



objednavatel

Město Náchod

Masarykovo náměstí 40, 547 01 Náchod

pořizovatel

Městský úřad Náchod

Odbor výstavby a územního plánování
Zámecká 1845, 547 01 Náchod

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

Územní plán Náchod, změna č. 3

Návrh pro veřejné projednání

název přílohy

Textová část - návrh

datum

VI. 2021

paré

Pořizovatel: Městský úřad Náchod
Jana Nývltová – Odbor výstavby a územního plánování
Určený zastupitel: Ing. Jan Čtvrtečka, místostarosta

Zpracovatel: Atelier architektury a urbanismu, s.r.o.
Lipky 1283, 549 41 Červený Kostelec

Urbanistická část: Ing. arch. Marek Wajsar
Ing. Jan Vlček

Datum zpracování: červen 2021

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. vymezení zastavěného území.....	5
2. základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
3. urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	5
4. koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování	9
5. koncepce uspořádání krajiny.....	10
6. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	10
7. vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.....	12
8. vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	12
9. vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	12
10. vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	12
11. vymezení ploch a koridorů územních rezerv	12
12. stanovení pořadí změn v území (etapizace)	12
13. stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	12
14. údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	12

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

N.1 ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ.....	M 1 : 10 000
N.2 HLAVNÍ VÝKRES	M 1 : 10 000

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno tímto územním plánem. Hranice zastavěného území je vymezena v souladu s §58 zákona 183/2006 Sb. a zachycuje stav podle katastrální mapy k datu 30. 3. 2015. Hranice zastavěného území byla touto změnou aktualizována k datu 30. 4. 2021. Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části návrhu územního plánu.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2.1 HLAVNÍ KONCEPČNÍ CÍLE A PRINCIPY ROZVOJE MĚSTA

Nemění se.

A. Základní principy rozvoje města

Nemění se.

2.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

A. Hodnoty urbanistické, architektonické a kulturně-historické

Nemění se.

B. Další civilizační a přírodně – civilizační hodnoty

Nemění se.

C. Hodnoty přírodní a krajinné

Nemění se.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE A KOMPOZICE

3.1.1 ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE A KOMPOZICE

Nemění se.

3.1.2 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Nemění se.

3.2 VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně ani způsob jeho vymezení se v principu nemění.

3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Mění se následující zastavitelné plochy:

k.ú. Náchod

Označení lokality	Kód druhu plochy s rozdílným způsobem využití	Základní charakteristika a podmínky využití plochy	Část obce (lokality)
Z23/n	BI	Zastavitelné plochy jsou vymezeny podél hranice zastavěného území severozápadně a severovýchodně pod Vyhlídkou;	Pod Vyhlídkou
Z26/n	BI	<ul style="list-style-type: none"> - podmínkou využití je realizace dostatečně dimenzované obslužné komunikace podél západní hrany lokality Z23/n a severně od lokality Z26/n, která bude částečně zasahovat do těchto zastavitelných ploch, pokud nebude dostatečný prostor v rámci navazujících ploch PV; - vzhledem k pohledově vysoce exponované poloze plochy s přechodem do volné krajiny je při rozmístění, hmotovém a výškovém řešení zástavby nutno citlivě zohlednit vliv na krajinu, panorama města a související dálkové pohledy - podmínkou využití lokality Z23/n je prověření územní studií, která se zaměří zejména na výškové a objemové řešení budoucí zástavby a působení v dálkových pohledech; - podmínkou realizace zástavby v obou lokalitách je koncepční zajištění vyššího tlakového pásma pro zásobování vodou (vybudování centrální tlakové stanice nebo výše položeného vodojemu s požadovanou kapacitou); - min. velikost pozemku pro realizaci RD - 1000 m²; - maximální koeficient zastavění pozemku rodinného domu 0,3; - v lokalitě Z23/n bude zohledněna vzrostlá zeleň podél hrany lokality; - při zástavbě nutno zohlednit polohu lokality Z26/n v ochranném pásmu lesa (50 m od okraje lesa); - podmínka etapizace pro lokality Z23/n a Z26/n se změnou č. 3 ÚP ruší. 	

k.ú. Běloves

Označení lokality	Kód druhu plochy s rozdílným způsobem využití	Základní charakteristika a podmínky využití plochy	Část obce (lokality)
Z11/b	OV	<p>Navržená plocha pro občanské vybavení navazuje na navrženou lázeňskou promenádu;</p> <ul style="list-style-type: none"> - nutno zohlednit polohu lokality v záplavovém území; - v lokalitě nebudou umístovány stavby a zařízení, které jsou v rozporu se Statutem lázeňského místa Běloves pro umístování staveb ve vnitřním lázeňském území; <p><u>Poznámka:</u> Plocha Z11/b se vymezuje změnou č.3 ÚP Náchod.</p>	U Zbrojnice

k.ú. Malé Poříčí

Označení lokality	Kód druhu plochy s rozdílným způsobem využití	Základní charakteristika a podmínky využití plochy	Část obce (lokality)
Z9/mp	OS	<p>Plocha navržená pro rozšíření parkurového areálu;</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní obsluha z navazující místní komunikace - ulice Na Brzdách - maximální koeficient podílu staveb zázemí areálu 0,03, max. podíl zpevněných ploch 0,05; - při realizaci zástavby respektovat vodní tok při jižní hranici lokality - při zástavbě nutno zohlednit polohu části lokalit v ochranném pásmu lesa (50 m od okraje lesa); <p><u>Poznámka:</u> Plocha Z9/mp se vymezuje změnou č.3 ÚP Náchod.</p>	Na Brzdách

Změnou č. 3 ÚP se ruší zastavitelné plochy Z12/n, Z1c/br, Z2/br, Z7/br, Z6/mp, a zahrnují se do zastavěného území jako plochy stabilizované, neboť jsou již využity pro určený účel:

k.ú. Náchod			
Označení lokality	Kód druhu plochy s rozdílným způsobem využití	Základní charakteristika a podmínky využití plochy	Část obce (lokality)
Z12/n	BI	<p>Zastavitelné plochy většího rozsahu jsou vymezeny v prolukách a na okraji stávající zástavby ve směru na Kramolnu;</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní obsluha ze silnice III. třídy; - výškové a objemové řešení umístovaných staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby; 	Krkonoská
Z13/n	BI	<ul style="list-style-type: none"> - maximální koeficient zastavění pozemku rodinného domu 0,3; - při zástavbě nutno zohlednit polohu části lokality Z13/n v ochranném pásmu lesa (50 m od okraje lesa); 	

k.ú. Bražec			
Označení lokality	Kód druhu plochy s rozdílným způsobem využití	Základní charakteristika a podmínky využití plochy	Část obce (lokality)
Z1a/br	BI	<p>Rezsáhlá zastavitelná plocha Z1a/br pro bydlení je vymezena severně původní zástavby Bražce, lokalita Z1b/br je vymezena jako plocha veřejného prostranství pro potřeby lokality, plocha Z1c/br je určena pro případnou realizaci objektu občanského vybavení veřejného charakteru;</p> <ul style="list-style-type: none"> — min. velikost pozemku pro realizaci RD— 850 m²; — maximální koeficient zastavění pozemku rodinného domu 0,3; — nutno zohlednit polohu části lokality v ochranném pásmu lesa (50 m od okraje lesa); 	V Kalhotách
Z1b/br	PV		
Z1c/br	OV		
Z2/br	BV	Zastavitelné plochy malého rozsahu dotvářejí zástavbu na severním okraji původní zástavby Bražce;	Luční
Z4/br	BV	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní obsluha z místní komunikace; - výškové a objemové řešení umístovaných staveb musí odpovídat 	

k.ú. Bražec			
Označení lokality	Kód druhu plochy s rozdílným způsobem využití	Základní charakteristika a podmínky využití plochy	Část obce (lokality)
Z5/br	BV	<p>charakteru okolní zástavby, v lokalitě Z2/br zohlednit vazbu na volnou krajinu;</p> <ul style="list-style-type: none"> - min. velikost pozemku pro realizaci RD - 1100 m²; - maximální koeficient zastavění pozemku rodinného domu 0,25; - při zástavbě nutno zohlednit polohu části lokality v ochranném pásmu lesa (50 m od okraje lesa); <p>— podmínkou využití lokality Z2/br je uzavření dohody o parcelaci;</p>	
Z7/br	BV	<p>Proluka v souvislém zastavění ve východní části ulice Novoměstská;</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní obsluha ze silnice III. třídy; — výškové a objemové řešení umístovaných staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby; — maximální koeficient zastavění pozemku rodinného domu 0,3; — při zástavbě nutno zohlednit polohu části lokality v ochranném pásmu lesa (50 m od okraje lesa); 	Novoměstská vý eh ed

k.ú. Malé Poříčí			
Označení lokality	Kód druhu plochy s rozdílným způsobem využití	Základní charakteristika a podmínky využití plochy	Část obce (lokality)
Z6/mp	OS	<p>Plocha navržená pro realizaci parkúrového areálu;</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní obsluha z navazující místní komunikace – ulice Na Brzdách — maximální koeficient podílu staveb zázemí areálu 0,03, max. podíl zpevněných ploch 0,05; — při realizaci zástavby respektovat vodní tok při jižní hranici lokality — při zástavbě nutno zohlednit polohu části lokality v ochranném pásmu lesa (50 m od okraje lesa); 	Na Brzdách

3.4 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

Doplňují se následující plochy přestavby:

Plochy přestavby			
Označení lokality	Kód druhu plochy s rozdílným způsobem využití	Základní charakteristika a podmínky využití plochy	Katastrální území / lokality

<i>Plochy přestavby</i>			
Označení lokality	Kód druhu plochy s rozdílným způsobem využití	Základní charakteristika a podmínky využití plochy	Katastrální území / lokalita
<i>P5/b</i>	<i>BI</i>	<p><i>Plocha přestavby malého rozsahu: na místě soukromé zahrady se vymezuje plocha pro stavbu rodinného domu.</i></p> <p>- <i>dopravní obsluha z ulice Nad Celnicí</i></p> <p><u>Poznámka:</u> Plocha P5/b se vymezuje změnou č.3 ÚP Náchod.</p>	<i>Běloves</i>

3.5 VYMEZENÍ KORIDORŮ PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Nemění se.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

4.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Plocha Z11/b původně určená pro veřejné prostranství se nově určuje pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu – OV a to v souvislosti rozvojem lázní v Bělovsi.

4.2 DOPRAVA

Nemění se.

4.3 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Koncepce zásobování vodou se nemění.

4.4 ODVEDENÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Koncepce nakládání s odpadními vodami se nemění.

4.5 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Koncepce zásobování elektrickou energií se nemění.

4.6 TELEKOMUNIKACE A RADIOKOMUNIKACE

Nemění se.

4.7 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Koncepce zásobování plynem se nemění.

4.8 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Koncepce zásobování teplem se nemění.

4.9 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Koncepce nakládání s odpady se nemění.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1 KONCEPCE ŘEŠENÍ KRAJINY

Celková koncepce krajinářského řešení a členění území na krajinné funkční plochy se nemění.

5.2 PROSTUPNOST KRAJINY

Nemění se.

5.3 OCHRANA PŘED POVODŇMI, PROTIEROZNÍ A REVITALIZAČNÍ OPATŘENÍ

Nemění se.

5.4 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Nemění se.

5.5 REKREACE

Nemění se.

5.6 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Nemění se.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Nemění se.

6.1 PLOCHY BYDLENÍ

Nemění se.

6.2 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Nemění se.

6.3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Nemění se.

6.4 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Nemění se.

6.5 PLOCHY REKREACE

Nemění se.

6.6 PLOCHY ZELENĚ

Nemění se.

6.7 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Nemění se.

6.8 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Nemění se.

6.9 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Nemění se.

6.10 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Nemění se.

6.11 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Nemění se.

6.12 PLOCHY LESNÍ

Nemění se.

6.13 PLOCHY PŘÍRODNÍ

Nemění se.

6.14 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Nemění se.

6.15 PLOCHY SPECIFICKÉ

Nemění se.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

7.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Nemění se.

7.2 PLOCHY PRO ASANACI S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Územní plán plochy pro asanace neobsahuje.

7.3 STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Územní plán nezahrnuje žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územním plánem Náchod nejsou navrženy veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro něž může být uplatněno předkupní právo.

9. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Nemění se.

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

Nemění se.

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Nemění se.

12. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Změna č. 3 ÚP Náchod navrhuje úplné vypuštění stanoveného pořadí změn v území a podmínek pro zastavění ploch na základě částečné realizace zastavěné plochy v předchozí etapě.

13. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nejsou.

14. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

14.1 NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část návrhu územního plánu obsahuje 13 číslovaných stran.

Grafická část návrhu územního plánu obsahuje 2 výkresy:

N1	Výkres základního členění území	M 1:10 000
N2	Hlavní výkres	M 1:5 000

Výkres pořadí změn v území (etapizace) se změnou č. 3 ÚP Náchod vypouští.