přístupová komunikace k ploše Z5 RX	Změna č.2 (Z4 PVk)
Z20 DSs	Dopravní infrastruktura silniční – silnice III. třídy (úprava trasy)	0,09	Úprava trasy stávající silnice III/23917	Územní plán (bez označení)
Z21 DSs (část)	Dopravní infrastruktura silniční – silnice III. třídy (rozšíření)	0,02	Rozšíření stávající silnice III/23731	Územní plán (bez označení)
Z22 DSc	Dopravní infrastruktura silniční - cyklostezka	0,42	Cyklostezka (samostatná stezka pro cyklisty)	Územní plán (bez označení)
ZMĚNA č.3				
Z1 BV	Bydlení – v rodinných domech – venkovské	1,89	Cca 23 RD	Změna č.3
Z2 VX	Výroba a skladování – se specifickým využitím /Zahradnictví/	2,02	Zahradnictví	Změna č.3
Z3 VS	Plochy smíšené výrobní	0,28	Řemeslná výroba a služby	Změna č.3
Z4 PVk	Veřejná prostranství - komunikace	0,01	Přístupová komunikace k ploše Z2 VX	Změna č.3
Z5 OM	Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	1,24	Drobné podnikání a služby	Změna č.3
Z6 VZ	Výroba a skladování – zemědělská výroba	0,23	Provozní zázemí zooparku	Změna č.3
Z7 VZ	Výroba a skladování – zemědělská výroba	0,19	Návštěvnické centrum zooparku	Změna č.3
Z8 RX	Rekreace – se specifickým využitím (agroturistika)	0,30	Správa areálu, zázemí pro zaměstnance a edukační centrum zooparku	Změna č.3

- 7) V části B. Řešení územního plánu, kapitole c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, bodu 1. Vymezení zastavitelných ploch se za tabulku za první odstavec vkládá: Změna č.3 územního plánu tuto plochu územní rezervy zvětšuje o 1,41 ha (tato plocha je v platném územním plánu vymezena jako návrh).
- 8) V části B. Řešení územního plánu, kapitole c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, bodu 1. Vymezení zastavitelných ploch se za tabulku vkládá druhý odstavec: Část územní rezervy „**Bydlení v rodinných domech – venkovské**“ je v rámci Změny č.3 převedena do etapy návrh, aby se zde mohla realizovat výstavba.
- 9) V části B. Řešení územního plánu, kapitole c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, bodu 1. Vymezení zastavitelných ploch se vkládá druhá tabulka:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Převažující účel využití	Plocha z ÚP / Změny č.1/ Změny č.2/ Změny č.3
ÚR1 BV	Bydlení – v rodinných domech – venkovské	4,87	Cca 60 RD	Změna č.1 (BV_R_1) Změna č.3

- 10) V části B. Řešení územního plánu, kapitole c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, bodu 1. Vymezení zastavitelných ploch se v charakteristice zastavitelných ploch u plochy Z1 BV upravuje rozloha z 3,80 ha na 2,39 ha.
- 11) V části B. Řešení územního plánu, kapitole c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, bodu 1. Vymezení zastavitelných ploch se v charakteristice zastavitelných ploch u plochy Z13 SV upravuje rozloha z 2,00 ha na 0,76 ha.

12) V části B. Řešení územního plánu, kapitole c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, bodu 1. Vymezení zastavitelných ploch se vkládá:

ZMĚNA č.3

Plocha Z1 BV:

využití plochy: bydlení v rodinných domech venkovské,

rozloha: 1,89 ha,

lokalizace: jihovýchodní okraj sídla,

koncepční podmínky: plocha Z1 BV je vymezena z části plochy územní rezervy ÚR1 BV za účelem realizace výstavby rodinných domů.

Plocha bude prověřena územní studií.

dopravní napojení: ze stávající silnice III/23916, která je vedena podél východního okraje řešené lokality,

zdůvodnění: navýšení ploch pro bydlení v obci.

Plocha Z2 VX:

využití plochy: výroba a skladování – se specifickým využitím /Zahradnictví/,

rozloha: 2,03 ha,

lokalizace: východní okraj k.ú. Královice,

koncepční podmínky: výsadba sadů, zahradnická a květinářská výroba, pěstování ovoce a zeleniny ve sklenících, hydroponické pěstování, moderní formy zemědělské výroby rostlin a plodin, vč. souvisejících činností (skladování, zpracování a distribuce).

Plocha bude prověřena územní studií.

dopravní napojení: z navrhované místní komunikace Z4 PVk,

zdůvodnění: umístění areálu zahradnictví mimo stávající urbanistický půdorys obce tak, aby nenarušoval obytný standard z hlediska hygieny, hluku apod.

Plocha Z3 VS

využití plochy: plochy smíšené výrobní,

rozloha: 0,28 ha,

lokalizace: východní okraj k.ú. Královice,

koncepční podmínky: plocha Z3 VS je určena pro řemeslnou výrobu a služby.

Plocha bude prověřena územní studií.

dopravní napojení: ze stávající silnice III/23917,

zdůvodnění: umístění plochy mimo stávající urbanistický půdorys obce tak, aby nenarušoval obytný standard z hlediska hygieny, hluku apod.

Plocha Z5 OM

využití plochy: občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední,

rozloha: 1,24 ha,

lokalizace: jihovýchodní okraj k.ú. Královice,

konceptní podmínky: plocha Z5 OM je určena pro drobné podnikání a služby,

Plocha bude prověřena územní studií.

dopravní napojení: ze stávající silnice III/23917,

zdůvodnění: pokrytí potřeby rozvoje pracovních příležitostí v obci a podpory drobného podnikání a služeb.

Plocha Z6 VZ:

využití plochy: výroba a skladování – zemědělská výroba,

rozloha: 0,23 ha,

lokalizace: severovýchodní okraj k.ú. Královice,

konceptní podmínky: provozní zázemí zooparku,

Plocha bude prověřena územní studií.

dopravní napojení: ze stávající místní komunikace,

zdůvodnění: umístění provozního zázemí zooparku mimo stávající urbanistický půdorys obce tak, aby nenarušoval obytný standard z hlediska hygieny, hluku apod.

Plocha Z7 VZ:

využití plochy: výroba a skladování – zemědělská výroba,

rozloha: 0,19 ha,

lokalizace: severovýchodní okraj k.ú. Královice,

konceptní podmínky: návštěvnické centrum zooparku,

Plocha bude prověřena územní studií.

dopravní napojení: ze stávající místní komunikace,

zdůvodnění: umístění návštěvnického centra zooparku mimo stávající urbanistický půdorys obce tak, aby nenarušoval obytný standard z hlediska hygieny, hluku apod.

Plocha Z8 RX:

využití plochy: rekreace se specifickým využitím (agroturistika),

rozloha: 0,30 ha,

lokalizace: severovýchodní okraj k.ú. Královice,

konceptní podmínky: správa areálu zooparku, edukační činnost zooparku,

Plocha bude prověřena územní studií.

dopravní napojení: ze stávající místní komunikace,

zdůvodnění: umístění správy areálu, zázemí pro zaměstnance a edukačního centra zooparku mimo stávající urbanistický půdorys obce tak, aby nenarušoval obytný standard z hlediska hygieny, hluku apod.

Rozvoj rekreace a cestovního ruchu v rámci agroturistiky regionálního významu, pokrytí pracovních příležitostí v obci a podpory drobného podnikání.

- 13) V části B. Řešení územního plánu, kapitole d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití, bodu 1. Občanské vybavení se vkládá třetí odstavec:

Změna č.3 navrhuje plochu „**Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední**“ (Z5 OM) na jihovýchodním okraji obce pro drobné podnikání a služby.

- 14) V části B. Řešení územního plánu, kapitole d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití, bodu 2. Doprava – Místní komunikace se vkládá druhý odstavec:

V rámci Změny č.3 je navržena místní komunikace (Z4 PVk) vycházející z navrhované komunikace Z15 PVk, umožňující přístup k navrhované ploše Z2 VX.

- 15) V části B. Řešení územního plánu, kapitole d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití, bodu 2. Doprava – Železnice se nahrazuje druhý odstavec: „Plocha „Výroby a skladování – zemědělská výroba“ Z3 VZ navrhovaná Změnou č.2 Územního plánu Královice se nachází v ochranném pásmu železniční tratě č.110. Vzhledem k tomu, že se na této ploše nepředpokládá žádná bytová výstavba, tak zde nebude vypracovaná hluková studie, která by ověřila nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb.“ tímto odstavcem:

Plochy „Výroby a skladování – se specifickým využitím /Zahradnictví/“ (Z2 VX), „Plocha smíšená výrobní“ (Z3 VS) a plocha „Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední“ (Z5 OM), navrhované Změnou č.3 Územního plánu Královice, se nachází v ochranném pásmu železniční tratě č.110. Vzhledem k tomu, že se na těchto plochách nepředpokládá žádná bytová výstavba, tak zde nebude vypracovaná hluková

studie, která by ověřila nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb.

- 16) V části B. Řešení územního plánu, kapitole d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití, bodu 3. Technické vybavení – Odtokové poměry, vodní toky a nádrže se vkládá pátý odstavec:
Změna č.3 navrhuje „**Plochu vodní a vodohospodářskou**“ (K1 W) na severovýchodním okraji k.ú. Královice v rámci zooparku, kde se předpokládá vybudování rybníku a mokřadů s chovem ryb, vodního ptactva a obojživelníků.
- 17) V části B. Řešení územního plánu, kapitole d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití, bodu 3. Technické vybavení – Zásobování pitnou vodou se doplňuje druhý odstavec: ...a v rámci Změny č.3 k zastavitelné ploše Z2 VX.
- 18) V části B. Řešení územního plánu, kapitole e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně, bodu 1. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití se vkládá šestý odstavec:
V rámci Změny č.3 je navržena 1 „**Plocha vodní a vodohospodářská**“ (K1 W) na severovýchodním okraji k.ú. Královice v rámci zooparku, kde se předpokládá vybudování rybníku a mokřadů s chovem ryb, vodního ptactva a obojživelníků.
- 19) V části B. Řešení územního plánu, kapitole e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně, bodu 1. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití se upravuje tabulka takto:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Převažující účel využití	Plocha z ÚP / Změny č.1/ Změny č.2/ Změna č.3
K1 ZO	Zeleň – ochranná a izolační	0,40	Vícepatrová strukturovaná zeleň	Změna č.1 (ZO1)
K2 ZO	Zeleň – ochranná a izolační	0,60	Vícepatrová strukturovaná zeleň	Změna č.1 (ZO2)
K3 ZP	Zeleň – přírodního charakteru /krajinná zeleň/	0,35	Hustá vícepatrová zeleň	Územní plán (KZ1)
K4 ZP	Zeleň – přírodního charakteru /krajinná zeleň/	0,43	Hustá vícepatrová zeleň	Územní plán (KZ2)
K5 ZP	Zeleň – přírodního charakteru /krajinná zeleň/	0,53	Hustá vícepatrová zeleň	Územní plán (KZ3)
K6 ZP	Zeleň – přírodního charakteru /krajinná zeleň/	0,21	Hustá vícepatrová zeleň	Územní plán (KZ4)
K7 NZt	Plochy zemědělské – trvalé travní porosty	0,39	Trvalý travní porost	Územní plán (TP1)
K8 NZ	Plochy zemědělské - pastviny	7,30	Pastviny	Územní plán (P1)
K9 NZ	Plochy zemědělské - pastviny	3,25	Pastviny	Územní plán (P3)
K10 NL	Plochy lesní	1,03	Zalesnění	Územní plán (L1)
K11 NL	Plochy lesní	3,03	Zalesnění	Územní plán (L2)
K12 NL	Plochy lesní	1,37	Zalesnění	Územní plán (L3)
K13 NL	Plochy lesní	0,99	Zalesnění	Územní plán (L4)
K14 NL	Plochy lesní	0,89	Zalesnění	Územní plán (L5)
K15 NL	Plochy lesní	2,25	Zalesnění	Územní plán (L6)
K16 NL	Plochy lesní	1,88	Zalesnění	Územní plán (L7)
K17 NL	Plochy lesní	10,12	Zalesnění	Územní plán (L8)
K18 NL	Plochy lesní	1,95	Zalesnění	Územní plán (L9)
K19 NL	Plochy lesní	1,22	Zalesnění	Územní plán (L10)
K20 NSz	Plocha smíšená nezastavěného území - zemědělská	1,77	Víceúčelové zemědělské plochy	Změna č.2 (K1 NSz)

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Převažující účel využití	Plocha z ÚP / Změny č.1/ Změny č.2/ Změna č.3
ZMĚNA č.3				
K1 W	Plocha vodní a vodohospodářská	1,73	Rybník a mokřady	Změna č.3

20) V části B. Řešení územního plánu, kapitole e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně, bodu 1. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití se upravuje:

Plochy K8 NZ, K9 NZ:

funkční využití: pastviny,

rozloha: 10,55 ha,

lokalizace: východně od Královic,

charakteristika: plochy jsou určeny k zatravnění a budou využívány jako pastviny pro Jezdecký areál Královický dvůr.

21) V části B. Řešení územního plánu, kapitole e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně, bodu 1. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití se vkládá:

ZMĚNA č.3

Plocha K1 W:

funkční využití: Plocha vodní a vodohospodářská,

rozloha: 1,73 ha,

lokalizace: severovýchodní okraj k.ú. Královice,

charakteristika: plocha K1 W je navržena v rámci zooparku, kde se předpokládá vybudování rybníku a mokřadů s chovem ryb, vodního ptactva a obojživelníků.

22) V části B. Řešení územního plánu, kapitole e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně, bodu 5. Koncepce rekreace se vkládá druhý odstavec:

V rámci Změny č.3 je navržena 1 plocha „**Rekreace – se specifickým využitím /Agroturistika/**“ na severovýchodním okraji k.ú. Královice o rozloze 0,30 ha. Tato plocha je součástí edukačního zooparku se zaměřením na přirozenou obnovu krajiny s ukázkovým chovem domácích a zdomácnělých zvířat a dalších druhů domácí fauny. Na ploše se předpokládá výstavba správy areálu zooparku, zázemí pro zaměstnance a edukační centrum.

23) V části B. Řešení územního plánu, kapitole f) 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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití), v bodu 1) Zastavěné území a zastavitelné plochy se upravují tato regulativa:

PLOCHY BYDLENÍ

BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ (BV)

Hlavní využití: - rodinné domy,
- místní komunikace,
- garáže v rámci vlastního pozemku;

Přípustné využití: - veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,
- rodinná rekreace a občanské vybavení,
- parkoviště pro osobní automobily,
- dětská hřiště,
- nezbytná technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše,

- výstavba na ploše Z1 BV za podmínky vypracování územní studie;

Nepřípustné využití: - řadové a bytové domy,

- jakékoli stavby v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu,
- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví,
- max. zastavěná plocha rodinným domem 20 %,
- max. zastavěná plocha zpevněnými plochami 20%,
- min. 60 % plochy pozemku bude využito pro zeleň,
- sedlová střecha domů,
- velikost stavebních pozemků min. 800 m²,
- pro plochu Z1 BV platí, že bude možná realizace RD s jedním podlažím a obytným podkrovím,
- u plochy Z1 BV bude v rámci následné dokumentace (územní studie, UR, DSP) řešen problém s přemírou vody v této lokalitě a bude navrženo odvodnění a likvidace vody,
- návrhy parcelace a komunikačních sítí budou vycházet z dochované struktury venkovské zástavby,
- umístění a charakter nových staveb nesmí narušit a musí respektovat dochované historické, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa, nebo narušit architektonickou jednotu celku, například souvislou zástavbu v ulici apod.

PLOCHY REKREACE

REKREACE – SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM /AGROTURISTIKA/ (RX)

Hlavní využití: - stavby pro rekreační a odpočinkové účely;

Přípustné využití: - zařízení pro ubytování (pouze plocha Z4 RX a Z8 RX – Změna č.3),

- zařízení pro stravování,
- zařízení pro lázeňství a wellness (pouze plocha Z4 RX),
- zařízení pro minipivovar (pouze plocha Z4 RX),
- zařízení pro společenské a kulturní aktivity,
- zařízení pro vzdělání a kongresové služby,
- zařízení pro chov zvířat a koní,
- zařízení pro jezdeckví,
- výběhy pro zvířata a koně,
- pastviny,
- veřejná prostranství,

- veřejná zeleň,
- parkoviště pro návštěvníky a pracovníky dané plochy s rozdílným způsobem využití,
- pěší stezky, cyklostezky,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - drobné komerční podnikání, výroba a služby za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území a které nesníží kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení v okolních plochách,

- výstavba na ploše Z8 RX (Změna č.3) za podmínky vypracování územní studie;

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby 2 nadzemní podlaží a podkroví (pouze plocha Z4 RX),
- maximální výška zástavby 10 m /měřeno od paty stavby po hřeben střechy/ (pouze plocha Z4 RX),
- maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví (plocha Z5 RX, Z8 RX – Změna č.3),
- podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 80 % v rámci stavebního pozemku v zastavěném území,
- podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 40 % v rámci stavebního pozemku v zastavitelných plochách,
- stavební úpravy stávajících objektů za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu,
- stavby správy areálu, zázemí pro zaměstnance a edukačního centra na ploše se IV. třídou ochrany ZPF (Změna č.3 – Z8 RX) budou řešeny jako trvalé.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ (OM)

Hlavní využití: - maloobchod a stravování,

- ubytování,
- objekty pro administrativu,
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - zařízení péče o děti,

- sociální služby,
- stavby pro ochranu obyvatelstva,
- veřejná zeleň,
- sportovní plochy (tělocvičny, hřiště),
- nezbytná technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde k překročení podmínek prostorového uspořádání,

- výstavba na ploše Z5 OM (Změna č.3) za podmínky vypracování územní studie;

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - výška objektů max. 15m po hřeben střechy,

- výška objektů max. 10m po hřeben střechy (pouze na ploše Z5 OM – Změna č.3).

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA (VZ)

Hlavní využití: - plochy rostlinné a živočišné výroby a přidružené drobné výroby;

Přípustné využití: - skladové objekty sloužící pro danou plochu,

- parkovací a odstavné plochy,
- manipulační plochy,
- související objekty pro správu areálu a provozní zázemí,
- související objekty pro návštěvnické centrum,
- související objekty pro administrativu,
- stravování,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- veřejná prostranství,
- ochranná a izolační zeleň,
- výběhy pro zvířata,
- pastviny,
- mobiliář (přístřešky, lavičky, informativní tabule, apod.),
- vodní plochy,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - objekty pro ustájení zvířat za podmínky, že negativní vlivy výroby nebudou zasahovat do sousedících ploch bydlení a občanské

vybavenosti a u nově vymezeného ochranného pásma chovu zvířat za hranice tohoto ochranného pásma,

- výstavba na ploše Z6 VZ, Z7 VZ (Změna č.3) za podmínky vypracování územní studie;

Nepřípustné využití: - výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně 40%, z toho 20% ochranná a izolační zeleň,

- podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 40%, zbytek budou tvořit plochy zeleně 60%, z toho 20% ochranná a izolační zeleň (u ploch Z6 VZ, Z7 VZ – Změna č.3),
- maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví,
- max. výška staveb 12 m,
- max. výška staveb 10 m (u ploch Z6 VZ, Z7 VZ – Změna č.3),
- stavby provozního zázemí a návštěvnického centra na plochách s II. třídou ochrany ZPF (Změna č.3 – Z6 VZ, Z7 VZ) budou řešeny jako dočasné.

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (VS)

Hlavní využití: - řemeslná výroba a služby;

Přípustné využití: - stavby pro řemeslnou výrobu včetně skladů,

- stavby pro služby,
- stavby pro obchodní činnost,
- zařízení pro vzdělání a sociální služby,
- stavby související s technickou a dopravní infrastrukturou,
- zeleň a oplocení,
- plochy drobné zemědělské výroby a přidružené drobné výroby (zahradnictví, agroturistika);

Podmíněně přípustné využití: - bydlení vlastníka, správce nebo provozovatele za podmínky, že bude souviset s hlavním nebo přípustným využitím a bude splňovat hygienické limity pro bydlení,

- ubytování za podmínky, že bude souviset s hlavním nebo přípustným využitím a bude splňovat hygienické limity pro bydlení,
- výstavba na ploše Z13 VS, Z3 VS (Změna č.3) za podmínky vypracování územní studie;

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,

- průmyslová výroba,
- velkokapacitní živočišná výroba,
- rodinné domy;

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální počet podlaží: jedno podzemní, jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví,
- podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,
- doporučené soustavy šikmých střech,
- max. výška staveb 10m.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM /ZAHRADNICTVÍ/ (VX)

Hlavní využití: - pěstování a zpracování zemědělských plodin a okrasných rostlin;

Přípustné využití: - stavby pro pěstitelskou a zpracovatelskou činnost, skleníky,
- manipulační plochy (nakládka a vykládka nákladních vozidel),
- odstavování vozidel pouze na vyhrazeném pozemku,
- veřejná zeleň,
- ochranná a izolační zeleň,
- zahrady,
- pěší komunikace a prostory,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- výstavba na ploše Z2 VX (Změna č.3) za podmínky vypracování územní studie;

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 50 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,
- maximální počet podlaží: jedno nadzemní podlaží,
- výška objektů max. 10m po hřeben střechy.

24) V části B. Řešení územního plánu, kapitole f) 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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití), v bodu 2) Plochy nezastavěného území se upravují tato regulativa:

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - PASTVINY (NZ)

Hlavní využití: - pastviny pro chov koní a zvířat;

Přípustné využití: - výběhy pro koně,

- objekt pro chov a ustájení koní a zvířat (venkovní stájové boxy),
- objekt pro dosušování a skladování sena, slámy,
- objekt pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky,
- ohrady a oplocení (elektrický ohradník),
- realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability,
- změna kultury, meliorace, protierozní opatření, poldry, cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší), agrotechnická opatření, větrolamy,
- revitalizační opatření,
- opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy apod.),
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - výše uvedené stavby a objekty pro chov koní a zvířat za podmínky, že se bude jednat o dočasné stavby;

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití;

Podmínky prostorového uspořádání: - doporučené zatížení pastviny je 2 až 3 koně na 1 ha.

- 25) V části B. Řešení územního plánu, kapitole g) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření se upravuje tabulka takto:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Plocha z ÚP / Změny č.1/ Změny č.2
ÚR1 BV	Bydlení – v rodinných domech – venkovské	4,87	Změna č.1 (BV_R_1) Změna č.3

- 26) V části B. Řešení územního plánu, kapitole g) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření se pod tabulku vkládá:

Část územní rezervy „**Bydlení v rodinných domech – venkovské**“ (1,89 ha) je v rámci Změny č.3 převedena do etapy návrh, aby se zde mohla realizovat výstavba. Změna č.3 navrhuje plochu územní rezervy „**Bydlení – v rodinných domech – venkovské**“ (1,41 ha), která je v platném územním plánu vymezena jako návrh.

- 27) V části B. Řešení územního plánu, kapitole h) 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 se vypouští část druhého odstavce: včetně koncepce veřejného prostranství, dopravního řešení a řešení technické infrastruktury v souladu s uvedenými podmínkami prostorového uspořádání v kapitole f).

- 28) V části B. Řešení územního plánu, kapitole h) 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 se vypouští třetí odstavce: Územní studie bude řešit zejména návrh koncepce dopravní a technické infrastruktury, vč. dopravy v klidu, požadavky na přeložky inženýrských sítí, návrh dělení pozemků, návrh základní plošné regulace území, návrh koncepce likvidace dešťových vod, etapizaci výstavby atd.

- 29) V části B. Řešení územního plánu, kapitole h) 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 se za čtvrtý odstavce vkládá:

Změna č.3 Územního plánu Královice stanovila pro plochu „**Bydlení – v rodinných domech – venkovskou**“ (Z1 BV) zpracování územní studie.

Územní studie bude pořízena za účelem prověření a posouzení možnosti využití zastavitelné plochy Z1 BV pro výstavbu rodinných domů.

Změna č.3 stanovila pro plochu „**Výroba a skladování se specifickým využitím /Zahradnictví/**“ (Z2 VX) zpracování územní studie.

Změna č.3 stanovila pro „**Plochy smíšené výrobní**“ (Z3 VS) zpracování územní studie.

Změna č.3 stanovila pro plochu „**Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední**“ (Z5 OM) zpracování územní studie.

Změna č.3 stanovila pro plochy „**Výroba a skladování – zemědělská výroba**“ (Z6 VZ, Z7 VZ) zpracování územní studie.

Změna č.3 stanovila pro plochu „**Rekreace – se specifickým využitím /Agroturistika/**“ (Z8 RX) zpracování územní studie.

Lhůta pro pořízení územní studie: do 8 let od vydání Změny č.3 Územního plánu Královice.

Obsah, cíle a účel územní studie bude stanovený pořizovatelem územní studie v Zadání územní studie.

- 30) V části B. Řešení územního plánu, kapitole h) 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 se vypouští předposlední odstavec: Územní studie bude řešit zejména návrh koncepce dopravní a technické infrastruktury, vč. dopravy v klidu, požadavky na přeložky inženýrských sítí, návrh dělení pozemků, návrh základní plošné regulace území, návrh koncepce likvidace dešťových vod, etapizaci výstavby atd.
- 31) V části B. Řešení územního plánu, kapitole i) 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, bod 1) Veřejně prospěšné stavby se první odstavec mění takto:
Územní plán Královice navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva (dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb.)
- 32) V části B. Řešení územního plánu, kapitole i) 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, bod 1) Veřejně prospěšné stavby se za první odstavec vkládá:

ZMĚNA č.3

- vodovodní řad: V1
- kanalizace splašková: K1, K2
- STL plynovod: P1

- 33) V části B. Řešení územního plánu, kapitole i) 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, bod 2) Veřejně prospěšná opatření se za třetí odstavce vkládá:

ZMĚNA č.3

- plocha „Vodní a vodohospodářská“: K1 W

- 34) V části B. Řešení územního plánu, kapitole j) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona se za první odstavce vkládá:

ZMĚNA č.3

- místní komunikace: Z4 PVk

- 35) V části B. Řešení územního plánu, kapitole i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části se první odstavce mění takto:
Textová část územního plánu obsahuje 53 stran.

II. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY č.3

Výčet výkresů grafické dokumentace Výrokové části Změny č.3:

1. Výkres základního členění území – 1 : 5 000
2. Hlavní výkres – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím – 1 : 5 000
3. Výkres koncepce uspořádání krajiny – 1 : 5 000
4. Výkres koncepce veřejné infrastruktury - Dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení veřejné infrastruktury, veřejné prostranství - 1 : 5 000
5. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – 1 : 5 000

Grafická dokumentace byla vypracována pouze v rozsahu měněných částí.