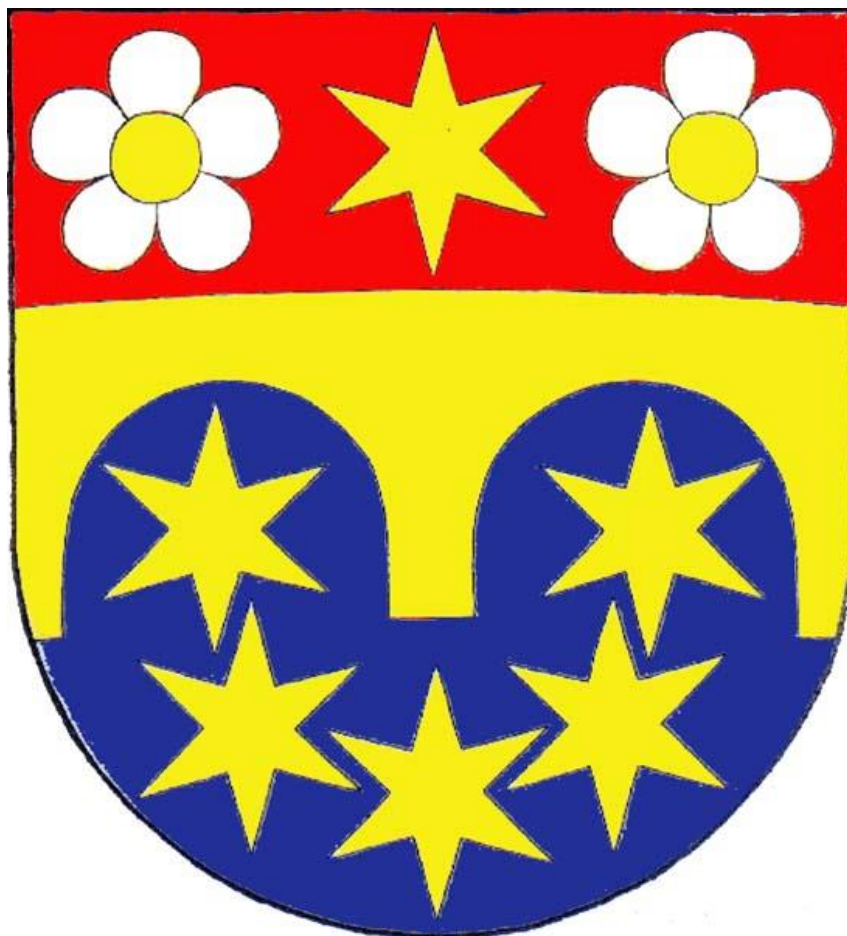


# KRÁLOVICE

## ZMĚNA č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU



**POŘIZOVATEL:** Obec Královice, Královice 19, 274 01 Královice

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

**Říjen 2022**

**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 čtvrtý odstavec: Změna č.3 územního plánu Královice navíc vymezuje dvě plochy „**Výroby a skladování – se specifickým využitím /Zahradnictví/**“ pro pěstování a zpracování zemědělských plodin a okrasných rostlin a plochu „**Rekreace – na plochách přírodního charakteru /Zoopark/**“ pro zvířata chovaná ve Střední Evropě, ptactvo a vodní živočichy.
- 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 desátý odstavec:  
Plocha Výroby a skladování – zemědělská výroba (Z12 VZ) je v rámci Změny č.3 celá nahrazená plochou Rekreace – na plochách přírodního charakteru /Zoopark/ (K1 RN).
- 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 se vkládá třináctý odstavec:  
Výchozím podkladem pro Změnu č.3 je právní stav po Změně č.2 Územního plánu

Královice z března 2021.

- 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 upravuje tabulka takto:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Převažující účel využití	Plocha z ÚP / Změny č.1/ Změny č.2/ <b>Změny č.3</b>
Z1 BV	Bydlení – v rodinných domech – venkovské	3,80	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)
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)
<del>Z12 VZ</del>	<del>Výroba a skladování – zemědělská výroba</del>	<del>0,32</del>	<del>Sklad krmiv a steliv</del>	<del>Změna č.2 (Z3 VZ)</del>
Z13 VS	Plochy smíšené výrobní	2,00	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)

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Převažující účel využití	Plocha z ÚP / Změny č.1/ Změny č.2/ <b>Změny č.3</b>
Z22 DSc	Dopravní infrastruktura silniční - cyklostezka	0,42	Cyklostezka (samostatná stezka pro cyklisty)	Územní plán (bez označení)
<b>ZMĚNA č.3</b>				
<u>Z1 BV</u>	<u>Bydlení – v rodinných domech – venkovské</u>	<u>1,89</u>	<u>Cca 23 RD</u>	<u>Změna č.3</u>
<u>Z2 VX</u>	<u>Výroba a skladování – se specifickým využitím /Zahradnictví/</u>	<u>2,03</u>	<u>Zahradnictví</u>	<u>Změna č.3</u>
<u>Z3 VX</u>	<u>Výroba a skladování – se specifickým využitím /Zahradnictví/</u>	<u>0,28</u>	<u>Zahradnictví</u>	<u>Změna č.3</u>
<u>Z4 PVk</u>	<u>Veřejná prostranství - komunikace</u>	<u>0,01</u>	<u>Přístupová komunikace k ploše Z2 VX</u>	<u>Změna č.3</u>

- 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 vypouští:

**Plocha Z12 VZ:**

využití plochy: výroba a skladování – zemědělská výroba,

rozloha: 0,32 ha,

lokalizace: východní okraj Královic,

konceptní podmínky: sklad krmiv a steliv pro nedaleký Jezdecký areál Královický dvůr,

dopravní napojení: ze stávající místní komunikace,

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

- 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 vkládá:

### ZMĚNA č.3

#### **Plocha Z1 BV:**

využití plochy: bydlení v rodinných domech venkovské,

rozloha: 1,89 ha,

lokalizace: jihovýchodní okraj sídla,

konceptní 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: zvýšení ubytovacích kapacit obce.

#### **Plocha Z2 VX:**

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

rozloha: 2,03 ha,

lokalizace: východní okraj k.ú. Královice,

konceptní 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),

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 VX:**

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

rozloha: 0,28 ha,

lokalizace: východní okraj k.ú. Královice,

konceptní 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),

dopravní napojení: ze stávající silnice III/23917 procházející podél jižního okraje plochy Z3 VX,

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

- 11) 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.
- 12) 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, Z3 VX) a plocha „Rekreace – na plochách přírodního charakteru /Zoopark/“ (K1 RN), 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.
- 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 3. Technické vybavení – Zásobování pitnou vodou se doplňuje druhý odstavec: ...a v rámci Změny č.3 k zastavitelné ploše Z2 VX.
- 14) 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 „**Rekreace – na plochách přírodního charakteru /Zoopark/** (K1 RN) severovýchodně od obce Královice o výměře 8,84 ha.

- 15) V části B. Řešení územního plánu, kapitole e) Koncepte 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/ <b>Změna č.3</b>
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	<b>2,13</b>	Pastviny	Územní plán (P1)
K9 NZ	Plochy zemědělské - pastviny	<b>3,25</b>	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)



Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Převažující účel využití	Plocha z ÚP / Změny č.1/ Změny č.2/ <b>Změna č.3</b>
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)
<b>ZMĚNA č.3</b>				
K1 RN	Rekreace – na plochách přírodního charakteru /Zoopark/	8,84	Zázemí pro zvířata chovaná ve Střední Evropě, ptactvo a vodní živočichy	Změna č.3

16) V části B. Řešení územního plánu, kapitole e) Koncepte 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: **42,985,38** ha,

lokalizace: východně od Královic,

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

17) V části B. Řešení územního plánu, kapitole e) Koncepte 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 RN:

funkční využití: Rekreace – na plochách přírodního charakteru /Zoopark/,

rozloha: 8,84 ha,

lokalizace: východně od Královic,

charakteristika: zázemí pro zvířata chovaná ve Střední Evropě, ptactvo a vodní živočichy v návaznosti na Jezdecký areál Královický dvůr.

- 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 5. Koncepce rekreace se vkládá druhý odstavec:

V rámci Změny č.3 je navržena 1 plocha „**Rekreace – na plochách přírodního charakteru /Zoopark/** (K1 RN) severovýchodně od obce Královice o výměře 8,84 ha. Zoopark navazuje na Jezdecký areál Královický dvůr. V prostorách zooparku se budou nacházet volně žijící zvířata chovaná ve Střední Evropě, ptactvo a vodní živočichové. Součástí zooparku bude vodní plocha a vzdělávací centrum.

- 19) 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 vypouští:

## **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 administrativu,
- stravování,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- byt správce související s hlavním využitím,
- veřejná prostranství,
- ochranná a izolační zeleň,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - objekty pro ustájení hospodářských 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;

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,

- max. výška staveb 12 m.

20) 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 umístění 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 upravuje:

## **PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (VS)**

**Hlavní využití:** - řemeslná výroba a služby;

**Přípustné využití:** - stavby pro řemeslnou výrobu včetně skladů,

- stavby pro služby a ubytování,
- stavby pro obchodní činnost,
- zařízení pro vzdělávání a sociální služby,
- stavby pro pěstitelskou a zpracovatelskou činnost, skleníky,
- 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;

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

- průmyslová výroba,
- velkokapacitní živočišná výroba,
- další stavby a zařízení neslučitelné s funkcí hlavní a neuvedené v přípustném a podmíněně přípustném využití,
- samostatně stojící rodinné domy;

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- ~~- rozsah budov max. do 250 m<sup>2</sup> a výška budov max. do 8 m,~~
- maximální počet podlaží: jedno podzemní, jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví,
- podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
- ~~- plošné využití: 60% zastavěné území, 20% izolační zeleň, 20% veřejná zeleň,~~
- doporučené soustavy šikmých střech,
- max. výška staveb 12m.-

21) 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 vkládá:

***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,  
- stavby pro zpracování zemědělských plodin a okrasných rostlin,  
- sklady zemědělských plodin a okrasných rostlin,  
- stavby pro služby související s hlavním využitím,  
- stavby pro administrativu související s hlavním využitím,  
- stavby pro obchodní činnost související s hlavním využitím,  
- manipulační plochy (nakládka a vykládka nákladních vozidel),  
- parkovací a odstavné plochy související s hlavním využitím,  
- garáže pro zemědělskou techniku,  
- veřejná zeleň,  
- ochranná a izolační zeleň,  
- pěší komunikace a prostory  
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití:** - zařízení pro ubytování za podmínky, že bude souviset s hlavním využitím;

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

**Podmínky prostorového uspořádání:** - podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 70 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,  
- maximální počet podlaží: dvě nadzemní podlaží a využitelné podkrovní.

22) 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 vkládá:

## **PLOCHY REKREACE**

### ***REKREACE – NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU /ZOO-PARK/ (RN)***

**Hlavní využití:** - zoopark (chov volně žijících zvířat Střední Evropy, ptactva a vodních živočichů);

**Přípustné využití:**

- výběhy pro zvířata,
- pastviny,
- parkové úpravy ploch,
- veřejná zeleň,
- mobiliář (přístřešky, lavičky, informativní tabule, apod.),
- vodní plochy,
- pěší komunikace a prostory, cyklistické stezky, jezdecké stezky,
- parkoviště pro návštěvníky a pracovníky dané plochy s rozdílným způsobem využití,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- 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;

**Podmíněně přípustné využití:**

- zařízení pro vzdělání, výchovu, informační centrum, občerstvovací zařízení, ubytovací zařízení a sociální zázemí za podmínky, že celková zastavěná plocha těchto zařízení bude max.300 m<sup>2</sup> a budou navazovat na stávající účelovou komunikaci,
- zařízení pro chov zvířat za podmínky, že nedojde ke snížení kvality životního prostředí;

**Nepřípustné využití:** - veškeré další aktivity a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a které by narušily přírodní charakter území.

- 23) 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	5,353,46	Změna č.1 (BV_R_1)

- 24) 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 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.

- 25) 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 odstavec 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 včetně koncepce veřejného prostranství, dopravního řešení a řešení technické infrastruktury v souladu s uvedenými podmínkami prostorového uspořádání v kapitole f).

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.

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

- 26) 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.)

- 27) 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

- 28) 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 odstavec vkládá:

**ZMĚNA č.3**

- místní komunikace: Z4 PVk

- 29) V části B. Řešení územního plánu, kapitole i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části se první odstavec mění takto:

Textová část územního plánu obsahuje ~~45-48~~ 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.