



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE **Lednické Rovne** Zmeny a doplnky č.1

Textová časť

STUPEŇ ÚPD : ÚZEMNÝ PLÁN OBCE LEDNICKÉ ROVNE
ETAPA : Návrh (§22)

OBSTARÁVATEĽ ÚPD : Obec Lednické Rovne,
Námestie slobody č. 32, 020 61 Lednické Rovne

ŠTATUTÁRNY ZÁSTUPCA: Mgr. Marian Horečný, starosta obce
SPRACOVATEĽ ÚPD : ARCADIA corp. s. r. o. Dubnica nad Váhom

Štatutárny zástupca :
Ing. arch. Marián Antal, autorizovaný architekt 0900 AA

Hlavný riešiteľ :
Ing. arch. Simona Antalová, autorizovaná architektka 1324 AA

Apríl 2024

Základné údaje:

Stupeň ÚPD :	Územný Plán Obce Lednické Rovne Zmeny a doplnky č. 1
Etapu :	Návrh (§22)
Obstarávateľ ÚPD :	Obec Lednické Rovne, Námestie slobody č. 32, 020 61 Lednické Rovne
Štatutárny zástupca:	Mgr. Marian Horečný, starosta obce
Odborne spôsobilá osoba pre obstaranie ÚPD:	Ing. arch. Adriana Mlynčeková, PhD.
Spracovateľ ÚPD :	ARCADIA Corporation, s.r.o.. C II 88,
Spracované :	apríl 2024

OBSAH:

	Strana č.
1. Základné údaje	2
1.1. Dôvody pre obstaranie územného plánu obce a hlavné ciele riešenia	2
1.2. Spôsob spracovania ZaD1 UPN O	2
1.3. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	
1.4. Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním	3
2. Riešenie ZaD1 ÚPN O	3
2.1. Vymedzenie riešeného územia	
2.2. Vázby vyplývajúce z riešenia a záväznej časti ÚPN VÚC Trenčianskeho kraja v znení jeho zmien a doplnkov	4
2.3. Základné demografické, sociálne a rozvojové predpoklady obce	4
2.4. Začlenenie obce do systému osídlenia – širšie vzťahy	4
2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	4
2.6. Návrh funkčného využitia územia	4
2.7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie	5
2.8. Vymedzenie ochranných pásem a chránených území podľa osobitných predpisov	6
2.9. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami	6
2.10. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability	6
2.11. Návrh verejného dopravného vybavenia obce	6
2.12. Návrh verejného technického vybavenia obce	7
2.13. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	7
2.14. Prieskumné územia, chránené ložiskové územia a dobývacie priestory	7
2.15. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely	7
2.16. Vyhodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov	8
Záväzná časť a Regulačné listy (v rozsahu zmien a doplnení)	9
Grafická časť	
Č. 1 Širšie vzťahy	
č. 2 KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH S VYZNAČENOU ZÁVÄZNOU ČASŤOU A VPS (v rozsahu zmien a doplnení v poradí priesvitka / základný dokument/ súťaž)	
č. 6 NÁVRH POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY (v rozsahu zmien a doplnení priesvitka / základný dokument/ súťaž)	

1. Základné údaje

1.3. Dôvody pre obstaranie územného plánu obce a hlavné ciele riešenia

Dôvodom aktualizácie Územného plánu obce Lednické Rovne je úprava podmienok funkčného využívania a priestorového usporiadania konkrétnych lokalít v zastavanom území, resp. v území, ktoré je aktuálnym územným plánom obce už navrhnuté na rozvoj. Jedná sa v poradí o prvé zmeny a doplnky platnej ÚPD. Podnetom pre aktualizáciu ÚPD boli iniciatívy viacerých investorských subjektov korigovať pôvodné stanovené ciele a reguláciu v území a ich priemet do zásad a regulatívov rozvoja, ktorými sa tieto rozvojové ciele majú dosiahnuť už v návrhovom období.

Územný plán obce Lednické Rovne – Zmeny a doplnky č. 1 (ďalej len ZaD 1 ÚPN O) obsahuje celkovo 5 zmien a doplnení ÚPN O Lednické Rovne a upravuje tým rozvoj v 5 lokalitách.

Zmeny upravujú podmienky priestorového rozvoja v konkrétnych FPJ, kde pôvodne nastavené limity a regulatívy bránili rozvoju niektorých funkcií. Zmenami a doplnkami sa rozširujú rozvojové územia pre bývanie a rekreáciu na okraji obce v k.ú. Lednické Rovne a v k.ú. Medné.

Hlavné ciele stanovené ÚPN O Lednické Rovne sa nemenia.

1.4. Spôsob spracovania ZaD1 UPN O

ZaD 1 ÚPN O sú spracované v rozsahu stanovenom v § 31 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a v § 17 Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, ako aj v metodických usmerneniach Ministerstva životného prostredia SR, resp. Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR.

Textová časť popisuje a zdôvodňuje navrhované zmeny a doplnky v riešení platného ÚPN O a to v rozsahu týchto zmien a doplnkov. Inak sa platné znenie textovej časti platného ÚPN M nemení.

V záväznej časti ZaD 1 UPN O sú zmeny a doplnenia vyznačené v platnom znení textu záväznej časti ÚPN O v rozsahu vymedzenom predmetom zmien a doplnkov. Vyznačuje sa len zmena v platnom texte záväznej časti ÚPN O a to spôsobom doplnenia textu alebo vypustenia časti textu z platného znenia. Pri doplňaní do platného textu sa nový text podčiarkne, pri vypustení z platného textu sa vypustený text prečiarkne. V prípade že sa mení podstatná časť textu, uvedie sa textom – kurzívou – *text znie*

Kapitoly, ich podkapitoly, atď. ktoré ostávajú v platnosti bez zmeny znenia sa neuvádzajú. Sprievodný text (vysvetľujúci podstatu zmien platného znenia textu a jeho umiestnenie v texte) je *kurzívou*.

Spôsob vyznačenia zmien musí byť jasný, prehľadný a zrozumiteľný, keďže sa Zmeny a doplnky používajú súčasne s pôvodne schválenou ÚPD.

Grafická časť je vyhotovená vo forme priesvitiek, ktoré tvoria náložky na pôvodné výkresy platného ÚPN O a pri výklade ÚPD sa používajú súčasne. Na priesvitkách sú riešené iba jednotlivé zmeny a doplnky, sú územne vymedzené a označené indexom **Z**. Zmeny a doplnky sú vyznačené len na výkresoch, kde sa zmena prejavila. Pre rýchlejšiu orientáciu a lepší komfort pri výklade ZaD1 ÚPN je spracovaný extra výkres, kde je graficky spojené aktuálne platné znenie ÚPD a navrhované zmeny a doplnky na jednom výkrese zvaný súťaž.

Grafická časť je spracovaná ako samostatná priesvitka (náložka na výkresy)

- na výrez z územia, ktorého sa zmena dotkla

- na kópii výkresu platného ÚPN O
- v mierke, v akej je pôvodný výkres spracovaný

Grafická časť sa mení vo výkresoch :

č. 2 KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH S VYZNAČENOU ZÁVÄZNOU ČASŤOU A VPS

M 1 : 5000

č. 6 NÁVRH POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

M 1 : 5000

Schválené ZaD1 ÚPN O budú v určenom rozsahu záväzným podkladom v následných územnoplánovacích procesoch a v povoľovacích procesoch (územné plány zón, územné rozhodnutia, stavebné povolenia).

Územný plán ako strategický dokument je priestorovým priemetom stratégie rozvoja do územia a nástroj priestorového riadenia. V zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorý upravuje posudzovanie vplyvov na životné prostredie bol návrh ZaD 1 ÚPN O predložený Okresnému úradu Púchov, odboru starostlivosti o životné prostredie. Po ukončení zisťovacieho konania bolo rozhodnuté, že sa predložený strategický dokument bude/nebude posudzovať. Požiadavky, ktoré vyplynuli zo stanovísk doručených k oznámeniu vo vzťahu k strategickému dokumentu budú zapracované do návrhu ZaD1 ÚPN O, pokiaľ už neboli súčasťou základného dokumentu.

1.3. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Rozvoj obce Lednické Rovne sa riadi platným Územným plánom obce, schváleným Obecným zastupiteľstvom uznesením č. 611/2022-11 dňa 9.11.2022 VZN obce č. 7/2022 o územnom pláne obce Lednické Rovne, ktorým sa vyhlasuje Záväzná časť Územného plánu obce Lednické Rovne, bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Lednických Rovniach uznesením č. 611/2022-11 dňa 9.11.2022 .

Spracovateľom základného dokumentu ÚPN O Lednické Rovne je ARCADIA corporation, s. r. o., Dubnica nad Váhom s kolektívom riešiteľov, Ing. arch. Marián Antal, reg. č. 0900 AA a Ing. arch. Simona Antalová, reg. č. 1324 AA.

Z aplikácie ÚPN O v praxi nevyplynuli požiadavky na zmeny metodiky. Preskúmaním sa zistilo, že navrhnutá koncepcia rozvoja obce Lednické Rovne vyhovuje aktuálnym zámerom obce s výnimkou korekcií, ktoré nie sú významné z pohľadu úpravy celkovej koncepcie jednotlivých funkčných zložiek sídla, ale iba z pohľadu niektorých regulatívov funkčného a priestorového rozvoja.

1.4. Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním

Zadanie pre Územný plán obce Lednické Rovne bolo schválené uznesením č. 223/2020-6 Obecného zastupiteľstva Obce Lednické Rovne dňa 25.06.2020.

Zadanie stanovilo hlavné ciele a požiadavky na spracovanie ÚPN O. Zmeny a doplnenia, ktoré sú obsahom ZaD 1 ÚPN O, sú funkčnými alebo priestorovými korekciami rozvojových plôch nemajú vplyv na zmenu koncepcie rozvoja územia obce, zároveň rešpektujú limity a požiadavky na rozvoj tak, ako bolo v Zadaní stanovené.

Návrh ZaD1 Územného plánu obce boli spracované v súlade s týmto Zadaním pre vypracovanie Územného plánu obce Lednické Rovne.

2. Riešenie ZaD1 UPN O

2.1. Vymedzenie riešeného územia

ZaD1 ÚPN O obsahuje celkovo 5 zmien resp. doplnení do riešenia aktuálne platného ÚPN O. Zmeny sú označené písmenom **Z** a s príslušným číslom od **1** po **5** v tvare Z – číslo zmeny (vzor **Z1**).

Lokalizácia a popis zmien a doplnení :

Z1

K.ú. Lednické Rovne, centrum obce

Mení sa rozhranie medzi FPJ **SC** - Centrálna zóna obce s koncentráciou OV v solitérnej zástavbe a **SP** -Zmiešané územie - polyfunkcia– s prevahou bývania v rodinných domoch v uličnej zástavbe s doplnkovou OV

Z2

K.ú. Lednické Rovne, juhozápadný okraj obce

Plošne s rozširuje rozvojové územie pre bývanie v lokalite L2 a dopĺňa sa o plochu pre rozvoj občianskej vybavenosti v kontakte s cestou II/507 so samostatným označením lokality L2a

Z3

k.ú. Horenice

Dopĺňa sa plocha pre rozvoj rekreačných aktivít v prírode-záhradkárčenie a chatárenie, akceptuje sa už existujúci legálny rozvoj chat a rozširuje sa o územie, ktoré je dopravne prístupné

Z4

k.ú. Lednické Rovne

Zmenou funkčného využitia plôch sa rozširuje sa lokalita pre rozvoj bývania v rodinných domoch L7

Z5

k.ú. Medné

Plošne sa rozširuje rozvojové územie pre rekreáciu v severnej časti Medné a dopĺňajú sa plochy pre bývanie v rodinných domoch s novým označením lokality L19

Upravuje sa tabuľka č. 2 nasledovne :

Obec	Katastrálne územie		Skutočne zast. územie	Navrhované zast. územie (ha)		
				V základnom dokument	v ZaD1 ÚPN O	spolu
Lednické Rovne	k.ú. Horenice	368,92	17,64	9,73	+ 1,86	11,59
	k.ú. Hôrka	93,17	13,49	9,89	+ 0,00	9,89
	k.ú.Lednické Rovne	397,40	82,24	12,73	+ 5,91	18,64
	k.ú. Medné	215,50	8,38	2,07	+ 2,58	4,65
Lednické Rovne spolu		1074,99	121,75	34,42	+ 10,35	44,77

2.2. Väzby vyplývajúce z riešenia a záväznej časti ÚPN VÚC Trenčianskeho kraja v znení jeho zmien a doplnkov

Nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou pre obec Lednické Rovne je :

- Územný plán regiónu, schválený ako Územný plán veľkého územného celku Trenčiansky kraj, ktorého záväzná časť je vyhlásená Nariadením vlády SR č. 149/98 Z. z. uverejnená v Zbierke zákonov, čiastka 54 z roku 1998.
- Zmeny doplnky č. 1/ 2004 ÚPN VÚC Trenčianskeho kraja, schválené zastupiteľstvom TSK uznesením č. 259/2004 zo dňa 23. 06. 2004 a ich záväzná časť vyhlásená VZN č. 7/2004
- Zmeny a doplnky č. 2/2011 ÚPN VÚC Trenčianskeho kraja, schválené zastupiteľstvom TSK uznesením č. 297/2011 zo dňa 26.10.2011 a ich záväzná časť vyhlásená VZN č. 8/2011
- Zmeny a doplnky č. 3 ÚPN VÚC Trenčianskeho kraja schválené zastupiteľstvom TSK uznesením č. 98/2018 zo dňa 28.05.2018 a ich záväzná časť vyhlásená VZN č. 7/2018

Priemety z nadradenej ÚPD sú bez mien oproti platnému stavu.

Taktiež medzičasom nepribudli žiadne ďalšie strategické koncepcie, ktoré by bolo potrebné premietnuť do ZaD1 ÚPN O.

2.3. Základné demografické, sociálne a rozvojové predpoklady obce

Demografické a sociálne východiská rozvoja obce ostávajú bez zmeny

V čase spracovania ZaD1 ÚPN O (marec 2024) eviduje obec 3906 obyvateľov, z toho :

- Lednické Rovne 3171
- Horenická Hôrka 564
- Medné 171

Oproti údajom z roku 2021 (celoštátne sčítanie obyvateľstva) došlo k miernemu úbytku (- 30 obyvateľov).

Z celkového počtu obyvateľov je 1920 mužov a 1986 žien.

Obec i celá aglomerácia, do ktorej obec patrí, koncentruje priemyselné podniky z rôznych odvetví, čo vytvára predpoklady pre udržanie zamestnanosti a tým aj príjmov obyvateľstva. Platný územný plán obce počíta s vytvorením ďalších plôch pre podnikateľské aktivity s potenciálom pre vytvorenie cca 500 pracovných miest.

Pre návrhové obdobie je uvažovaný nárast obyvateľov obce na úroveň cca 4560 obyvateľov k roku 2035. Návrh riešenia vytvoril podmienky pre nárast obyvateľstva s rezervou v územnej ponuke pre cca 330 bytov. Tento cieľ sa darí naplňať len veľmi pomaly a to bol jeden z dôvodov tlaku na rozšírenie ponuky pre rozvoj bývania do nových polôh,

Aby tento nárast počtu obyvateľstva v návrhom období cca 15 rokov mohol byť reálne naplnený, v územnom pláne sa uvažuje s rezervou plôch pre rozvoj bývania. ZaD1 zvyšuje rezervu na 60% a to z dôvodu rozšírenia disponibilných plôch pre rozvoj., keďže územnoplánovaciú prípravu môžu komplikovať, predlžovať, príp. zastaviť rôzne prieťahy pri úprave vlastníckych vzťahov, okolnosti plynúce z dedičských konaní, súdne konania, neočakávané situácie, archeologické nálezy a pod.)

Širšou územnou ponukou sa umožnia viaceré alternácie pri príprave rozvojových území tak, aby mohla obec flexibilnejšie reagovať na neočakávané situácie v území a mať dostatočnú ponuku plôch v rámci celého plánovacieho horizontu.

V ZaD1 ÚPN O rešpektujú rozvojové predpoklady obce. Rozvoj obce je viazaný na dopravnú a prevádzkovú os hlavnej cesty II/507 a rozvoj obce sa kontinuálne rozširuje do polôh, ktoré tieto predpoklady potvrdzujú a sú už platným UPN O navrhnuté na rozvoj bývania, občianskej vybavenosti, resp. rekreácie.

Silný priemyselný ráz dáva obci nielen umiestnenie sklárskej výroby. Na ploche medzi cestou II/507 a nivou Váhu sa v ostatných rokoch rozvinula relatívne mohutná výrobná zóna. V obci je vytvorených viac ako 3000 pracovných miest a popri mestu Púchov je obec významným zamestnávateľom v regióne.

Okrem základných funkčných plôch (bývanie, výroba a zotavenie) je v obci pomerne rozsiahla plocha záhradkárskych osád, netypické pre sídla vidieckeho typu, a to podčiarkuje, že obec Lednické Rovne je z časti formovaná ako menšie mesto s potrebou tohto typu rekreácie najmä pre obyvateľov bytových domov.

Ostaté podkapitoly bez zmien

2.4. Začlenenie obce do systému osídlenia – širšie vzťahy

Bez zmeny

2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Predpoklady rozvoja obce sú bez zmeny oproti základnému dokumentu. Priestorový rozvoj obce sa odvíja od založených rozvojových osí, ktoré kopírujú hlavné dopravné koridory cesty II/507 III/1951a cesty. Návrh riešenia tieto rozvojové osi dopĺňa a posilňuje väzby medzi existujúcimi a navrhovanými priestorovými štruktúrami. Návrh riešenia rešpektuje osobitosť miestnej časti Medné a v návrhu riešenia zdôrazňuje jej autonómny rozvoj.

ZaD1 sa posilňuje význam územia v priamom kontakte na centrum obce a pripúšťa jeho intenzifikáciu.

Podporuje tiež význam rozvojovej osi podlez cesty II/507 a zatraktívňuje vstup do obce z juhozápadnej strany od Horoviec(od Trenčína).

2.6. Návrh funkčného využitia územia

Riešením ÚPN O sa v formovali prevládajúce funkčné územia ZaD 1 ÚPN O sa prejavili kvantitatívnym a kvalitatívnym rozšírením *Hlavného urbanizovaného priestoru* a doplnením plôch pre bývanie a rekreáciou v *Urbanizovanej vidieckej enklávy Medné*.

2.6.2. Definovanie plôch podľa ich stability

Bez zmeny

2.6. 3. Členenie územia z pohľadu prevládajúcich funkčných území

Bez zmeny

2.6.5. Funkčno-priestorové jednotky (FPJ)

Do zoznamu funkčno-priestorových jednotiek (FPJ), pre ktoré je v záväznej časti formou regulačných listov navrhnutá konkrétna regulácia s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pribudla pre **Urbanizované územie navrhované - N**

FPJ s označením NBM rozvojové územie s málopodlažnou zástavbou bytových domov

Zároveň sa doplnila funkčná a priestorová regulácia v regulačnom liste s označením **SC** Centrálna zóna obce s koncentráciou OV v solitérnej zástavbe

Ostatné FPJ ostávajú bez zmeny.

2.7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie

2.7.1. Bývanie

Podstatou ZaD1 ÚPN O je rozšírenie možností pre rozvoj obytného územia v lokalitách .

Z2

V lokalite L2 – Za Barborou sa rozširujú možnosti jednak pre rozvoj individuálneho bývania v rodinných domoch (**NRD** Rozvojové územie pre zástavbu rodinných domov), a aj čo sa týka foriem - pribudlo bývanie v bytových domoch v málopodlažnej zástavbe , t.j. do 4 nadzemných podlaží. Pre určenie regulácie pribudla nová FPJ s označením **NBM** Rozvojové územie s málopodlažnou zástavbou bytových domov.

Z4

V lokalite L7 - Horné Morávky –sa rozšíri navrhovaná plocha pre bývanie v RD smerom na sever a západ a to na úkor plôch pre rozvoj rekreácie (NZO) a funkčnej plochy plochy TTP (lúka)

Z5

Doplnila sa lokalita L19 – Pred Medňankou v miestnej časti Medné. Časť lokality je určená pre rozvoj bývania v severnom uzávere obce, (**NRD** Rozvojové územie pre zástavbu rodinných domov), kde sa doplnili a plochy (vrátane prielok), ktoré nie sú dosiaľ zastavané, ale sú naviazané na verejný dopravný priestor a naexistujúce plochy bývania.

Údaje v tabuľke sú výsledné, po zapracovaní zmien a doplnení

Číslo zmeny	Časť obce /podľa k.ú	Lokalita por.č.	Miestny názov	Rozloha (ha)	Forma zástavby	Predpokladaný počet bytov/rodinných domov
Z2	Lednické Rovne	2.	Za Barborou	6,0	RD+BD	40+48
Z4		7.	Horné Morávky	2,5	RD	14
Z5	Medné	19.	Pred Medňankou	1,0	RD	7

Z1

Nedôjde k plošnému rozšíreniu zmiešaného územia, ale kvalitatívnej premene a intenzifikácii zmiešaného územia – v území vznikne možnosť rozvoja cca 30 bytov v rámci polyfunkčných domov.

Ostatných lokalít sa zmeny v ZaD1 ÚPNO nedotknú.

2.7.2. Riešenie občianskej vybavenosti obce

ZaD1 ÚPN O dopĺňa do lokality L2 plocha pre rozvoj občianskej vybavenosti – maloobchod, služby obyvateľstvu, sociálne služby, výchova a školstvo. Občianska vybavenosť (OV) je integrálnou súčasťou obytného územia. OV je súčasťou novej FPJ NBM rozvojové územie s málopodlažnou zástavbou bytových domov, rozsah a škálu limituje regulácia v regulačnom liste plošne je rozvoj OV v rámci FPJ NBM limitovaný na vymedzenej funkčnej ploche, vo väzbe na hlavnú rozvoju os – cestu II/507.

Dôvodom umiestenia OV v tejto časti obce je zabezpečenie OV pre túto časť obce, kde sa aj cez ZaD1 ÚPN O podporuje rozvoj obytného územia vo väčšej miere.

2.7.3. Riešenie výroby

Bez zmeny

2.7.4. Riešenie rekreácie a športu

ZaD1 ÚPN O nemenia charakter ani škálu možných rekreačných aktivít v rámci obce. Významnou funkčnou zložkou v rámci obce je záhradkárčenie a chatárenie.

Z3 Dopĺňa rozvojovú plochu v k.ú. Horenice pre rekreačné aktivity v prírode pre záhradkárčenie a chatárenie (FPJ NZO - Územie pre rozvoj rekreácie formou chatových a záhradkárskych areálov s prevahou zelene). Plocha nadväzuje existujúce územie s legálne umiestenými chatami a rozširuje sa o územie, ktoré je dopravne dobre prístupné.

Z5 Rozširuje sa rozvojové územie v k.ú. Medné určené pre rekreáciu (FPJ NZO - Územie pre rozvoj rekreácie formou chatových a záhradkárskych areálov s prevahou zelene) aj po pravej strane potoka Medňanka, medzi komunikáciu a potokom.

Ostatné bez zmeny

2.7.5. Sídlná zeleň

V súvislosti s rozvojom lokality L2, ktorá je predmetom riešenia ZaD1 ÚPN O je potrebné umiestniť verejnú zeleň v rámci plochy pre občianskou vybavenosť a tiež na plochu pre rozvoj bývania v bytových domoch v málopodlažnej zástavbe. Zeleň bude mať aj výrazný ochranno-izolačný efekt pre navrhované obytné zóny.

Pozdĺž cesty II/507 vytvoriť priestor kreovanie aleje – ako sprievodnej zelene komunikácie s estetickou, ale ja izolačnou funkciou.

Ostatné zmeny a doplnia nemajú vplyv na zmenu riešenie sídelnej zelene.

2.8. Vymedzenie ochranných pásem (OP) a chránených území podľa osobitných predpisov

ZaD1 ÚPN O sa neupravujú žiadne OP, sú platné pre riešenie v celom rozsahu platného dokumentu.

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

Bez zmeny

2.10. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability

Bez zmeny

2.11. Návrh verejného dopravného vybavenia obce

2.11.1. Východiská pre riešenie dopravy

Bez zmeny

2.11.2. Intenzita cestnej dopravy

Bez zmeny

2.11.3. Návrh riešenia dopravy v obci

2.11.3.1. Komunikačná sieť

Na rozvoj komunikačnej siete má vplyv zmena Z2, Z4 a Z5, ktorými sa intenzifikuje rozvoj v lokalite L2 a L7 a v časti Medné v novej lokalite L19.

Z2 - napojenie lokality L2 komunikáciou vo funkčnej triede C2 na cestu II. triedy riešiť cez priame priesečné križovatky v zmysle STN 73 6110 a STN 73 6102. V súvislosti s rozvojom občianskej vybavenosti v tejto časti obce je vhodné presunúť zastávku HD do kontaktu s cieľmi a zdrojmi hromadnej dopravy.

Z4 – nemení sa napojenie lokality L7 na cestu III/ 1952, rozširuje sa komunikačná sieť len v rámci lokality úmerne k zväčšeniu plochy pre rozvoj bývania. Odporúčaná funkčná trieda D1.

Z5 – s súvislosti s rozvojom bývania v pokračovaní cesty III/1952 je potrebné rozvíjať aj komunikačnú sieť – odporúča sa cesta funkčnej triedy C3. Na konci územia určeného na rozvoj bude cesta ukončená obrátkom pre najväčšie prístupné vozidlo do danej lokality.

Z3 – bez zmeny v riešení komunikačnej siete existencia nespevnej cesty umožní rozvoji novej funkčnej plochy rekreácie

Z1 – bez zmeny v riešení komunikačnej siete. Vstupy k objektom hromadného bývania treba riešiť cez existujúce body napojenia na komunikačnú sieť.

Šírkové usporiadanie miestnych komunikácií :

- vo funkčnej triede C2 v kategórii MO 7,0/40,
- vo funkčnej triede C3 v kategórii MOU 7,0/30
- vo funkčnej triede D1 v kategórii MOU 6,0/30.

Návrh ZaD1 ÚPN O navrhuje miesta napojenia na nadradenú cestnú sieť. Kde netrasuje MOK v rozvojom území, naznačuje len vstupy do územia a konkrétna trasa a poloha cesty bude závisieť od zonálneho riešenia obytných zón, čo bude premetom nasledovných spodobňujúcich dokumentácií.

Výstavba všetkých rozvojových lokalít je možná až po vybudovaní nových miestnych komunikácií, resp. po prestavbe existujúcich miestnych komunikácií na požadované kategórie (rozšírenie, spevnenie, dobudovanie chodníka, obrátiska, ...) a po úprave križovatiek v zmysle platných predpisov a príslušných technických noriem.

2.11.3.2. Križovatky

Bez zmeny

2.11.4. Statická doprava

Z1 – v súvislosti s možnosťou implantovať do zmiešaného územia aj hromadné bývanie vzrastie tlak na počty parkovísk. Preto je nevyhnutné umiestniť aspoň 50% stojísk pod úroveň terénu resp. v podzemnej garáži objektov hromadného bývania. Platí pre všetky FPJ s označením SP - Zmiešané územie - polyfunkcia– s prevahou bývania v rodinných domoch v uličnej zástavbe s doplnkovou OV.

Ostatné bez zmeny.

2.11.5. Hromadná doprava

Z2 – odporúča sa presunutie zastávky HD bližšie k lokalite L2, do kontaktu s cieľmi a zdrojmi hromadnej dopravy. Predpokladá sa, že prevádzky maloobchodu a služieb potenciálne umiestnené v kontakte s cestou II/507 budú cieľmi návštevníkov aj zo susedných obcí využívajúcich hromadnú dopravu. Autobusové zastávky je potrebné odsunúť od križovatky a umiestniť do ník.

Z5 – obrátisko v predĺžení komunikácie III/1952 bude dimenzované aj pre autobusy.

S vytvorením nových autobusových zastávok sa neuvažuje, ich dostupnosť ostane do 10 minút pešej chôdze (izochróna 650 m) a 13 min pešej chôdze (izochróna 900 m).

2.11.6. Cyklistická a pešia doprava

Bez zmeny

2.11.7. Železničná doprava

Bez zmeny

2.11.8. Letecká doprava

Bez zmeny

2.11.9. Ochrana proti hluku z dopravy

Bez zmeny

2.12. Návrh verejného technického vybavenia obce

Všeobecne pre všetky typy médií TI platí, že ZaD1 ÚPN O nemá vplyv na zmenu sídelnej koncepcie v zásobovaní obce vodu, plynom ani elektrickou energiou, nedôjde ani k prudkému navýšeniu potreby médií TI. S plošným rozvojom obce súvisí rozšírenie trás TI do uvedených lokalít v dimenziách ako ich navrhuje už základný dokument UPN O.

V súvislosti s intenzifikáciou rozvoja v lokalitách L2, L7 a L19 sa úmerne zvýšia potreby všetkých médií TI (voda, elektrika, teplo, plyn, slaboprúd). Pre výpočet potrieb kapacít TI uvažovať s aktualizovanými počtami domov a bytov pre jednotlivé lokality – údaje v tabuľke sú predpokladané (smerné).

Číslo zmeny	Časť obce /podľa k.ú	Lokalita por.č.	Miestny názov	Rozloha (ha)	Forma zástavby	Predpokladaný počet bytov/rodinných domov
Z2	Lednické Rovne	2.	Za Barborou	6,0	RD+BD	40+48
Z4		7.	Horné Morávky	2,5	RD	14
Z5	Medné	19.	Pred Medňankou	1,0	RD	7

Prevádzkovateľ vodovodnej, kanalizačnej a plynovodnej siete v obci na základe ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie určí podmienky pre jednotlivé lokality, v ktorých sa bude predĺženie týchto sietí možné realizovať.

Pre všetky lokality, ktoré sa v ZaD1 ÚPN O rozširujú, vyrátane novej lokality L 19 platia podmienky rozvoja tak, ako ich rieši platný Územný plán obce.

Návrh elektrifikácie v lokalitách, ktoré sú premetom ZaD1 ÚPN O :

Z2 - L2 Za Barborou rozvoj lokality je možné rozdeliť do 2 fáz, v počiatočnej fáze rozvoja je možné napojenie rodinných domov riešiť z V lokalite L2 bude potrebné z existujúcej stožiarovej trafostanice TS5111, pri nedostatočnej výkonovej rezerv existujúceho traťa treba nahradiť za väčšie. Pre cieľový stav rozvoja lokality L2 bude potrebné doplniť novú kioskovú trafostanice do 630kVA.

Z4 - L7 Horené Morávky. Napojenie rodinných domov riešiť z existujúcich rozvodov NN v tejto oblasti. V prípade potreby riešiť posilnenie existujúceho prívodu NN pre lokalitu č. 7.

Z5 - L19 Pred Medňankou - Napojenie rodinných domov riešiť z existujúcej stožiarovej trafostanice TS5221, pri nedostatočnej výkonovej rezerv existujúceho traťa treba nahradiť za väčšie. Alternatívne z novonavrhovanej kioskovej trafostanice do 630kVA, riešenej pre Lokality č. 14 ,15,16.

V prípade zásobovania teplom je odporúčané využívať teplo vyrobené v Centrálnom zdroji tepla (CZT) pri zásobárni lokalít, ktoré ú vo vymedzenom území dodávateľa tepla.

V rámci zmeny Z1 sa uvažuje s možnosťou implantácie hromadného bývania v zmiešanom území. S súvislosti s možnosťou intenzifikácie zmiešaného územia (FPJ SP) prestavbou existujúcich rodinných domov na polyfunkčné objekty, kde bude zahrnuté aj bývanie hromadné, je potrebné rátať so zvýšeným nárokom na sieť TI pre tieto byty.

2.13. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Bez zmeny

2.14 . Prieskumné územia, chránené ložiskové územia a dobývacie priestory

Bez zmeny

2.15. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely

Predmetom vyhodnotenia záberov poľnohospodárskej pôdy sú v zmysle urbanistického návrhu ZaD1 ÚPN O Lednické Rovne lokality, ktoré sú v grafickej časti vyznačené na priesvitkách k výkresu 6: A, B, C, Návrh použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely.

Lokality sú označené poradovými číslami záberov PP ako pokračovanie už odsúhlasených záberov PP v zmysle platného ÚPN O Lednické Rovne, s vyznačením druhu pozemku, skupiny kvality poľnohospodárskej pôdy a aktuálneho 7 miestneho kódu BPEJ. Všetky lokality sú zdokumentované v tabuľke: Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde.

Pri výpočte záberov v lokalitách určených pre výstavbu rodinných domov sa výmera záberov obmedzuje len na výmeru rozsahu prípustnej zástavby 40 % z celkovej výmery lokality pre rodinné domov na, pre málopodlažnú zástavbu bytových domov sa navrhuje 60% výmery, pre občiansku vybavenosť 70% výmery a pre chatové a záhradkárske lokality sa navrhuje 15% výmery z celkového pozemku. Percento výmery plochy zahŕňa potrebné plochy pre samotnú stavbu ale aj prístupové plochy.

Podľa nariadenia vlády č.58/2013 Z. z. pôda dotýkajúca sa plánovanou výstavbou v ZaD1 ÚPN O Lednické Rovne je vedená pod BPEJ 0764413/7, 0882672/9, a BPEJ 0757005/6, 0763412/5 patria medzi chránené pôdy.

Zdôvodnenie urbanistického riešenia z hľadiska uplatnenia zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy

V súlade s celkovou koncepciou rozvoja obce, boli rozvojové plochy situované v priamej nadväznosti na zastavané územie, resp. územie navrhnuté na zastavenie . Časť poľnohospodárskej pôdy je zaradená medzi chránenú poľnohospodársku pôdu. V obci trvá je záujem o výstavbu rodinných domov, málopodlažnej bytovej zástavby a občianskej vybavenosti.

Zábery poľnohospodárskej pôdy v ZaD1 ÚPN O boli navrhnuté v odôvodnenom a nevyhnutnom rozsahu, nie je narušená ucelenosť honov a nie je sťažené obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, jej delením a drobením alebo vytváraním častí nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami.

Prehľad riešených lokalít, ktoré si vyžadujú záber poľnohospodárskej pôdy

Lokality určené pre zástavbu rodinných domov	1a, 13a, 25a,
Lokalita pre málopodlažnú bytovú zástavbu	1b,
Lokalita pre vybavenosť	1c,
Lokality pre chatové a záhradkárske areály	26a, 26b,

Tabuľka dôsledkov stavebných zámer a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde riešených v ZaD1 ÚPN:

Číslo lokality	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality Spolu (ha)	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy ÚPN – O Lednické Rovne Zmeny a doplnky č.1				Užívateľ poľnohosp. pôdy	Výbudované hydromelioračné zariadenia (ha)	Časová etapa - návrhové obdobie	Iná informácia	
				spolu v ha	v zastavanom území		mimo zastavaného územia					
					Kód/ Skupin a BPEJ	výmer a v (ha)	Kód / skupina BPEJ					výmer a v (ha)
1a	Lednické Rovne	IBV	3,893 2	2,725 2			075700 5/6	2,725 2	FO	-	I. etapa	Nový záber, 40% zastavanosť
1b		Málopodlažná zástavba bytových domov	0,924 0	0,554 4			075700 5/6	0,554 4	FO	-	-	Nový záber, 60% zastavanosť
1c		Vybavenosť s izolačnou zeleňou	0,433 6	0,518 2			075700 /6	0,518 2	FO	-	-	Nový záber, 70% zastavanosť
1d		Vybavenosť s izolačnou zeleňou	0,166 7						FO	-	-	Zmena funkcie z IBV na Vybavenosť Vydaný súhlas , * Lokalita bola vedená pod č.1
1e		Málopodlažná zástavba bytových domov	0,386 7						FO	-	-	Zmena funkcie z IBV na málopodlažnú zástavbu bytových domov Vydaný súhlas , * Lokalita bola vedená pod č.1
12a		IBV a prístupové cesty	0,274 8						FO	-	-	Zmena funkcie zo záhradkárskej lokality na IBV Vydaný súhlas , * Lokalita bola vedená pod č.12
13a		IBV a prístupové cesty	0,660 9	0,264 4			076341 2/5	0,264 4	FO	-	-	Nový záber, 40% zastavanosť
25a	Medné	IBV	0,699 8	0,279 9			076441 3/7	0,279 9	FO	-	-	Nový záber, 40% zastavanosť
26a		Chatové a záhradkárske areály	1,883 6	0,282 5			076441 3/7	0,282 5	FO	-	-	Nový záber, 15% zastavanosť
26b	Horenice	Chatové a záhradkárske areály	1,862 6	0,173 9			088267 2/9	0,173 9	FO	-	-	Nový záber, 15% zastavanosť z celkovej výmery je už odrátaná ostatná plocha
Lokality spolu			11,1859	4,7985				4,7985				

Vysvetlivky :

V stĺpci “kód / BPEJ” sú červeno vyznačené BPEJ, zaradené medzi chránené pôdy podľa Nariadenie vlády SR č.58/2013 Z.z.

FO- fyzická osoba, IBV – Bývanie v rodinných domoch , HBV - Bývanie v bytových domoch

Výmera záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v ZaD 1 ÚPN O Lednické Rovne je 4,7985 ha. Celkový záber PP a LP po zapracovaní ZaD1 ÚPN O je 35,3506 ha

2.16. Vyhodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov

2.16.1. Hodnotenie návrhu z hľadiska environmentálnych dôsledkov

Zmenami a doplnkami 1 ÚPN O Lednické Rovne sa potvrdila vhodne navrhnutá koncepcia rozvoja obce a koriguje sa len na vybraných plochách, a to v priamej väzbe na zastavané územie, resp. na územie určené na zastavenie v základnom dokumente.

Ostatné hodnotenie bez zmien.



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE **Lednické Rovne** **Zmeny a doplnky č.1**

Záväzná časť a regulačné listy

STUPEŇ ÚPD : ÚZEMNÝ PLÁN OBCE LEDNICKÉ ROVNE
ETAPA : Návrh (§22)

OBSTARÁVATEĽ ÚPD : Obec Lednické Rovne,
Námestie slobody č. 32, 020 61 Lednické Rovne

ŠTATUTÁRNY ZÁSTUPCA: Mgr. Marian Horečný, starosta obce
SPRACOVATEĽ ÚPD : ARCADIA corp. s. r. o. Dubnica nad Váhom

Štatutárny zástupca :
Ing. arch. Marián Antal, autorizovaný architekt 0900 AA

Hlavný riešiteľ :
Ing. arch. Simona Antalová, autorizovaná architektka 1324 AA

Apríl 2024

Závazná časť Územného plánu obce Lednické Rovne, ktorej súčasťou sú Regulačné listy pre jednotlivé FPJ sa mení len v rozsahu zmien platného Územného plánu obce Lednické Rovne.

Zmenami a doplnkami č. 1 Územného plánu obce Lednické Rovne (ďalej ZaD 1 ÚPN O) sa doplnila nová FPJ s označením **NBM** Rozvojové územie pre málopodlažnú zástavbu bytových domov, čo sa prejavilo v samotnom znení textu Závaznej časti a tiež v časti Regulačné listy. Zmena znenia regulačného listu **SP** Zmiešané územie - polyfunkcia– s prevahou bývania v rodinných domoch v uličnej zástavbe s doplnkovou OV s prejavila len v časti Regulačné listy.

Vysvetľúci text, ktorým sa objasňuje podstata zmeny, je písaný kurzívou

Vypustený text je prečiarknutý príklad : ~~regulácia~~

Doplnený text je podčiarknutý prerušovanou čiarou : príklad : regulácia

V kapitole 3.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a určenie prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok využitia plôch,

*V podkapitole 3.1.6. Územie obce je pre potreby stanovenia regulácie rozdelené na menšie územné celky so spoločnými funkčnými a priestorovými charakteristikami, tzv. funkčno-priestorové jednotky (FPJ), pre ktoré je formou regulačných listov navrhnutá konkrétna záväzná regulácia s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využívania územia. Regulačné listy tvoria prílohu č. 1 záväznej časti sa aktualizuje Zoznam funkčno-priestorových jednotiek (FPJ) s použitými skratkami v grafickej časti ÚPN O úpravou názvov FPJ **SP** a **NOV** a zároveň sa doplnila nová FPJ s označením **NMB** a znie:*

Zoznam funkčno-priestorových jednotiek (FPJ) s použitými skratkami v grafickej časti ÚPN O

- Urbanizované územie, stabilizované (s počiatočným indexom S) :
- SC** Centrálna zóna obce s koncentráciou OV v solitérnej zástavbe
- SBM** Obytné územie s málopodlažnou zástavbou bytových domov
- SBV** Obytné územie s viacpodlažnou zástavbou bytových domov
- SRD** Obytné územie so zástavbou rodinných domov
- SP** Zmiešané územie - polyfunkcia–s prevahou bývania v rodinných domoch v uličnej zástavbe s doplnkovou OV
- SOV** Plochy sústredenej nekomerčnej OV (kultúra, školstvo, zdravotnícke a sociálne služby a ZOV)
- SZ** Záhrady v obytnom územie vo väzbe na rodinné domy
- SVZ** Verejná sídelná zeleň (parky a parkové enklávy)
- SCZ** Cintorín
- SPV** Areál poľnohospodárskej výroby (živočíšna výroby, plochy pre poľnohospodársku prvovýrobu)
- SVV** Priemyselné areály, montáž, sklady, logistika
- SZD** Zberný dvor a triedenie odpadu
- SRS** Športovo rekreačné areály a plochy

STS Plochy pre šport a telovýchovu

SZO Záhradkárske osady

- Urbanizované územie, navrhované (s počiatočným indexom N):

NBV Rozvojové územie pre viacpodlažnú zástavbu bytových domov

NBM Rozvojové územie pre málopodlažnú zástavbu bytových domov

NRD Rozvojové územie pre zástavbu rodinných domov

NBR Rozvojové územie pre zmiešanú zástavbou (rodinné domy aj viacbytové domy a základná OV)

NZB Územie záhrad v obytnom území s podmienične možnou extenzívnou výstavbou RD

NCZ Rozvojová plocha pre cintorín

TOV Plochy s kontaktom na centrum mesta s potenciálom transformácie (funkčnej aj priestorovej) vhodné pre rozvoj vzájomne konvenujúcich funkcií (služby, bývanie, komerčná OV, šport)

TBV Plochy s potenciálom transformácie (funkčnej aj priestorovej) vhodné pre rozvoj vzájomne konvenujúcich funkcií (služby, bývanie, komerčná OV)

NOV Rozvojová plocha OV a vzájomne konvenujúcich funkcií (prioritne OV a ľahká nezávadná výroba)

NTS Rozvojové plochy pre šport a telovýchovu s prevahou športových plôch a stavieb

NZO Územie pre rozvoj rekreácie formou chatových a záhradkárskych areálov s prevahou zelene

NVZ Verejná sídelná zeleň

- Územie voľnej krajiny, stabilizované (s počiatočným indexom K):

KL Lesná krajina

KPP Voľná prevažne poľnohospodárska krajina: trvalé trávne porasty, orná pôda, a nelesná drevinová vegetácia(NDV) s ekostabilizačnou funkciou

- Miestne územia ekologickej stability, navrhované (s počiatočným indexom ME):

MEA Alej – stromoradie

MEB Biokoridory

MEF Zeleň s ekologicko-stabilizačnou funkciou

MEO Zeleň s ochrannou a izolačnou funkciou

MEM Mokrade / štrkoviská s významnou ochrannou a ekostabilizačnou funkciou

V časti Regulačné listy sa dopĺňa a mení text v regulačnom liste s označením **SP Zmiešané územie - polyfunkcia – s prevahou bývania v rodinných domoch v uličnej zástavbe s doplnkovou OV** nasledovne

REGULAČNÝ LIST

FPJ v stabilizovanom území: ~~Zmiešané územie - polyfunkcia – s prevahou bývania v rodinných domoch v uličnej zástavbe s doplnkovou OV~~

Označenie: SP

Charakteristika územia:

- Zmiešané územie vidieckeho typu zástavby vyžadujúce čiastočnú funkčnú aj priestorovú premenu
- Územie, kde sa premiešajú vzájomne konvenujúce funkcie - bývanie a občianska vybavenosť (OV), doplnkovo aj, drobné hygienicky nezávadné prevádzky priateľské k obytnému prostrediu

Funkčné využitie :

Prípustné podmienky na využitie plôch:

- ~~Bývanie v rodinných domoch~~
- Obytná zeleň a zeleň záhrad
- Občianska vybavenosť v samostatných objektoch , resp. integrovaná v stavbách ~~RD určených na bývanie tzv. polyfunkčných domoch :~~
 - maloobchod
 - zdravotnícke a sociálne služby
 - služby obyvateľstvu (právne účtovné, skrášľovacie a pod.)
 - umelecká a voľnočasová činnosť
 - výchova a školstvo
 - prechodné ubytovanie- nízkokapacitné
 - odbytové zariadenie (stravovanie)
- Kompletné dopravné a technické vybavenie územia zonálneho významu a požadovaných parametrov umožňujúce rozvoj prípustných funkcií v FPJ
- Verejná zeleň
 - sprievodná zeleň komunikácií
 - okrasná zeleň vrátane oddychových miest
- ~~Detské ihriská ako súčasť zariadení OV~~
- Statická doprava pre osobné vozidlá obyvateľov, zamestnancov a zákazníkov integrovanej OV na pozemkoch RD a v polyfunkčných domoch

Podmienečne prípustné podmienky na využitie plôch:

- Nevýrobné služby, remeselné a opravárenské služby integrované na pozemkoch RD resp. v stavbách RD

Vylučujúce (neprípustné) podmienky na využitie plôch:

- Chov zvierat malých aj veľkých hospodárskych zvierat
- Činnosti náročné na logistiku, dopravne zaťažujúce obytné územie
- Činnosti negatívne ovplyvňujúce obytné prostredie (produkujúce hluk, zápach, prach, škodlivé plyny a emisie, väčší objem TKO, zvýšený výskyt hlodavcov)

V časti Regulačné listy sa za regulačný list NBV Rozvojové územie pre viacpodlažnú zástavbu bytových domov vkladá nový regulačný **NBM Rozvojové územie pre málopodlažnú zástavbu bytových domov**

REGULAČNÝ LIST

FPJ v stabilizovanom území: Rozvojové územie pre málopodlažnú zástavbu bytových domov

Označenie: NBM

Charakteristika územia:

- Územie pre rozvoj bývania hromadného bývania
- Málopodlažná zástavba (do 4 NP)

Funkčné využitie :

Prípustné podmienky na využitie plôch:

- Bývanie v bytových domoch
- Verejná zeleň
- Obytná zeleň s plochami detských ihrísk a malých športovísk pre každodenné využitie
- Verejné oddychové enklávy a priestory sociokontaktov,
- Občianska vybavenosť ako doplnková funkcia so zameraním na
 - zdravotnícke a sociálne služby
 - výchova a vzdelávanie
- Kompletné dopravné a technické vybavenie územia zonálneho významu a parametrov umožňujúcich rozvoj prípustných funkcií v FPJ
- Statická doprava pre osobné vozidlá obyvateľov bytov aj pre prístupné druhy OV

Podmienečne prípustné podmienky na využitie plôch:

- Občianska vybavenosť :
 - maloobchod
 - služby obyvateľstvu (právne účtovné, skrášľovacie a pod.)
 - odbytové zariadenie (stravovanie)
- Samostatne stojace zariadenia technického vybavenia
- Garáže

Vylučujúce (neprípustné) podmienky na využitie plôch:

- Priemyselná, stavebná výroba a sklady
- Veľkoobchod
- Činnosti náročné na logistiku, dopravne zaťažujúce obytné územie
- Činnosti negatívne ovplyvňujúce obytné prostredie (produkujúce hluk, zápach, prach, škodlivé plyny a emisie, väčší objem TKO, zvýšený výskyt hlodavcov)

Priestorová regulácia

- Navrhovať súdobé formy hromadného bývania v zeleni s dôrazom na verejný priestor
- Vytvoriť silné pešie väzby na funkčné plochy občianskeho vybavenia
- Vo väzbe na verejný priestor ulice riešiť statickú dopravu pre obyvateľov bytov, návštevníkov lokality a služieb OV na samostatných odstavných plochách, nie parkovaním na ulici a tým znižovať jej priepustnosť
- Oplotenie pozemkov stavieb pre bývanie je neprípustné, s výnimkou ohradenia ihrísk a zaručenia bezpečnosti technických zariadení resp. bezpečnosti obyvateľov
- Umiestnenie individuálnych garáží je neprípustné, hromadné garáže riešiť podúrovňovo.
- Dôsledne segregovať pešiu dopravu od cestnej v celej FPJ
- Pri posudzovaní jednotlivých zámerov funkčného využitia a priestorového usporiadania na konkrétnych pozemkoch v FPJ využívať disponibilné nástroje územného plánovania podľa § 2 odsek 7 Zákona č. 50 / 1976 Zb.
- Maximálny index zastavanosti plôch 35%
- Koeficient zelene 45%
- Výšková hladina 3-4 nadzemné podlažia
- Maximálna výška 5 nadzemných podlaží

V časti Regulačné listy sa dopĺňa a mení text v regulačnom liste s označením **NOV Rozvojová plocha vzájomne konvenujúcich funkcií (prioritne OV a ľahká nezávadná výroba)** nasledovne

REGULAČNÝ LIST

FPJ v navrhovanom území: Rozvojová plocha vzájomne konvenujúcich funkcií (~~prioritne OV a ľahká nezávadná výroba~~)

Označenie: NOV

Charakteristika územia:

- Územie určené prioritne na rozvoj služieb občianskej vybavenosti (OV)
- V lokalite L17 a L18 je potenciál pre rozvoj štruktúry s väčšími priestorových nárokmi a obsluhou, resp. ako plochy pre rozvoj areálov nezávadnej výroby, alebo ich kombinácie
- V lokalite L2 je potenciál pre vznik subcentra služieb a obchodu pre súvisiace obytné územie na juhovýchodnom okraji obce
- Solitérna zástavba v kontakte s verejným priestorom hlavnej rozvojovej osi obce (cestou II/507)

Funkčné využitie

Prípustné funkčné využitie plôch:

- Občianska vybavenosť
 - retailové obchodné centrá
 - maloobchod
 - veľkoobchod
 - podnikové predajne
 - verejné stravovanie
- Ľahká nezávadná výroba - platí len pre lokalitu L17 a L18
- Nevýrobné služby a servis
- Výskum a vývoj
- Administratíva
- Kompletné dopravné technické vybavenie územia obecného významu a charakteru umožňujúce rozvoj prípustných funkcií
- Verejná zeleň
 - sprievodná zeleň komunikácií
 - parková zeleň
- Vyhradená zeleň areálov, vrátane oddychových enkláv zamestnancov a klientov
- Statická doprava pre osobné vozidlá súvisiaca s rozvojom prípustných funkcií

Podmienečne prípustné funkčné využitie plôch:

- Občianska vybavenosť
 - ~~maloobchod~~
 - prechodné ubytovanie
 - sociálne a zdravotnícke služby
 - komunitná, politická a záujmová činnosť
 - kultúra a osвета
 - výchova a vzdelávanie
- Sklady a logistika - platí len pre lokalitu L17 a L18
- Bývanie, pokiaľ sa jedná o služobné byty - platí len pre lokalitu L17 a L18
- Šport a rekreácia

V prípade kombinácie funkcií (OV s výrobou) je podmienkou kombinovať len také prevádzky a zariadenia, ktoré sa vzájomne dopĺňajú alebo súvisia s komplexnosťou poskytovaných služieb a súvisia s hlavnou funkciou v území.

Vylučujúce (nepripustné) funkčné využitie plôch:

- Živočíšna výroba
- Stavebná výroba
- Činnosti negatívne ovplyvňujúce obytné prostredie (produkujúce hluk, zápach, prach, škodlivé plyny a emisie, väčší objem TKO, zvýšený výskyt hlodavcov)

Priestorová regulácia

- Izolované stavby, príp. komplex stavieb vzájomne funkčne a priestorovo súvisiacich
- Verejná a vyhradená zeleň, parkové úpravy
- Aplikovať princíp zonácie pri umiestňovaní stavieb a ich náplne, kde smerom k verejnému priestoru ulice (II/507) budú umiestňované priestory a funkcie, ktoré sú verejnosti otvorené a prístupné
- Verejne prístupné prevádzky viazať na verejné pešie plochy a priestranstvá
- Vytvoriť plochu ochrannej a izolačnej zelene v kontakte s obytným územím
- Statickú dopravu pre zákazníkov riešiť v kontakte na rozvojovú os obce (dopravný koridor cesty II/507) na samostatných odstavných plochách prioritne pri vstupe do vyhradených areálov, v L17 a L18 môže byť statická doprava pre zamestnancov umiestnená v rámci areálov výroby
- Je možné umiestniť nadzemné zariadenia verejného technického vybavenia územia mestského a zonálneho významu, ale mimo kontaktu s verejným priestorom ulice
- Segregovať pešiu dopravu od cestnej
- Umožniť bezpečný prístup cyklistov za prácou a odstavenie bicyklov
- Pri umiestnení nových stavieb rešpektovať všetky ochranné pásma dopravy a technickej infraštruktúry
- Oplotenie areálov riešiť až za plochami pre statickú dopravu a za plochami verejnej zelene s ochrannou a izolačnou funkciou - platí len pre lokalitu L17 a L18
- Stavby súvisiace so zadržiavaním vody v území
- Pri umiestnení stavieb rešpektovať všetky ochranné pásma dopravy, technickej infraštruktúry
- Prípustné je vyhradené areály oplotiť, oplotenie pozemkov smerom do verejného priestoru ulice nesmie brániť rozhľadom v križovatkách ciest
- Pri posudzovaní jednotlivých zámerov funkčného využitia a priestorového usporiadania na konkrétnych pozemkoch v FPJ využívať disponibilné nástroje územného plánovania § 2 odsek 7 Zákona č. 50 / 1976 Zb.
- Maximálny index zastavanosti plôch 45%
- Koeficient zelene 30%
- Výšková hladina v L17 a L18 záväzne neurčená, odporúča sa 2-3 nadzemné podlažia resp. 5-7m
- Maximálna výška 4 nadzemné podlažia

Ostatné znenie Záväznej časti platného Územného plánu obce Lednické Rovne ostáva bez zmeny.