

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

ZMENY A DOPLNKY Č. 2/2025

R A S T I S L A V I C E

Objednávateľ:

Obec Rastislavice

Zhotoviteľ:

San-huma '90 s.r.o.,
Župné námestie č. 9
949 01 Nitra

Nitra, október 2025

Obstarávateľ: Obec Rastislavice, okres Nové zámky, Nitriansky kraj

Adresa: Obecný úrad v Rastislaviciach
Rastislavice 27
941 08 Rastislavice

Starostka obce: Tatiana Kořínková

Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie:
Ing. arch. Gertrúda Čuboňová, reg. číslo: MŽP SR 236

Riešiteľský kolektív pre zmeny a doplnky č. 2/2025:

hlavný riešiteľ Ing. arch. Vladimír Jarabica

spolupráca:

doprava Ing. Miloš Gontko

vod. hospodárstvo Ing. Timotej Čápek

tech. infraštruktúra Ing. Timotej Čápek

Obsah textovej časti:

A	Základné údaje o zadaní zmien a doplnkov	strana 4
B	Vymedzenie územia na riešenie a jeho členenie	strana 4
C	Základné údaje rozvojové predpoklady sídelného útvaru	strana 4
D	Stanovenie vecných a časových horizontov	strana 5
E	Charakteristika sídelného útvaru a jeho význam v štruktúre osídlenia	strana 5
F	Urbanistická koncepcia	strana 5
G	Potenciál a možnosti socio-ekonomického rozvoja	strana 8
H	Dopravné vzťahy	strana 10
I	Životné prostredie	strana 10
J	Návrh územných systémov a prvkov ekologickej stability	strana 10
K	Rozvoj Technickej infraštruktúry	strana 11
L	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	strana 12
M	Nároky na záber PPF	strana 12
N	Vymedzenie verejnoprospešných stavieb	strana 13
O	Záver	strana 14
P	Záväzná časť	strana 14

A Základné údaje o zadaní, hlavných cieľoch riešenia a podkladoch

Kapitola sa dopĺňa v závere textom v tomto znení:

Zmeny a doplnky č.2/2025 ÚPN-SÚ Rastislavice boli zabezpečené a vyhotovené na základe uznesenia č.31/2025 Obecného zastupiteľstva v Rastislaviciach, zo dňa 23.9.2025 a objednávky č.7/2025 zo dňa 9.10.2025. Vyhotovením dokumentácie zmien a doplnkov č.2 bola poverená spoločnosť San-huma '90 s r.o., hlavný riešiteľ Ing. arch. Vladimír Jarabica.

Oprávnená osoba na obstaranie zmien a doplnkov ÚPN-SÚ je Ing. arch. Gertrúda Čuboňová – registračné číslo oprávnenia MŽP SR 236.

Zmeny a doplnky ÚPN-SÚ obce Rastislavice boli vyvolané podnetmi a investičným zámerom vlastníkov pozemkov na vymedzených pozemkoch a zámerom Obce Rastislavice o vytvorenie územných podmienok pre stavebný rozvoj v obci.

Zmeny a doplnky ÚPN-SÚ Rastislavice (ich návrh) sú spracované na podklade pôvodného ÚPN-SÚ Rastislavice v jeho znení zmien a doplnkov č.1. Textová časť je vyhotovená s uvedením zmien a doplnení pôvodného textu a výkresová časť zmien a doplnkov č.2 je vyhotovená formou priesvitky naloženej na pôvodných výkresoch ÚPN-SÚ v znení ich zmien a doplnkov č.1. Dokumentácia návrhu zmien a doplnkov č.2/2025 bola spracovaná v tlačovej forme a v digitálnej forme v súboroch pdf.

Podkladom pre zmeny a doplnky č.2 ÚPN-SÚ Rastislavice boli územnoplánovacie podklady v rozsahu investorských zámerov spoločností a vlastníkov vymedzených pozemkov.

B Vymedzenie územia na riešenie a jeho členenie

Kapitola sa dopĺňa v závere textom v tomto znení:

Zmeny a doplnky č.2/2025 ÚPN-SÚ Rastislavice sú uvedené v rámci textovej časti a vo výkresovej časti v samostatných územných celkoch (Ú.C.), regulačných územných blokoch s definovaním ich základného funkčného využitia – prevládajúcej funkcie a prípustnej doplnkovej funkcie, s definovaním neprípustnej funkcie a s definovaním priestorového usporiadania zástavby. Vnútorne členenie jednotlivých územných celkov (blokov) nie je na úrovni ÚPN-SÚ riešené s vymedzením stavebných pozemkov a verejných priestorov, podrobnosť členenia celku (bloku) zástavby na stavebné pozemky a verejné priestory bude predmetom riešenia na úrovni územného plánu zóny alebo zastavovacieho plánu v rámci projektovej prípravy stavebného zámeru.

C Základné rozvojové predpoklady sídelného útvaru

Kapitola sa dopĺňa v závere textom v tomto znení:

Zmeny a doplnky č.2/2025 sú vyvolané investorským záujmom o realizáciu stavebného rozvoja v obci v oblasti vytvorenia podmienok pre potrebu novej zástavby bývania a vybavenosti na nových plochách v kontinuálnej prepojenosti na zastavané územie obce. Rozvojový zámer je smerovaný na nezastavané plochy pôvodne využívané pre poľnohospodárske účely v súkromnom sektore. Vymedzené plochy v poslednom období majú obmedzenú využiteľnosť pre rastlinnú poľnohospodársku

výrobu súkromne hospodáriaceho sektoru. Zámer vlastníkov týchto pozemkov sa v trhovom hospodárstve orientuje do oblasti využitia pre stavebný rozvoj so zameraním na formovanie obytných a rekreačných štruktúr a štruktúr základnej vybavenosti.

Návrh zmien a doplnkov č.2 ÚPN-SÚ obce Rastislavice je cielený pre vytvorenie optimálnych územných predpokladov, územno-technických podmienok a regulačných opatrení pre rozvojové zámery v obci.

D Stanovenie vecných a časových horizontov

Kapitola sa dopĺňa v závere textom v tomto znení:

Územný plán po zmenách a doplnkoch č.1 a č.2 uvažuje s cieľovým horizontom koncepcie rozvoja t.j. s návrhovým obdobím do roku 2032. Do roku 2032 obstarávateľ v zmysle platnej legislatívy (zákona č.200/2022 Z.z., §40) je povinný nahradiť územnoplánovaciu dokumentáciu postupom podľa zákona č. 200/2022 Z.z. a jeho vykonávacích predpisov.

E Charakteristika sídelného útvaru a jeho význam v štruktúre osídlenia

Text v kapitolách E1 až E3 sa nemení.

F Urbanistická koncepcia

Text v kapitolách F1 a F2 sa nemení.

F3 Zámery a návrh rozvoja územných celkov

Kapitola sa mení a dopĺňa v závislosti od návrhu zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania vymedzeného územia územného celku. Upravuje sa vymedzenie územných celkov Ú.C. 1, Ú.C. 9, Ú.C. 16 a ruší sa vymedzenie Ú.C. 26.

Ú.C. 1:

Východiská:

Upravuje sa vymedzenie územia Ú.C. 1 – odčleňuje sa územie pod označením Ú.C. 31.

Ú.C. 9:

Východiská:

Upravuje sa vymedzenie územia Ú.C. 9 – odčleňuje sa územie pod označením Ú.C. 29.

Ú.C. 16:

Východiská:

Upravuje sa vymedzenie územia Ú.C. 16 – odčleňuje sa územie pod označením Ú.C. 30.

Ú.C. 26:

Východiská:

Ruší sa vymedzenie územia Ú.C. 26 – územie sa začleňuje do plochy územia pod označením Ú.C. 28.

V rámci návrhu zmien a doplnkov č.2/2025 ÚPN-SÚ Rastislavice sa vymedzujú nové územné celky s označením Ú.C.28, Ú.C.29, Ú.C.30 a Ú.C.31 a v závere sa kapitola dopĺňa nasledovne:

Ú.C. 28:

Východiská:

Územie na zmenu pozemkov hospodárskej pôdy na stavebný rozvoj pre obytnú funkciu - bývania a základnej vybavenosti a špecifickú funkciu agro-hospodárskej činnosti.

Ciele:

K, S, D – (Z) sformovať obytnú zónu pre individuálne a skupinové formy bývania a doplnkovej základnej vybavenosti v štruktúre uličnej voľnej zástavby 2 nadzemných podlaží v stanovenej stavebnej čiare odsadenej od uličnej čiary 6 m, vo vyhradených polohách umiestniť špecifickú agro-hospodársku funkciu so zameraním na chov koní s agroturistickým významom,

K,S – (S) jestvujúce fragmenty zástavby riešiť prestavbou alebo dostavbou pre funkciu základnej alebo vyššej vybavenosti a agro-hospodárskej vybavenosti v štruktúre voľnej zástavby 2 nadzemných podlaží,

K, S – (Z) vo vyhradenej polohe v kontakte sprievodnej zelene vodného toku a vodnej nádrže sformovať plochy verejnej zelene v parkovej úprave s doplnkovými zariadeniami pre herné aktivity detí a mládeže,

K, S, D – (Z) vytvoriť verejné priestory – ulice v šírke minimálne 10 m s usporiadaním pre prístupovú a obslužnú dvojpruhovú cestu (vo funkčnej triede a kategórii podľa výkresu č.2), obojstranný chodník a vegetačný pás

K, S, D – (Z) v polohe verejných priestorov zrealizovať uloženie verejnej technickej infraštruktúry

K, S, D – (Z) vylúčiť zriaďovanie samostatných chovateľských prevádzok v rámci pozemkov obytnej zástavby – prípustná drobnochovateľská činnosť ako súčasť pozemkov rodinných domov.

Postupy:

K – (Z) pre lokalitu územného celku spracovať a na úrovni obce odsúhlasiť zastavovací plán alebo územnoplánovací podklad minimálne vo forme urbanistickej štúdie ako podklad pre usporiadanie zástavby v území s vymedzením stavebných pozemkov pre funkciu bývania, vybavenosti a agrohospodárskej činnosti a pozemkov verejných priestorov pre dopravný prístup a obsluhu a uloženie verejných sietí technickej infraštruktúry – podklad pre koordináciu stavebného rozvoja a rozhodovanie obce o stavebných zámeroch.

K, S, D – (Z) zástavbu organizovať v skupinách s prístupom z verejného priestoru – novovytvorených ulíc (dvojpruhové cesty) vzájomne prepojených, slepé ulice riešiť iba v obytnej zástavbe vo forme tzv. obytných ulíc.

Ú.C. 29:

Východiská:

Územie na zmenu pozemkov hospodárskej pôdy na stavebný rozvoj pre obytnú funkciu - bývania a základnej vybavenosti.

Ciele:

K, S, D – (Z) sformovať obytnú zónu pre individuálne a skupinové formy bývania a doplnkovej základnej vybavenosti v štruktúre uličnej voľnej alebo radovej zástavby 2 nadzemných podlaží, vo vyhradených polohách skupinovej formy bývania do 4 nadzemných podlaží, v stanovenej stavebnej čiare odsadenej od uličnej čiary 6 m

K, S, D – (Z) vytvoriť verejné priestory – ulice v šírke minimálne 10 m s usporiadaním pre prístupovú a obslužnú dvojpruhovú cestu (vo funkčnej triede a kategórii podľa výkresu č.2), obojstranný chodník a vegetačný pás

K, S, D – (Z) v polohe verejných priestorov zrealizovať uloženie verejnej technickej infraštruktúry

K, S, D – (Z) vylúčiť zriaďovanie samostatných chovateľských prevádzok na samostatných pozemkoch alebo v rámci pozemkov obytnej zástavby – prípustná drobnochovateľská činnosť ako súčasť pozemkov rodinných domov.

Postupy:

K – (Z) pre lokalitu územného celku spracovať a na úrovni obce odsúhlasiť zastavovací plán alebo územnoplánovací podklad minimálne vo forme urbanistickej štúdie ako podklad pre usporiadanie zástavby v území s vymedzením verejných priestorov pre dopravný prístup a obsluhu a uloženie verejných sietí technickej infraštruktúry – podklad pre koordináciu stavebného rozvoja a rozhodovanie obce o stavebných zámeroch

K, S, D – (S) zástavbu základnej vybavenosti umiestňovať v kontakte s hlavnou prístupovou cestou

K, S, D – (Z) zástavbu organizovať v skupinách s prístupom z verejného priestoru – novovytvorených ulíc vzájomne prepojených, nevytvárať slepé ulice a jednosmerné cesty

Ú.C. 30:

Východiská:

Územie na zmenu pozemkov nadmerných záhrad (hospodárskej pôdy) na stavebný rozvoj pre funkciu bývania.

Ciele:

K, S, D – (Z) na jestvujúcich parcelách umiestňovať zástavbu pre individuálne formy bývania v štruktúre uličnej voľnej zástavby 2 nadzemných podlaží v stanovenej stavebnej čiare odsadenej od uličnej čiary 6 m

K, S, D – (Z) vytvoriť verejný priestor – ulicu v šírke minimálne 10 m s usporiadaním pre prístupovú a obslužnú dvojpruhovú cestu (vo funkčnej triede a kategórii podľa výkresu č.2), obojstranný chodník a vegetačný pás

K, S, D – (Z) v polohe verejného priestoru zrealizovať uloženie verejnej technickej infraštruktúry

K, S, D – (Z) vylúčiť zriaďovanie samostatných chovateľských prevádzok na samostatných pozemkoch alebo v rámci pozemkov obytnej zástavby – prípustná je drobnochovateľská činnosť ako súčasť pozemkov rodinných domov.

Postupy:

K – (Z) pre lokalitu územného celku spracovať a na úrovni obce odsúhlasiť zastavovací plán alebo územnoplánovací podklad minimálne vo forme urbanistickej štúdie ako podklad pre usporiadanie zástavby v území s vymedzením verejných priestorov pre dopravný prístup a obsluhu a uloženie verejných sietí technickej infraštruktúry – podklad pre koordináciu stavebného rozvoja a rozhodovanie obce o stavebných zámeroch

K, S, D – (Z) zástavba v území je podmienená vymedzením pozemku (pozemkov) pre verejný priestor – novú ulicu v polohe vyznačenej vo výkrese č. 2 a realizáciou prístupovej cesty - nevytvárať slepé ulice a jednosmerné cesty

Ú.C. 31:

Východiská:

Územie na zmenu pozemkov (ostatné plochy) na stavebný rozvoj pre funkciu bývania.

Ciele:

K, S, D – (Z) na jestvujúcich parcelách umiestňovať zástavbu pre individuálne formy bývania v štruktúre uličnej voľnej zástavby 2 nadzemných podlaží v stanovenej stavebnej čiare odsadenej od uličnej čiary 6 m

K, S, D – (Z) vytvoriť verejný priestor – ulicu v šírke minimálne 10 m s usporiadaním pre prístupovú a obslužnú dvojpruhovú cestu (vo funkčnej triede a kategórii podľa výkresu č.2), obojstranný chodník a vegetačný pás

K, S, D – (Z) v polohe verejného priestoru zrealizovať uloženie verejnej technickej infraštruktúry

K, S, D – (Z) vylúčiť zriaďovanie samostatných chovateľských prevádzok na samostatných pozemkoch alebo v rámci pozemkov obytnej zástavby – prípustná je drobnochovateľská činnosť ako súčasť pozemkov rodinných domov.

Postupy:

K – (Z) pre lokalitu územného celku spracovať a na úrovni obce odsúhlasiť zastavovací plán alebo územnoplánovací podklad minimálne vo forme urbanistickej štúdie ako podklad pre usporiadanie zástavby v území s vymedzením verejných priestorov pre dopravný prístup a obsluhu a uloženie verejných sietí technickej infraštruktúry – podklad pre koordináciu stavebného rozvoja a rozhodovanie obce o stavebných zámeroch

K, S, D – (Z) zástavba v území je podmienená vymedzením pozemku (pozemkov) pre verejný priestor – novú ulicu v polohe vyznačenej vo výkrese č. 2 a realizáciou prístupovej cesty - nevytvárať slepé ulice a jednosmerné cesty

G Potenciál a možnosti socio-ekonomického rozvoja

G1 Obyvateľstvo

Text sa aktualizuje a dopĺňa takto:

Vývoj obyvateľov v rokoch 2021 – 2024 bol stabilizovaný s celkovým počtom:

2021	956 obyvateľov
2023	949 obyvateľov
2024	958 obyvateľov

Veková štruktúra obyvateľov podľa sčítania v roku 2021 bola nasledovná:

vek 0-14	(predproduktívny vek)	141 obyvateľov
vek 15-64	(produktívny vek)	634 obyvateľov
vek 65 a viac	(poproduktívny vek)	181 obyvateľov

Z celkového počtu 956 obyvateľov bolo 481 mužov a 475 žien.

V území obce Rastislavice je tendencia rastu požiadaviek na bytovú výstavbu a prevádzky základnej a vyššej vybavenosti. Navrhovaná zmena využitia voľných plôch na stavebný rozvoj pre funkciu bývania a vybavenosti predpokladá vytvorenie podmienok pre novú zástavbu v celkovej kapacite 176 nových bytov, čo pri priemernej obložnosti troch obyvateľov na byt vytvára podmienky pre možný demografický nárast vo výhľadovom období o ďalších 528 obyvateľov.

Maximalistická prognóza pozitívneho demografického vývoja predpokladá možný nárast obyvateľov hlavne v dôsledku migrácie v jednotlivých časových horizontoch a aktualizuje predpoklady vývoja počtu obyvateľov a bytov v období do roku 2032 takto:

Návrhové obdobie	počet obyvateľov	počet obývaných bytov	počet obyv./byt
2021	956	429	2,2
2032	1484	605	3

Návrh územného plánu vytvára územné podmienky pre stavebný rozvoj v oblasti bývania s cieľovým stavom 605 bytov pre počet 1484 obyvateľov pri obložnosti 3 obyv./byt.

G2 Ekonomicky aktívne obyvateľstvo a hospodárska základňa

Text sa nemení, jeho aktualizácia bude predmetom nového ÚPNO Rastislavice.

G3 Bytový fond

Text sa aktualizuje a dopĺňa takto:

V sídelnom útvare bolo v roku 2021 štatisticky evidovaných 429 bytov v 368 domoch. Sídelný útvar poskytuje územný potenciál pre rozvoj bytovej výstavby – v navrhovanom zámere na nových plochách sa predpokladá umiestniť celkom 176 nových bytov v 176 nových domoch.

G4 Rozvoj občianskej vybavenosti

Text sa nemení.

G5 Rekreačia a cestovný ruch

Text sa nemení.

G5 Výrobná základňa

Text sa nemení.

H Dopravné vzťahy

a) CESTNÁ SIEŤ

Text sa aktualizuje a dopĺňa takto:

Územia, ktoré riešia zmeny a doplnky č.2/2025 ÚPN-SÚ Rastislavice sú dopravne dostupné z nadradenej verejnej cestnej siete bez nárokov na vyvolané investície v oblasti hlavnej cestnej siete v obci.

Miestne obslužné a prístupové cesty na vymedzenom území jednotlivých lokalít riešených v rámci zmeny budú predmetom realizácie navrhovaného stavebného rozvoja s usporiadaním verejného priestoru v skladbe:

- cesta dvojpruhová obojsmerná pre motorové vozidlá, obojstranný chodník pre peší pohyb, nespevnený pás pre verejnú zeleň a verejné technické siete – parametre v súlade s príslušnou legislatívou a STN pre miestne obslužné a prístupové komunikácie
- prípustné je riešiť verejný uličný priestor s funkciou obytnej ulice – obytnej zóny – v súlade s príslušnou legislatívou a STN.

b) VEREJNÉ PARKOVISKÁ

Text sa aktualizuje a dopĺňa v závere druhého odstavca takto:

- pre navrhovanú zástavbu zabezpečiť potrebu parkovacích a garážových miest pre dlhodobé a krátkodobé parkovanie v súlade s legislatívou a STN v závislosti od realizovanej prevádzky na pozemku predmetnej stavby, nie je prípustné vymedzovať parkovacie stojiská pre potrebu zástavby v rámci verejného priestoru zberných ako aj obslužných a prístupových ciest.

c) HROMADNÁ DOPRAVA

Text sa nemení.

d) DOPRAVNÉ ZARIADENIA

Text sa nemení.

I Životné prostredie

Text v jednotlivých častiach kapitoly sa nemení.

J Návrh územných systémov a prvkov ekologickej stability

Text v jednotlivých častiach kapitoly sa nemení.

K Rozvoj technickej infraštruktúry

K1 Zásobovanie pitnou vodou

Text sa dopĺňa v závere kapitoly nasledovne:

Zásobovanie navrhnutých lokalít v rámci zmien a doplnkov č. 2/2025 ÚPN-SÚ Rastislavice bude zabezpečené z existujúcich verejných zdrojov – studní rozvodom rozšíreným do rozvojového územia. V projektovej príprave rozvojových lokalít sa zabezpečí posúdenie požadovanej potreby pitnej vody a navrhne rozšírenie verejnej vodovodnej siete, podľa podmienok a potreby sa posúdi výdatnosť jestvujúcich zdrojov a zrealizuje rozšírenie zdrojov – zrealizujú sa nové studne.

K2 Odvádzanie a likvidácia odpadových vôd

Text sa dopĺňa v závere kapitoly nasledovne:

Odvádzanie odpadových vôd je riešené do navrhovanej verejnej kanalizačnej siete a obecnej čistiarne odpadových vôd. V projektovej príprave rozvojových lokalít sa zabezpečí posúdenie kapacity odpadových vôd a navrhne rozšírenie verejnej kanalizačnej siete. Návrh ČOV bude riešený s výhľadom rozvoja obce k roku 2032 pre počet 605 bytov a predpokladaný počet 1484 obyvateľov.

K3 Zásobovanie elektrickou energiou

Text sa dopĺňa v závere kapitoly nasledovne:

V lokalite zmeny využitia pozemkov nadmerných záhrad pre zástavbu bývania sa predpokladá rozšírenie miestnej elektrifikačnej siete v priestore navrhovanej novej ulice s využitím výkonovej rezervy z jestvujúcich transformačných staníc. V projektovej príprave stavebných zámerov v tejto lokalite zabezpečiť výpočet bilančnej potreby elektrickej energie a posúdiť podmienky rozšírenia elektrifikačnej siete v území a napojenia jednotlivých stavebných objektov.

V lokalitách zmeny využitia pozemkov na voľných plochách mimo hranicu zastavaného územia sa bude riešiť rozšírenie elektrifikačnej siete v rozsahu sekundárnej NN siete 0,4kV a prípojnej distribučnej VN 22 kV siete k predpokladanej novej transformačnej stanici VN/NN. V projektovej príprave rozvojových a stavebných zámerov v týchto lokalitách zabezpečiť výpočet bilančnej potreby elektrickej energie

a posúdiť podmienky rozšírenia elektrifikačnej siete v území a napojenia jednotlivých stavebných objektov.

Verejné osvetlenie verejných priestorov ulíc riešiť rozšírením siete verejného osvetlenia v obci.

Verejné telekomunikačné siete budú riešené rozvodom v polohe verejných priestorov ulíc s vyvedením v prípojných bodoch pre jednotlivé skupiny stavebných pozemkov. Rozsah a typ telekomunikačných sietí dohodne obec so správcom telekomunikačnej siete na území obce Rastislavice.

K4 Zásobovanie plynom - plynofikácia

Text sa dopĺňa v závere kapitoly nasledovne:

Verejná plynofikačná sieť v území navrhovaných zmien je riešená koncepčne rozšírením existujúcej siete STL plynovodu rozvodom v polohe verejných priestorov navrhovaných ulíc.

L Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Text sa nemení.

M Nároky na záber PPF

Text sa v závere kapitoly dopĺňa nasledovne:

Lokalita č. 3 – mimo hranicu zastavaného územia obce

Katastrálne územie: Rastislavice

Miesto lokality: severná okrajová časť v kontakte zastavaného územia obce (pri vodnom toku a nádrži).

Druh výstavby: zástavba pre bývanie a základnú vybavenosť (95% a 5%)

Výmera PPF: 4,9352 ha (orná pôda, TTP a záhrada)

BPEJ: 0017002 - 1. skupina = 1,2400 ha

0039002 - 2. skupina = 2,3752 ha

0095002 - 7. skupina = 0,3400 ha

Hydromelioračné zariadenia: neevidované

Etapizácia: 1. etapa

Užívateľ: súkromný sektor a minimálna časť SR

Výmera lesných pozemkov: 2,8397 ha

Lokalita č. 4 – mimo hranicu zastavaného územia obce

Katastrálne územie: Rastislavice

Miesto lokality: východná okrajová časť v kontakte zastavaného územia obce

Druh výstavby: zástavba pre bývanie a základnú vybavenosť (90% a 10%)

Výmera PPF: 7,3455 ha (orná pôda)

BPEJ: 0019002 - 1. skupina = 0,06 ha

0039002 - 2.skupina = 7,2855 ha

Hydromelioračné zariadenia: neevidované

Etapizácia: 1. etapa
 Užívateľ: družstevný sektor

Lokalita č.5 – v hranici zastavaného územia obce

Kataster: Rastislavice

Miesto lokality: východná okrajová časť zastavaného územia obce

Druh výstavby: zástavba pre bývanie

Výmera: 3,1717 ha (orná pôda - záhrady)

BPEJ: nie je uvedené – kontaktné územie s BPEJ 0039002 – 2. skupina

Hydromelioračné zariadenia: neevidované

Etapizácia: 1. etapa

Užívateľ: súkromný sektor

Bilancia predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy pre realizáciu na nepoľnohospodárske využitie podľa navrhnutých zmien a doplnkov č. 2/2025 ÚPN-SÚ Rastislavice:

Lokalita číslo	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Plochy ostatné
	celkom v ha	z toho		
		skupina BPEJ	výmera v ha	
3	4,9352	1	1,2400	4,0629 2,8397 lesné pozemky
		2	2,3752	
		7	0,3400	
4	7,3455	1	0,0600	-
		2	7,2855	
5	3,1717	neuvedená	3,1717	-

Bilancia predpokladaného odňatia pôdy lesných pozemkov pre realizáciu na nepoľnohospodárske využitie podľa navrhnutých zmien a doplnkov č. 2/2025 ÚPN-SÚ Rastislavice:

Lokalita číslo	Predpokladaná výmera lesných pozemkov			Plochy ostatné
	celkom v ha	z toho		
		skupina BPEJ	výmera v ha	
3	2,8397	2 7	1,8434 0,9963	-

Súhrnné hodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy v rámci zmien a doplnkov č.2/2025 ÚPN-SÚ Rastislavice uvažuje s vyhodnotením v troch lokalitách o sumárnej výmere 15,4524 ha a lesných pozemkov v jednej lokalite o výmere 2,8397 ha.

N Vymedzenie verejnoprospešných stavieb

Text sa dopĺňa na konci kapitoly nasledovne:

Spracovateľ ZaD č. 2/2025 ÚPN-SÚ Rastislavice doporučuje doplniť verejnoprospešné stavby územného plánu obce Rastislavice vrátane jeho ZaD č.1/2010 ÚPN-SÚ Rastislavice o nasledovné:

8. Miestne komunikácie – navrhované v rámci ZaD č. 2/2025 ÚPN-SÚ Rastislavice
9. Rozvody verejnej vodovodnej siete – navrhované v rámci ZaD č. 2/2025
10. Rozvody verejnej kanalizačnej siete – navrhované v rámci ZaD č. 2/2025
11. Rozvody verejnej plynofikačnej siete – navrhované v rámci ZaD č. 2/2025
12. Rozvody elektrifikačnej VN a NN siete vrátane transformačnej stanice – navrhované v rámci ZaD č. 2/2025.

O Záver

Text sa dopĺňa na konci kapitoly nasledovne:

Zmeny a doplnky č.2/2025 ÚPN-SÚ Rastislavice budú po prerokovaní, vyhodnotení pripomienok a zapracovaní pripomienok do dokumentácie ÚPN-SÚ v znení jeho ZaD č. 1 bude tvoriť legislatívny podklad pre koordináciu a reguláciu investičných zámerov a pre vydávanie záväzných stanovísk k stavebným zámerom na území obce Rastislavice.

P Záväzná časť

ÚPN-SÚ Rastislavice v znení jeho ZaD č.1 v tejto časti sa dopĺňa text na podklade zmien a doplnkov č. 2/2025 v jednotlivých častiach a upravuje jeho znenie nasledovne:

*V časti **D Stanovenie vecných a časových horizontov** sa v závere dopĺňa text v tomto znení:*

„ Návrhové obdobie sa vymedzuje do roku 2032.“

*V časti **F Urbanistická koncepcia** v kapitole **F3 Zámery a návrh rozvoja územných celkov** sa upravujú a menia územné celky v závislosti od návrhu zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania vymedzeného územia územného celku, upravuje sa vymedzenie územných celkov Ú.C. 1, Ú.C. 9, Ú.C. 16 a ruší sa vymedzenie Ú.C. 26.*

Ú.C. 1:

Upravuje sa vymedzenie územia Ú.C.1 – odčleňuje sa územie pod označením Ú.C.31.

Ú.C. 9:

Upravuje sa vymedzenie územia Ú.C.9 – odčleňuje sa územie pod označením Ú.C.29.

Ú.C. 16:

Upravuje sa vymedzenie územia Ú.C.16 – odčleňuje sa územie pod označením Ú.C.30.

Ú.C. 26:

Ruší sa vymedzenie územia Ú.C. 26 – územie sa začleňuje do plochy územia pod označením Ú.C.28.

V závere tejto kapitoly sa dopĺňujú nové vymedzené územné celky s označením Ú.C.28, Ú.C.29, Ú.C.30 a Ú.C.31 v ktorých sú definované záväzné podmienky stavebného využitia nasledovne:

Ú.C. 28:

Ciele:

K, S, D – (Z) sformovať obytnú zónu pre individuálne a skupinové formy bývania a doplnkovej základnej vybavenosti v štruktúre uličnej voľnej zástavby 2 nadzemných podlaží v stanovenej stavebnej čiare odsadenej od uličnej čiary 6 m, vo vyhradených polohách umiestniť špecifickú agro-hospodársku funkciu so zameraním na chov koní s agroturistickým významom,

K, S – (Z) vo vyhradenej polohe v kontakte sprievodnej zelene vodného toku a vodnej nádrže sformovať plochy verejnej zelene v parkovej úprave s doplnkovými zariadeniami pre herné aktivity detí a mládeže,

K, S, D – (Z) vytvoriť verejné priestory – ulice v šírke minimálne 10 m s usporiadaním pre prístupovú a obslužnú dvojpruhovú cestu (vo funkčnej triede a kategórii podľa výkresu č.2), obojstranný chodník a vegetačný pás

K, S, D – (Z) v polohe verejných priestorov zrealizovať uloženie verejnej technickej infraštruktúry

K, S, D – (Z) vylúčiť zriaďovanie samostatných chovateľských prevádzok v rámci pozemkov obytnej zástavby – prípustná drobnochovateľská činnosť ako súčasť pozemkov rodinných domov.

Postupy:

K – (Z) pre lokalitu územného celku spracovať a na úrovni obce odsúhlasiť zastavovací plán alebo územnoplánovací podklad minimálne vo forme urbanistickej štúdie ako podklad pre usporiadanie zástavby v území s vymedzením stavebných pozemkov pre funkciu bývania, vybavenosti a agrohospodárskej činnosti a pozemkov verejných priestorov pre dopravný prístup a obsluhu a uloženie verejných sietí technickej infraštruktúry – podklad pre koordináciu stavebného rozvoja a rozhodovanie obce o stavebných zámeroch.

K, S, D – (Z) zástavbu organizovať v skupinách s prístupom z verejného priestoru – novovytvorených ulíc (dvojpruhové cesty) vzájomne prepojených, slepé ulice riešiť iba v obytnej zástavbe vo forme tzv. obytných ulíc.

Ú.C. 29:

Ciele:

K, S, D – (Z) sformovať obytnú zónu pre individuálne a skupinové formy bývania a doplnkovej základnej vybavenosti v štruktúre uličnej voľnej alebo radovej zástavby 2 nadzemných podlaží, vo vyhradených polohách skupinovej formy bývania do 4 nadzemných podlaží, v stanovenej stavebnej čiare odsadenej od uličnej čiary 6 m

K, S, D – (Z) vytvoriť verejné priestory – ulice v šírke minimálne 10 m s usporiadaním pre prístupovú a obslužnú dvojpruhovú cestu (vo funkčnej triede a kategórii podľa výkresu č.2), obojstranný chodník a vegetačný pás

K, S, D – (Z) v polohe verejných priestorov zrealizovať uloženie verejnej technickej infraštruktúry

K, S, D – (Z) vylúčiť zriaďovanie samostatných chovateľských prevádzok na samostatných pozemkoch alebo v rámci pozemkov obytnej zástavby – prípustná drobnochovateľská činnosť ako súčasť pozemkov rodinných domov.

Postupy:

K – (Z) pre lokalitu územného celku spracovať a na úrovni obce odsúhlasiť zastavovací plán alebo územnoplánovací podklad minimálne vo forme urbanistickej štúdie ako podklad pre usporiadanie zástavby v území s vymedzením verejných priestorov pre dopravný prístup a obsluhu a uloženie verejných sietí technickej infraštruktúry – podklad pre koordináciu stavebného rozvoja a rozhodovanie obce o stavebných zámeroch

K, S, D – (Z) zástavbu organizovať v skupinách s prístupom z verejného priestoru – novovytvorených ulíc vzájomne prepojených, nevytvárať slepé ulice a jednosmerné cesty

Ú.C. 30:

Ciele:

K, S, D – (Z) na jestvujúcich parcelách umiestňovať zástavbu pre individuálne formy bývania v štruktúre uličnej voľnej zástavby 2 nadzemných podlaží v stanovenej stavebnej čiare odsadenej od uličnej čiary 6 m

K, S, D – (Z) vytvoriť verejný priestor – ulicu v šírke minimálne 10 m s usporiadaním pre prístupovú a obslužnú dvojpruhovú cestu (vo funkčnej triede a kategórii podľa výkresu č.2), obojstranný chodník a vegetačný pás

K, S, D – (Z) v polohe verejného priestoru zrealizovať uloženie verejnej technickej infraštruktúry

K, S, D – (Z) vylúčiť zriaďovanie samostatných chovateľských prevádzok na samostatných pozemkoch alebo v rámci pozemkov obytnej zástavby – prípustná je drobnochovateľská činnosť ako súčasť pozemkov rodinných domov.

Postupy:

K – (Z) pre lokalitu územného celku spracovať a na úrovni obce odsúhlasiť zastavovací plán alebo územnoplánovací podklad minimálne vo forme urbanistickej štúdie ako podklad pre usporiadanie zástavby v území s vymedzením verejných priestorov pre dopravný prístup a obsluhu a uloženie verejných sietí technickej infraštruktúry – podklad pre koordináciu stavebného rozvoja a rozhodovanie obce o stavebných zámeroch

K, S, D – (Z) zástavba v území je podmienená vymedzením pozemku (pozemkov) pre verejný priestor – novú ulicu v polohe vyznačenej vo výkrese č. 2 a realizáciou prístupovej cesty - nevytvárať slepé ulice a jednosmerné cesty

Ú.C. 31:

Ciele:

K, S, D – (Z) na jestvujúcich parcelách umiestňovať zástavbu pre individuálne formy bývania v štruktúre uličnej voľnej zástavby 2 nadzemných podlaží v stanovenej stavebnej čiare odsadenej od uličnej čiary 6 m

K, S, D – (Z) vytvoriť verejný priestor – ulicu v šírke minimálne 10 m s usporiadaním pre prístupovú a obslužnú dvojpruhovú cestu (vo funkčnej triede a kategórii podľa výkresu č.2), obojstranný chodník a vegetačný pás

K, S, D – (Z) v polohe verejného priestoru zrealizovať uloženie verejnej technickej infraštruktúry

K, S, D – (Z) vylúčiť zriaďovanie samostatných chovateľských prevádzok na samostatných pozemkoch alebo v rámci pozemkov obytnej zástavby – prípustná je drobnochovateľská činnosť ako súčasť pozemkov rodinných domov.

Postupy:

K – (Z) pre lokalitu územného celku spracovať a na úrovni obce odsúhlasiť zastavovací plán alebo územnoplánovací podklad minimálne vo forme urbanistickej štúdie ako podklad pre usporiadanie zástavby v území s vymedzením verejných priestorov pre dopravný prístup a obsluhu a uloženie verejných sietí technickej infraštruktúry – podklad pre koordináciu stavebného rozvoja a rozhodovanie obce o stavebných zámeroch

K, S, D – (Z) zástavba v území je podmienená vymedzením pozemku (pozemkov) pre verejný priestor – novú ulicu v polohe vyznačenej vo výkrese č. 2 a realizáciou prístupovej cesty - nevytvárať slepé ulice a jednosmerné cesty

*V časti **K Rozvoj technickej infraštruktúry** sa v jednotlivých kapitolách v ich závere dopĺňujú podmienky pre nové územné celky U.C.28 až U.C.31 nasledovne:*

*V kapitole **K1 Zásobovanie pitnou vodou** sa v závere dopĺňa text v tomto znení:*

„ Rozšírenie rozvodov verejného vodovodu v Ú.C.28, Ú.C.29, v Ú.C. 30 a v Ú.C.31 v polohe ich verejných priestorov – ulíc.“

*V kapitole **K2 Odvádzanie a likvidácia odpadových vôd** sa v závere dopĺňa text v tomto znení:*

„ Rozšírenie verejnej kanalizačnej siete v Ú.C.28, Ú.C.29, v Ú.C. 30 a v Ú.C.31 v polohe ich verejných priestorov – ulíc.“

*V kapitole **K3 Zásobovanie elektrickou energiou** sa v závere dopĺňa text v tomto znení:*

„ Rozšírenie rozvodov verejnej elektrifikačnej siete vrátane verejného osvetlenia a telekomunikačných rozvodov v Ú.C.28, Ú.C.29, v Ú.C. 30 a v Ú.C.31 v polohe ich verejných priestorov – ulíc.“

*V kapitole **K4 Zásobovanie plynom - plynofikácia** sa v závere dopĺňa text v tomto znení:*

„ Rozšírenie rozvodov plynofikačnej siete v Ú.C.28, Ú.C.29, v Ú.C. 30 a v Ú.C.31 v polohe ich verejných priestorov – ulíc.“

*V časti **M Nároky na záber PPF** sa v závere dopĺňa text v znení:*

„ Výmera PPF a lesných pozemkov pre ktorú bol v rámci zmien a doplnkov č.2/2025 ÚPN-SÚ Rastislavice vo vymedzených lokalitách udelený súhlas na zmenu využitia pre stavebný rozvoj je limitná.“

*V časti **N Vymedzenie verejnoprospešných stavieb** sa za prvým odstavcom dopĺňa text v znení:*

„ V územných celkoch Ú.C. 28 až Ú.C. 31 vymedzených pre stavebný rozvoj v rámci Zmien a doplnkov č.2/2025 ÚPN-SÚ Rastislavice sa pre rozšírenie dopravnej a technickej infraštruktúry vymedzujú verejnoprospešné stavby uvádzané pod číslom 8 až 12. „