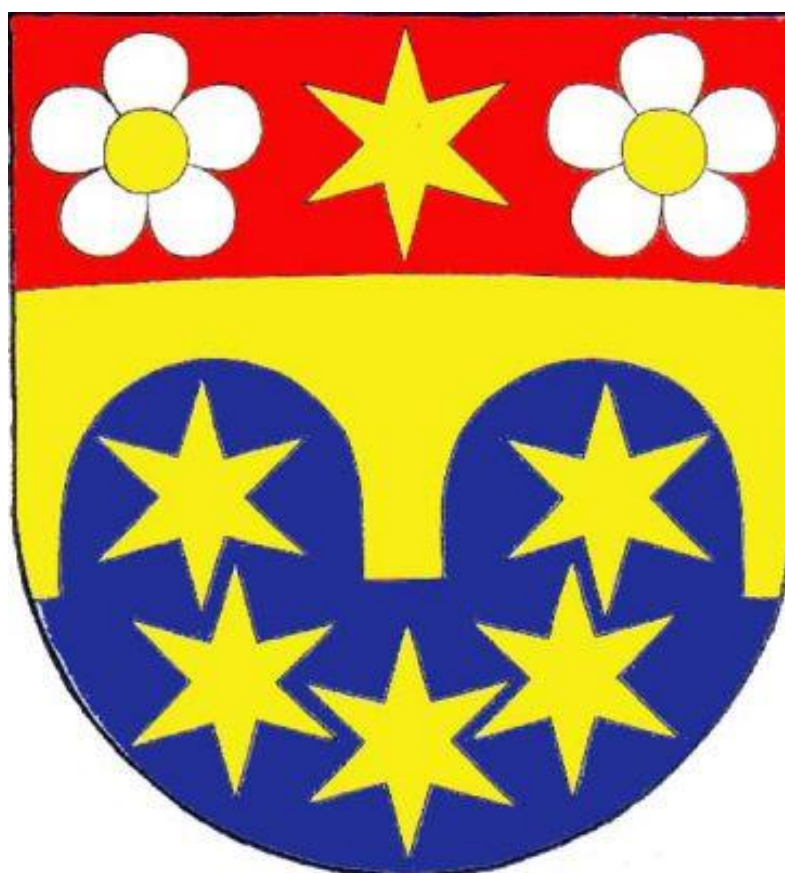


# ÚZEMNÍ PLÁN KRÁLOVICE

## SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

MODŘE JSOU ZNÁZORNĚNY ZMĚNY V RÁMCI NÁVRHU ZMĚNY č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU  
PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ DLE §52 STAVEBNÍHO ZÁKONA



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

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

**Listopad 2023**

## OBSAH:

<b>A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>	<b>3</b>
<b>B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	<b>4</b>
a) Vymezení zastavěného území	4
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
1) <i>Zásady celkové koncepce rozvoje obce</i>	4
2) <i>Hlavní cíle rozvoje</i>	5
3) <i>Ochrana a rozvoj hodnot území</i>	6
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
1) <i>Vymezení zastavitelných ploch</i>	8
2) <i>Vymezení ploch přestavby</i>	14
3) <i>Vymezení ploch sídelní zeleně</i>	15
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	15
1) <i>Občanské vybavení</i>	16
2) <i>Dopravní infrastruktura</i>	16
3) <i>Technické vybavení</i>	18
4) <i>Odpadové hospodářství</i>	20
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	21
1) <i>Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití</i>	21
2) <i>Územní systém ekologické stability</i>	25
3) <i>Protierozní opatření</i>	27
4) <i>Ochrana před povodněmi</i>	27
5) <i>Koncepce rekreace</i>	27
6) <i>Dobývání nerostů</i>	28
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)	30
1) <i>Zastavěné území a zastavitelné plochy</i>	30
2) <i>Plochy nezastavěného území</i>	43
g) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	49
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	50
i) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	51
1) <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	51
2) <i>Veřejně prospěšná opatření</i>	51
3) <i>Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu</i>	52
4) <i>Plochy pro asanaci</i>	52
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	52
k) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona	52
l) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části	53

## A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Územní plán Královice je zpracován podle § 43 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a v souladu s vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Územní plán je řešen pro administrativní území obce Královice tvořené katastrálním územím Královice u Zlonic č.633071. Rozloha řešeného území činí 365,3 ha a žije zde 228 (údaj k 1.1.2019) trvale bydlících obyvatel v cca 31 obytných objektech.

Řešené území se nachází severozápadně od Slaného, na křižovatce silnic III. třídy č.23731 a č.23916, při železniční trati č.110 (Kralupy nad Vltavou – Louny - Most), v údolí Bakovského potoka.

Od Zlonic jsou Královice vzdáleny 3 km, od Slaného cca 4 km a od Kladna cca 15 km.

Základní občanská vybavenost je především v nedalekých Zlonicích. Sídlo správního obvodu Slaný zajišťuje pro Královice veškeré služby v rámci vyšší občanské vybavenosti. Vzhledem ke kvalitnímu přírodnímu zázemí a zároveň k velmi dobré dopravní dostupnosti na všechna střediska slánského správního obvodu mají Královice příznivé podmínky pro svůj další rozvoj. Obec je atraktivní nejen pro bydlení a pro rekreaci, ale i pro drobné a středně velké podnikání.

Řešené území se nachází v nadmořské výšce od 225 m n.m. (v místě, kde opouští Bakovský potok katastrální území obce) až po 313 m n.m. (vrch Řípec v jižní části řešeného území). Centrum obce Královice se nachází v nadmořské výšce 241 m n.m.

Hlavním tokem, který protéká řešeným územím západovýchodním směrem, je Bakovský potok. Krajina je využívána především pro zemědělskou výrobu. Lesy se vyskytují jen v malých izolovaných enklávách v okolí sídla.

## B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### a) Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci územního plánu je ve výkresu „Základní členění území“, v „Hlavním výkresu“ a v „Koordinačním výkresu“ uvedena hranice zastavěného území obce zahrnující stávající zastavěné území dle § 58 zákona č.183/2006 Sb. Tato hranice byla vymezena v rámci Průzkumů a rozborů v roce 2002, aktualizovaná Změnou č.1 ÚP Královice k 15.2.2015, ~~a~~ aktualizovaná Změnou č.2 Územního plánu Královice k 1.8.2019 [a aktualizovaná Změnou č.3 Územního plánu Královice k 14.10.2022](#).

Celková rozloha zastavěného území obce Královice činí 19,3 ha, což představuje 5,3 % řešeného území. Zastavěné území tvoří celkem 7 dílčích zastavěných území.

### b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### 1. *Zásady celkové koncepce rozvoje obce*

Pro budoucí rozvoj Královic se jeví velké možnosti, zejména při realizaci nové bytové výstavby. Ta by měla být řešena především prostřednictvím individuálních jednopodlažních rodinných domů s obytným podkrovím v rámci ploch „**Bydlení – v rodinných domech – venkovských**“ a v rámci „**Ploch smíšených obytných – venkovských**“. Jako nejvhodnější se jeví plochy v jihovýchodní části obce.

Samostatným rozvojovým záměrem v obci Královice by měla být výstavba dvou areálů „**Rekreace – se specifickým využitím**“ na území stávajícího statku na západním okraji obce a východně od obce. Přestavbou stávajícího statku na západním okraji obce vznikne rekreační areál, jehož součástí by měl být penzion, pivovar, restaurace, lázně, kulturně – vzdělávací centrum apod. Areál východně od obce bude sloužit jako hospodářská farma, která bude určena k rekreačním a odpočinkovým účelům. Na východním okraji obce je navržena plocha „**Výroby a skladování – zemědělská výroba**“, kde se předpokládá sklad krmiv a steliv pro nedaleký Jezdecký areál Královický dvůr. Tyto plochy spolu se stávajícím Jezdeckým areálem Královický dvůr budou tvořit významné středisko rekreace a cestovního ruchu v rámci agroturistiky regionálního významu v návaznosti na stávající Středočeskou jezdeckou stezku.

Pro rozvoj v obci je důležité i vybudování kanalizace, kde čistírna odpadních vod je lokalizována na ploše „**Technická infrastruktura – inženýrské sítě**“ východně od obce za železniční tratí.

[Změna č.3 územního plánu Královice navrhuje plochu „\*\*Bydlení – v rodinných domech – venkovskou\*\*“, která je vymezená v rámci územní rezervy navržené v platném](#)

Územním plánem 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 dvě plochy 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“.

a plochu „Rekreace – na plochách přírodního charakteru /Zoopark/“ pro zvířata chovaná ve Střední Evropě, ptactvo a vodní živočichy.

## **2. Hlavní cíle rozvoje**

Cílem komplexního řešení územního plánu je vytvoření veškerých územně technických předpokladů pro transformaci obce Královice na přiměřeně rozvojové sídlo, které bude plně integrovatelné do struktury venkovského osídlení Evropské unie.

Dalším hlavním cílem územního plánu je stabilizovat počet obyvatel obce, který od roku 1930 soustavně klesá. Zatímco při posledním předválečném sčítání měla obec 302 obyvatel, dnes zde žije pouze 228–250 (počet obyvatel k 1.1.202119) trvale bydlících obyvatel. Avšak za teoretického předpokladu, že by se naplnily plochy vymezené územním plánem, mohly by Královice pojmout až 388–468 obyvatel, což představuje téměř dvojnásobek současného stavu. Tento počet by o polovinu převyšoval počet obyvatel zjištěný v roce 1950 a převyšoval by dokonce i dosavadní populační vrchol Královic (333 obyvatel z roku 1880). Důležitým úkolem územního plánu je vytvoření předpokladů pro obnovu vesnice jako celku, zejména využití ploch stávajícího hospodářského areálu na západním okraji obce.

### 3. **Ochrana a rozvoj hodnot území**

V rámci ochrany a rozvoje hodnot území jsou preferovány tři základní pilíře udržitelného rozvoje. Prvním z nich je poloha Královic v **hodnotném přírodním a historicky osídleném území** v údolí Bakovského potoka, s výhledy na panorama Přírodního parku Džbán a Českého středohoří. Přírodní hodnoty řešeného území jsou respektovány i ochranou břehových porostů podél Bakovského potoka, který zde plní funkci lokálního biokoridoru, a dále ochranou kvalitního zemědělského půdního fondu v okolí sídla. Na území biocenter a biokoridorů (vymezených v rámci Územního systému ekologické stability) není navrhována žádná výstavba.

Druhým stěžejním pilířem udržitelného rozvoje je **ochrana historických hodnot**, které udržují kontinuitu společenství obyvatel obce s jejich historickými kořeny. Tyto hodnoty tvoří vedle kulturních památek (kaple sv. Archanděla Michaela – č. rejstř. 35391/2-496, silniční most se sochami sv. Jana Nepomuckého a sv. Václava – č. rejstř. 35160/2-498 a sýpka ve venkovské usedlosti čp. 7 – č. rejstř. 32308/2-497) i některé další architektonicky cenné objekty. Bohatá historie sídla je daná i skutečností, že první zmínka o Královicích je již z roku 1382, přičemž osada Královice vznikla pravděpodobně již koncem 13. století. O dávném osídlení celé oblasti svědčí i archeologické nálezy (např. hromadný nález bronzů a odkrytí základů keltských chat).

Územní plán přírodní a kulturní hodnoty sídla plně respektuje a do jeho historické části nenavrhuje žádnou novou výstavbu. Zástavba v prolukách i přestavba stávajících obytných hospodářských částí nemovitostí musí být objemově podřízena okolní stávající zástavbě. Všechny zemní práce musí být v předstihu oznámeny archeologickému ústavu AVČR (§ 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

Třetím pilířem udržitelného rozvoje je **uchování hospodářského potenciálu** území obce, který tvoří kvalitní zemědělský půdní fond a civilizační prvek, který tvoří silnice III/23916 napojující Královice jak na Zlonice, tak na centrum správního obvodu Slaný.

#### **c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Hlavní zásady budoucího urbanistického rozvoje obce sledují následující cíle:

- vymezit nové plochy pro individuální bytovou výstavbu prostřednictvím jednopodlažních rodinných domů s obytným podkrovím, zejména v jižním sektoru Královic,
- vytvořit předpoklady pro obnovu obce, která již byla započata úpravou veřejných

- prostranství v centru obce a výstavbou kulturního domu,
- stanovit regulativy pro výstavbu sportovně společenského centra na západním okraji sídla,
  - vymežit další plochy pro rekreaci a cestovní ruch.

Územní plán navrhuje na správním území obce Královice celkem **22–25 zastavitelných ploch (včetně ploch přestavby, návrhu místních komunikací a návrhu rozšíření silnic III. třídy).**

Plocha bydlení venkovského charakteru na severním okraji sídla (v původním ÚP označená B1) je již řešena jako stabilizované území, protože pro ni bylo vydáno územní rozhodnutí č.j. 1160 – 517/06 dne 20.9.2006 stavebním úřadem Zlonice, a není tedy mezi zastavitelné plochy zahrnuta.

Plocha bydlení venkovského charakteru na severozápadním okraji sídla (v původním ÚP označená B2) byla Změnou č.1 vypuštěna.

Plocha bydlení venkovského charakteru na jihovýchodním okraji sídla (v původním ÚP označená B3) byla Změnou č.1 zvětšena.

Plocha rekreace jihovýchodně od sídla (v původním ÚP označená R4) byla Změnou č.1 vypuštěna.

Plocha rekreace jihovýchodně od sídla (v původním ÚP označená R3) byla Změnou č.1 řešena jako stabilizované území, protože na ní byla realizována výstavba. Plocha je vymezena jako Plocha smíšená obytná – venkovská a jako Zeleň – soukromá a vyhrazená.

Plocha rekreace ve východní části sídla (v původním ÚP označená R1) je Změnou č.2 řešena jako stabilizované území, protože na ní byla realizována výstavba. Plocha je součástí jezdeckého areálu, a proto je zahrnuta do ploch Rekreace – se specifickým využitím (agroturistika).

Plocha veřejné zeleně ve východní části sídla (v původním ÚP označená VZ2) je Změnou č.2 řešena jako stabilizované území, protože je zde veřejná zeleň, která je součástí jezdeckého areálu.

[Plocha Výroby a skladování – zemědělská výroba \(Z12 VZ\) je v rámci Změny č.3 celá nahrazená plochou Rekreace – na plochách přírodního charakteru /Zoopark/ \(K1 RN\).](#)

Záměry na plochách pro sport a na plochách rekreace budou moci být realizovány pouze za podmínky souhlasu orgánu ochrany přírody.

Zastavitelné plochy byly v rámci **Úplného znění územního plánu Královice po Změně č.2** přečíslovány tak, aby jejich označení bylo v souladu s metodikou MINIS. Výchozím podkladem pro Změnu č.2 byl právní stav po Změně č.1 Územního plánu Královice, kde nebyly označeny plochy z platného Územního plánu Královice. Proto jsou nyní všechny plochy jednotně označeny (včetně návrhu ploch místních komunikací a silnic III. třídy, u kterých označení chybělo). V grafické dokumentaci i v tabulce vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch sídlení zeleně jsou plochy označeny dle toho, zda byly převzaty z Územního plánu Královice, ze Změny č.1 Územního plánu Královice nebo jsou součástí Změny č.2 Územního plánu Královice.

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.

## 1. Vymezení zastavitelných ploch

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	<del>3,80</del> 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)
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)



Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Převažující účel využití	Plocha z ÚP / Změny č.1/ Změny č.2/ <a href="#">Změny č.3</a>
Z12 VZ	Výroba a skladování – zemědělská výroba	0,32	Sklad krmiv a steliv	Změna č.2 (Z3 VZ)
Z13 VS	Plochy smíšené výrobní	<del>2,00</del> <a href="#">0,76</a>	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)
<b><a href="#">ZMĚNA č.3</a></b>				
<a href="#">Z1 BV</a>	<a href="#">Bydlení – v rodinných domech – venkovské</a>	<a href="#">1,89</a>	<a href="#">Cca 23 RD</a>	<a href="#">Změna č.3</a>
<a href="#">Z2 VX</a>	<a href="#">Výroba a skladování – se specifickým využitím /Zahradnictví/</a>	<a href="#">2,023</a>	<a href="#">Zahradnictví</a>	<a href="#">Změna č.3</a>
<a href="#">Z3 VS</a>	<a href="#">Plochy smíšené výrobní</a>	<a href="#">0,28</a>	<a href="#">Řemeslná výroba a služby</a>	<a href="#">Změna č.3</a>
<a href="#">Z3-VX</a>	<a href="#">Výroba a skladování – se specifickým využitím /Zahradnictví/</a>	<a href="#">0,28</a>	<a href="#">Zahradnictví</a>	<a href="#">Změna č.3</a>
<a href="#">Z4 PVk</a>	<a href="#">Veřejná prostranství - komunikace</a>	<a href="#">0,01</a>	<a href="#">Přístupová komunikace k ploše Z2 VX</a>	<a href="#">Změna č.3</a>
<a href="#">Z5 OM</a>	<a href="#">Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední</a>	<a href="#">1,24</a>	<a href="#">Drobné podnikání a služby</a>	<a href="#">Změna č.3</a>
<a href="#">Z6 VZ</a>	<a href="#">Výroba a skladování – zemědělská výroba</a>	<a href="#">0,23</a>	<a href="#">Provozní zázemí zooparku</a>	<a href="#">Změna č.3</a>
<a href="#">Z7 VZ</a>	<a href="#">Výroba a skladování – zemědělská výroba</a>	<a href="#">0,19</a>	<a href="#">Návštěvnické centrum zooparku</a>	<a href="#">Změna č.3</a>
<a href="#">Z8 RX</a>	<a href="#">Rekreace – se specifickým využitím (agroturistika)</a>	<a href="#">0,30</a>	<a href="#">Správa areálu, zázemí pro zaměstnance a edukační centrum zooparku</a>	<a href="#">Změna č.3</a>

Územní plán vymezuje v řešeném území plochu **územní rezervy: „Bydlení v rodinných domech – venkovské“ (ÚR1 BV)**, která byla vymezena Změnou č.1 jako plocha BV\_R\_1. (viz kapitola g). [Změna č.3 územního plánu tuto plochu územní rezervy zvětšuje o 1,41 ha \(tato plocha je v platném územním plánu vymezena jako návrh\).](#)

Část územní rezervy „Bydlení v rodinných domech – venkovské“ je v rámci Změny č.3 převedena do etapy návrh, aby se zde mohla realizovat výstavba.

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

V následujícím přehledu je charakteristika plošně nejrozsáhlejších zastavitelných ploch:

**Plocha Z1 BV:**

využití plochy: bydlení v rodinných domech venkovské,

rozloha: 3,802,39 ha,

lokalizace: jihovýchodní okraj sídla,

koncepční podmínky: plocha Z1 BV, kde bude výhradně bydlení, je umístěna na jihovýchodě sídla směřující k vrchu Řípec a k silnici III/23916. Mezi zástavbou a silnicí je navržena ochranná a izolační zeleň respektující navrženou cyklostezku a vedení vodovodu. Plocha bude prověřena územní studií.

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

zdůvodnění: navýšení ploch pro bydlení v obci.

**Plocha Z2 BV:**

využití plochy: bydlení v rodinných domech venkovské,

rozloha: 0,31 ha,

lokalizace: jihovýchodní část sídla,

koncepční podmínky: plocha Z2 BV, kde bude výhradně bydlení, je umístěna na jihovýchodě sídla, navazuje na zastavěné území. Plocha je zasažena OP dráhy. Drážní úřad stanoví podmínky realizace výstavby v následné dokumentaci.

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

zdůvodnění: navýšení ploch pro bydlení v obci.

**Plocha Z3 RN:**

funkční využití: pobytová a rekreační louka,

rozloha: 0,59 ha,

lokalizace: východně od sídla za železniční tratí,

charakteristika: plocha Z3 RN je lokalizována východně za železniční tratí, přičemž její severní hranici tvoří místní komunikace procházející podél jižního ramene Bakovského potoka. Větší západní část této rekreační lokality leží v ochranném pásmu dráhy.

dopravní napojení: z komunikace probíhající podél vodoteče,

zdůvodnění: využití kvalitního přírodního prostředí v okolí Královic pro odpočinek a setkávání občanů.

**Plocha Z4 RX:**

využití plochy: plocha rekreace – se specifickým využitím (agroturistika),

rozloha: 0,62 ha (vč. plochy přestavby),

lokalizace: západní sektor Královic,

konceptní podmínky: rekreační areál, jehož součástí by měl být penzion, pivovar, restaurace, lázně, kulturně – vzdělávací centrum apod.,

dopravní napojení: ze stávající místní komunikace,

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

**Plocha Z5 RX:**

využití plochy: plocha rekreace – se specifickým využitím (agroturistika),

rozloha: 0,06 ha,

lokalizace: východně od obce Královice,

konceptní podmínky: hospodářská farma, která bude určena k rekreačním a odpočinkovým účelům,

dopravní napojení: z navrhované místní komunikace Z15 PVk,

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

**Plocha Z6 OS:**

využití plochy: plocha pro sport,

rozloha: 0,88 ha,

lokalizace: západní sektor Královic,

konceptní podmínky: plocha Z6 OS, která zahrnuje návrh části sportovního areálu, jehož součástí bude i fotbalové hřiště, je situována západně od stávající zástavby sídla na levém břehu Bakovského potoka. V severojižním směru prochází touto sportovní lokalitou trasa VTL plynovodu DN 150. Celá plocha Z6 OS se nachází v území s provedenými melioracemi a v záplavovém území Bakovského potoka Q<sub>100</sub> a v aktivní zóně záplavového území Bakovského potoka Q<sub>AZ</sub>. Jižní část lokality bude ležet v ochranném pásmu budoucího lesa,

dopravní napojení: ze severu bude ze stávající místní komunikace postaven k ploše Z6 OS mostek přes vodoteč,

zdůvodnění: potřeba rozšíření sportovních ploch v obci v souvislosti s jejími rozvojovými záměry.

**Plocha Z8 OS:**

využití plochy: plocha pro sport,

rozloha: 0,60 ha,

lokalizace: západní sektor Královic,

konceptní podmínky: plocha Z8 OS představuje východní část sportovního areálu, jehož jižní hranicí je Bakovský potok a východní hranicí drobná vodoteč. Na větší západní části této lokality byly provedeny meliorace. Plocha Z8 OS se nachází v záplavovém území Bakovského potoka Q<sub>100</sub> a v aktivní zóně záplavového území Bakovského potoka Q<sub>AZ</sub>.

dopravní napojení: od sousední plochy Z6 OS,

zdůvodnění: potřeba rozšíření sportovních ploch v obci v souvislosti s jejími rozvojovými záměry.

**Plocha Z9 SV:**

využití plochy: plocha smíšená obytná - venkovská,

rozloha: 0,90 ha,

lokalizace: jihovýchodní sektor sídla,

koncepční podmínky: plocha Z9 SV, kde bude bydlení kombinováno s komerčními službami poskytujícími zejména ubytování a stravování (např. v podobě penzionu), je umístěna mezi stávající zástavbou a železniční tratí v jižní části Královic, na pravém břehu Bakovského potoka. Podél severního a severozápadního okraje této lokality bude vysázena veřejná zeleň,

dopravní napojení: ze stávající místní komunikace, která je vedena podél železniční tratě,

zdůvodnění: zkompaktnění zástavby v jihovýchodní části Královic, navýšení ploch pro bydlení s hospodářským zázemím v obci.

**Plocha Z12 VZ:**

využití plochy: plocha výroby a skladování – zemědělská výroba,

rozloha: 0,32 ha,

lokalizace: východní okraj Královic,

koncepční 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.

**Plocha Z13 VS:**

využití plochy: plocha smíšená výrobní,

rozloha: 2,000,76 ha,

lokalizace: jihovýchodní sektor Královic,

koncepční podmínky: plocha Z13 VS je plocha určená pro řemeslnou výrobu a služby s podmíněnou možností bydlení vlastníka.

dopravní napojení: ze silnice III/23917,

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

**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 VX:**

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

rozloha: 0,28 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).

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.

### **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,

koncepční 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.

## **2. Vymezení ploch přestavby**

Územní plán vymezuje 2 plochy přestavby, z toho 1 v bývalém zemědělském areálu na severovýchodě sídla a 1 na ploše stávajícího hospodářského areálu na západním okraji obce.

Dále územní plán vymezuje 5 ploch přestavby komunikací a silnic III. třídy, kde se jedná o rozšíření a úpravu povrchu stávajících komunikací a silnic III. třídy v zastavěném území obce.

Plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura ve střední části sídla (ve Změně č.1 označená OV1 + plocha přestavby) je Změnou č.2 řešena jako stabilizované území, protože na ní byla realizována výstavba mateřské školy.

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Převažující účel využití	Plocha z ÚP / Změny č.1/ Změny č.2
Z4 RX (část)	Rekreace – se specifickým využitím (agroturistika)	0,38	Penzion, pivovar, restaurace, lázně, kulturně – vzdělávací centrum apod.	Změna č.2 (Z1 RX)
Z10 SX	Plochy smíšené obytné - specifické	0,40	Rodinné domy a služby	Změna č.1 (SX1)
Z16 PVk	Veřejná prostranství - komunikace	0,05	Přístupová komunikace k ploše Z1 BV	Územní plán (bez označení)
Z17 PVk	Veřejná prostranství – komunikace	0,07	Rozšíření a úprava povrchu stávající komunikace v jižní části obce	Územní plán (bez označení)
Z18 PVk	Veřejná prostranství – komunikace	0,02	Přístupová komunikace ke stávající ploše bydlení a Bakovskému potoku.	Územní plán (bez označení)
Z19 DSs	Dopravní infrastruktura silniční – silnice III. třídy (rozšíření)	0,12	Rozšíření stávající silnice III/23916	Územní plán (bez označení)
Z21 DSs (část)	Dopravní infrastruktura silniční – silnice III. třídy (rozšíření)	0,01	Rozšíření stávající silnice III/23731	Územní plán (bez označení)

### 3. Vymezení ploch sídelní zeleně

V rámci sídelní zeleně vymezuje územní plán 1 plochu veřejné zeleně (kolem severního a severozápadního okraje smíšené obytné plochy - venkovské Z9 SV) o celkové rozloze 0,13 ha.

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Převažující účel využití	Plocha z ÚP / Změny č.1/ Změny č.2
Z14 ZV	Veřejná prostranství – veřejná zeleň	0,13	Plochy veřejné zeleně (vícepatrová a strukturovaná zeleň)	Územní plán (VZ3)

**d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

**1. *Občanské vybavení***

S ohledem na rozvojové záměry obce navrhuje územní plán výstavbu stravovacích a ubytovacích zařízení v rámci „**Plochy smíšené obytné – venkovské**“ (Z9 SV) v jihovýchodní části sídla.

Na západním okraji sídla, na levém břehu Bakovského potoka je vymezena větší plocha pro moderní sportovní areál, včetně fotbalového hřiště v rámci „**Ploch občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení**“ (Z6 OS, Z7 OS, Z8 OS).

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

**2. *Dopravní infrastruktura***

**Silnice**

Územní plán nenavrhuje žádné nové silnice. V průtahu Královicemi jsou navrženy k rozšíření silnice III/23916 a před vjezdem do sídla i silnice III/23731. Navíc bude trasa silnice III/23916 v úseku přecházejícím Bakovský potok odkloněna cca 10-15 m východním směrem a bude narovnána trasa silnice III/23917 v místě, kde jihovýchodně od Královic odbočuje ze silnice III/23916 východním směrem.

**Místní komunikace**

Územní plán navrhuje budovat další zpevněné místní komunikace podle § 22 vyhlášky č.501/2006 Sb. Tyto komunikace jsou stavěny na rychlost 40-50 km/hod, s četností úroňových křižovatek bez omezení, avšak s dodržáním rozhledových trojúhelníků; šířka jízdního pruhu se navrhuje 3 m a šířka chodníku 2 m a maximální podélný sklon 9 %. Místní komunikace jsou navrženy ze silnice III/23731 na sever k Bakovskému potoku (Z18 PVk), východně od rybníka v jižní části sídla (Z17 PVk), ze silnice III/23916 jako přístup k ploše Z1 BV (Z16 PVk), dále je navržena místní komunikace (Z15 PVk) vycházející ze silnice III/23927, která přechází železniční trať a umožňuje přístup k navrhované ploše Z5 RX. Komunikace je navržena tak, aby byl zajištěn přístup pro požární techniku – komunikace je navržena v dostatečné šířce a je navržena mimo vedení a ochranná pásma vedení elektrické energie.

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



Ostatní zastavitelné plochy navržené Územním plánem Královice jsou přístupné ze stávajících místních a veřejně přístupných komunikací.

### **Železnice**

Územní plán nenavrhuje na trati č.110 procházející řešeným územím žádné úpravy.

~~Plocha „Výroby a skladování – zemědělská výroba“ (Z12 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.~~

~~Plochy „Výroby a skladování – se specifickým využitím /Zahradnictví/“ (Z2 VX, Z3 VX), „Plocha smíšená výrobní“ (Z3 VS) a plocha „Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední“ (Z5 OM) a plocha „Rekreace – na plochách přírodního charakteru /Zooпарк/“ (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.~~

### **Veřejná doprava**

Územní plán nenavrhuje v rámci veřejné dopravy žádné změny. Pouze navrhuje úpravu objektů zastávek (včetně dobudování zálivů), bez plošných nároků vyjádřitelných v měřítku 1:5 000, a vymezuje k nim zónu dostupnosti 300 m.

### **Komunikace pro pěší a cyklisty**

Územní plán navrhuje na území obce novou cyklostezku (Z22 DSc), která je vedena z jihovýchodního okraje sídla nejprve podél silnice III/23916 jižním směrem, po cca 230 m se stočí na východ a bude pokračovat při silnici III/23917 dále mimo řešené území.

V rámci Územního plánu byla navržena cyklostezka, která začíná na severozápadním okraji obce Královice a je vedena podél levého břehu Bakovského potoka až na západní okraj katastrálního území obce, odkud pokračuje do sousední obce Neprobylice. Tato cyklostezka již byla zrealizována. Tato trasa je součástí páteřní cyklostezky č.202, která je vedena z Kralup nad Vltavou, přes město Slaný do města Louny.

V zastavěném území jsou navrženy chodníky pro pěší s tím, že v rámci výstavby nových místních komunikací jsou navrhovány chodníky po jedné straně ulice, tyto úpravy však nejsou vyjádřitelné v měřítku 1 : 5 000.

### **Plochy pro dopravu v klidu**

Územní plán nenavrhuje žádná nová parkoviště. V rámci regulativů jsou však navržena u nových obytných objektů dvě parkovací místa na každém stavebním pozemku.

## **3. Technické vybavení**

### **Odtokové poměry, vodní toky a nádrže**

V rámci Územního plánu Královice bylo navrženo výrazné rozšíření vodních ploch na území obce. Tyto plochy byly již zrealizovány. Vodohospodářským účelům slouží tři vodní nádrže situované západně od Královic na levém břehu Bakovského potoka (laguny Královice). Další vodní plocha byla realizována za železniční tratí, při pravém břehu Bakovského potoka (Na rybníčkách).

U Bakovského potoka je nutné respektovat 8m široký nezastavitelný pás od břehové hrany pro umožnění přístupu správci toku.

**Bakovský potok** má stanoveno **záplavové území Q<sub>005</sub>, Q<sub>020</sub>, Q<sub>100</sub>** a **aktivní zónu záplavového území Q<sub>AZ</sub>**, tj. území ohrožené záplavami v zastavěných a zastavitelných územích obcí, které je nutno respektovat.

Územní plán nenavrhuje do záplavového území Q<sub>100</sub> a aktivní zóny záplavového území Q<sub>AZ</sub> Bakovského potoka žádné rozvojové plochy, kromě „Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě“ (Z11 TI) pro výstavbu ČOV a „Plochy rekreace – se specifickým využitím /agroturistika/“ (Z4 RX), která zasahuje do záplavového území Q<sub>100</sub> Bakovského potoka. Částečně se jedná o plochu přestavby stávajícího hospodářského areálu. Omezení činností v záplavových územích se řídí § 67 vodního zákona.

[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.](#)

### **Zásobování pitnou vodou**

Na stávající veřejný vodovod obce bude možno napojit i novou bytovou výstavbu. Jednotlivé plochy navržené k výstavbě budou zásobovány z vodovodních potrubí, která jsou rozvedena v sídle a kontaktují i tyto nové plochy.

Nové vodovodní řady budou vybudovány k zastavitelným plochám Z5 RX, Z10 SX, Z12 VZ [a v rámci Změny č.3 k zastavitelné ploše Z2 VX.](#)

Podrobně budou trasy a dimenze nových vodovodních řadů řešeny v rámci navazujících řízení pro konkrétní zastavitelnou plochu.

Nové vodovodní řady je možné budovat v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (Viz kapitola f) Výrokové části).

### **Odkanalizování a čištění odpadních vod**

Neuspokojivou situaci v odvádění a čištění splaškových odpadních vod řeší územní plán návrhem oddílné splaškové kanalizace, která bude svedena do čistírny odpadních vod, pro niž je vymezena „**Plocha technické infrastruktury – inženýrské sítě**“ (Z11 TI) na levém břehu Bakovského potoka východně od obce.

Splašková kanalizace bude vybudována kombinovaným způsobem gravitace a výtlačku (tlaková kanalizace DN 100 o délce 289,5 m a gravitační kanalizace DN 250-300 o délce 1638,8 m). Na kanalizační síti je navržena 1 čerpací stanice o  $Q=15$  l/s. ČOV je navržena jako mechanicko-biologická s membránovou technologií a kapacitou do 500 EO. Vyčištěné odpadní vody budou odváděny do Bakovského potoka.

Srážkové vody budou likvidovány, nebo využívány maximální možnou měrou na pozemcích stavebníků, budou vsakovány nebo akumulovány a dále využívány (zálivka apod.). Možnost zásaku by měla být ověřena hydrogeologickým průzkumem ještě před vydáním rozhodnutí o umístění stavby. V případě nepříznivých hydrogeologických podmínek je nutné srážkové vody řešit patřičnými, odpovídajícími retencemi. Odvod nadbytečné vody, kterou nepojme přirozené vsakování, ani jímky a nádrže na pozemcích vlastníků, bude nutno řešit v následném stavebním řízení např. připojením se na k tomuto účelu zřízenou dešťovou kanalizaci.

Srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních. Přesto je nutné maximálně využívat vsakování dešťové vody do veřejné zeleně.

Navrhovaná zástavba nesmí zhoršit odtokové poměry v území, tj. kanalizací, příp. povrchovým odtokem nesmí do vodních toků odtékat větší množství povrchových vod než před zástavbou (ochrana před povodněmi), ale ani naopak, v důsledku vlastní zástavby a případně souvisejících činností nesmí být ve vodních tocích snižovány min. průtoky, tj.  $Q_{355}$  a  $Q_{210}$  denní (zajištění průtoků pro biologickou funkci toků, samočištění a následně ČOV).

### **Elektrická energie**

Elektrická energie je do obce Královice dopravována z rozvodny Slaný prostřednictvím venkovního vedení 22 kV. Síť venkovního vedení vysokého napětí 22 kV, napájející distribuční trafostanice, je svou strukturou i kapacitou v řešeném území možné celkově považovat z pohledu současných požadavků za vyhovující. Rozvojový program obce si vyžádá vybudování nové transformační stanice na jihu obce. Dále bude potřeba zvýšit výkon stávajících trafostanic. Některé úseky elektrického vedení bude nutné rekonstruovat.

### **Plyn**

Územní plán navrhuje přivedení plynu do obce z VTL regulační stanice Zlonice. Z ní bude ihned za středotlakým výstupem pro městys Zlonice odbočovat středotlaký plynovod D 90, který překročí železniční trať a podél silnice Zlonice - Dřínov povede na severovýchodní okraj Dřínova. Hlavní potrubí bude pokračovat po redukci D90 / D63 po silnici III/23915 procházející okrajem Dřínova. Cca 300 m za Dřínovem kříží silnice III/23915 silnici III/23916, podél níž navržený přivaděč plynu do Královic odbočí jihozápadním směrem do Královic. Po příchodu na náves v severní části sídla odbočí z hlavního řadu potrubí D50 pro zásobení severozápadní části obce. Stejným potrubím bude přiveden plyn přes Bakovský potok i do jižní části Královic.

Středotlaká plynovodní síť bude vybudována z IPE. Potrubí pro Královice bude obsahovat dimenze D63 a D50 v celkové délce 2 895 m, z toho 1 910 m představuje potrubí D63 (přivaděč do obce).

### **Spoje**

Na úseku telekomunikací nenavrhuje územní plán žádné změny.

Telefonizace bude zajištěna prostřednictvím bezdrátových sítí mobilních operátorů.

## **4. Odpadové hospodářství**

Územní plán nenavrhuje žádnou změnu v koncepci odpadového hospodářství.

V budoucnu bude nezbytné zabezpečit ukládání odpadů v souladu se zákonem č.185/2001 Sb., o odpadech, s vyhláškou MŽP ČR č.338/1997 Sb., a se závaznou ČSN 838030 Skládání odpadů.

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**

**1. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

Územní plán navrhuje na území obce Královice 2 plochy „**Zeleně - ochranné a izolační**“ (K1 ZO, K2 ZO) o celkové výměře 1,0 ha. Zároveň územní plán navrhuje 4 plochy „**Zeleně – přírodního charakteru /krajinná zeleň/**“ (K3 ZP, K4 ZP, K5 ZP, K6 ZP) vymezených zejména severozápadně od sídla, v úseku lokálního biokoridoru LBC 78 mezi lokálními biocentry LBC 7 a LBC 8. Celková rozloha ploch vymezených pro krajinnou zeleň činí 1,52 ha.

Územní plán dále vymezil krajinnou zeleň kolem navrhovaných vodních nádrží západně a jihovýchodně od Královic. Tato zeleň byla již zrealizována spolu s realizací vodních ploch, které byly v územním plánu také navrženy.

Změnu kultury zemědělského půdního fondu představuje návrh „**Plochy zemědělské - trvalé travní porosty**“ (K7 NZt) v severní části obce (zde je navržena celková úprava prostoru pro výhled do krajiny s lavičkami) a návrh 2 „**Ploch zemědělských – pastvin**“ (K8 NZ, K9 NZ) v prostoru mezi železniční tratí a východní hranicí katastrálního území obce.

„**Plochy lesní**“ (K10 NL, K11 NL, K12 NL, K13 NL, K14 NL, K15 NL, K16 NL, K17 NL, K18 NL, K19 NL) jsou vymezeny v návaznosti na stávající lesík severozápadně od sídla (v místě, kde je navrženo lokální biocentrum LBC 7), podél pravého břehu Bakovského potoka v prostoru navrženého lokálního biocentra LBC 15 západně od Královic a ve východní části obce, na levém břehu Bakovského potoka (v místě, kde je navrženo lokální biocentrum LBC 9), po obou stranách silnice III/23731 západně od sídla a na jižním okraji řešeného území. Celková rozloha ploch navržených k zalesnění činí 24,73 ha.

Územní plán navrhuje 1 „**Plochu smíšenou nezastavěného území – zemědělskou**“ (K20 NSz) východně od obce o výměře 1,77 ha.

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.**

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.

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Převažující účel využití	Plocha z ÚP / Změny č.1/ Změny č.2/ <a href="#">Změna č.3</a>
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	<del>7,702,13</del> <a href="#">7,30</a>	Pastviny	Územní plán (P1)
K9 NZ	Plochy zemědělské - pastviny	<del>5,283,25</del>	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	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/ <a href="#">Změna č.3</a>
			plochy	
<b><a href="#">ZMĚNA č.3</a></b>				
<a href="#">K1 RN</a>	<a href="#">Rekreace — na plochách přírodního charakteru /Zoopark/</a>	<a href="#">8,84</a>	<a href="#">Zázemí pro zvířata chovaná ve Střední Evropě, ptactvo a vodní živočichy</a>	<a href="#">Změna č.3</a>
<a href="#">K1 W</a>	<a href="#">Plocha vodní a vodohospodářská</a>	<a href="#">1,73</a>	<a href="#">Rybník a mokřady</a>	<a href="#">Změna č.3</a>

**Plocha K1 Z0:**

funkční využití: ochranná a izolační zeleň,

rozloha: 0,40 ha,

lokalizace: jihovýchodní okraj Královic,

charakteristika: plocha K1 Z0 je navržena mezi silnicí III/23916 a navrhovanou plochou Z1 BV za účelem ochrany a odclonění plochy bydlení od silnice III. třídy.

**Plocha K2 Z0:**

funkční využití: ochranná a izolační zeleň,

rozloha: 0,60 ha,

lokalizace: jihovýchodní okraj Královic,

charakteristika: plocha K2 Z0 je navržena podél jižní strany navrhované plochy Z13 VS za účelem ochrany a odclonění plochy smíšené výrobní od volné krajiny.

**Plocha K3 ZP:**

funkční využití: krajinná zeleň,

rozloha: 0,35 ha,

lokalizace: severozápadně od Královic,

charakteristika: plocha K3 ZP je navržena v úseku lokálního biokoridoru LBC 78 mezi lokálními biocentry LBC 7 a LBC 8 za účelem prostupnosti krajiny pro migraci živočichů.

**Plocha K4 ZP:**

funkční využití: krajinná zeleň,

rozloha: 0,43 ha,

lokalizace: severozápadně od Královic,

charakteristika: plocha K4 ZP je navržena v úseku lokálního biokoridoru LBC 78 mezi lokálními biocentry LBC 7 a LBC 8 za účelem prostupnosti krajiny pro migraci živočichů.

**Plocha K5 ZP:**

funkční využití: krajinná zeleň,

rozloha: 0,53 ha,

lokalizace: severozápadně od Královic,

charakteristika: plocha K5 ZP je navržena v úseku lokálního biokoridoru LBK 78 mezi lokálními biocentry LBC 7 a LBC 8 za účelem prostupnosti krajiny pro migraci živočichů.

**Plocha K6 ZP:**

funkční využití: krajinná zeleň,

rozloha: 0,21 ha,

lokalizace: severozápadně od Královic,

charakteristika: plocha K6 ZP je navržena v lokálním biocentru LBC 8 za účelem prostupnosti krajiny pro migraci živočichů.

**Plocha K7 NZt:**

funkční využití: trvalé travní porosty,

rozloha: 0,39 ha,

lokalizace: severně od Královic,

charakteristika: plocha K7 NZt je určena k zatravnění.

**Plochy K8 NZ, K9 NZ:**

funkční využití: pastviny,

rozloha: ~~42,985,38~~ 10,55 ha,

lokalizace: východně od Královic,

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

**Plochy K10 NL, K11 NL, K12 NL, K13 NL, K14 NL, K15 NL, K16 NL, K17 NL, K18 NL, K19 NL:**

funkční využití: lesní plochy,

rozloha: 24,73 ha,

lokalizace: severozápadně, západně, jihozápadně, jižně a východně od Královic,

charakteristika: plochy jsou určeny k zalesnění.

**Plocha K20 NSz:**

funkční využití: plocha smíšená nezastavěného území – zemědělská,

rozloha: 1,77 ha,

lokalizace: východně od Královic,

charakteristika: plocha K20 NSz je navržena v návaznosti na hospodářskou farmu Z5 RX, která bude určena k rekreačním a odpočinkovým účelům. Na ploše se předpokládají víceúčelové zemědělské plochy (louky, pastviny, nezbytně nutné stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství dle §18, odst. 5 Stavebního zákona za podmínek uvedených v regulativech v kapitole f).



### 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.

#### Plocha K1 W:

funkční využití: Plocha vodní a vodohospodářská,

rozloha: 1,73 ha,

lokalizace: severovýchodní okraj k.ú. Královic,

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

## **2. Územní systém ekologické stability**

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability.

Na katastrálním území obce Královic byla navržena soustava **4 lokálních biocenter** a **8 lokálních biokoridorů**. Funkční prvky Územního systému ekologické stability se na území obce nevyskytují. Rozsahem zdaleka nejvýznamnějším stabilizujícím prvkem na území obce je niva Bakovského potoka s břehovými porosty a s přílehlými pozemky. Podél tohoto potoka, protékajícího obcí západovýchodním směrem, byl navržen na východním okraji katastru obce lokální biokoridor **LBK 9 (1a)**, který je pokračováním lokálního biokoridoru 1a ze sousedního k.ú.Dřínov a který je zakončen východně od sídla lokálním biocentrem **LBC 9**, navrženým k zalesnění. Systém ekologické stability poté opouští koryto Bakovského potoka a ve formě lokálních biokoridorů **LBK 89** a **LBK 78** obchází ze severovýchodu sídlo Královic a po orné půdě, později po remízích a zarostlé úvozové cestě míří k lesíku nalézajícímu se v severozápadní části řešeného území. Částečně v tomto lesíku, částečně na přílehlé orné půdě (která však rovněž bude zalesněna) bylo navrženo lokální biocentrum **LBC 7**, zatímco lokální biocentrum **LBC 8** je lokalizováno v prostoru severozápadně od stávající zástavby Královic. Z LBC 7 vede lokální biokoridor **LBK 67** západním směrem mimo řešené území. Další biokoridory lokálního významu (**LBK 712**, **LBK 715**) protínají západní část katastrálního území obce severojižním směrem, přičemž probíhají vesměs po orné půdě. Na té je navrženo západně od sídla i zbývající lokální biocentrum **LBC 15**, které je navrženo k zalesnění.

Z lokálního biokoridoru LBK 715 vychází lokální biokoridor **LBK 939**, který je veden podél Bakovského potoka do sousední obce Neprobylice. Z lokálního biocentra LBC 15

vychází lokální biokoridor **LBK 0-2**, který navazuje na lokální biokoridor na sousedním k.ú.Trpoměchy. Tím je zajištěna návaznost ÚSES na sousední obce.

Podmínky využití pro vedení ÚSES jsou nadřazené ostatním plochám s rozdílným způsobem využití.

**Na území ÚSES je přípustné:**

- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy, apod.),
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES,
- údržba a úprava ploch v souladu s cílovým stavem jednotlivých prvků ÚSES s respektováním výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, které se v řešeném území vyskytují,
- opatření ke zvýšení ekologické stability území,
- revitalizace vodních toků,
- cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší),
- drobné objekty pro zvěř (krmelce, posedy, apod.).

**Na území ÚSES je podmíněně přípustné:**

- pouze nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, ČOV, atd. (umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti ÚSES).

**Na území ÚSES je nepřipustné:**

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter a biokoridorů,
- rušivé činnosti jako je umisťování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

### 3. Protierozní opatření

Vzhledem k morfologickým a hydrologickým poměrům nepatří obec Královice mezi území výrazně ohrožená vodní erozí. Přesto se navrhuje protierozní opatření. V rámci ochrany zemědělské půdy proti vodní erozi je navrženo doplnění krajinné zeleně podél polních cest a na mezích, popř. výsadba zatravněných, křovinných nebo zalesněných pásů ve formě vsakovacích a sedimentačních pásů. Přesnou lokalizaci těchto opatření určí pozemkové úpravy.

### 4. Ochrana před povodněmi

Řešeným územím i vlastními Královicemi protéká od západu k východu **Bakovský potok**, který má stanovené záplavové území **Q<sub>005</sub>, Q<sub>020</sub>, Q<sub>100</sub>** a **aktivní zónu záplavového území Q<sub>AZ</sub>**, tj. území ohrožené záplavami v zastavěných a zastavitelných územích obcí, které je nutno respektovat. Záplavové území bylo vydané opatřením obecné povahy ze dne 11.4.2014 Krajským úřadem Středočeského kraje.

Územní plán nenavrhuje do záplavového území Q<sub>100</sub> a aktivní zóny záplavového území Q<sub>AZ</sub> Bakovského potoka žádné rozvojové plochy, kromě „Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě“ (Z11 TI) pro výstavbu ČOV a „Plochy rekreace – se specifickým využitím /agroturistika/“ (Z4 RX), která zasahuje do záplavového území Q<sub>100</sub> Bakovského potoka. Částečně se jedná o plochu přestavby stávajícího hospodářského areálu. Omezení činností v záplavových územích se řídí § 67 vodního zákona.

### 5. Koncepce rekreace

Obec Královice sice nepatří mezi významné rekreační oblasti, nicméně územní plán zhodnocuje vysoce hodnotné přírodní prostředí v okolí sídla vymezením dvou ploch pro „**Rekreaci – se specifickým využitím /agroturistika/**“ (Z4 RX, Z5 RX) na území stávajícího statku na západním okraji obce a východně od obce. Přestavbou stávajícího statku na západním okraji obce vznikne rekreační areál, jehož součástí by měl být penzion, pivovar, restaurace, lázně, kulturně – vzdělávací centrum apod. Areál východně od obce bude sloužit jako hospodářská farma, která bude určena k rekreačním a odpočinkovým účelům.

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.

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.

Tyto plochy spolu se stávajícím Jezdeckým areálem Královický dvůr budou tvořit významné středisko rekreace a cestovního ruchu v rámci agroturistiky regionálního významu v návaznosti na stávající Středočeskou jezdeckou stezku.

Územní plán dále vymezuje na břehu Bakovského potoka, východně od železniční tratě rekreační a pobytovou louku v rámci plochy „Rekreace – na plochách přírodního charakteru“ (Z3 RN). Tato plocha bude sloužit pro odpočinek a setkávání občanů.

Přesto i nadále zůstane hlavní formou individuální rekreace v chalupách rozmístěných po celém sídle.

Vzhledem k velmi příznivým podmínkám obce pro cykloturistiku navrhuje územní plán na území obce novou **cyklostezku** (Z22 DSc), která je vedena z jihovýchodního okraje sídla nejprve podél silnice III/23916 jižním směrem, po cca 230 m se stočí na východ a bude pokračovat při silnici III/23917 dále mimo řešené území.

V rámci Územního plánu byla navržena cyklostezka, která začíná na severozápadním okraji obce Královice a je vedena podél levého břehu Bakovského potoka až na západní okraj katastrálního území obce, odkud pokračuje do obce Neprobylice. Tato cyklostezka již byla zrealizována. Tato trasa je součástí páteřní cyklostezky č.202, která je vedena z Kralup nad Vltavou, přes město Slaný do města Louny.

Řešeným územím prochází několik cykloturistických tras, „zelená“ turistická trasa a Středočeská jezdecká stezka.

## **6. Dobývání nerostů**

Celé řešené území pokrývá **výhradní ložisko černého uhlí Slaný č.3160700**, se stanoveným **chráněným ložiskovým územím č.16070000 Slaný a č.16070001 Slaný I.**

Dobývací prostor Slaný č.200071 byl zrušen rozhodnutím Obvodního báňského úřadu Kladno ze dne 04.11.2002.

Hranice ložiska nerostných surovin i chráněných ložiskových území jsou zakresleny ve „Výkresu koncepce uspořádání krajiny“ a v „Koordinačním výkresu“.

Podle § 18 a 19 zákona č.439/1992 Sb. (tzv. horní zákon) mohou být stavby netěžebního charakteru na plochách nacházející se v chráněném ložiskovém území zřizovány pouze se souhlasem odboru životního prostředí Krajského úřadu Středočeského kraje, vydaným po projednání s obvodním báňským úřadem.

Severozápadně od obce se nachází **uzavřené a opuštěné úložné místo těžebního odpadu č.790 Královice** (stavební kámen). Není rekultivováno, vegetační kryt je tvořen travinami, keři nebo rumištní flórou.

- 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)**

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je jednou z nejdůležitějších částí urbanistické koncepce územního plánu. Podmínky využití ploch určují způsob a celkový systém uspořádání současně zastavěných i zastavitelných ploch v řešeném území.

## 1) **Zastavěné území a zastavitelné plochy**

### **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. ~~50~~ [60](#) % plochy pozemku bude využito pro zeleň,
- sedlová střecha domů,
- velikost stavebních pozemků min. 800 m<sup>2</sup>,
- 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. ~~30~~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 REKREACE**

### **REKREACE – NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU (RN)**

Hlavní využití: - pobytová a rekreační louka (dočasná rekreace);

Přípustné využití: - parkové úpravy ploch,

- veřejná zeleň,
- mobiliář (přístřešek, lavičky, informativní tabule, apod.),
- drobné vodní plochy,
- pěší komunikace a prostory, cyklistické stezky, jezdecké stezky;

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



- jakékoli stavby, podnikatelská činnost.

### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

#### ***PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)***

Hlavní využití: - rodinné domy,

- ubytování a stravování;

Přípustné využití: - objekty pro komerční služby,

- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,

- místní komunikace,

- parkoviště pro osobní automobily,

- nezbytná technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - výstavba v ochranném pásmu dráhy, za podmínky, že stavby budou umístěny co nejdále od železničního tělesa a že výstavba v ochranném pásmu bude realizována teprve po udělení výjimky Českých drah, a.s., a doložením hlukové studie o nepřekročení hygienických limitů hluku;

Nepřípustné využití: - řadové a bytové domy,

- 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 20 %,

- min. 50 % plochy pozemku bude využito pro zeleň,

- sedlová střecha domů,

- velikost stavebních pozemků min. 800 m<sup>2</sup>,

- 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 SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM (SX)***

Hlavní využití: - rodinné domy,

Přípustné využití: - objekty pro komerční služby,

- objekty pro podnikatelskou činnost,

- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,

- místní komunikace,

- parkoviště,
- nezbytná dopravní a technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - drobná výroba za podmínky, že nenaruší pohodu okolního bydlení,

- výstavba v ochranném pásmu dráhy, za podmínky, že stavby budou umístěny co nejdále od železničního tělesa;

Nepřípustné využití: - řadové a bytové domy,

- 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 35 %,
- min. 40 % plochy pozemku bude využito pro zeleň,
- velikost stavebních pozemků min. 800 m<sup>2</sup>,
- 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 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 ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží, 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. 15 m po hřeben střechy,

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

### **OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA (OV)**

Hlavní využití: - sociální služby,

- školství;

Přípustné využití: - zařízení péče o děti,

- administrativa,
- stavby pro ochranu obyvatelstva,
- veřejná zeleň a veřejná prostranství,
- sportovní plochy (tělocvičny, hřiště),
- parkoviště sloužící k hlavnímu využití,
- oplocení,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží;

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

Podmínky prostorového uspořádání: - výška objektů max. dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví.

### **OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ (OS)**

Hlavní využití: - hřiště pro míčové hry,

- koupaliště,
- veřejná zeleň,
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - objekty sociálního zázemí (WC, umývárny, šatny),

- komunikace,
- dětská hřiště,
- sportovní haly,
- nezbytná technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací);

Nepřípustné využití: - hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučností (například skateboarding, „U rampa“ a další),  
- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - oplocení do max. výše 2 m,  
- zábrany za brankou fotbalového hřiště max. 6 m.

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV)**

Hlavní využití: - veřejné prostory;

Přípustné využití: - místní komunikace,

- mobiliář,
- veřejná zeleň,
- bezbariérové komunikace pro chodce včetně přístupů na vyvýšená místa,
- příjezdové komunikace k plochám bydlení a k objektům,
- parkoviště,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- veřejné osvětlení,
- prvky drobné architektury;

Podmíněně přípustné využití:

- dětská hřiště za podmínky, že nebudou výrazně narušovat veřejná prostranství,
- nekrytá sportoviště za podmínky, že nebudou výrazně narušovat veřejná prostranství,
- cyklistické stezky a stezky pro pěší za podmínky, že nebudou výrazně narušovat veřejná prostranství;

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

Podmínky prostorového uspořádání: - uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídel a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám.

### **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ (ZV)**

Hlavní využití: - plochy s dřevinami stromového a keřového vzrůstu,

Přípustné využití: - skupinová, rozptýlená, solitérní, liniová zeleň,

- květinové záhony,
- trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy,
- opatření ke zvýšení ekologické stability území,
- revitalizace vodních toků,
- mobiliář, drobná parková architektura,
- dětská hřiště,
- cyklostezky, cyklotrasy, stezky pro pěší,
- příjezdové komunikace k obytným lokalitám,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- plochy zeleně na plochách ÚSES za podmínky, že nezhorší ekologickou stabilitu území, a že nedojde ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES,
- nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, ČOV na plochách, které jsou zároveň vymezeny pro ÚSES;

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

- umístování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace hospodaření, trvalé odlesňování (změna druhu pozemku) na plochách, které jsou zároveň vymezeny pro ÚSES;

Podmínky prostorového uspořádání: - rozmístění ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla.

### **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKACE (PVK)**

Hlavní využití: - místní a účelové komunikace;

Přípustné využití: - chodníky,

- mostky, propustky,
- parkovací a odstavné plochy,
- cyklostezky, cyklotrasy, stezky pro pěší,
- autobusové zastávky,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- veřejné prostory pro odpočinek a setkávání občanů,
- veřejná, doprovodná a izolační zeleň;

Nepřípustné využití: - jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití;

Podmínky prostorového uspořádání: - rozmístění ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla.

## **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),
- ~~byt správce související s hlavním využitím,~~
- 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 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,

- 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, a přípustným využitím a podmíněně přípustným využitím,

- průmyslová výroba,
- velkokapacitní živočišná výroba,
- 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 4210m.-

### **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,~~

- 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: ~~- zařízení pro ubytování za podmínky, že bude souviset s hlavním využitím;~~

~~- 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. 7050 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,

~~- maximální počet podlaží: dvě – jedno nadzemní podlaží, a využitelné podkrovy.~~

- výška objektů max. 10m po hřeben střechy.



## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### ***PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – ČOV (TI)***

Hlavní využití: - čistírna odpadních vod;

Přípustné využití: - přístupová komunikace,

- plochy ochranné a izolační zeleně,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

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

Podmínky prostorového uspořádání: - v rámci územního řízení na stavbu je nutno zpracovat akustickou studii dokládající splnění hygienických limitů.

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

### ***DOPRAVNÍ INFRASTRUKURA – ŽELEZNIČNÍ (DZ)***

Hlavní využití: - železniční doprava;

Přípustné využití: - vlakové nádraží, stanice, zastávky,

- vozovny, přecladiště, správní budovy,
- protihlukové bariéry,
- ochranná a izolační zeleň,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - stavby a zařízení ve vzdálenosti 60 m od osy krajní koleje za podmínky, že bude v územním, resp. stavebním řízení prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech;

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

### ***DOPRAVNÍ INFRASTRUKURA – SILNIČNÍ (DS)***

#### ***SILNICE III. TŘÍDY (DSs)***

Hlavní využití: - silnice III. třídy;

Přípustné využití: - násypy, zářezy, opěrné zdi,

- mosty, propustky,
- parkovací a odstavné plochy,
- sociální zázemí,
- cyklostezky, cyklotrasy, stezky pro pěší,
- chodníky,
- příjezdové komunikace k plochám,
- autobusové zastávky,

- doprovodná, ochranná a izolační zeleň,
- nezbytná technická infrastruktura;

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

### **CYKLOSTEZKA (DSc)**

Hlavní využití: - cyklostezka;

Přípustné využití: - komunikace pro pěší,

- turistické trasy,
- zpevněné a nezpevněné komunikace,
- mobiliář (přístřešky, stojany na kola, lavičky, informační tabule, odpadkové koše),
- zábradlí,
- dopravní vybavení a zařízení,
- nezbytná technická infrastruktura,
- odvodnění,
- doprovodná, ochranná a izolační zeleň;

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

### **PLOCHY ZELENĚ**

#### **ZELEŇ – SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ (ZS)**

Hlavní využití: - zahrady v zastavěném území;

Přípustné využití: - zahradní domky, skleníky, pergoly, bazény,

- objekty pro uskladnění nářadí a plodin,
- oplocení,
- zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

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

Podmínky prostorového uspořádání: - stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, podsklepené, do 5 m výšky nad úrovní terénu.

## **2. Plochy nezastavěného území**

### **PLOCHY ZELENĚ**

#### **ZELEŇ - OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ (ZO)**

Hlavní využití: - plochy ochranné a izolační zeleně;

Přípustné využití: - stromová a keřová společenstva,

- 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,
- skupinová, rozptýlená, solitérní, liniová zeleň,
- cyklostezky, stezky pro pěší,
- objekty drobné architektury (sakrální architektura), mobiliář (přístřešek, posezení, informační tabule),
- příjezdové komunikace k obytným lokalitám,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,
- protihluková opatření (zemní valy, protihlukové stěny, atd.);

Nepřípustné využití: - jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

#### **ZELEŇ – PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU /KRAJINNÁ ZELEŇ/ (ZP)**

Hlavní využití: - extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň, ekologicky kvalitní rostlinná společenstva odpovídající stanovištním podmínkám;

Přípustné využití: - 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,

- prvky ÚSES (LBC, LBK), interakční prvky (IP),
- údržba a úprava ploch v souladu s cílovým stavem jednotlivých prvků ÚSES,
- cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší),
- drobné objekty pro zvěř (krmelce, posedy apod.),
- objekty drobné architektury (sakrální architektura), mobiliář (přístřešek, posezení, informační tabule),

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Nepřípustné využití: - jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

## **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

### ***PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - PASTVINY (NZ)***

Hlavní využití: - pastviny pro chov koní a ~~hospodářských~~ 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.

### ***ORNÁ PŮDA (NZo)***

Hlavní využití: - orná půda;

Přípustné využití: - změna kultury, meliorace, protierozní opatření, poldry, cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší), agrotechnická opatření, větrolamy,

- 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,

- revitalizační opatření,
- opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy, apod.),
- zařízení nutné k jejich obhospodařování,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití,

- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter a biokoridorů, rušení realizovaných prvků ÚSES.

### **TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (NZt)**

Hlavní využití: – trvalé travní porosty;

Přípustné využití: - louky,

- oplocení,
- 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.),
- zařízení nutné k jejich obhospodařování,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití,

- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter a biokoridorů, rušení realizovaných prvků ÚSES.

### **ZAHRADY A SADY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ (NZz)**

Hlavní využití: – zahrady a sady;

Přípustné využití: - 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,

- objekty pro uskladnění nářadí a plodin,
- zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

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

Podmínky prostorového uspořádání: - účelové stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, nepodsklepené, do 5 m výšky nad úroveň terénu.

### **POLNÍ CESTY (NZp)**

Hlavní využití: – polní cesty;

Přípustné využití: - 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.),
- zařízení nutné k jejich obhospodařování,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití.

### **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

#### **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)**

Hlavní využití: – vodní toky a plochy, rybníky, poldry a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko-stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské (přírodní nebo uměle vybudované);

Přípustné využití: - 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,

- protipovodňová opatření,

- vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.),
- malé vodní elektrárny,
- revitalizace, rekultivace a regulace vodních ploch a toků,
- činnosti související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže,
- činnosti spojené s krátkodobou rekreací,
- ochranná a izolační zeleň, zeleň přírodního charakteru;

**Podmíněně přípustné využití:** - podél vodního toku zastavitelné plochy za podmínky, že bude dodržen nezastavěný manipulační pruh o šířce 8 m;

**Nepřípustné využití:** - stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území,

- zákaz oplocování vodních ploch a nádrží z důvodu zajištění optimální prostupnosti krajiny, funkčnosti prvků ÚSES apod.,
- jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

## **PLOCHY LESNÍ**

### ***PLOCHY LESNÍ (NL)***

**Hlavní využití:** - plochy lesní;

**Přípustné využití:** - využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění,

- jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství,
- objekty drobné architektury (sakrální architektura), mobiliář (přístřešek, posezení, informační tabule),
- oplocení lesních školek, oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří (oplocenky), oplocení obor nebo farmových chovů zvěře ve smyslu ust.32 odst.7 Lesního zákona,
- pěší trasy;

**Nepřípustné využití:** - jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití,

- terénní úpravy,
- výstavba nových obytných a rekreačních objektů.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

### ***PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (NSz)***

**Hlavní využití:** - víceúčelové zemědělské plochy;

**Přípustné využití:** - 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.),
- zařízení nutné k jejich obhospodařování,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - nezbytně nutné stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství dle §18, odst.5 Stavebního zákona za podmínky, že nebudou pevně spojené se zemí (stavby mobilní) – stavby formou přístřešků pro ustájení zvířat, skladování krmiva, hnojiv a mechanizace,

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

## PLOCHY REKREACE

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

Hlavní využití: – zoo-park (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.

### **g) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu navrhuje územní plán vymezení plochy územní rezervy „**Bydlení – v rodinných domech – venkovské**“ (ÚR1 BV). Výstavba na ploše ÚR1 BV bude probíhat směrem od zastavěného území a plocha bude využívána až po naplnění minimálně 70 % navrhovaných ploch pro bydlení vymezených tímto územním plánem.

Aby se na ploše územní rezervy mohla realizovat výstavba, je nutné ji změnou územního plánu převést do etapy návrh. Do té doby bude plocha ÚR1 BV nadále využívána jako orná půda.

Územní plán vymezuje na území obce Královice následující plochu územní rezervy:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Plocha z ÚP / Změny č.1/ Změny č.2
ÚR1 BV	Bydlení – v rodinných domech – venkovské	<del>5,353,46</del> 4.87	Změna č.1 (BV_R_1) <u>Změna č.3</u>

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.

**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**

Změna č.1 Územního plánu Královice stanovila pro plochu „**Bydlení – v rodinných domech – venkovskou**“ (Z1 BV) a „**Plochu smíšenou výrobní**“ (Z13 VS) zpracování územní studie.

Územní studie bude pořízena za účelem prověření a posouzení možnosti využití zastavitelných ploch Z1 BV pro výstavbu rodinných domů a Z13 VS pro plochy smíšené výrobní. ~~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.1 Územního plánu Královice.

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).~~

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.

~~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.~~

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

**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**

**1) *Veřejně prospěšné stavby***

Územní plán Královice navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva (dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb.):

- úpravy silnice III/23916: D5
- rozšíření silnice III/23731: D6
- směrová úprava silnice III/23917: D7
- cyklostezka: D9
- vodovodní řady: V1 – V4
- ČOV: K1
- kanalizace splašková: K2 – K16
- kanalizace – čerpací stanice: K17
- STL plynovod: P1-P14

**ZMĚNA č.3**

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

**2) *Veřejně prospěšná opatření***

- prvky Územního systému ekologické stability:
  - lokální biocentra: LBC 7, LBC 8, LBC 9, LBC 15
  - lokální biokoridory: LBK 712, LBK 715, LBK 67, LBK 939, LBK 0-2, LBK 78, LBK 89, LBK 9

- Zeleň – přírodního charakteru /krajinná zeleň/: K3 ZP, K4 ZP, K5 ZP, K6 ZP
- Plochy lesní: K10 NL, K11 NL, K12 NL, K13 NL, K14 NL, K15 NL, K16 NL, K17 NL, K18 NL, K19 NL

**ZMĚNA č.3**

- plocha „Vodní a vodohospodářská“: K1 W

**3) Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu**

Územní plán Královice nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

**4) Plochy pro asanaci**

Územní plán Královice nenavrhuje žádné asanační úpravy, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

**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**

Územní plán Královice navrhuje tyto plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva (dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.):

- místní komunikace: D2, D3, D4, D10

**ZMĚNA č.3**

- místní komunikace: Z4 PVk

**k) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona**

Územní plán Královice nebyl posuzován z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, proto nevyplývala žádná kompenzační opatření dle §50 odst.6 Stavebního zákona.

## **I) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části**

Textová část územního plánu obsahuje ~~45~~ 4853 stran.

Grafická část obsahuje celkem 5 výkresů:

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