
objednavatel

Obec Velké Petrovice

Velké Petrovice 10, 549 54 Police nad Metují

zpracovatel

Atelier architektury a urbanismu, s.r.o.

Lipky 1283, 549 41 Červený Kostelec

autorský tým

Ing. arch. Marek Wajsar

Ing. Jan Vlček

název projektu

Změna č. 1 ÚP Velké Petrovice

Návrh změny č. 1 ÚP

název přílohy

Textová část - návrh

datum

IV. 2025

paré

OBJEDNATEL

Obec Velké Petrovice

Velké Petrovice 10, 549 54 Police nad Metují

Určený zastupitel: Vladislav Friml

ZHOTOVITEL/PROJEKTANT

Atelier architektury a urbanismu, s.r.o.

Lipky 1283, 549 41 Červený Kostelec

IČO: 03637182

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Marek Wajsar

Zpracovatelský kolektiv: Marek Wajsar, Jan Vlček

POŘIZOVATEL

Městský úřad Náchod

Masarykovo náměstí 40, 547 01 Náchod

Odbor výstavby a územního plánování

Oprávněná osoba pořizovatele: Jana Nýltová

OBSAH DOKUMENTACE

Změna č. 1

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

- N.1 Výkres základního členění území
- N.2 Hlavní výkres

Odůvodnění změny č.1

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

- O.1 Koordinační výkres
- O.2 ZPF

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

Obsah textové části.....	4
Obsah grafické části	4
1. Vymezení zastavěného území.....	5
2. základní koncepce rozvoje území obce	5
3. Urbanistická koncepce	5
4. Koncepce veřejné infrastruktury.....	9
5. Koncepce uspořádání krajiny	9
6. podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.....	10
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	10
8. Stanovení kompenzačních podle zákona o ochraně přírody a krajiny	10
9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	10
10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	10

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

N.1 ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ.....	M 1 : 5000
N.2 HLAVNÍ VÝKRES.....	M 1 : 5000

Změna územního plánu obce Velké Petrovice byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

Vydáním změny č. 1 ÚP Velké Petrovice (dále v textu Změna č.1) se mění územní plán Velké Petrovice takto:

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Kapitola nově zní takto:

Územní plán Velké Petrovice (dále jen „ÚP Velké Petrovice“) vymezuje zastavěné území v katastrálním území Velké Petrovice a katastrálním území Maršov nad Metují ve stavu ke dni 31. 4. 2025.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Nemění se.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce se v celku nemění.

Dojde k přeindexování ploch dle nové standardizace.

Kapitola 3.1.1 nově zní takto:

3.1.1. BV - Plochy bydlení ~~v rodinných domech~~ – venkovské

Jsou vymezené jako stávající i navržené, jsou na území obce Velké Petrovice nejběžnější funkční plochou zastavěného území i zastavitelných ploch. Tyto plochy jsou určeny zejména pro bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), které svým umístěním na pozemku, hmotou, dispozicí a použitými materiály respektují skutečnost, že jsou umísťovány do hodnotného krajinného vesnického prostředí. Funkčnost plochy je podmiňována tolerancí průvodních jevů provozovaných činností. V odůvodněných případech je možné umístit i domy bytové při splnění shora uvedených podmínek.

Změnou č. 1 došlo k převedení následujících zastavitelných ploch do ploch stabilizovaných:

3.2. Zastavitelné plochy:

Plocha Z.1 – zrušeno

Plocha Z.2 – zrušeno

Plocha Z.5 – zrušeno

Plocha Z.6 – zrušeno

Plocha Z.7 – zrušeno

Plocha Z.9 – zrušeno

Plocha Z.17 – zrušeno

Plocha Z.18 – zrušeno

Plocha Z.20 – zrušeno

Plocha Z.21 – zrušeno

3.4. Plochy změn v krajině:

Plocha K.2 – zrušeno

Změnou č. 1 došlo k vymezení následujících nových zastavitelných ploch:

Plochy bydlení - venkovské:

Z.23, Z.25, Z.26, Z.27, Z.28

Plochy zeleň ochranná a izolační:

Z.23, Z.26

Plochy doprava silniční:

Z.23

Plochy rekreace - individuální:

Z.24, Z.29

Na konec kapitoly 3.2 se doplňuje následující text:

Plocha Z.23

zastavitelná plocha navazující na jihozápadní okraj zastavěného území v k. ú. Velké Petrovice, výměra 5476 m². Plocha byla vyhodnocena jako podmíněně vhodná pro funkční využití „plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)“ do doby průkazu naplnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb v ploše Z1 v denní i noční době.

- navržené funkční využití – funkční plocha „plochy bydlení v rodinných domech - venkovské“ - BV, „plochy zeleně ochranné a izolační“ – ZO, „plocha dopravy silniční“ - DS

- stávající funkční využití – orná půda, trvalý travní porost

- dopravní napojení – ze stávající místní komunikace

- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod

- odkanalizování – do vybudování kanalizace pro veřejnou potřebu a čistírny odpadních vod - individuální likvidace odpadních vod

- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie

- BPEJ – 7.25.44 - 5. třída ochrany ZPF 88 m², 7.25.14 - 3. třída ochrany ZPF 5390 m²

- podmínky prostorového uspořádání – stavby o 1 nadzemním podlaží s možností využití podkroví, intenzita využití stavebních pozemků - max. 30%

Plocha Z.24

zastavitelná plocha navazující na jihozápadní okraj zastavěného území v k. ú. Velké Petrovice, výměra 1905 m². Plocha je určena pro výstavbu rekreačního objektu, výměra 1905 m².

- navržené funkční využití – funkční plocha „plochy pro rekreaci individuální“ – RI
- stávající funkční využití – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské
- dopravní napojení – ze stávající místní komunikace
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie

- BPEJ – 7.25.14 – 3. třída ochrany ZPF 180 m², 7.50.11 – 3. třída ochrany ZPF 30 m², nezemědělská půda 120 m²
- podmínky prostorového uspořádání – stavba o 1 nadzemním podlaží, intenzita využití stavebního pozemku - max. 30%

Plocha Z.25

zastavitelná plocha navazující na jihozápadní okraj zastavěného území v k. ú. Velké Petrovice, výměra 1905 m². Plocha je určena pro výstavbu objektu pro bydlení, výměra 1383 m².

- navržené funkční využití – funkční plocha „plochy bydlení v rodinných domech - venkovské“ - BV
- stávající funkční využití – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské
- dopravní napojení – ze stávající místní komunikace
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 7.25.14 – 3. třída ochrany ZPF 1383 m²
- podmínky prostorového uspořádání – stavba o 1 nadzemním podlaží, intenzita využití stavebního pozemku - max. 30%

Plocha Z.26

zastavitelná plocha navazující na jihozápadní okraj zastavěného území v k. ú. Velké Petrovice, výměra 1782 m².

- navržené funkční využití – funkční plocha „plochy bydlení v rodinných domech - venkovské“ - BV, „plochy zeleně ochranné a izolační“ – ZO

- stávající funkční využití – orná půda, trvalý travní porost

- dopravní napojení – ze stávající místní komunikace

- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod

- odkanalizování – do vybudování kanalizace pro veřejnou potřebu a čistírny odpadních vod - individuální likvidace odpadních vod

- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie

- BPEJ – 7.25.14 – 3. třída ochrany ZPF 1782 m²

- podmínky prostorového uspořádání – stavby o 1 nadzemním podlaží s možností využití podkroví, intenzita využití stavebních pozemků - max. 30%

Plocha Z.27

zastavitelná plocha navazující na jihozápadní okraj zastavěného území v k. ú. Velké Petrovice, výměra 1905 m². Plocha je určena pro výstavbu objektu pro bydlení, výměra 561 m².

- navržené funkční využití – funkční plocha „plochy bydlení v rodinných domech - venkovské“ - BV
- stávající funkční využití – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské
- dopravní napojení – ze stávající místní komunikace
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie

- BPEJ – 7.25.44, 7.40.68 – 5. třída ochrany ZPF 561 m²
- podmínky prostorového uspořádání – stavba o 1 nadzemním podlaží, intenzita využití stavebního pozemku - max. 30%

Plocha Z.28 – zastavitelná plocha v k. ú. Velké Petrovice, navazující na východní okraj zastavěného území. Plocha je určena pro stavbu garáže, výměra 403 m².

- navržené funkční využití – funkční plocha „plochy bydlení v rodinných domech - venkovské“ – BV
- stávající funkční využití – trvalý travní porost, cesta
- dopravní napojení – ze stávající místní komunikace
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 7.40.89 – 5. třída ochrany ZPF 403 m²
- podmínky prostorového uspořádání – stavba o 1 nadzemním podlaží, intenzita využití stavebního pozemku - max. 30%

Plocha Z.29

zastavitelná plocha navazující na severozápadní okraj zastavěného území v k. ú. Velké Petrovice, navazující na západní okraj zastavěného území v místní části Maršov nad Metují, výměra 356 m². Plocha je určena pro výstavbu rekreačního objektu.

- navržené funkční využití – funkční plocha „plochy pro rekreaci individuální“ – RI
- stávající funkční využití – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské
- dopravní napojení – ze stávající místní komunikace
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 7.40.78 – 3. třída ochrany ZPF 356 m²
- podmínky prostorového uspořádání – stavba o 1 nadzemním podlaží, intenzita využití stavebního pozemku - max. 30%

Změnou č. 1 došlo k vymezení následujících transformačních ploch:

Plocha T.1

plocha přestavby navazující na západní okraj zastavěného území v k. ú. Velké Petrovice, výměra 6776 m².

- navržené funkční využití – funkční plocha „plochy bydlení v rodinných domech - venkovské“ - BV, „plochy zeleně ochranné a izolační“ – ZO
- stávající funkční využití – výroba zemědělská a lesnická
- dopravní napojení – ze stávající místní komunikace
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do vybudování kanalizace pro veřejnou potřebu a čistírny odpadních vod - individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie

- podmínky prostorového uspořádání – stavby o 2 nadzemních podlažích s možností využití podkroví, intenzita využití stavebních pozemků - max. 50%

Na konec kapitoly 3.3 se doplňuje následující text:

Plocha T.1

plocha přestavby navazující na západní okraj zastavěného území v k. ú. Velké Petrovice, výměra 6776 m².

- navržené funkční využití – funkční plocha „plochy bydlení v rodinných domech - venkovské“ - BV, „plochy zeleně ochranné a izolační“ – ZO
- stávající funkční využití – výroba zemědělská a lesnická
- dopravní napojení – ze stávající místní komunikace
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – do vybudování kanalizace pro veřejnou potřebu a čistírny odpadních vod - individuální likvidace odpadních vod
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- podmínky prostorového uspořádání – stavby o 2 nadzemních podlažích s možností využití podkroví, intenzita využití stavebních pozemků - max. 50%

Změnou č. 1 došlo k převedení následujících zastavitelných ploch do ploch stabilizovaných:

Plochy bydlení - venkovské:

Z.1, Z.2, Z.5, Z.6, Z.7, Z.9

Plochy doprava silniční:

Z.17, Z.18

Plochy zeleň sídelní ostatní:

Z.20

Změnou č. 1 došlo k převedení následujících ploch změn v krajině do ploch stabilizovaných:

Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné:

K.2

Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné:

K.2

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Nemění se.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Nemění se.

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Kap. 6.1 nově zní takto:

6.1. Plochy bydlení - venkovské (BV)

Převažující účel využití (hlavní využití):

- stavby pro bydlení
- komplexy hospodářských usedlostí – domy a statky venkovského typu

Přípustné využití:

- plochy veřejných prostranství
- stavby občanského vybavení
- stavby pro podnikání – nerušící výroba a služby
- stavby pro rodinnou rekreaci – rekreační domy
- stavby související technické infrastruktury
- stavby související dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím (např. stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, zemědělskou velkovýrobu, velkoobchod, dopravní podniky, rozsáhlá obchodní zařízení (supermarkety) s nároky na pravidelnou dopravní obsluhu)

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby – 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví, ve velkých Petrovicích (mimo Petrovičky a Maršov) jsou přípustné 2 nadzemní podlaží a podkroví
- intenzita využití stavebních pozemků – max. 30%
- rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků vně zastavěného území 700 – 3000 m²

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Nemění se.

8. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Nemění se.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

ÚP Velké Petrovice určoval prověření změn územní studií v ploše Z1 – která je již zrušena a převedena do stabilizovaných ploch.

Nové plochy a koridory podmíněné zpracováním územní studie nejsou vymezeny.

10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU

PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

ÚP Velké Petrovice obsahuje následující textovou a grafickou část:

Textová část návrhu územního plánu obsahuje 7 číslovaných stran.

Grafická část návrhu územního plánu obsahuje 2 výkresy:

číslo výkresu	název	měřítko
N.1	Výkres základního členění území	1:5 000
N.2	Hlavní výkres	1:5 000