



ATELIÉR ARCHITEKTÚRY A URBANIZMU

Pekárska 11 , 917 01 Trnava, Slovensko

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
CEROVÁ**

**ZMENY A DOPLNKY 1/2026
NÁVRH**

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

OBSTARÁVATEĽ: OBEC CEROVÁ
SPRACOVATEĽ: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA, ING.ARCH.TAMARA ČENDULOVÁ
DÁTUM: SEPTEMBER 2026

OBSAH

A.) TEXTOVÁ ČASŤ

1. Úvod

1.2 Ciele riešenia ZaD 1/2026	2
1.3 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	2
1.4 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	3

2. Návrh riešenia územného plánu obce - ZaD 1/2026

2.1 Vymedzenie riešeného územia zmeny	3
2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	4
2.2.1 požiadavky vyplývajúce z návrhu ÚPN VÚC Trnavský kraj na územie obce	4
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
2.6 Návrh zmeny funkčného využitia - návrh riešenia zmeny	4
2.8 Hranica katastrálneho územia obce a návrh rozšírenia hranice zastavaného územia obce	
2.8.2 Vymedzenie zastavaného územia	5
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	6
2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, pož. ochrany	6
2.11 Ochrana prírody a tvorby krajiny	7
2.12 Verejné dopravné a technické vybavenie	
2.12.1 Dopravné riešenie	7
2.12.2 Vodné hospodárstvo	7
2.12.3 Energetika	7
2.12.4 Telekomunikácie	7
2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	7
2.14 Vymedzenie prieskumných, chránených loží. Území	8
2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	8
2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP	8
2.18. Návrh záväznej časti	10

B.) Grafická časť zmeny 1/2026

1. Širšie vzťahy	1: 50 000
2. Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	1: 5 000
6. Využitie PP na nepoľnohospodárske účely	1: 5 000

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD

Osoba odborne spôsobilá, pomocou ktorej zabezpečuje obec Cerová obstaranie územnoplánovacej dokumentácie:

Anna Javorková

1. ÚVOD

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti a dopĺňa sa o text zmeny v zmysle vyhlášky č.55/2001 Z.z.:

1.2 Ciele riešenia zmeny 1/2026 územného plánu

Predmetom ZaD 1/2026 územného plánu obce Cerová, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú tieto zmeny plôch navrhovaných lokalít, vrátane súvisiacich funkčno - priestorových zmien a územno-technických investícií:

Zmena 1a/2026 – plochy občianskej vybavenosti – parcely č. 201/1 a 201/2.

Plochy parciel sú v súčasnosti určené v platnom územnom pláne ako plochy bývania p.č. 201/1 a záhrada p.č. 201/2 avšak ich umiestnenie v centrálnej časti obce a aj čiastočne ich aktuálne využívanie si vyžadujú zmenu na občiansku vybavenosť. V súčasnosti sa na parcele orientovanej do ulice p.č. 201/1 nachádza objekt - Zdravotné stredisko spolu s Lekárňou SOPHIA, zadná parcela slúži ako plocha záhrady, ale je neupravená, čiastočne porastené stromovou vegetáciou, bez zvláštnych iných limitujúcich faktorov.

Zmena 1b/2026 – plochy občianskej vybavenosti – parcela č. 178/2 .

Plocha parcely je z časti určená v platnom územnom pláne ako plochy občianskej vybavenosti zvyšná časť je stále ponechaná ako plocha verejnej zelene avšak umiestnenie v centrálnej časti obce si vyžaduje zmenu predmetnej parcely na plochu občianskej vybavenosti v celej jej ploche. V súčasnosti sa na parcele nenachádzajú objekty, iba do jej plochy na východnom okraji zasahuje časť objektu domu smútku. Slúži ako plocha zelene, ale je neupravená, čiastočne porastené stromovou vegetáciou, bez zvláštnych iných limitujúcich faktorov.

Zmena 1c/2026 – plochy rekreácie – parcela č. 2182/3.

Plocha parcely je v súčasnosti súčasťou rekreačného areálu Malvázia v platnom územnom pláne vedená ako plochy ornej pôdy, avšak v katastri je plocha vedená ako ostatné plochy. Parcela je lokalizovaná na západnom okraji katastra v kontakte s katastrom obce Prievaly, kde leží aj zvyšná väčšia časť rekreačného areálu. Nakoľko sa plánuje dobudovanie areálu aj na parcele 2182/3 v katastri obce Cerová je potrebné predefinovať predmetnú plochu na plochy s rekreačnou funkciou a umožniť tak rozvoj územia. V súčasnosti je plocha využívaná ako plocha parkovo upravenej zelene s jazierkom, časť je neupravená, čiastočne porastená stromovou vegetáciou, kde hlavným limitujúcim faktorom je vzdušné VVN vedenie prechádzajúce naprieč parcelou a ochranné pásmo vodného toku, ktoré však zasahuje len na východnom okraji pozdĺž celej parcely, ale nijako zásadne neovplyvňuje navrhované využitie.

Pri spracovaní ZaD 1/2026 bola grafická časť pôvodného územného plánu upravená podľa doplňujúcich prieskumov a rozborov.

1.3 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Cerová existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce z októbra roku 2007, spracovateľ Ing. arch. Marek Halinár.

Územný plán obce Cerová bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Cerovej uznesením č.36/07 zo dňa 31.12.2007

Ku dnešnému dňu neboli spracované žiadne zmeny a doplnky k schválenému územnému plánu obce.

1.4 Údaje o súlade riešenia územia so zadáním

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

Zmeny a doplnky 1/2026 územného plánu navrhuje novú rozvojovú plochu mimo zastavaného územia obce v jej západnej časti, priamo v kontakte s hranicou katastra obce Prievaly a zmeny funkčného využitia na plochách v centre obce.

2. NÁVRH RIEŠENIA ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE - ZaD 1/2026

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti a dopĺňa sa o text zmeny v zmysle vyhlášky č.55/2001 Z.z.

2.1 Vymedzenie riešeného územia ZaD 1/2026

Zmena 1a/2026 – plochy občianskej vybavenosti

Plocha zmeny je vymedzená plochou parciel č. 201/1 a 201/2, ktoré sú umiestnené v centrálnej časti obce v jestvujúcej uličnej zástavbe rodinných domov, severne od prieťahu cesty II/501, v zastavanom území obce.

Navrhovaná zmena je situovaná na parcelách:

p.č.201/1	864 m ²	zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území
p.č.201/2	1 020 m ²	záhrada v zastavanom území
spolu	1 884 m ²	

Celková koncepcia dopravného a technického riešenia v obci nie je touto zmenou ovplyvnená. Príjazd a výjazd vozidiel a napojenie na inžinierske siete bude riešené z územia obce priamo z miestnej cesty (II/501).

Zmena 1b/2026 – plochy občianskej vybavenosti

Plocha zmeny je vymedzená plochou parcely č. 178/2, ktorá je umiestnená v centrálnej časti obce, obkolesená plochami občianskej vybavenosti, južne od prieťahu cesty II/501, v zastavanom území obce.

Navrhovaná zmena je situovaná na parcele:

p.č.178/2	časť	4 304 m ²	záhrada v zastavanom území
spolu		4 304 m ²	

Celková koncepcia dopravného a technického riešenia v obci nie je touto zmenou ovplyvnená. Príjazd a výjazd vozidiel a napojenie na inžinierske siete bude riešené z územia obce priamo z miestnej cesty (II/501).

Zmena 1c/2026 – plochy rekreácie

Plocha zmeny je vymedzená plochou parcely č. 2182/3, ktorá je v súčasnosti súčasťou rekreačného areálu Malvázia. Parcela je lokalizovaná na západnom okraji katastra v kontakte

s katastrom obce Prievaly, kde leží aj zvyšná väčšia časť rekreačného areálu. Severne od územia sa nachádza vojenský obvod Záhorie. Z južnej strany je vjazd do areálu, zabezpečený z cesty II/501 z katastra obce Prievaly. Hlavným limitujúcim faktorom je vzdušné VVN vedenie prechádzajúce naprieč parcelou a ochranné pásmo vodného toku, ktoré však zasahuje len na východnom okraji pozdĺž celej parcely, ale nijako zásadne neovplyvňuje navrhované využitie.

Navrhovaná zmena je situovaná na parcele:

p.č.2182/3	28 954 m ²	ostatná plocha mimo zastavaného územia
spolu	28 954 m ²	

Celková koncepcia dopravného a technického riešenia v obci nie je touto zmenou ovplyvnená. Pripojenie prípadných rekreačných objektov na inžinierske siete bude zabezpečené už existujúcim areálovými rozvodmi - rozvodom vody, vlastnou trafostanicou s NN rozvodmi priamo v areáli a vybudovanými kanalizačnými rozvodmi do vlastnej ČOV. Predmetné siete sú súčasťou katastra obce Prievaly.

2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Územný plán obce Cerová - zmeny a doplnky 1/2026 sú v súlade s platnou územno-plánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa - Územným plánom regiónu - TTSK, ktorý bol vyhlásená VZN č.33/2014 zo dňa 17. decembra 2014. Územný plán regiónu TTSK bol schválený na 8. riadnom zasadnutí Zastupiteľstva TTSK 17. decembra 2014 uzn. č. 149/2014/08 a nadobudol právoplatnosť v zmysle zákona č. 50/1976. Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov dňa 19.01.2015.

Zo záväznej časti ÚPN regiónu Trnavský samosprávny kraj sa na riešené územie vzťahujú záväzné regulatívy územného rozvoja:

2.2.1 požiadavky vyplývajúce z návrhu ÚPN VÚC Trnavský kraj na územie obce

... v oblasti rozvoja rekreácie a turistiky

- (2.1) podporovať a prednostne rozvíjať ťažiskové oblasti rekreácie, ktoré majú pre rozvoj v danom území najlepšie predpoklady – pobyt pri vode (na báze vodných plôch, tokov a geotermálnych prameňov), tranzitnú, poznávaciu, vidiecku, vodnú a cyklistickú turistiku v severnej časti Trnavského okresu a Piešťanského okresu a horskú turistiku v juhovýchodnej časti Senického okresu,
- (2.2) usmerňovať tvorbu funkčno-priestorového systému na vytváranie súvislejších rekreačných území, tzv. rekreačno-krajinných celkov ...

2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Navrhovaná urbanistická koncepcia zmeny rešpektuje pôvodne navrhovanú urbanistickú koncepciu celej obce, vytvára novú urbanistickú štruktúru len v rozsahu výstavby novej rekreačnej zóny na okraji katastra a to len v podobe rekreačného areálu.

2.6 Návrh zmeny funkčného využitia - návrh riešenia ZaD 1/2026

Navrhovaná urbanistická koncepcia zmeny rešpektuje pôvodne navrhovanú urbanistickú koncepciu celej obce, vytvára novú urbanistickú štruktúru len v rozsahu výstavby drobných plôch občianskej vybavenosti v centre obce a plochy rekreačného areálu mimo zastavaného územia obce v priamej nadväznosti na kataster obce Prievaly.

Zmena 1a/2026 – plochy občianskej vybavenosti – parcely č. 201/1 a 201/2.

Plochy parciel sú v súčasnosti určené v platnom územnom pláne ako plochy bývania p.č. 201/1 a záhrada p.č. 201/2 avšak ich umiestnenie v centrálnej časti obce a aj čiastočne ich aktuálne využívanie si vyžadujú zmenu na občiansku vybavenosť. V súčasnosti sa na parcele orientovanej do ulice p.č. 201/1 nachádza objekt - Zdravotné stredisko spolu s Lekárňou SOPHIA, zadná parcela slúži ako plocha záhrady, ale je neupravená, čiastočne porastená stromovou vegetáciou, bez zvláštnych iných limitujúcich faktorov.

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Cerová špecifikované ako zastavaná plocha a nádvorie a plocha záhrady v zastavanom území obce. Novým priestorovým riešením zmení svoje funkčné využitie 0,1884 ha na plochy občianskej vybavenosti

Celková koncepcia dopravného a technického riešenia v obci nie je touto zmenou ovplyvnená. Príjazd a výjazd vozidiel ani napojenie na inžinierske siete nebude riešené, nakoľko sú všetky siete jestvujúce z územia obce Cerová.

Navrhované funkčné využitie riešeného územia:

- Občianska vybavenosť, nevyhnutná dopravná a technická infraštruktúra.

Zmena 1b/2026 – plochy občianskej vybavenosti – parcela č. 178/2 .

Plocha parcely je z časti určená v platnom územnom pláne ako plochy občianskej vybavenosti zvyšná časť je stále ponechaná ako plocha verejnej zelene avšak umiestnenie v centrálnej časti obce si vyžaduje zmenu predmetnej parcely na plochu občianskej vybavenosti v celej jej ploche. V súčasnosti sa na parcele nenachádzajú objekty, iba do jej plochy na východnom okraji zasahuje časť objekt domu smútku. Slúži ako plocha zelene, ale je neupravená, čiastočne porastené stromovou vegetáciou, bez zvláštnych iných limitujúcich faktorov.

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Cerová špecifikované ako plocha záhrady v zastavanom území obce. Novým priestorovým riešením zmení svoje funkčné využitie 0,4304 ha na plochy občianskej vybavenosti

Celková koncepcia dopravného a technického riešenia v obci nie je touto zmenou ovplyvnená. Príjazd a výjazd vozidiel ani napojenie na inžinierske siete nebude riešené, nakoľko zostane všetko zachované a napojené na územie obce Cerová.

Navrhované funkčné využitie riešeného územia:

- Občianska vybavenosť, nevyhnutná dopravná a technická infraštruktúra.

Zmena 1c/2026 – plochy rekreácie – parcela č. 2182/3.

Plocha parcely je v súčasnosti súčasťou rekreačného areálu Malvázia v platnom územnom pláne vedená ako plochy ornej pôdy, avšak v katastri je plocha vedená ako ostatné plochy. Parcela je lokalizovaná na západnom okraji katastra v kontakte s katastrom obce Prievaly, kde leží aj zvyšná väčšia časť rekreačného areálu. Nakoľko sa plánuje dobudovanie areálu aj na parcele 2182/3 v katastri obce Cerová je potrebné predefinovať predmetnú plochu na plochy s rekreačnou funkciou a umožniť tak rozvoj územia. V súčasnosti je plocha využívaná ako plocha parkovo upravenej zelene s jazierkom, časť je neupravená, čiastočne porastená stromovou vegetáciou, kde hlavným limitujúcim faktorom je vzdušné VVN vedenie prechádzajúce naprieč parcelou a ochranné pásmo vodného toku, ktoré však zasahuje len na východnom okraji pozdĺž celej parcely, ale nijako zásadne neovplyvňuje navrhované využitie.

Navrhované územie zmeny nie je v záväznej časti ÚPN-O Cerová konkrétne špecifikované, ide o plochy ornej pôdy mimo zastavaného územia obce. Novým priestorovým riešením zmení svoje funkčné využitie 2,8954 ha na plochy rekreačné.

Celková koncepcia dopravného a technického riešenia v obci nie je touto zmenou ovplyvnená. Príjazd a výjazd vozidiel ani napojenie na inžinierske siete nebude riešené, nakoľko je jestvujúce. Príjazd do areálu je zabezpečený z cesty II/501 v katastri obce Prievaly, Pripojenie navrhovaných rekreačných objektov na inžinierske siete bude zabezpečené už jestvujúcim areálovým rozvodom vody, vlastnou trafostanicou s NN rozvodmi priamo v areáli a vybudovanými kanalizačnými rozvodmi do vlastnej ČOV.

2.8 Hranica katastrálneho územia obce a návrh rozšírenia hranice zastavaného územia obce

2.8.2 Vymedzenie zastavaného územia obce

Pri návrhu riešenia Zmien a doplnkov dôjde ku zväčšeniu zastavaného územia obce:

ZaD 1c/2026 reg.“C“ p.č.2182/3 o 2,8954 ha

2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Všetky ochranné pásma a chránené územia v riešenom území katastra obce Cerová ostávajú v platnosti v zmysle platných predpisov.

Pre zmenu 1c/2026 je nutné rešpektovať ochranné pásmo vzdušného VVN:

Elektrické vedenia

- ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., §36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:

- od 1 kV do 35 kV vrátane:

... pre zavesené káblové vedenie 1 m

- od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m

- od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m

- od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m

- nad 400 kV 35 m

- v ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané:

- zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky

- vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m

- vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou

- uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky

- vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku

- vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy

- vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia

- vlastník pozemku je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a prístup k vedeniu a na tento účel umožniť prevádzkovateľovi udržiavať voľný pruh pozemkov (bezlesie) v šírke 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej z vonkajšej strany nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podporného bodu)

- ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m ...

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

Riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami sa v rámci ZaD 1/2026 oproti pôvodnému ÚPN-O nemení.

Z hľadiska požiarnej ochrany budú pri navrhovaných zmenách riešené požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č.314/2001 Z.z.o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi. Verejná vodovodná sieť v nových lokalitách bude riešená s požiarňami hydrantami. (Vyhl. MV SR č.94/2004 Z.z., č.699/2004 Z.z., č.591/2005 Z.z.) Konkrétna problematika požiarnej ochrany bude riešená podľa predpisov platných v čase realizácie jednotlivých stavieb.

Vzhľadom na uvažovaný návrh novej výstavby objektov budú riešené otázky ochrany obyvateľstva v zmysle zákona NR SR č.42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č.532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

V záujme zabezpečenia ochrany pred povodňami musia byť rozvojové aktivity realizované v súlade so zákonom o ochrane pred povodňami č.07/2010 Z.z.

2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES a ekostabilizačných opatrení

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny.

2.12 Verejné dopravné a technické vybavenie

2.12.1 DOPRAVA

Riešené územia budú dopravne napojené vjazdom z už existujúcich miestnych komunikácií: ZaD 1a,1b/2026 z hlavnej komunikácie prechádzajúcej obcou – prieťah cesty II/501, ZaD 1c/2026 má zabezpečený prístup k areálu z cesty II/501 v katastri obce Prievaly.

2.12.2 VODNÉ HOSPODÁRSTVO

Napojenie riešených lokalít na *vodovodnú sieť* v obci sa nebude riešiť vzhľadom na charakter zmien a že predmetné územia sú už z hľadiska sietí vyriešené a napojené na rozvody v obci, resp. na už vybudované areálové rozvody.

Dažďové odpadové vody sú z celého územia obce sú odvádzané prevažne rigolmi, priepustami vedené voľne do terénu so vsakovaním na vlastnom pozemku.

Splaškové odpadové vody *nebudú riešené*. Pri plochách ZaD 1a,b/2026 sa nebude riešiť odkanalizovanie splaškovej vody do kanalizácie, vzhľadom na charakter zmien a nevybudovanú kanalizačnú sieť v obci. Navrhované lokality v obci budú do vybudovania obecnej kanalizácie odkanalizované do vodotesnej žumpy.

Prípadná výstavba v rámci plôch ZaD1c/2026 bude napojená na už vybudované areálové kanalizačné rozvody ústiace do areálovej ČOV v rekreačnom areály Malvázia v katastrálnom území obce Prievaly.

Na ploche ZaD 1c/2026 navrhovaných rekreačných plôch sú evidované hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie š.p., za účelom odvodnenia riešeného územia.

2.12.3 ENERGETIKA

Riešené zmeny neriešia napojenie na *verejný plynovod* v obci, nakoľko v prípade ZaD 1a,b/2026 je územie vyriešené a napojené na rozvody v obci. V prípade ZaD 1c/2026 sa nepredpokladá pripojenie na plynovodnú sieť.

Zásobovanie riešeného územia *elektrickou energiou* bude realizované prípojkou z existujúcej rozvodnej siete. V prípade ZaD 1c/2026 je pripojenie na elektrickú sieť zabezpečené vlastnou trafostanicou s areálovými NN rozvodmi v rámci rekreačného areálu Malvázia v katastrálnom území obce Prievaly.

Verejné osvetlenie bude riešené napojením na existujúce rozvody VO v obci, ktoré sú vyhotovené vzdušnými vedeniami umiestnenými spolu so vzdušnými rozvodmi NN na betónových alebo drevených podperných stĺpoch pri komunikáciách. Na stĺpoch sú umiestnené svietidlá verejného osvetlenia.

2.12.4 TELEKOMUNIKÁCIE

Telekomunikačné káble budú vedené v zemi v súbehu s rozvodmi NN a VO a bude využívaná sieť niektorého z mobilných telekomunikačných operátorov.

2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny

2.14 Vymedzenie prieskumných, chránených ložísk, území a dobýv. priestorov

V katastrálnom území obce Cerová sa nenachádzajú žiadne ložiská vyhradených nerastov a niesú ani iné záujmy, ktoré by bolo potrebné chrániť podľa osobitných predpisov. Zosuvy taktiež nie sú zaregistrované. Do katastrálneho územia nezasahuje žiadne prieskumné územie.

2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Riešené územie ZaD 1/2026 sa nenachádza na území, ktoré by si vyžadovalo zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie, zosuvy pôdy alebo územie znehodnoteného ťažbou.

2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP na nepoľnohospodárske účely

Zmena 1a/2026 – plochy občianskej vybavenosti – zastavané územie obce

Riešené územie sa nachádza na parcelách reg.“C“

p.č.201/1	864 m ²	zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území
p.č.201/2	1 020 m ²	záhrada v zastavanom území
spolu	1 884 m ²	

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Cerová špecifikované ako zastavaná plocha a nádvorie a plocha záhrady v zastavanom území obce. Novým priestorovým riešením sa na predmetnom území zmení jej funkcia využitia a to na plochu občianskej vybavenosti.

Vzhľadom na lokalizáciu riešeného územia zmeny je nutné riešiť využitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely len na parcele č. 201/2. Navrhovanou zmenou 1a/2026 sa zaberá plocha záhrady v zastavanom území o veľkosti **0,1020 ha**.

Zmena 1b/2026 – plochy občianskej vybavenosti – zastavané územie obce

Riešené územie sa nachádza na parcele reg.“E“:

p.č.178/2	4 304 m ²	záhrada v zastavanom území
spolu	4 304 m ²	

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Cerová špecifikované ako plocha záhrady v zastavanom území obce. Novým priestorovým riešením sa na predmetnom území zmení jej funkcia využitia a to na plochu občianskej vybavenosti.

Vzhľadom na charakter riešeného územia je nutné riešiť využitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely, pretože sa zaberá plocha záhrady o veľkosti **0,4304 ha**.

Zmena 1c/2026 – plochy rekreácie – mimo zastavaného územia obce

Riešené územie sa nachádza na parcelách reg.“C“

p.č.2182/3	28 954 m ²	ostatná plocha mimo zastavaného územia
spolu	28 954 m ²	

Navrhované územie zmeny nie je v záväznej časti ÚPN-O Cerová nijako špecifikované jedná sa o plochy ornej pôdy mimo zastavaného územia obce. Novým priestorovým riešením sa na predmetnom území zmení jej funkcia využitia a to na plochy rekreačné.

Vzhľadom na charakter riešeného územia a to, že parcela je v katastri vedená ako ostatná plocha nie je nutné riešiť využitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely.

Neuvedené state riešenia územného plánu obce Cerová, schváleného obecným zastupiteľstvom v Cerovej uznesením č.36/07 zo dňa 31.12.2007, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu.

2.18 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Text návrhu záväznej časti je spracovaný v zmysle štruktúry platného územného plánu schváleného uznesením Obecného zastupiteľstva v obci v Cerovej uznesením č.36/07 zo dňa 31.12.2007

Záväzná časť ostáva nezmenená, dopĺňajú sa iba texty vyplývajúce zo ZaD 1/2026 a citujú sa texty, ktoré k tejto zmene prislúchajú.

2.18.1 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Podiel hlavnej funkcie v každej rozvojovej ploche je minimálne 80% z celkovej funkčnej plochy.

Regulatívy sa vzťahujú jednak na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby. Nové rozvojové plochy sú označené podľa typu novej funkcie a poradového čísla nasledovne:

- Br x bývanie v rodinných domoch
- Bb x bývanie v bytových domoch
- Rb x rekreačné bývanie
- Re x plochy zástavby rekreačnej funkcie a cestovného ruchu
- Ov x plochy občianskej vybavenosti
- Tv x plochy technickej vybavenosti
- Vp x plochy výroby
- Zv x plochy verejnej zelene
- Zc x plochy verejnej zelene cintorínov
- Šp x plochy športu

Regulatívy funkčného využitia sú ďalej stanovené aj pre územia bez predpokladu lokalizácie zástavby - poľnohospodársku a lesnú krajinu.

Regulatívy funkčného využitia pre existujúce plochy a pre nové rozvojové plochy

Občianska vybavenosť

Regulatívy platia pre centrálnu časť urbanistického celku Cerová, kde sa nachádza niekoľko zariadení občianskej vybavenosti, radenej pozdĺž hlavnej cesty II. triedy, ako aj pre nové rozvojové plochy **Ov1**, Ov2, Ov3, **Ov4**.

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

– občianska vybavenosť

Doplnkové funkčné využitie:

- podnikateľské aktivity nevýrobného charakteru (neplatí pre Ov3)
- verejná a vyhradená zeleň

– ihriská a oddychové plochy

Neprípustné funkčné využitie:

- výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti.
- bývanie.
- šport a rekreácia ~~– ihriská a oddychové plochy.~~

Rekreácia a šport

Regulatívy platia pre existujúce plochy rekreácie a športu, ako aj pre nové rozvojové plochy Šp1-2 a Re1- **Re4**.

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- rekreácia a šport

Doplnkové funkčné využitie:

- nerušivé prevádzky spracovania poľnohospodárskych produktov (iba Re3)
- príslušné technické vybavenie
- občianska vybavenosť – súvisiace služby (okrem Re3)
- ostatné súvisiace funkcie

- prechodné - rekreačné ubytovanie

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie
- výroba všetkých ostatných druhov.

2.18.2 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby. V rámci tohto územia je stanovená regulácia nových rozvojových plôch s označením podľa navrhovanej funkcie, pre ktoré platia stanovené regulatívy. Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

Maximálna výška objektov

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov danú počtom podlaží (podkrovia a polovičné podlažia sa nezapočítavajú). Maximálna výška objektov je stanovená nasledovne:

4 nadzemné podlažia pre rozvojové plochy bývania v bytových domoch označenom Bb1

3 nadzemné podlažia pre rozvojové plochy občianskej vybavenosti označené **Ov1**, Ov2, Ov3, **Ov4**

2 nadzemné podlažia (+ podkrovia) pre ostatné rozvojové plochy (s predpokladom lokalizácie zástavby a plochy exist. zástavby) prevažne s funkciou bývania Br1-Br4, Rb1-Rb2, **Re4**.

Poznámka: Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia.

Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy objektami k ploche pozemku). Regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený nasledovne:

- 50% pre rozvojové plochy **Ov1**, Ov2, Ov3, **Ov4**

- 40% pre rozvojové plochy Br1-Br4

- 40% pre rozvojové plochy Bb1

- 30% pre rozvojové plochy Rb1-Rb2

- 40% pre ostatné územie **Re4** (s predpokladom lokalizácie zástavby a plochy existujúcej zástavby). Poznámka: V ostatných rozvojových plochách maximálna zastavaná plocha objektov nie je obmedzená.

Podiel zelene

Regulatív určuje minimálny podiel zelene v území. Je definovaný ako pomer plôch zelene k celkovej k ploche pozemku, resp. rozvojovej plochy x 100 a je vyjadrený v percentách. Započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch. Minimálny podiel zelene je stanovený nasledovne:

– 30% pre rozvojové plochy Br1-Br4, Rb1-Rb2, Bb1, **Ov1**, Ov2, Ov3, **Ov4**

– 40% pre ostatné územie **Re4** (s predpokladom lokalizácie zástavby a plochy existujúcej zástavby). Poznámka: Pre ostatné plochy podiel zelene nie je stanovený.

Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa Vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o

všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

Druh zástavby

- samostatne stojace rodinné domy – 100% zastavaných plôch funkcie bývania pre rozvojové plochy Br1-Br4 (ostatné prípustné druhy zástavby sa týkajú len plôch iných funkcií – napr. občianskej vybavenosti)
- samostatne stojace rodinné domy – minimálne 80% zastavaných plôch funkcie bývania pre ostatné územie s predpokladom lokalizácie zástavby a plochy existujúcej zástavby
- združené rodinné domy (radové, átriové, dvojdomy) a bytové domy – maximálne 20% zastavaných plôch funkcie bývania pre ostatné územie s predpokladom lokalizácie zástavby a plochy existujúcej zástavby.

- samostatne stojace rekreačné objekty prechodného ubytovania Re4

2.18.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

Pri návrhu riešenia jednotlivých stavieb občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry je potrebné dodržiavať príslušné normy a právne predpisy, platné v čase realizácie stavieb.

Relevantné druhy a typy zariadení občianskej vybavenosti pre situovanie v rozvojových plochách **Ov1**, Ov2, **Ov4** sú nasledujúce:

- maloobchodné predajne potravinárskeho tovaru (potraviny, zelenina-ovocie, mäsiarstvo, pekáreň)
- maloobchodné predajne základného nepotravinárskeho tovaru (drogéria, papiernictvo, odevy, kvety, lekáreň)
- zariadenia občerstvenia a spoločného stravovania (pohostinstvo, kaviareň, reštaurácia, cukráreň, bar)
- zariadenia základných služieb pre obyvateľstvo (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, čistiareň, oprava elektrospotrebičov, oprava obuvi a odevov)
- zariadenia sociálnej infraštruktúry (predškolské zariadenia, základné školy, kluby, zdravotnícke zariadenia atď.)

- dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou

Pre navrhovanú rozvojovú plochu Ov-3 je nutné zachovať funkciu rozšírenia domovu sociálnych služieb s príslušným technickým a dopravným vybavením.

2.18.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Územný plán obce Cerová ZaD 1/2026 navrhuje vymedziť novú hranicu zastavaného územia, ktorá je vyznačená v grafickej časti dokumentácie a predstavuje plochu novonavrhovanej plochy rekreácie – Re4 – ZaD 1c/2026 o ploche – 2,8954 ha.