



**ZMENY A  
DOPLNKY Č.1  
ÚZEMNÉHO  
PLÁNU OBCE  
PADÁŇ**



# ZMENY A DOPLNKY Č. 1 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE PADÁŇ

návrh

## **Obstarávateľ:**

Obec Padáň

## **Poverený obstarávaním ÚPD:**

Ing. arch. Karol Ďurenec

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 470

## **Zhotoviteľ:**

EKOPLAN PRO, s.r.o.

[www.eko-plan.sk](http://www.eko-plan.sk)

## **Hlavný riešiteľ:**

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

## **Odborná spolupráca:**

Ing. Pavol Klúčik (doprava)

Ing. Mária Dobošová (vodné hospodárstvo)

Martin Brezovský (energetika)

Ing. Marta Copláková (environmentálne aspekty a poľnohospodárstvo)

## **Dátum spracovania:**

marec 2024

## Obsah

### A. Textová časť

Úvod.....	4
1. Základné údaje.....	5
1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy	
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	
1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	
2. Riešenie územného plánu .....	6
2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis	
2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	
2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia obce	
2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
2.6 Návrh funkčného využitia územia obce	
2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných území	
2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	
2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami	
2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	
2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	
2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	
2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	
2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	
2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch	
2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov	
3. Záväzná časť riešenia.....	12
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch	
3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia	

3.3	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia	
3.4	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia	
3.5	Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt	
3.6	Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability	
3.7	Vymedzenie zastavaného územia obce	
3.8	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	
3.9	Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny	
3.10	Zoznam verejnoprospešných stavieb	
3.11	Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny	
3.12	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	
4.	Príloha 1 - úplné znenie vybraných kapitol záväznej časti.....	15

## B. Grafická časť

- Výkres širších vzťahov – v mierke 1: 50 000 (výkres č. 1) – **bez zmien**
- Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami – v mierkach 1: 5000 (výkres č. 2), 1: 10 000 (výkres č. 3)
- Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia – v mierke 1: 5000 (výkres č. 4) – **bez zmien**
- Výkres riešenia verejného technického vybavenia – v mierke 1: 5000 (výkres č. 5) – **bez zmien**
- Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov ÚSES – v mierke 1: 10 000 (výkres č. 6)
- Výkres vyhodnotenia dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch, v mierke 1: 5000 (výkres č. 7)

## Úvod

### Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Zmeny a doplnky č. 1 územného plánu obce Padáň sú vypracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii. Nakoľko ide o čiastkové modifikácie, nie je účelné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie.

Textová časť je spracovaná vo forme odkazov na predmetnú kapitolu, podkapitolu, prípadne odsek, ktoré sa menia alebo dopĺňajú. Úprava smernej časti územnoplánovacej dokumentácie sa týka len niektorých kapitol textovej časti 2.4, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.12, 2.16. V ostatných kapitolách smernej časti nie sú potrebné ďalšie úpravy, resp. doterajšie riešenie sa vzťahuje aj na zmeny a doplnky č. 1, čo je vysvetlené v odôvodnení k príslušnej kapitole. V záväznej časti sa zmena týka len kapitol 3.1, 3.7, 3.8.

V grafickej časti je obsah zmien a doplnkov zakreslený na priesvitkách. Podklad priesvitiek predstavujú výrezy jednotlivých výkresov v pôvodnom znení. Priesvitky s podkladom sú vyhotovené v integrovanom tlačovom výstupe (výkres so zosvetleným podkladom).

Metodika spracovania, názvy výkresov a kapitol v textovej časti, ako aj spôsob zobrazenia javov vo výkresoch v maximálnej miere vychádza z doterajšej ÚPD.

### Opis riešenia zmien a doplnkov

Návrh riešenia zmien a doplnkov č. 1 zahŕňa doplnenie rozvojovej plochy D1 pre výstavbu bytového domu (priestorový celok B2).

Rozvojová plocha doplnku D1 je dopravne prístupná priamo z cesty III/1401 a je ju možné napojiť na existujúci vodovod, splaškovú kanalizáciu aj plynovod. V zmenách a doplnkoch č. 1 preto nebolo potrebné riešiť verejné dopravné a technické vybavenie, okrem výpočtu bilancie spotreby vody, elektrickej energie, zemného plynu.

Ďalej sa dopĺňajú aktuálne údaje o demografickom vývoji a upravujú sa údaje vyplývajúce z legislatívnych zmien (týka sa ochranných pásiem).

## **1. Základné údaje**

### **1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy**

Obstaranie zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Padáň vyvolali požiadavky obce na doplnenie rozvojovej plochy pre výstavbu bytového domu.

### **1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu**

Územný plán obce Padáň bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Padáni č. 13/2021 dňa 16.09.2021.

Koncepcia navrhnutá v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii je naďalej aktuálna a doterajší stavebný vývoj ju rešpektoval. Navrhované zmeny a doplnky založenú koncepciu vhodným spôsobom dopĺňajú.

### **1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním**

Navrhované riešenie zmien a doplnkov č. 1 je plne v súlade s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní na územný plán obce Padáň, ktoré bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Padáni č. 2/2020 zo dňa 15. 01. 2020.

Riešenie zmien a doplnkov č. 1 pokračuje v napĺňaní hlavných cieľov rozvoja územia.

## 2. Riešenie územného plánu (smerná časť)

### 2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis

---

*Bez zmien*

---

### 2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

---

*Bez zmien*

---

*(Po schválení ÚPD obce neboli schválené žiadne zmeny a doplnky nadradenej ÚPD)*

### 2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia obce

---

*Bez zmien*

---

*(Nedochádza k novým požiadavkám na riešenie záujmového územia obce ani širších vzťahov)*

### 2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

---

*Dopĺňa sa nový text a tabuľka, ktoré dokumentujú demografický vývoj obce v poslednom období:*

---

Z aktualizácie demografických údajov vyplýva, že v období rokov 2019 - 2022 počet obyvateľov obce stagnoval, čo bolo spôsobené najmä prirodzeným úbytkom. Potrebná je preto stabilizácia mladých rodín vytvorením ponuky nájomného bývania.

**Tab.: Vývoj počtu obyvateľov, narodených, zomretých, prisťahovaných a odsťahovaných v obci v rokoch 2019 – 2022**

Rok	narodení	zomrelí	prisťahovaní	odsťahovaní	Počet obyvateľov k 31.12.
2019	5	5	20	17	896
2020	3	6	16	15	894
2021	5	16	26	18	909
2022	7	14	18	29	891

Zdroj: ŠÚSR

## 2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

---

### *Bez zmien*

---

*(Návrhom rozvojovej plochy doplnku D1 nedochádza k zmene urbanistickej koncepcie)*

## 2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

---

### *V podkapitole Určenie funkčných územných zón sa dopĺňa text a tabuľka:*

---

Rozvojová plocha doplnku D1 je určená pre rozšírenie obytného územia. Pri predpokladanej obložnosti 2,5 bude uvedený prírastok bytového fondu predstavovať prírastok 40 obyvateľov.

**Tab.:** Prehľad navrhovaných rozvojových plôch a ich funkčné využitie – podľa zmien a doplnkov č. 1

Označenie rozvoj. plochy zmeny / doplnku	Výmera v ha	prevládajúce funkčné územie (funkcia)
D1	0,1930	obytné územie

### *V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B1, B2 sa vymedzenie územia dopĺňa o nasledovný text:*

---

Obytné územie B2 sa ďalej rozšíri o rozvojovú plochu doplnku D1.

## 2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných území

---

### *V podkapitole 2.7.1 Návrh riešenia bývania sa dopĺňa nasledovný text:*

---

V nadväznosti na existujúcu zástavbu bytových domov sa navrhuje rozvojová plocha doplnku D1, určená pre výstavbu bytového domu so 16 bytovými jednotkami.

## 2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

---

### *Dopĺňa sa nová odrážka s nasledovným textom:*

---

- rozvojová plocha doplnku D1



## 2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

---

***Definícia cestného ochranného pásma sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):***

---

- cestné ochranné pásma mimo zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce, definované od osi príslušného jazdného pásu (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.):
    - ochranné pásmo cesty III. triedy - v šírke 20 m
- 

***Odkaz na ochranné pásmo telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu zmeny príslušnej legislatívy):***

---

- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete (v zmysle zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách)
- 

***Definícia ochranného pásma vodovodu a kanalizácie sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):***

---

- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie (v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov) – vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:
    - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m
    - nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m
- 

## 2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami

---

***Bez zmien***

---

*(Na rozvojové plochy, dopĺňané v zmenách a doplnkoch č. 1, sa vzťahujú návrhy na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami podľa doterajšej ÚPD)*

## 2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení

---

### **Bez zmien**

---

*(Zmeny a doplnky ÚPD nemajú vplyv na návrhy ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability)*

## 2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

### 2.12.1 Doprava

---

#### **Bez zmien**

---

*(Rozvojová plocha doplnku D1 je dopravne prístupná priamo z cesty III/1401)*

### 2.12.2 Vodné hospodárstvo

---

***V kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, v podkapitole Výpočet potreby vody sa dopĺňa nasledovný text:***

---

Návrh zmien a doplnkov č. 1 vyvolá nároky na zásobovanie pitnou vodou v rozvojovej ploche doplnku D1. Priemerná potreba vody  $Q_p$  vyplývajúca zo zmien a doplnkov č. 1, bude 0,063 l/s.

*(Poznámka: Rozvojovú plochu doplnku D1 je možné napojiť na existujúci vodovod a splaškovú kanalizáciu, ktoré sú trasované popri ceste III/1401)*

### 2.12.3 Energetika

---

***V kapitole 2.12.3 Energetika, v podkapitole Zásobovanie elektrickou energiou sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:***

---

Na základe kapacity rozvojovej plochy doplnku D1 bude prírastok spotreby elektrickej energie 50 kW. Rozvojová plocha doplnku D1 bude zásobovaná z transformačnej stanice TS 0746-009, situovanej priamo v rozvojovej ploche doplnku D1.

**Tab.: Energetická bilancia spotreby elektrickej energie – podľa zmien a doplnkov č. 1**

Označenie plochy zmeny / doplnku	Kapacita	Požadovaný výkon Pp (kW)
D7	16 b.j.	50

(Poznámka: Pri výpočte energetickej bilancie sa uvažovalo s požadovaným výkonom 10,5 kW na 1 bytovú jednotku, pri koeficiente súčasnosti  $\beta = 0,3$ .)

---

**V kapitole 2.12.3 Energetika, podkapitole Zásobovanie plynom sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:**

---

Návrh zmien a doplnkov č. 1 vyvolá nároky na zásobovanie zemným plynom v rozvojovej ploche doplnku D1 – prírastok ročnej spotreby zemného plynu bude 38800 m<sup>3</sup>/rok.

**Bilancia prírastku spotreby zemného plynu – podľa zmien a doplnkov č. 1**

Označenie plochy zmeny / doplnku	Kapacita	Max. hodinový odber zemného plynu $Q_H$ (m <sup>3</sup> /hod)	Ročná spotreba zemného plynu $Q_R$ (m <sup>3</sup> /rok)
D1	16 b.j.	22,4	38800

(Poznámka: Potreba zemného plynu bola vypočítaná podľa Technických podmienok SPP, kde  $HQ_{IBV} = 1,4$  m<sup>3</sup>/hod,  $RQ_{IBV} = 2425$  m<sup>3</sup>/rok. Rozvojovú plochu doplnku D1 je možné napojiť prípojkou na existujúci plynovod zásobujúci príslahlé bytové domy)

## 2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

---

**Bez zmien**

---

## 2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

---

**Bez zmien**

---

## 2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

---

**Bez zmien**

---

(V súvislosti so zmenami a doplnkami ÚPD ani z iných dôvodov nie je potrebné vymedziť nové plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu)

## 2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch

### *Doplňa sa nasledovný text a tabuľka:*

V súvislosti s návrhom rozvojovej plochy doplnku D1 dôjde k novým záberom poľnohospodárskej pôdy s výmerou 0,1930 ha. Je určená pre výstavbu bytového domu, pričom využíva zvyškovú prieluku medzi existujúcou zástavbou a cintorínom, ktorá je inak ťažko obhospodarovateľná a ani v súčasnosti sa reálne nevyužíva ako orná pôda.

**Tab.:** Prehľad o štruktúre poľnohospodárskej pôdy v lokalitách s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely – podľa zmien a doplnkov č. 1

Číslo Lok.	K.ú.	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera PP			Užív. PP	Vybud. Hydr. zariad.	Čas. etapa realiz	Iná inform.	
				spolu v ha	Z toho Skupina BPEJ	výmera ha					z toho v ZÚO
D1	Padáň	bývanie (BD)	0,1930	0,1930	0017005 /1.	0,1930		PO	-	I.	-

Vysvetlivky: ZÚO – zastavané územie obce

## 2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov

### *Bez zmien*

*(Zmeny a doplnky č. 1 vzhľadom k ich minimálnemu rozsahu neprinášajú významnejšie environmentálne, ekonomické, sociálne a územnotechnické dôsledky)*

### **3. Závazná časť riešenia**

#### **3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia**

---

*V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B2 sa Vymedzenie dopĺňa o nasledovný text v novej odrážke:*

---

- rozvojová plocha doplnku D1

#### **3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia**

---

*Bez zmien*

---

#### **3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia**

---

*Bez zmien*

---

#### **3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia**

---

*Bez zmien*

---

#### **3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt**

---

*Bez zmien*

---

#### **3.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability**

---

*Bez zmien*

---

### 3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

---

***Dopĺňa sa nová odrážka s nasledovným textom:***

---

- rozvojová plocha doplnku D1

### 3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

---

***Definícia cestného ochranného pásma sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):***

---

- cestné ochranné pásma mimo zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce, definované od osi príľahlého jazdného pásu (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.):
  - ochranné pásmo cesty III. triedy - 20 m od osi vozovky

***Odkaz na ochranné pásmo telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu zmeny príslušnej legislatívy):***

---

- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete (v zmysle zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách)

***Definícia ochranného pásma vodovodu a kanalizácie sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):***

---

- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie (v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov) – vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:
  - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m
  - nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m

### **3.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny**

---

*Bez zmien*

---

### **3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb**

---

*Bez zmien*

---

### **3.11 Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny**

---

*Bez zmien*

---

### **3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb**

---

*Schéma sa dopĺňa v zmysle výkresov č. 2 a 3*

---

## 4. Príloha 1 - úplné znenie vybraných kapitol záväznej časti

Vysvetlivky:

obyčajný text = pôvodné znenie ÚPD

podčiarknutie = doplnený text – zmeny a doplnky č. 1

~~prečiarknutie~~ = vypustený text – zmeny a doplnky č. 1

Záväzná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch
- zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia
- zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt
- zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability
- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- zoznam verejnoprospešných stavieb a vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny
- určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny
- schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Z grafickej časti je súčasťou záväznej časti „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami“, t.j. výkresy č. 2 a 3.

### **3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch**

**Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania**

Z hľadiska priestorového usporiadania sú záväzné nasledovné zásady:



- novou výstavbou zachovať a podporiť kompaktný pôdorys obce
- rozvinúť pôsobenie kompozičných osí – hlavnej kompozičnej osi a sekundárnej kompozičnej osi
- navrhovanú uličnú sieť zokruhovať a prepojiť s existujúcou uličnou sieťou
- rešpektovať limity prírodného charakteru (vodné toky) a územnotechnické limity (cesty III. triedy, siete technickej infraštruktúry)
- rešpektovať vidiecky charakter zástavby, najmä jej výškovú hladinu a urbanistickú mierku jednotlivých stavieb
- uskutočniť komplexnú revitalizáciu a dobudovanie centrálnej zóny obce, vrátane úpravy a dotvorenia verejných priestranstiev, doplnenia verejnej zelene a oddychových plôch
- rešpektovať ako nezastavateľné plochy existujúce plochy verejnej zelene
- vytvoriť kontinuálny uličný priestor zástavbou na voľných prielukách
- doplnenie druhej strany zástavby na ulici s jednostrannou zástavbou
- samostatne stojace rodinné domy budovať na pozemkoch s minimálnou veľkosťou 500 m<sup>2</sup>
- konštrukcie oplotení pozemkov rodinných domov z uličnej strany vyššie ako 1,5 m môžu byť len priehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene
- novú výstavbu v rámci rozvojových plôch povoľovať v nadväznosti na existujúcu zástavbu tak, aby nedošlo k vytváraniu stavebných enkláv vzdialených od existujúcej zástavby
- dodržiavať regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pre jednotlivé funkčné územia
- vypracovať pre rozvojové plochy č. 1, 2, 3, 9 pred povoľovaním výstavby podrobné urbanistické štúdie, s komplexným urbanistickým riešením i návrhom regulácie, dopravného a technického vybavenia
- rozšíriť zastavané územie podľa navrhovanej hranice zastavaného územia, vyznačenej v grafickej časti a definovanej v kap. 3.7 záväznej časti
- rezervovať koridory pre líniové stavby komunikácií a technickej infraštruktúry podľa zásad uvedených v kap. 3.3 a 3.4

### **Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využívania**

Z hľadiska funkčného využívania sú záväzné nasledovné zásady:

- rozvoj územia orientovať hlavne na obytné funkcie
- nové plochy pre bývanie umiestniť prevažne na východnom okraji obce, vo výhodnej polohe k zariadeniam občianskej vybavenosti

- prípadnú výstavbu nových bytových domov realizovať v nadväznosti na existujúcu zástavbu bytových domov
- dôsledne priestorovo oddeľovať obytné funkcie a výrobné funkcie; pred výstavbou v rozvojovej ploche č. 9 preukázať, že príslušné výrobné územie nebude mať negatívne vplyvy na obytné prostredie a v prípade potreby realizovať opatrenia ich na elimináciu a výsadbu navrhovanej izolačnej zelene
- uskutočniť revitalizáciu hospodárskeho dvora PD a umožniť jeho funkčnú transformáciu aj pre nepoľnohospodársku výrobu
- vo výrobných areáloch, ktoré sú situované v kontakte s obytným územím, sú prípustné len prevádzky bez živočíšnej výroby a bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a príslušné obytné územie
- nepovoľovať v obci prevádzky priemyselnej výroby a logistiky nadmiestneho významu
- koncentrovať zariadenia občianskeho vybavenia celoobecného významu do centrálnej zóny obce
- v obytnom území je drobnochov hospodárskych zvierat prípustný len v rozsahu pre osobnú potrebu pri dodržaní minimálnej vzdialenosti stavby pre drobnochov od obytnej budovy 15 m a za predpokladu, že to umožňujú veterinárne a hygienické predpisy
- pri výstavbe obytných budov rešpektovať všetky ochranné pásma sietí a zariadení technickej a dopravnej infraštruktúry, ako aj hygienické ochranné pásma
- v rámci navrhovaných obytných súborov vybudovať plochy verejnej zelene s parkovou úpravou a pre oddychové aktivity obyvateľov, prípadne aj s detskými ihriskami
- rozvoj rekreačných aktivít orientovať na agroturistiku a športový rybolov
- agroturistiku rozvíjať najmä na bývalom majeri Petěň

### **Regulatívny priestorového usporiadania**

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby. Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

#### **Maximálna výška zástavby**

Regulatív maximálnej výšky zástavby určuje maximálny počet nadzemných podlaží. Maximálna výška zástavby sa môže zvýšiť len o 1 ustúpené podlažie, o výšku šikmej strechy s podkrovím. Regulatív sa nevzťahuje na technické vybavenie (stožiare vysielateľov a pod.) umiestňované mimo zastavaného územia.

- 1 nadzemné podlažie – v rekreačnom území R1, R3

- 2 nadzemné podlažia – v obytnom území B1, vo výrobnom území V1, V2, v rekreačnom území R2
- 3 nadzemné podlažia – v obytnom území B2

### **Maximálny podiel zastavaných plôch**

Maximálny podiel zastavaných plôch je určený maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku alebo k skupine pozemkov x 100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy, plochy športovísk. Závazný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby. Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený.

- maximálne 40% – v centrálnej zóne obce (časť obytného územia B1, B2)
- maximálne 30% – v obytnom území B1, B2, vo výrobnom území V1, V2
- maximálne 15% – v rekreačnom území R1, R2, R3

### **Odstupové vzdialenosti medzi objektmi**

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

### **Regulatívy funkčného využitia územia**

Územný plán obce v zmysle vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (§ 12, ods. 4, písm. f) stanovuje nasledovný súbor regulatívov funkčného využívania územia:

- priradenie k prevládajúcemu funkčnému územiu (obytné / zmiešané / výrobné / rekreačné územie).
- prípustné funkčné využívanie – vymedzenie prevládajúceho funkčného využívania. Prípustné funkčné využívanie musí predstavovať minimálne 75% funkčných plôch príslušného priestorového celku.
- obmedzujúce funkčné využívanie – je prípustné len za stanovených podmienok, resp. obmedzení. Obmedzujúce funkčné využívanie môže predstavovať maximálne 25% funkčných plôch príslušného priestorového celku.
- zakazujúce funkčné využívanie – pomenúva neprípustné funkcie s predpokladom nevhodného pôsobenia na okolité prostredie

Regulatívy sa vzťahujú na priestorové (regulačné) celky, ktoré sú v komplexnom výkrese vymedzené grafickou značkou príslušného plošného javu alebo javov a súčasne kódom priestorového celku. Názvy plošných javov korešpondujú s názvami príslušných priestorových celkov. Niektoré plošné javy definujú dva príbuzné priestorové celky,

pričom v grafickej časti sú rozlíšené kódom priestorového celku. Súčasťou obytného územia sú aj vyznačené menšie plochy doplnkových funkcií obmedzujúceho funkčného využitia (občianske vybavenie), ktoré nie sú samostatne označené kódom priestorového celku. V prípade územia bez predpokladu lokalizácie zástavby vyplýva príslušnosť k priestorovému celku z odseku „vymedzenie“. Definované sú funkčné územia a im prislúchajúce priestorové celky tak, ako sú uvedené v tabuľke.

### **Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B1**

Charakteristika:

- V priestorovom celku sa počíta so zachovaním, ako aj s novou výstavbou rodinných domov s možnosťou zastúpenia menších prevádzok základného občianskeho vybavenia a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, prípadne aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu maximálnej zastavanej plochy. Rozvojová plocha č. 4 a vyznačené časti rozvojových plôch č. 3 a 5 sú určené primárne pre občianske vybavenie.

Vymedzenie:

- existujúca zástavba obytných budov a občianskej vybavenosti, voľné prieluky
- navrhované rozvojové plochy č. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11

Prevládajúce funkčné územie:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v rodinných domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základné občianske vybavenie typu maloobchod, služby pre obyvateľstvo, sociálne služby (vrátane zdravotníckych a vzdelávacích zariadení), verejné stravovanie, administratíva, kultúrne zariadenia – len miestneho významu
- nepoľnohospodárska výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – len výrobné služby a remeselné prevádzky a mimo centrálnej zóny obce
- ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu pre potreby príslušného obytného územia

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie v bytových domoch, okrem existujúceho
- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby) – okrem drobného chovu
- priemyselná výroba (vrátane stavebnej výroby)

- skladovanie a logistika
- občianske vybavenie vyššieho významu s negatívnymi vplyvmi na kvalitu prostredia a/alebo s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

## **Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B2**

Charakteristika:

- V priestorovom celku sa počíta so zachovaním, resp. novou výstavbou bytových domov, so zastúpením základného občianskeho vybavenia. Kombinácia bývania v bytových domoch a rodinných domoch v rámci priestorového celku je nežiadúca. Jednotlivé funkcie prípustného funkčného využívania a obmedzujúceho funkčného využívania je možné kombinovať v rámci polyfunkčných objektov (napr. bývanie v bytových domoch + prípustné druhy občianskeho vybavenia).

Vymedzenie:

- existujúca zástavba bytových domov na východnom okraji obce
- navrhovaná rozvojová plocha č. 1
- rozvojová plocha doplnku D1

Prevládajúce funkčné územie:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v bytových domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základné občianske vybavenie typu maloobchod, služby pre obyvateľstvo, sociálne služby (vrátane zdravotníckych a vzdelávacích zariadení), verejné stravovanie, administratíva, kultúrne zariadenia – len miestneho významu

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie v rodinných domoch
- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby a drobného chovu)
- priemyselná výroba (vrátane stavebnej výroby, remeselnej výroby a výrobných služieb)

- skladovanie a logistika
- občianske vybavenie vyššieho významu s negatívnymi vplyvmi na kvalitu prostredia a/alebo s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

### **Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie R1**

Charakteristika:

- Existujúci športový areál s futbalovým ihriskom sa zachová, dobuduje a doplní sa jeho vybavenie o viacúčelové ihrisko.

Vymedzenie:

- existujúci športový areál
- navrhovaná rozvojová plocha č. 12

Prevládajúce funkčné územie:

- **rekreačné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- šport a rekreácia – športové ihriská a zariadenia pre rekreáciu a šport

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- občianske vybavenie – len zariadenia súvisiace s prípustným funkčným využívaním
- verejná a vyhradená zeleň – na podporu oddychových a rekreačných funkcií

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu
- skladovanie a logistika
- občianske vybavenie nesúvisiace s prípustným funkčným využívaním
- technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu

### **Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie R2**

Charakteristika:

- V existujúcej polohe sa budú realizovať aktivity agroturistiky, s možnosťou intenzifikácie využitia areálu.

Vymedzenie:

- areál bývalej farmy majera Petěň

Prevládajúce funkčné územie:

- **rekreačné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- rekreácia - agroturistika (vrátane ubytovania a drobnochovu)

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- športové ihriská a zariadenia pre rekreáciu a šport - len zariadenia súvisiace s prípustným funkčným využívaním
- občianske vybavenie – len zariadenia súvisiace s prípustným funkčným využívaním
- nepoľnohospodárska výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – len výrobné služby a remeselné prevádzky
- vyhradená zeleň – na podporu oddychových a rekreačných funkcií

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie (okrem ubytovania návštevníkov, zamestnancov a správcov)
- priemyselná výroba (vrátane stavebnej výroby)
- skladovanie a logistika
- živočíšna výroba - veľkochochov
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

### **Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie R3**

Charakteristika:

- Rekreačné územie sa zachová bez predpokladu rozširovania zástavby novými rekreačnými chatami

Vymedzenie:

- individuálna rekreácia pri rybníku na hranici s k.ú. Boheľov

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- rekreácia individuálna vo väzbe na športový rybolov
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

- ihriská a oddychové plochy
- verejná, poloverejná a súkromná zeleň – na podporu oddychových a rekreačných funkcií
- občianska vybavenosť viazaná na objekty športu (služby, verejné stravovanie)

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu

### **Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V1**

Charakteristika:

- Existujúci výrobný areál poľnohospodárskej výroby sa zachová, s možnosťou intenzifikácie a využitia aj pre podnikateľské aktivity nepoľnohospodárskej výroby a skladov.

Vymedzenie:

- hospodársky dvor PD

Prevládajúce funkčné územie:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby – do 100 veľkých dobytčích jednotiek)
- nepoľnohospodárska výroba (vrátane stavebnej výroby), výrobné služby (vrátane opravárenských, servisných, komunálnych prevádzok) - bez negatívnych a rušivých vplyvov
- skladovanie a distribúcia - miestneho významu

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- komerčná administratíva – súvisiaca s prípustným funkčným využívaním
- agroturistika s prechodným ubytovaním návštevníkov – s kapacitou do 10 lôžok
- odpadové hospodárstvo (zberný dvor, kompostovisko) – len miestneho významu a bez negatívnych vplyvov na životné prostredie
- plochy ochrany a areálovej zelene

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- skladovanie a logistika vyššieho významu



- bývanie (okrem ubytovania zamestnancov a návštevníkov)
- šport a rekreácia

### **Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V2**

Charakteristika:

- Existujúci výrobný areál poľnohospodárskej výroby sa zachová, s predpokladom jeho využívania pre intenzívnu živočíšnu výrobu.

Vymedzenie:

- areál hydinárskej farmy (v južnej časti katastrálneho územia)

Prevládajúce funkčné územie:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby)

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- komerčná administratíva – súvisiaca s prípustným funkčným využívaním
- plochy ochrannej a areálovej zelene

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- priemyselná výroba
- skladovanie a logistika vyššieho významu
- bývanie
- šport a rekreácia

### **Regulácia funkčného využitia pre územie bez zástavby K1**

Charakteristika:

- Územie voľnej krajiny K1 je intenzívne poľnohospodársky využívané prevažne ako orná pôda. Je vhodné na poľnohospodárske využitie, bez lokalizácie novej zástavby. Pre zvýšenie ekologickej stability sú potrebné ekostabilizačné opatrenia a dobudovanie prvkov ÚSES.

Vymedzenie:

- Ide o riečnu rovinu s ornou pôdou, ktorá predstavuje celé katastrálne územie s výnimkou existujúcej zástavby so sídelnou zeleňou a jej navrhovaného rozšírenia.

Prípustné funkčné využívanie:

- poľnohospodárska pôda (orná pôda, trvalé kultúry, trvalé trávne porasty)

- nelesná drevinová vegetácia, lesné porasty, vodné plochy

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len nevyhnutné vybavenie
- zariadenia a stavby pre poľnohospodársku výrobu – len stavby na mieste zastavaných plôch alebo ostatných plôch (podľa KN), prípadne stavby a prístrešky, ktoré nie sú trvalými stavbami a nevyžadujú trvalý záber poľnohospodárskej pôdy (napr. poľné hnojisko, kompostovisko atď.)
- doplnkové vybavenie cyklistických trás a peších turistických trás – prístrešky, odpočívadlá, rozhľadne atď.

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- výstavba akýchkoľvek iných trvalých stavieb
- ťažba nerastných surovín

## **Regulácia funkčného využitia pre územie bez zástavby K2**

Charakteristika:

- Sídlna zeleň nadväzuje na obytné územie. Tvorí ju verejná zeleň a špeciálna zeleň (vrátane cintorína), ako aj súkromná zeleň rozsiahlejších záhrad v zastavanom území vo vyznačenej polohe. Je nevyhnutná pre zabezpečenie kvality životného prostredia, ako aj ekologickej stability územia.

Vymedzenie:

- verejná zeleň
- súkromná zeleň záhrad (v zastavanom území - podľa vyznačenia v grafickej časti)
- existujúca špeciálna zeleň (cintorín)

Prípustné funkčné využívanie:

- záhrady, vrátane hospodárskych objektov v nevyhnutnom rozsahu
- verejná zeleň
- vyhradená zeleň (cintorín), vrátane objektov pohrebných a súvisiacich služieb – len existujúci areál cintorína
- vodné plochy

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- ihriská a oddychové plochy – len v rámci plôch verejnej zelene
- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- všetky ostatné druhy využívania