

N Á V R H
ZÁVÄZNÄ ČASŤ

ZMENY

A

DOPLNKY

ÚZEMNEHO PLÁNU
OBCE VIŠŤUK

06/2021

VYPRACOVAL

ING.ARCH. MILAN ZELINA

OBSTARÁVATEĽ

OBEC VIŠŤUK

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA PODĽA §2a
ING.ARCH JANA ZLÁMALOVÁ
STUPEŇ ÚPD, DÁTUM 08/2021

Názov: **Zmeny a Doplnky Územného plánu obce Vištuk 06/2021 – NÁVRH – Závazná časť**

Obstarávateľ: obec Vištuk
Vištuk 353, 900 85, Slovenská republika

Odborne spôsobilá osoba podľa § 2a, zák. č.: 50/1976 Zb.:
Ing.arch. Jana Zlámalová, preukaz OSO reg.č.369

Vypracoval: Ing.arch. Milan Zelina, AA SKA urbanizmus
Ing. Boris Aresta dopravná vybavenosť
Ing. Zuzana Takáčová ochrana prírody, životné prostredie

Stupeň: Zmeny a Doplnky Územnoplánovacej dokumentácie obce

Dátum: august 2021

Tieto Zmeny a Doplnky Územného plánu obce Vištuk 06/2021, sú doplnením Územného plánu obce Vištuk z r. 2008 (spracovateľ: Ing.arch. Peter Zibrin, PhD., autorizovaný architekt) schváleného 22.11.2008, uzn. č. 3/9/2008, ktorý bol aktualizovaný Zmenami a doplnkami Územného plánu obce Vištuk č. 1 z r. 2012 schválenými 15.04.2014, uznesením č.: 5/4/2014. Zmeny a doplnky Územného plánu obce Vištuk č. 2 z r. 2014 boli schválené 17.05.2016, uznesením č.: 3/5/2016 a ich záväzná časť, ktorá bola vyhotovená ako úplné znenie bola vyhlásená VZN obce č. 05/2016 s účinnosťou od 02.06.2016. Zmeny a doplnky Územného plánu obce Vištuk č. 3 z r. 2017, ktorých záväzná časť, ktorá bola vyhlásená VZN obce č. 01/2018.

Obsah:

Návrh Zmien a Doplnkov Územného plánu obce Vištuk 06/2021, je vyhotovený podľa §§ 12 a 17 Vyhlášky MZP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Názov územnoplánovacej dokumentácie a je doplnením Územného plánu obce z októbra 2008 v znení zmien a doplnkov. **Zelenou podsvietený text je doplnením obsahu grafickej časti Územného plánu obce z októbra 2008 v znení zmien a doplnkov.**

C. Závazná časť:

C.01. Textová časť

- C.01.01. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
- C.01.02. Určenie podmienok pre využitie jednotlivých plôch
- C.01.03. Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia
- C.01.04. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia územia
- C.01.05. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia územia
- C.01.06. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt
- C.01.07. Zásady a limity pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov
- C.01.08. Zásady a limity pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability vrátane plôch zelene
- C.01.09. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie
- C.01.10. Vymedzenie zastavaného územia obce
- C.01.11. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území
- C.01.12. Zoznam a plochy pre verejnoprospešné stavby
- C.01.13. Plochy pre vykonanie delenia a scel'ovania pozemkov
- C.01.14. Plochy pre asanáciu – stavebné uzávery
- C.01.15. Plochy pre chránené časti krajiny
- C.01.16. Určenie, pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny
- C.01.17. Schéma záväzných častí riešenia

Grafická časť

Grafická časť Územného plánu obce Vištuk v úplnom znení podľa Zmien a Doplnkov 02/2014 a ZaD 03/2017 obsahuje hlavné výkresy v mierke 1:10 000 a 1:5000. Výkres „širších vzťahov“ – komplexný návrh je v mierke 1: 10 000. Výkresy grafickej časti riešených Zmien a Doplnkov Územného plánu obce Vištuk 06/2021 sú spracované ako priesvitky grafickej časti Územného plánu obce Vištuk v úplnom znení podľa Zmien a Doplnkov 02/2014 a ZaD 03/2017 a obsahujú:

C.02. Limity a regulatívy rozvoja M 1:5 000**B.02. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia M 1:5 000**

6	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	1: 10 000
---	--	-----------

Výkres č. 6 je riešený, ako priesvitka výkresu „širších vzťahov“ Územného plánu obce Vištuk v úplnom znení podľa Zmien a Doplnkov 02/2014 a 03/2017.

C.01.01. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

„Text tohto bodu sa dopĺňa o:“

Zmeny a Doplnky Územného plánu obce Vištuk 06/2021 riešia zmenu funkčného využitia pozemku s parc. č. 3087 (výmera 17.069m²) a 3088 (výmera 3.741 m²) v, nachádzajúcom sa v lokalite Horné lúky, z poľnohospodárskej pôdy na Poľnohospodársku usadlosť – pre pestovanie bylín.

C.01.02. Určenie podmienok pre využitie jednotlivých plôch

„Text tohto bodu sa dopĺňa o:“

Vo vzťahu k zmene funkčného využitia pozemku s parc. č. 3087 a 3088 v extraviláne, nachádzajúcom sa v lokalite Horné lúky, podľa Zmien a Doplnkov Územného plánu obce Vištuk 06/2021, z poľnohospodárskej pôdy na Poľnohospodársku usadlosť – pre pestovanie bylín, sú určené nasledujúce prípustné a obmedzujúce podmienky na využitie uvedeného územia a intenzita jeho využitia, určenia regulácie využitia, vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende-tabuľke (prípustné spôsoby a koeficienty využitia):

Priestorové usporiadanie	Funkčné využitie	Podrobné funkčné využitie
<p>min. výmera 20.000 m² predstavuje vlastníctvo pozemkov pre jednu poľnohospodársku usadlosť.</p> <p>Solitérna zástavba v krajine, rešpektujúca ráz krajiny, morfológiu terénu a vodohospodárske pomery.</p>	<p>Na ploche poľnohospodárskej usadlosti sa môžu zriadiť zariadenia v súlade s rozvojom osídlenia a v súlade s podmienkami územia, ak ich prevádzka nemá negatívny vplyv na životné prostredie určené pre pestovanie bylín a ich spracovanie.</p>	<p>Na ploche poľnohospodárskej usadlosti sa môžu umiestňovať stavby a zariadenia, ktoré zabezpečujú požiadavky každodennej rekreácie a agroturistiky, a to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zariadenia so špecifickou funkciou pre pestovanie bylín a ich spracovanie, ak ich prevádzka nemá negatívny vplyv na životné prostredie. - Prechodné formy ubytovania viazané na špecifickú funkciu pre pestovanie bylín a ich spracovanie, - Ihriská. <p>Podstatnú časť plochy musí tvoriť zeleň.</p>
<p>Koeficient zastavanosti 0,08 plochy usadlosti.</p> <p>Maximálna zastavaná plocha jednej stavby musí byť menej ako 400 m².</p> <p>Do zastavanej plochy sa počíta iba zastavaná plocha 1. nadzemného podlažia.</p> <p>Výška stavby v rozsahu: 1 nadzemné podlažie s jednopodlažným podkrovím.</p> <p>Maximálna výška hrebeňa strechy 9,0 m od terénu.</p> <p>Maximálna výška upraveného terénu 1m od pôvodného terénu.</p>	<p>Užívanie poľnohospodárskej usadlosti je podmienené vybudovaním a prevádzkovaním plôch, zariadení a priestorov pre pestovanie bylín a ich spracovanie.</p>	<p>Stavby a zariadenia umiestnené na ploche usadlosti budú funkčne členené na tri časti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Priestory a plochy pre samotné pestovanie bylín a ich spracovanie. - Plochy a priestory pre prezentáciu dopestovaných bylinných produktov. - Priestory na uskladnenie poľnohospodárskej techniky. - Stavby prechodných foriem ubytovania viazané na špecifickú funkciu pre pestovanie bylín a ich spracovanie so zastavanou plochou do 30 % z celkovej zastavanej plochy usadlosti.

Nepripustným funkčným využitím pozemku s parc. č. 3087 a 3088 je funkcia bývania a všetky ostatné funkcie, ktoré nie sú v súlade so zásadami funkčného využitia pozemku.

C.01.03. Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia

„Text tohto bodu sa dopĺňa o:“

Na ploche poľnohospodárskej usadlosti, podľa Zmien a Doplnkov Územného plánu obce Vištuk 06/2021, sa môžu umiestňovať stavby a zariadenia, ktoré zabezpečujú požiadavky každodennej rekreácie a agroturistiky, a to:

- Prechodné formy ubytovania viazané na špecifickú funkciu pre pestovanie bylín a ich spracovanie,
- Ihriská.

Stavby a zariadenia umiestnené na ploche usadlosti budú obsahovať aj funkciu občianskej vybavenosti v nasledujúcom rozsahu:

- Plochy a priestory pre prezentáciu dopestovaných bylinných produktov.
- Stavby prechodných foriem ubytovania viazané na špecifickú funkciu pre pestovanie bylín a ich spracovanie so zastavanou plochou do 30 % z celkovej zastavanej plochy usadlosti.

C.01.04. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia územia

„Text tohto bodu sa dopĺňa o:“

Zmeny a Doplnky Územného plánu obce Vištuk 06/2021 stabilizujú verejné dopravné a technické vybavenie obce. Jediným doplnením dopravného vybavenia je premostenie toku Poľného kanála s číom SVP, š.p. vyjadril súhlas.

V následných podrobnejších dokumentáciách je potrebné pre záujmové územie Zmien a Doplnkov Územného plánu obce Vištuk 06/2021 zapracovať nasledujúce podmienky:

- rešpektovať účelovú komunikáciu, ktorá zabezpečuje dopravnú obsluhu pozemku s parc. č. 3087 a 3088 v extraviláne, nachádzajúcim sa v lokalite Horné lúky určeného na zmenu funkčného využitia

C.01.05. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia územia

Vodné hospodárstvo:

„Text tohto bodu sa dopĺňa o:“

Pre záujmové územie Zmien a Doplnkov Územného plánu obce Vištuk 06/2021 pre zásobovanie pitnou vodou sú pre ďalšie stupne projektovej dokumentácie stanovené nasledujúce zásady:

- pozemok s parc. č. 3087 a 3088 navrhnutý na zmenu funkčného využitia v extraviláne, nachádzajúcim sa v lokalite Horné lúky, bude zásobovaný pitnou vodou autonómne bez napojenia a distribučnú sieť prostredníctvom studne s domácou vodárňou CAM88/50 I o výkone 1,1 kW s potrubím HDPE D32 dĺžky 30 m.

Pre záujmové územie Zmien a Doplnkov Územného plánu obce Vištuk 06/2021 pre odvádzanie splaškových vôd sú pre ďalšie stupne projektovej dokumentácie stanovené nasledujúce zásady:

- z pozemku s parc. č. 3087 a 3088, ktorý je navrhnutý na zmenu funkčného využitia v extraviláne, bude splašková voda zvedená jednou novou prípojkou kanalizácie DN 125, ktorá bude ukončená navrhovanou žumpou s kapacitou min. 12 m³.

Pre záujmové územie Zmien a Doplnkov Územného plánu obce Vištuk 06/2021 pre odvádzanie zrážkových vôd sú pre ďalšie stupne projektovej dokumentácie stanovené nasledujúce zásady:

- z pozemku s parc. č. 3087 a 3088, ktorý je navrhnutý na zmenu funkčného využitia v extraviláne, bude dažďová voda zvedená dažďovými stúpačkami voľne na terén, alebo akumuláčnými nádržami zadržovaná pre zavlažovanie.

Dažďové vody nebudú zaústené do recipientu, toku Poľného kanála.

Energetika:

„Text tohto bodu sa dopĺňa o:“

Pre znižovanie celkového zaťaženia územia vplyvom ľudskej činnosti návrh riešenia, Zmien a Doplnkov Územného plánu obce Vištuk 06/2021, obsahuje nasledujúce zásady riešenia:

- 50% energie pre vykurovanie budúcich stavby usadlosti získavať z obnoviteľných zdrojov, ako tepelné čerpadlá a pod...
- dažďové vody budú zachytávané na pozemkoch a následne využívané,
- osvetlenie je možné riešiť prostredníctvom fotovoltaických svietidiel.

Záujmové územie Zmien a Doplnkov Územného plánu obce Vištuk 06/2021 je v súčasnosti napojené na distribučnú sieť elektrickej energie prostredníctvom existujúceho miesta spotreby číslo: 311 014 3375 s ističom: 32A.

Záujmové územie Zmien a Doplnkov Územného plánu obce Vištuk 06/2021 nie je navrhnuté na zásobovanie zemným plynom.

Telekomunikačné a informačné siete:

„Text tohto bodu sa dopĺňa o:“

Záujmové územie Zmien a Doplnkov Územného plánu obce Vištuk 06/2021 bude napojené na telekomunikačné zariadenia alternatívnych telekomunikačných operátorov. Trasy telekomunikačných vedení budú viazané na verejné dopravné koridory verejných komunikácií.

C.01.06. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt

„Text tohto bodu sa dopĺňa o:“

Návrh riešenia, podľa Zmien a Doplnkov Územného plánu obce Vištuk 06/2021, rešpektuje ustanovenia zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (pamiatkový zákon). Zmena funkčného využitia pozemku s parc. č. 3087 a 3088 v extraviláne, nachádzajúcom sa v lokalite Horné lúky, z poľnohospodárskej pôdy na Poľnohospodársku usadlosť pre pestovanie bylín, je nekonfliktná voči:

- chráneným územiám v okolí,
- historickej zástavbe obce Vištuk
- historickej zástavbe časti mesta Modra-Kráľová.

Výhodou navrhovaného využitia pozemku s parc. č. 3087, z poľnohospodárskej pôdy na Poľnohospodársku usadlosť pre pestovanie bylín, je využiť disponibilitu nízkoprodukčnej pôdy na intenzívnejšiu a ušľachtilú formu poľnohospodárskeho využitia.

Pre záujmové územie Zmien a Doplnkov Územného plánu obce Vištuk 06/2021 pre ďalšie následné stupne projektovej dokumentácie sa stanovujú tieto záväzné regulatívy:

- zachovávať kvalitné diaľkové pohľady na okolitú historickú zástavbu obce Vištuk a mesta Modra,
- rešpektovať kultúrnu krajinu tvoriacu bezprostredné okolie,
- spôsob ochrany potenciálnych archeologických nálezov na riešenom území bude špecifikovaný podľa § 30 ods. 4 pamiatkového zákona v územnom a stavebnom konaní na základe posúdenia predloženej projektovej dokumentácie posudzovanej stavby v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona.

C.01.07. Zásady a limity pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov

Požiadavky na ochranu prírody a tvorbu krajiny:

„Text tohto bodu sa dopĺňa o:“

Zmeny a Doplnky Územného plánu obce Vištuk 06/2021 z hľadiska ochrany prírody, krajiny a prírodných zdrojov je potrebné:

- rešpektovať existujúce prvky miestneho územného systému ekologickej stability
- OP vodného toku: Poľný kanál 5 m obojstranne od brehovej čiary.

Prieskumné územia, chránené ložiskové územia a dobývacie priestory:

„Text tohto bodu sa dopĺňa o:“

V rámci k. ú. obce Vištuk sa nachádza prieskumné územie (PÚ) Trnava – horľavý zemný plyn určené pre držiteľa NAFTA, a.s. Bratislava s platnosťou do 31.03.2018. Záujmové územie Zmien a Doplnkov Územného plánu obce Vištuk 06/2021 sa nachádza v prieskumnom území, resp. takmer celé katastrálne územie Vištuk sa nachádza v predmetnom prieskumnom území.

V rámci k.ú. obce Vištuk je na základe výpisu Informačného systému environmentálnych záťaží SR evidovaná environmentálna záťaž:

PK (028) Vištuk – Polanka-skládka s OP, skládka komunálneho odpadu s nízkou prioritou, registrovaná ako pravdepodobná environmentálna záťaž a sanovaná/rekultivovaná lokalita, ktorá môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia. Uvedená skládka nezasahuje do záujmového územia Zmien a Doplnkov Územného plánu obce Vištuk 06/2021.

V obci Vištuk je zaregistrovaná jedna aktívna svahová deformácia typu zosuvu v južnej časti intravilánu obce v blízkosti vodnej nádrže Vištuk. Okolie zosuvu je zaradené medzi rajóny nestabilných území. Širšie okolie sa radí do rajónu potencionálne nestabilných území. V ÚPD je povinnosť tieto územia svahovej deformácie vyznačiť, lebo negatívne ovplyvňujú možnosti využitia nestabilných území pre stavebné účely. Uvedená svahová deformácia nezasahuje do záujmového územia Zmien a Doplnkov Územného plánu obce Vištuk 06/2021.

Územie obce Vištuk spadá nízkeho až stredného radónového rizika, ktoré môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia, informácie je možné získať na webovej stránke Štátneho geologického ústavu D. Štúra

Geologický zákon vymedzuje ako riziká stavebného využitia územia

- a) výskyt aktívnych zosuvov
- b) výskyt stredného radónového rizika.

V k. ú. Vištuk bude potrebné v ďalších, následných stupňoch projektovej dokumentácie zohľadniť občasnú seizmicitu a jej vplyv na konštrukciu a prevádzku stavieb.

Prírodné zdroje :

„Text tohto bodu sa dopĺňa o:“

Zmeny a Doplnky Územného plánu obce Vištuk 06/2021 stanovujú nasledujúce zásady a regulatívy na starostlivosti o životné prostredie:

- V zmysle zákona 364/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov zabezpečiť účinnú ochranu povrchových a podzemných vôd pred degradáciou a ich trvalo udržateľné využívanie.
- Rešpektovať ustanovenia zákona 137/2010 Z. z. o ovzduší a súvisiacej legislatívy.
- Rešpektovať ustanovenia vyhlášky MZ SR 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov.
- Počas výstavby vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskych pôd odnímaných natrvalo a zabezpečiť ich hospodárne a účelné využitie na základe bilancie skrývky humusového horizontu. Počas skrývky humusového horizontu vykonať protierózne opatrenia a zabezpečiť ochranu pôdy.
- Pri nakladaní s odpadmi je potrebné postupovať v zmysle zákona NR SR č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a jeho vykonávacích predpisov.

C.01.08. Zásady a limity pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability vrátane plôch zelene

„Text tohto bodu je bez zmeny“

C.01.09. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

V oblasti ochrany pôdy:

„Text tohto bodu sa dopĺňa o:“

V rámci Registra environmentálnych záťaží nie sú v záujmovom území Zmien a Doplnkov Územného plánu obce Vištuk 06/2021 ani jeho širšom okolí evidované environmentálne záťaže.

V k. ú. Vištuk je evidovaná environmentálna záťaž PK (028) / Vištuk - Polanka - skládka s OP - SK/EZ/PK/667 (Platný stav- register C). Ide o bývalú skládku komunálneho odpadu.

V oblasti zberu a likvidovania odpadu:

„Text tohto bodu sa dopĺňa o:“

Zmenami a Doplnkami Územného plánu obce Vištuk 06/2021 nedôjde k zmene spôsobu nakladania s odpadmi v rámci obce. Obec Vištuk je podľa zákona o odpadoch č. 79/2015 Z. z. zodpovedná za nakladanie a likvidáciu komunálneho a drobného stavebného odpadu, ktorý vzniká na jeho území. Odpad v obci je separovaný. Tieto druhy odpadov sú podľa vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z. z. (katalóg odpadov) zaradené do druhov odpadov.

V oblasti ochrany povrchových a podpovrchových vôd:

„Text tohto bodu sa dopĺňa o:“

Zájmové územie Zmien a Doplnkov Územného plánu obce Vištuk 06/2021 sa nachádza v útvare: SK2001000P Medzizrnové podzemné vody Podunajskej panvy a jej výbežkov oblasti povodia Váh

Zájmové územie Zmien a Doplnkov Územného plánu obce Vištuk 06/2021 zasahuje do západnej časti útvaru SK2001000P. V k. ú. Vištuk ani v jeho blízkosti sa nenachádzajú monitorovacie objekty, preto nie je možné presne definovať znečistenie podzemných vôd v predkvartérnom útvare SK2001000P. Vo všetkých vrtoch základného aj prevádzkového monitorovania boli v roku 2013 prekročené limitné hodnoty ukazovateľov Fecl₂, Fe²⁺ a Mn, ktoré patria k najčastejšie prekročovaným ukazovateľom. Ďalej došlo k prekročeniu hodnôt NO₃⁻, Cl⁻, SO₄²⁻ a H₂S.

C.01.10. Vymedzenie zastavaného územia obce

„Text tohto bodu je bez zmeny“

C.01.11. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

„Text tohto bodu je bez zmeny“

C.01.12. Zoznam a plochy pre verejnoprospešné stavby

„Text tohto bodu je bez zmeny“

C.01.13. Plochy pre vykonanie delenia a scelovania pozemkov

„Text tohto bodu je bez zmeny“

C.01.14. Plochy pre asanáciu – stavebné uzávery

„Text tohto bodu je bez zmeny“

C.01.15. Plochy pre chránené časti krajiny

„Text tohto bodu je bez zmeny“

C.01.16. Určenie, pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny

„Text tohto bodu je bez zmeny“

C.01.17. Schéma záväzných častí riešenia

„Text tohto bodu sa dopĺňa o:“

Grafická časť

Grafická časť Územného plánu obce Vištuk v úplnom znení podľa Zmien a Doplnkov 02/2014 a ZaD 03/2017 obsahuje hlavné výkresy v mierke 1:10 000 a 1:5000. Výkres „širších vzťahov“ – komplexný návrh je v mierke 1: 10 000. Výkresy grafickej časti riešených Zmien a Doplnkov Územného plánu obce Vištuk 06/2021 sú spracované ako priesvitky grafickej časti Územného plánu obce Vištuk v úplnom znení podľa Zmien a Doplnkov 02/2014 a ZaD 03/2017 a obsahujú:

6	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	1: 10 000
---	--	-----------

Výkres č. 6 je riešený, ako priesvitka výkresu „širších vzťahov“ Územného plánu obce Vištuk v úplnom znení podľa Zmien a Doplnkov 02/2014 a 03/2017.