

OZNÁMENIE O STRATEGICKOM DOKUMENTE

(podľa prílohy č.2, zákona NR SR č. 24/2006 Z.z., o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, v znení neskorších predpisov)

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE OSTROV ZMENY A DOPLNKY 5/2024

November 2024

I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI

1. Názov

Obec Ostrov

2. Identifikačné číslo

00312827

3. Adresa sídla

Obec Ostrov
Obecný úrad Ostrov 315
922 01 Ostrov
obecostrov@obecostrov.sk
033/7719771

4. Oprávnený zástupca navrhovateľa

Jozef Tkáč, starosta obce
starosta@obecostrov.sk
033/7746134

5. Kontaktná osoba pre informácie o strategickom dokumente

Ing. Miroslav Polonec
odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD
Lomonosovova 6, 917 08 Trnava
tel. 033/5521 266, 0903 419 636
e-mail: polonec@ttonline.sk

II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STRATEGICKOM DOKUMENTE

1. Názov

Územný plán obce Ostrov - Zmeny a doplnky 5/2024

2. Charakter

Strategický dokument – územnoplánovacia dokumentácia.

3. Hlavné ciele rozvoja územia

Špecifikovať pre riešené územie Zmien a doplnkov 5/2024 ÚPN-O Ostrov zásady a regulatívy v zmysle §11 ods. 5 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov o územnom plánovaní a stavebnom poriadku.

4. Obsah, osnova strategického dokumentu

Obsah Zmien a doplnkov 5/2024 je v súlade s § 22,30,31 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a §12 vyhl. MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Zmeny a doplnky 5/2024 Územného plánu obce Ostrov budú riešiť nasledovné lokality:

5a/2024 – lokalita 9, plochy bývania, rodinné domy
5b/2024 – lokalita 3b, plochy bývania, rodinné domy

Zmena 5a/2024 – lokalita 9, plochy bývania, rodinné domy - navrhovaná zmena rieši parcelu č.1310/34 v lokalite 9, ktorá je definovaná ako plocha skladov, výroby a technickej vybavenosti v k.ú. Ostrov, ktorej funkčné využitie sa zmení na plochy bývania pre výstavbu jedného rodinného domu na parcele reg.“C“:

p.č.1310/34 1 001 m² ostatná plocha mimo zastavané územie

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Ostrov špecifikované ako plochy skladov, výroby a technickej vybavenosti. Novým priestorovým riešením lokality sa mení funkčné využitie danej parcely na plochy bývania pre výstavbu jedného rodinného domu, regulatív A1 – Obytné územie, bývanie v RD a súkromná zeleň.

Dopravné napojenie a pripojenie na verejné rozvody IS ostáva pôvodné z areálovej komunikácie lokality 9.

Celková koncepcia dopravného a technického riešenia v obci nie je touto zmenou ovplyvnená.

Zmena 5b/2024 – lokalita 3b, plochy bývania, rodinné domy - navrhovaná zmena rieši rozšírenie pôvodne navrhovaných plôch bývania o plochu parcely 262/3, k.ú. Ostrov, ktorá sa preradí v lokalite 3b z výhľadu do návrhu. Zmena je navrhovaná pre výstavbu jedného rodinného domu na parcele reg.“C“:

p.č.262/3 1 675 m² ostatná plocha v zastavanom území

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Ostrov špecifikované ako plochy rodinných domov a plochy súkromnej zelene a záhrad vo výhľade. Novým priestorovým riešením lokality sa nemení jej funkčné využitie, mení sa iba jej časová etapizácia preradením z výhľadu do návrhu. Navrhovaný regulatív - funkčná plocha A1 – Obytné územie, bývanie v RD a súkromná zeleň.

Dopravné napojenie a pripojenie na verejné rozvody IS bude priamo z jestvujúcej miestnej účelovej komunikácie, z Jalšovskej ulice.

Celková koncepcia dopravného a technického riešenia v obci nie je touto zmenou ovplyvnená.

Obsah návrhu riešenia územného plánu bude pozostávať z textovej a grafickej časti, textová časť bude pozostávať zo smernej a záväznej časti. Grafická časť obsahuje výkresy vypracované v zmysle zákona č. 55/2001 Z.z., ktorými sú:

- | | |
|--------------------------------|----------|
| 1. Schéma záväznej časti a VPS | 1: 5 000 |
| 2. SZČ a VPS výrez č.1 | 1: 2 000 |
| 3. SZČ a VPS výrez č.2 | 1: 2 000 |

5. Uvažované variantné riešenia

Nie sú uvažované variantné riešenia

6. Vecný a časový harmonogram prípravy a schvaľovania

- a) prípravné práce
 - 15 dní mesiac november 2024
- b) vypracovanie návrhu Zmien a doplnkov 5/2024 ÚPN-O
 - 15 dní december 2024
- c) prerokovanie a schválenie Zmien a doplnkov 5/2024 ÚPN-O
 - 2 mesiace december 2024 - január 2025
- d) zverejnenie a uloženie Zmien a doplnkov 5/2024 ÚPN-O

- 1 mesiac február 2025

7. Vzťah k iným strategickým dokumentom

Pri spracovaní Zmien a doplnkov 5/2024 boli rešpektované tieto východiskové podklady a dokumenty:

- Územný plán obce Ostrov schválený obecným zastupiteľstvom v Ostrove uznesením č.4/2008 zo dňa 31.03.2008, vrátane neskorších zmien 1/2011, 2/2017, 3/2018 a 4/2021
- Územný plán regiónu Trnavského samosprávneho kraja, (19.01.2015)

8. Orgán kompetentný na jeho prijatie

Obecné zastupiteľstvo obce Ostrov

9. Druh schvaľovacieho dokumentu

Uznesenie obecného zastupiteľstva v Ostrove – všeobecne záväzné nariadenie obce o vyhlásení záväznej časti.

III. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O PREDPOKLADANÝCH VPLYVOCH STRATEGICKÉHO DOKUMENTU NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE VRÁTANE ZDRAVIA

1. Požiadavky na vstupy

1.1 Pôda:

Pri návrhu zmien nie je nutné uvažovať s vyňatím poľnohospodárskej pôdy a jej využitím na iné účely.

1.2 Nároky na zastavané územie:

Zastavané územie obce sa nezväčší oproti platnému územnému plánu.

1.3 Voda:

Strategický dokument v tejto oblasti nebude riešiť zásobovanie pitnou a úžitkovou vodou. Rozvod odpadovej a dažďovej vody bude rešpektovať jestvujúcu koncepciu v obci. Rozvod požiarnej vody nie je ovplyvnený navrhovanými zmenami. Prípojenie na miestne rozvody inžinierskych sietí sa budú riešiť ako prípojky v samostatných projektových dokumentáciách pre stavebné povolenia.

1.4 Ostatné surovinové a energetické zdroje:

Vzhľadom na charakter zmien sa neriešia surovinové zdroje ani energetické zdroje. Teplo – zdrojom tepla pre navrhované lokality budú vlastné nezávislé zdroje na báze zemného plynu a elektrickej energie, alt. tepelné čerpadlá s napojením na jestvujúce kapacity v obci.

1.5 Doprava:

Navrhované zmeny riešia iba napojenie na jestvujúce miestne komunikácie – vjazdy na pozemok.

2. Údaje o výstupoch

Údaje o výstupoch strategického dokumentu budú formulované v záväznej časti navrhovanej zmeny 5/2024 územného plánu – záväzné regulatívy územného rozvoja. Pri ich stanovení budú zohľadnené všetky technické a právne predpisy z oblasti ochrany prírody a

tvorby krajiny, ochrany životného prostredia, zdravia obyvateľstva a dopravného a technického zabezpečenia riešeného územia v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja.

Výstupy budú rešpektovať platné regulatívy z pôvodného územného plánu, vrátane schválených zmien.

3. Údaje o priamych a nepriamych vplyvoch na životné prostredie

Údaje o vplyvoch na životné prostredie budú vychádzať z celkového komplexného riešenia zmeny 5/2024. Vzhľadom nato, že sa mení funkčné využitie plôch riešeného územia navrhovanej zmeny na obytné územie len v rozsahu dvoch rodinných domov, nebudú sa zásadne meniť alebo zväčšovať negatívne vplyvy na životné prostredie v obci.

Plocha riešeného územia obce sa zväčšuje len o plochu dvoch parciel na stavbu dvoch rodinných domov preto bude zaznamenaný len minimálny nárast počtu obyvateľov v tejto lokalite.

3.1 Priame vplyvy na životné prostredie:

Predpokladané vplyvy na životné prostredie vychádzajú zo zdrojov znečistenia ovzdušia, predpokladaná spotreba pitnej vody, množstvo odpadových vôd a predpokladané množstvo odpadov predpokladá iba minimálny nárast proti pôvodnému územnému plánu.

Urbanistický rozvoj územia obce, obdobie výstavby - vplyvy obdobia výstavby týchto funkcií (bývanie) budú významné iba v časti riešenej lokality v obci. Predpokladá sa však, že z hľadiska ekonomiky bude skrátené na čo najkratšie obdobie a negatívne vplyvy (zvýšený pohyb motorových vozidiel, prašnosť, hluk, blato, vibrácie, zvýšený pohyb osôb, sekundárne zvýšenie potreby ich prepravy so sprievodnými javmi), budú akceptované do relatívne krátkeho časového úseku.

Ovzdušie:

Ochrana čistoty ovzdušia – zdroje znečistenia, množstvá a druhy emisií budú vznikať počas výstavby a užívania objektov v jednotlivých lokalitách. Pri výkopových a ostatných zemných prácach pri výstavbe objektov bude vznikať prašnosť. Vzhľadom na rozsah a dĺžku trvania týchto stavebných prác je možné predpokladať, že úroveň znečistenia ovzdušia nepresiahne zákonom stanovené limitné hodnoty.

Počas užívania navrhovaných objektov sa nepredpokladá, že dôjde k znečisťovaniu ovzdušia.

Voda:

Nepredpokladá sa, že dôjde k znečisteniu podzemných a povrchových vôd dotknutého územia navrhovaných zmien.

Odpady:

Množstvo odpadov v tomto štádiu prípravy nie je možné spoľahlivo určiť. Prevažujúce objemy výkopových zemín budú využité priamo na pozemku pri výstavbe rodinného domu na záস্যy a úpravy terénu. Prebytočné zeminy budú k dispozícii navrhovateľovi a záujemcom.

Zber, manipulácia, zvoz a zhodnotenie alebo zneškodnenie odpadov bude zabezpečené spoločnosťami, ktoré majú oprávnenie na vykonávanie týchto činností. Systém zberu komunálneho a drobného stavebného odpadu zabezpečí obec, v súlade so zákonom o odpadoch NR SR č.79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Hluk a vibrácie:

Zdroje a intenzita hluku a vibrácií budú ovplyvňovať okolie dotknutého územia výstavby iba počas realizácie stavebných prác. Pri užívaní stavby je nutné dodržať ustanovenia nariadenia vlády SR č.339/2006 Z.z., ktorým sa stanovujú podrobnosti o

prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií.

Významné terénne úpravy a zásahy do krajiny:

Vzhľadom na stav a konfiguráciu terénu plochy zmeny 5/2024 sa nepredpokladajú žiadne významné terénne úpravy a zásahy do krajiny.

Na ploche navrhovanej činnosti, vzhľadom na jej plochý povrch bez významných výškových rozdielov a rovnomerný malý sklon, budú vykonané iba nevyhnutné skrývky povrchových útvarov, úpravy terénu na určenú výškovú úroveň, vytýčenie technickej a dopravnej infraštruktúry a nadzemných objektov

3.2 Nepriame vplyvy na životné prostredie:

Nevyhnutné vplyvy urbanizovaného prostredia, obdobie užívania - navrhovaná činnosť primárne nebude negatívne vplývať na životné prostredie. Sekundárne, predovšetkým dopravnými väzbami na kontaktné územie, bude mierne ovplyvnená jeho kvalita. Početnosť pohybov vozidiel denne v tomto štádiu nie je možné určiť. Predpokladá sa však, že nenastane žiadny výrazný nárast vozidiel.

Užívanie a bývanie v rodinnom dome v plánovanom rozsahu a režime nezmení únosný vplyv na zdravie obyvateľstva a prostredie pri zachovaní predpisov ochrany ovzdušia. Z toho hľadiska možno riešené územie hodnotiť ako environmentálne únosné aj s ohľadom na súčasný stav prostredia, definíciu environmentálnej regionalizácie, zistenú hygienickú kvalitu pôdy a činnosť akceptovať ako vhodnú

4. Vplyv na zdravotný stav obyvateľstva

Nepredpokladajú sa negatívne primárne alebo sekundárne vplyvy, zhoršujúce zdravotný stav obyvateľstva.

5. Vplyv na chránené územia

Na riešenom území sa nenachádzajú žiadne chránené územia prírody

6. Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického materiálu

Pri príprave a realizácii navrhovaných funkcií nepredpokladáme a neočakávame riziká, ktorých význam a vplyv by mohol vylúčiť očakávané ciele alebo vplyv, ktorý by mohol významnejšie negatívne ovplyvniť vlastnosti dotknutého územia a podmienky života obyvateľov bývajúcich v kontaktnom obytnom území.

7. Vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice

V rámci strategického dokumentu Zmien a doplnkov 5/2024 ÚPN-O Ostrov sa nepredpokladajú vplyvy presahujúce štátne hranice SR.

IV. DOTKNUTÉ SUBJEKTY

1. Vymedzenie zainteresovanej verejnosti vrátane jej združení

- obyvatelia obce
- vlastníci nehnuteľností v katastrálnych územiach obce
- fyzické a právnické osoby, využívajúci územie obce
- združenia pôsobiace v obci
- susedné obce

2. Zoznam dotknutých subjektov

1. Okresný úrad Trnava, odbor starostlivosti o ŽP, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Kollárova 8, 917 02 Trnava

2. Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie, ŠSOO, ŠSOH, ŠVS,
3. Okresný úrad Trnava, Odbor opravných prostriedkov, referát pôdohospodárstva, Vajanského 2, 917 01 Trnava
4. Okresný úrad Trnava, Odbor výstavby a BP, Kollárova 8, 917 02 Trnava
5. Krajský pamiatkový úrad Trnava, Cukrová 1, 917 02 Trnava
6. Trnavský samosprávny kraj, Starohájska 10, 917 01 Trnava
7. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Piešťanoch
8. Okresný úrad v Piešťanoch, Odbor civilnej ochrany a krízového riadenia, Krajinská cesta 13, 921 01 Piešťany
9. Okresný úrad Piešťany, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Krajinská cesta 13, 921 01 Piešťany
10. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Limbová 6, 917 09 Trnava
11. Ministerstvo zdravotníctva SR, Inšpektorát kúpeľov a žriediel
12. Ministerstvo životného prostredia SR, sekcia geológie a prírodných zdrojov, Odbor štátnej geologickej správy
13. Obec Krakovany
14. Obec Šípkové
15. Obec Očkov
16. Obec Pobedim
17. Obec Bašovce
18. Obec Veľké Orvište

3. Dotknuté susedné štáty

Navrhovanou Zmenou a doplnkom 5/2024 ÚPN-O Ostrov nebudú dotknuté žiadne susedné štáty.

V. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

1. Mapová a grafická dokumentácia

Strategický dokument bude obsahovať grafickú časť v nasledovnom rozsahu:

- | | |
|--------------------------------|----------|
| 1. Schéma záväznej časti a VPS | 1: 5 000 |
| 2. SZČ a VPS výrez č.1 | 1: 2 000 |
| 3. SZČ a VPS výrez č.2 | 1: 2 000 |

2. Materiály použité na vypracovanie strategického dokumentu

- Záväzná časť „Územného plánu regiónu Trnavského samosprávneho kraja“
- Územný plán obce Ostrov vrátane schválených zmien

VI. MIESTO A DÁTUM VYPRACOVANIA OZNÁMENIA

Trnava, 25.11.2024

VII. POTVRDENIE SPRÁVNOSTI ÚDAJOV

1. Spracovateľ oznámenia

Ing.arch. Peter Odnoga

2. Navrhovateľ

Jozef Tkáč, starosta obce Ostrov

ZMENY A DOPLNKY
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
OSTROV

ZMENA 5/2024
NÁVRH

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

5a/2024 – lokalita 9, parc.č.1310/34 - plochy bývania, rodinné domy
5b/2024 – lokalita 3b, parc.č. 262/3 - plochy bývania, rodinné domy

OBSTARÁVATEL: OBEC OSTROV
SPRACOVATEL: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEL: ING.ARCH. PETER ODNAGA, ING.ARCH.TAMARA ČENDULOVÁ
DÁTUM: NOVEMBER 2024

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 5/2024	2
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	2
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	2

2. Návrh riešenia zmeny 5/2024

Vymedzenie riešeného územia zmeny	2
Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	3
Návrh zmeny funkčného využitia územia	3
Návrh riešenia zmeny	3
Vymedzenie zastavaného územia	3
Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	3
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, pož. ochrany	4
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	4
Verejnú dopravnú a technické vybavenie	4
Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	4
Vymedzenie prieskumných, chránených lož. území	5
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	5
Perspektívne využitie PF na nepoľnohospodárske účely	5
Záväzná časť	6

Grafická časť zmeny 5/2024

1. Schéma záväznej časti a VPS	1: 5 000
2. SZČ a VPS výrez č.1	1: 2 000
3. SZČ a VPS výrez č.2	1: 2 000

OBSTARANIE ÚPD

Osoba odborne spôsobilá, pomocou ktorej zabezpečuje obecny úrad obce Ostrov obstaranie územnoplánovacej dokumentácie:

Ing. Miroslav Polonec

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 5/2024 územného plánu

Predmetom zmeny 5/2024 územného plánu obce Ostrov, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú tieto zmeny plôch navrhovanej lokality, vrátane súvisiacich funkčno - priestorových zmien a územno - technických investícií:

Zmena 5a/2024 – lokalita 9, plochy bývania, rodinné domy - navrhovaná zmena rieši parcelu č.1310/34 v lokalite 9, ktorá je definovaná ako plocha skladov, výroby a technickej vybavenosti v k.ú. Ostrov, ktorej funkčné využitie sa zmení na plochy bývania pre výstavbu jedného rodinného domu

Zmena 5b/2024 – lokalita 3b, plochy bývania, rodinné domy - navrhovaná zmena rieši rozšírenie pôvodne navrhovaných plôch bývania o plochu parcely 262/3, k.ú. Ostrov, ktorá sa preradí v lokalite 3b z výhľadu do návrhu.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Ostrov existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce z júla roku 2008, spracovateľ Ing.arch.D.Drgoňová, Ing.arch.A.Drgoňa.

Územný plán obce Ostrov bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Ostrove uznesením č.4/2008, dňa 31.03.2008.

Ku dnešnému dňu boli spracované následné zmeny a doplnky k schválenému územnému plánu obce:

Zmena 1/2011 – lokalita 4c - zmena bola spracovaná v júli 2011 a bola obecným zastupiteľstvom v Ostrove schválená uznesením č.3/10/2011 dňa 27.10.2011.

Zmena 2/2017 – lokalita 4c2, 2a - zmena bola spracovaná vo februári 2018 a bola obecným zastupiteľstvom v Ostrove schválená uznesením č.10/02/2018 dňa 26.02.2018.

Zmena 3/2018 – lokalita 3b - zmena bola spracovaná v máji 2019 a bola obecným zastupiteľstvom v Ostrove schválená uznesením č.10/06/2019 dňa 26.06.2019.

Zmena 4/2021 – lokalita 3a, 3b, 4c, 4d - zmena bola spracovaná v októbri 2022 a bola obecným zastupiteľstvom v Ostrove schválená uznesením č.07/06/2023 dňa 19.06.2023.

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Ostrov plne rešpektuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadaním. Požiadavky na rozvoj bývania, občianskej vybavenosti, a plôch výroby sú z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a zachovania kultúrnych pamiatok rešpektované v plnom rozsahu schváleného Zadania.

Zmena 5/2024 územného plánu nenavrhuje novú rozvojovú plochu mimo zastavaného územia obce, preklasifikováva plochy skladov, výroby a technickej vybavenosti na p.č. 1310/34 v k.ú. Ostrov, ktorej funkčné využitie sa zmení na plochy bývania pre výstavbu jedného rodinného domu a preklasifikováva z výhľadu do návrhu obytné plochy v centrálnej časti obce.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 5/2024

Vymedzenie riešeného územia zmeny

Zmena 5a/2024 – lokalita 9 – plochy bývania, rodinné domy

Riešená plocha zmeny je situovaná juhozápadne od zastavaného územia obce. Územie navrhovanej lokality sa nachádza v lokalite 9 na parcele reg.“C“ k.ú. Ostrov:

p.č.1310/34 1 001 m² ostatná plocha mimo zastavané územie

Zmena 5b/2024 – lokalita 3b, plochy bývania, rodinné domy

Riešená plocha zmeny je situovaná východne od centrálnej časti zastavaného územia obce. Územie navrhovanej lokality sa nachádza na parcele reg.“C“ k.ú. Ostrov:

p.č.262/3 1 675 m² ostatná plocha v zastavanom území

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Zmena 5a,b/2024 – plochy bývania, rodinné domy

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania riešeného územia sa zmenou 5/2024 nemení. Sú dodržané hlavné kompozičné princípy výstavby v obci z pôvodného územného plánu. Zmenou funkčného využitia lokality sa pôvodná koncepcia nemení, mení sa iba možnosť využitia parcely č.1310/34. Preradením plochy parcely č.262/3 z výhľadu do návrhu sa pôvodná koncepcia nemení, mení sa iba časová postupnosť výstavby s tým, že nebude ovplyvnená budúca výstavba všetkých výhľadových lokalít.

Návrh zmeny funkčného využitia územia

Zmena 5a,b/2024 – plochy bývania, rodinné domy

Navrhované územie zmeny 5/2024 je v platnom územnom pláne špecifikované ako ostatná plocha mimo zastavaného územia obce a ostatná plocha v záhradnej časti rodinného domu v zastavanom území. Riešené územie zmenia svoje funkčné využitie na obytné územie s prevahou bývania a súkromnej zelene – bývanie v rodinnom dome.

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Zmena 5a,b/2024 – plochy bývania, rodinné domy

Základným zámerom predmetného riešenia je vytvoriť priestorové a územnotechnické predpoklady pre začlenenie riešených parciel do plôch bývania, určených na výstavbu jedného rodinného domu. V zmene 5b/2024 ide o časový faktor, čím bude možné realizovať výstavbu v časovej etape návrhu a nie až výhľadu.

Pri riešení dopravného a technického vybavenia je nutné rešpektovať jestvujúcu organizáciu.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územia zmien lokalít v zastavanom i mimo zastavaného územia obce na vytvorenie podmienok pre začlenenie do obytného územia pre výstavbu rodinných domov vrátane súvisiacich funkčno - priestorových zmien a územno - technických investícií
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia vjazdom z existujúcich miestnych komunikácií
3. umožniť napojenie územia na sieť technickej infraštruktúry obce v rozsahu:
 - napojenie na vodovod
 - odvádzanie splaškových a dažďových vôd
 - zásobovanie zemným plynom
 - zásobovanie elektrickou energiou
 - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územnotechnickými podmienkami a regulatívmi kvalitné životné - obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie a polohe v obci

Vymedzenie zastavaného územia obce

Navrhovanou zmenou 5/2024 sa zastavané územie obce nezväčší oproti platnému územnému plánu.

Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Navrhovanou zmenou sa nestanovujú žiadne nové ochranné pásma a chránené územia. Všetky ochranné pásma jestvujúcich nadradených vedení technickej infraštruktúry ostávajú pôvodné.

Je nutné dodržiavať všetky ochranné pásma stanovené legislatívou s platnosťou v dobe realizácie jednotlivých rozvojových zámerov.

Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami ostávajú pôvodné, bez zmeny oproti platnému územnému plánu.

Je nutné dodržiavať všetky predpisy a ustanovenia stanovené legislatívou s platnosťou v dobe realizácie jednotlivých rozvojových zámerov.

Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Riešené lokality sa nachádzajú na území s 1.stupňom ochrany v zmysle zákona č.543/2002 Z.z.o ochrane prírody a krajiny a nezasahujú do žiadnej osobitne chránenej časti prírody a krajiny, chráneného vtáčieho územia, územia európskeho ani národného významu.

Podmienky ochrany prírody a tvorby krajiny sa v rámci zmeny 5/2024 nemenia, ostávajú nezmenené podľa pôvodného územného plánu.

Verejné dopravné a technické vybavenie

V rámci navrhovaných zmien sa nebude rozširovať komunikačný systém miestnych ciest. Bude sa riešiť iba dopravné pripojenie – vjazd na riešený pozemok. Dopravné napojenie na jestvujúcu cestu riešiť v súlade s STN73 6110 projektovanie miestnych komunikácií.

Technické riešenie napojenia lokality zmeny 5/2024 na inžinierske siete si nevyžaduje zmenu koncepcie oproti pôvodnému ÚPN. Technické vybavenie bude zabezpečené realizáciou prípojok do riešených lokalít - parciel rodinných domov.

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie sa navrhovanou zmenou 5/2024 oproti pôvodnému schválenému územnému plánu nemení.

Odpadové hospodárstvo

Obec má upravené nakladanie s komunálnym odpadom a drobnými stavebnými odpadmi, vznikajúcimi v obci cez "Program odpadového hospodárstva", spracovaného v zmysle vyhl. MŽP SR č.283/2001 o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch. Návrhom 2RD v rámci zmeny 5/2024 sa koncepcia odpad. hospodárstva v obci nemení.

Ochrana ovzdušia

Vzhľadom na obytnú funkciu riešených území sa nepredpokladajú negatívne vplyvy ako prašnosť, hluk, vibrácie... na okolité prostredie. Počas výstavby je nutné dbať nato, aby nebolo obmedzené využitie susedných parciel.

Povrchové vody

V rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku je potrebné realizovať opatrenia na zadržanie „pridaného odtoku“ v území tak, aby odtok z daného územia do recipientu nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.).

Alternatívne je možné akumulovať zrážkové vody do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov, respektíve kontrolovane vypúšťať do recipientu po odznení prívalovej zrážky.

Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

V riešenom území sa neeviduje žiadne výhradné ložisko nerastných surovín.

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Riešené územie zmeny 5/2024 sa nenachádza na území, ktoré by si vyžadovalo zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie, zosuvy pôdy alebo územie znehodnotené ťažbou.

Perspektívne použitie PF na nepoľnohospodárske účely

Vzhľadom na lokalizáciu a charakter riešeného územia zmien 5/2024 nie je nutné riešiť ochranu pôdneho fondu.

ZMENY A DOPLNKY
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
OSTROV

ZMENA 5/2024
NÁVRH

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU
ZÁVÄZNÄ ČASŤ

Vzhľadom na charakter riešených zmien sa text záväznej časti platného územného plánu vrátane zmien a doplnkov nemení, ostáva v platnosti celý text vrátane následných zmien a doplnkov:

b.) Prípustné, obmedzujúce alebo vylučujúce podmienky pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch.

Pre riešené lokality platia regulatívy pre funkčné plochy A1 (cit. Záväznej časti ÚPN) :

A1 – Obytné územie s prevahou bývania a súkromnej zelene, týka sa lokalít: 2a, 2b, 2c, 3a, 3b, 4c2, 4c3, 4c4, 4d, 5a, 5b, 8, 9,

Hlavná funkcia:

- Bývanie
- Rodinné domy
- Zachovanie záhrad ako súkromnej zelene
- Plochy prislúchajúce k bývaniu, verejná zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava, garáž

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov občianskej vybavenosti, obchodov, služieb a drobných prevádzok nevýrobného charakteru
- Ubytovacie zariadenia v súkromí
- Verejná zeleň

Neprípustné:

- Objekty priemyselnej výroby a sklady
- Objekty poľnohospodárskej výroby
- Samostatne hospodáriaci roľníci – živočíšna výroba
- Autoservis
- Skládky druhotných surovín

Podlažnosť:

- Rodinné domy – 2 podlažia a maximálne 2 podlažia a podkrovia

Intenzita využitia:

- 30% - 40% zastavaná plocha

Ostatné limity:

- V nových lokalitách je možné začať výstavbu samotných objektov pre bývanie až po vybudovaní inžinierskych sietí. Je neprípustné, aby sa výstavba samotných RD realizovala skôr.

Zmena 2/2017, 3/2018, 4/2021, **5/2024**

- Ak sa stavby budú realizovať s vecným bremenom na sprístupnenie a vedenie prípojok cez pozemok pôvodnej zástavby, orientovanej k inej ulici, musia byť situované tak, aby v budúcnosti tvorili kompaktnú súčasť zástavby lokalít vo výhľade.
- Je neprípustné v novo navrhovaných lokalitách umiestňovať stavby hospodárskych ani výrobných objektov a prevádzok nezlúčiteľných s obytným územím a dobrými mravmi.
- Garáž by mala byť súčasťou stavieb na bývanie. Pokiaľ bude umiestňovaná ako sólo stavba, maximálna dĺžka komunikácie k nej nesmie presiahnuť 25m od čelnej hranice pozemku.
- Záhrady prislúchajúce k bývaniu budú využívané ako rekreačné a ako hospodárska záhrada na pestovanie ovocia a zeleniny.

Tieto podmienky platia aj pre lokality určené pre bývanie v RD, ktorých sa zmeny a doplnky netýkajú.

Neuvedené state textu smernej a záväznej časti územného plánu obce Ostrov z r.2008, schváleného obecným zastupiteľstvom, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu, vrátane následných zmien a doplnkov.

