Mesto Bojnice
Mesto Bojnice, Sládkovičova 176/1, 972 01 Bojnice
Telefón: 046/5121605, mail: urad@bojnice.sk,
web: www.bojnice.sk

Č.j.: RRaŽP 33/2023-26, 12.09.2023
Vybavuje: Daniel Píš

OKRESNÝ ÚRAD PRIEVIDZA
-5-
Dočlo dňa: 13. 09. 2023
Ev. č. záznamu: 0051403/2023 Číslo spisu: OU-PD-OSZP-2023/030289
Prílohy/listy: Vybavuje: -OLT

Vec

Zaslanie stanoviska k zámeru navrhovanej činnosti

Text

Na základe vášho oznámenia o začatí konania a zaslanie zámeru v zmysle zákona NR SR č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, k zámeru navrhovateľa, Panorama investments, s.r.o., G. Švéniho 10A, 971 01 Prievidza, IČO 472 017 20, ktorý predložil zámer navrhovanej činnosti Zámocká panoráma (spracovateľ ENVIRO SYSTEM, spol. s r.o., Košická 37, 821 09 Bratislava, jún 2023) mesto Bojnice, príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 16 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (stavebného zákona) vydáva nasledovné stanovisko. V zmysle platného územného plánu mesta Bojnice, schváleného pod názvom Územný plán sídelného útvaru (ÚPN SÚ) uznesením MZ č. 102/1997 dňa 17.12.1997 v znení zmien a doplnkov č. 1 až 3 a záväznej časti vyhlásenej VZN č. 3/1997 a VZN č. 15/2006, VZN 4-2011 a VZN 7-2016 je predmetný pozemok v zmysle koncepcie územného plánu, záväznej časti ZaD č.1, vyhlásenej VZN č. 15/2006 súčasťou lokality ZaD č.1 - ÚFC č. 16 obytné územie – „plochy individuálnych foriem bývania" – (rodinných domov) – I. etapa" na vymedzených plochách v zmysle záväznej a grafickej časti a „plochy dopravnej vybavenosti" v južnom cípe riešeného územia (viď náložku na výkres č. 2 Komplexný urbanistický návrh- december 1997, M 1: 5000 s názvom „Urbanistický návrh zmien a doplnkov"- október 2006, M 1 : 5000)

Pre predmetné územie sú stanovené nasledovné regulatívy:

16/ ÚFC REKREAČNÁ - LESNÁ funkčný typ A, C

zmiešaná rekreačná chatová zástavba

zmena funkcie rekreačného bývania s doplnkovými funkciami prechodného ubytovania na obytnú zónu. Zmena funkcie vyžaduje zahrnutie zóny do zastavaného územia mesta a doplnenie dopravnej a inžiniersko-technickej vybavenosti

Pre funkčný typ A nie sú v záväznej grafickej časti vymedzené plochy.

TYP C/ Funkčné plochy celkov pre individuálne formy bývania

PF Prevládajúce funkcie

Plochy prednostne určené pre funkcie individuálnej bytovej výstavby. Na vymedzených plochách je táto funkcia hlavnou a prevládajúcou funkciou.

DF Doplňujúce funkcie

Na vymedzených plochách sa nevylučuje umiestnenie doplnkových funkcií, základnej komerčnej a nekomerčnej vybavenosti, väčšinou vstavanej v obytných objektoch, ale i organicky s funkciami základnej vybavenosti verejnej a súkromnej zelene, lokálnej rekreácie a športu.

NF neprípustné funkcie

Na vymedzených plochách nie sú prípustné poľnohospodárske a podnikateľské prevádzky - výrobné funkcie, ktoré negatívne ovplyvňujú hlukom a znečistením ovzdušia.

Obytné plochy rodinných domov

Základné plochy stavieb a zariadení

- Bytová zástavba ako ucelená časť územia zastavaná prevažne rodinnými domami, ktorej súčasťou môže byť aj malo-podlažná bytová zástavba (do 4 n.p.) formou bytových domov v rozptyle a obmedzenom rozsahu, ktorá nenaruší celkový charakter využitia územia.

Doplňujúce a účelovo viazané plochy stavieb a zariadení

- Občianska vybavenosť, výrobné služby bez negatívneho vplyvu na obytné prostredie vstavané do RD, resp. ako samostatné na pozemku RD, ktoré nenarušia celkový charakter využitia územia.
- Zeleň ochranná, izolačná a vyhradená /pozemky RD/.
- Technická vybavenosť.
- Dopravné zariadenia - samostatné garáže na pozemkoch RD, resp. malé skupiny radových garáží, menšie plochy parkovísk a odstavných stání.
- Malá architektúra.

V zmysle uvedeného z doplňujúcich účelovo viazaných plôch sú určené výhradne plochy dopravnej vybavenosti .... „plochy parkovísk a odstavných stání" , na ostatných plochách sú vymedzené v grafickej časti „plochy individuálnych foriem bývania".

V predloženom zámere - návrhu DUR (Mesto Bojnice malo predloženú PD pre územné rozhodnutie) sú definované funkčné využitia budov „apartmánové domy" v rámci stavby ktoré v zmysle § 43c stavebného zákona sú nebytovými budovami, ktoré majú charakter služieb a zaraďujú sa medzi občiansku vybavenosť, čo nie je v súlade s navrhovaným funkčným využívaním územia územného plánu sídelného útvaru (mesta) t.j. s funkciou obytné územie – „plochy individuálnych foriem bývania".

V rámci riešeného územia predmetnej stavby na vymedzenú plochu bol v koncepcii ÚPN SÚ Bojnice v roku 1997 pod č. lokality 22 záberov PPF (viď ÚPN SÚ z r. 1997, text. časť, kap. 16. a výkres č. 6 Záber PPF) udelený súhlas so záberom PPF ešte v zmysle zákona č. 307/1992 o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu o výmere 0,45 ha (pôvodne záhrada, BPEJ 25603) pre funkciu občianskej vybavenosti, ktorá v rámci ZaD č.1 v roku 2006 bola zmenená na funkciu dopravnej vybavenosti.

Plocha rozvojovej lokality č. 22 záberov PPF z r. 1997 je v rozsahu cca :

p.č. 3176/21 CKN 2440 m2 ovocný sad
p.č. 3176/4 CKN 2472 m2 ovocný sad južná časť cca 50 %
p.č. 3176/6 CKN 2338 m2 TTP južný cíp časť cca 5 %
p.č. 2336 EKN 389 m2 TTP

Na ďalšie plochy, t.j. ostatnej časti riešeného územia nebol udelený súhlas so záberom PPF (pozn. ani neskôr) podľa §13 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov.

Na základe uvedeného v zmysle záväznej časti platného územného plánu mesto súhlasí výhradne s umiestnením stavby dopravnej vybavenosti a odňatím poľnohospodárskej pôdy v zmysle § 17 zákona NR SR č. 220/2004 Z.z. pre výstavbu v rámci uvedených parciel na ploche vymedzenej lokalitou číslo 22 záberov PPF v k.ú. Bojnice pre funkciu dopravnej vybavenosti t.j. „plochy parkovísk a odstavných stání".

Ďalej upozorňujeme tiež na potrebu:

- preverenia umiestnenia apartmánového bývania z hľadiska hygienických a veterinárnych podmienok vzhľadom na blízkosť Národnej zoologickej záhrady Bojnice,
- komplexného koncepčného riešenia zámeru vzhľadom na potrebu riešenia koncepcie dopravného sprístupnenia územia napojením až na existujúcu verejnú cestnú komunikačnú sieť, nakoľko v zámere stavba v predloženej PD je napojená len na nespevnenú prístupovú komunikáciu, majetkovoprávne neusporiadanú (V platnom ÚPN SÚ kúpeľného miesta Bojnice nie je zadefinovaná cesta na, ktorú sa predmetný zámer, - stavba navrhovateľa napája).

Upozorňujeme tiež na skutočnosť, že na strane 59 a 60 zámeru sa investor zámeru odvoláva na schválený ÚPN SÚ kúpeľného miesta Bojnice a zároveň aj na koncept nového územného plánu mesta, ktorý aktuálne je v

procese obstarávania podľa §21 zákona č. 50/1976 Zb., t.j. stavebného zákona a ktorý v súčasnosti nie je ešte schválený a teda platný. Táto kapitola a informácia je zavádzajúca a zmätočná.
Zároveň podľa nášho názoru má byť predložený zámer posudzovaný podľa vyššie uvedeného zákona.

Doručuje sa:
Okresný úrad Prievidza, Ulica G. Švéniho 2704/3, 971 01 Prievidza, Okres Prievidza, Trenčiansky kraj, Slovenská republika

Miesto a dátum:

Bojnice,