

ZMENY A DOPLNKY Č.1

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

MNÍCHOVA LEHOTA

Čistopis
Závazná časť

SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

SCHVAĽOVACÍ ORGÁN: OBEČNÉ ZASTUPITEĽSTVO MNÍCHOVA LEHOTA
ČÍSLO UZNESENIA: 308/2024
DÁTUM SCHVÁLENIA: 08.11.2024

MGR. JOZEF KOVÁČ STAROSTA OBCE
MENO A PODPIS OPRÁVNENEJ OSOBY

ODTLAČOK PEČIATKY

Obstarávateľ

Obec MNÍCHOVA LEHOTA



Spracovateľ



DECEMBER 2024

OBSTARÁVATEĽ

Obec Mníchova Lehota

Mníchova Lehota 90

913 21 Mníchova Lehota

Tel.: 032/648 61 24

starosta@mnichovalehota.sk

Zodpovedný zástupca obstarávateľa

Obstarávateľská činnosť

Mgr. Jozef Kováč, starosta obce

Ing. Blanka Demeterová

Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP ÚPD - reg. č. 488

SPRACOVATEĽ

AŽ PROJEKT s. r. o

Bezručova 5

811 09 Bratislava

+421 2 45 523 896

atelier@azprojekt.sk

Územný plán obce Mníchova Lehota, schválené uznesením č. 68/2023 dňa 22.03.2023
a VZN č.1/2023, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť

OBSAH

1	ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	5
2	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA BÝVANIA	5
3	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA	5
4	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VÝROBY	5
5	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA REKREÁCIE	5
6	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA DOPRAVNÉHO VYBAVENIA	5
7	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA	5
8	ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT	6
9	ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY, KRAJINY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV A EKOLOGICKEJ STABILITY	6
10	ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	6
11	VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	6
12	VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ	6
13	PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY	7
14	ČASTI OBCE, PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN-Z	7
15	ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	7
16	SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	7
17	REGULAČNÉ LISTY	8
18	ZOZNAM GRAFIKCKÝCH PRÍLOH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN-O MNÍCHOVA LEHOTA	12

1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

1.1 Systém a spôsob regulácie

Kapitola 1.1 sa nemení

1.2 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Kapitola 1.2 sa nemení

1.3 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie plôch a intenzitu ich využitia

Kapitola 1.3 sa nemení

2 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA BÝVANIA

Kapitola 2 sa nemení

3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA

Kapitola 3 sa nemení

4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VÝROBY

Kapitola 4 sa nemení

5 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA REKREÁCIE

Kapitola 5 sa nemení

6 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

Kapitola 6 sa mení názov leteckého úradu SR na Leteckého úradu SR

7 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Kapitola 7 sa nemení

8 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT

Kapitola 8 sa nemení

9 ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY, KRAJINY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV A EKOLOGICKEJ STABILITY

Kapitola 9 sa nemení

10 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Kapitola 10 sa nemení

11 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Kapitola 11 sa nemení

12 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Kapitola 12 sa názov *Dopravného úradu Slovenskej republiky (SR)* názvom Dopravný úrad a mení sa nasledovne v podkapitole Ochranné pásma Letiska Trenčín nahrádza sa text týkajúci sa postavenia Dopravného úradu ako dotknutého orgánu v povoľovacom procese určených stavieb a vymedzenia okruhu stavieb, zariadení a činností podliehajúcich súhlasu Dopravného úradu textom.

Ochranné pásma Letiska Trenčín

Nad tieto výšky je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho letecko-prevádzkového posúdenia a súhlasu Dopravného úradu-SR.

V zmysle leteckého zákona je Dopravný úrad dotknutým orgánom v povoľovacom procese stavieb letísk, osobitných letísk, heliportov a stavieb pre letecké pozemné zariadenia a ďalej uvedených stavieb a využíva územia, pre ktoré sa vyžaduje súhlas Dopravného úradu. Súhlas na zhotovenie, umiestnenie alebo užívanie stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, sa vyžaduje, ak:

- by svojou výškou, prevádzkou alebo použitím stavebných a iných mechanizmov mohli narušiť alebo narušia obmedzenia určené ochrannými pásmami Letiska Trenčín,
- sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,
- môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, veterné turbíny, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,
- môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje, veterné turbíny a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest 1. triedy,

- sú umiestnené alebo vykonávané do vzdialenosti 13 km od vzťažného bodu verejného letiska určeného na prevádzku prúdových lietadiel, a mohli by zvýšiť aktivitu voľne žijúcich živočíchov, ktorá by mohla byť nebezpečná pre prevádzku takýchto lietadiel.

13 PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Kapitola 13 sa nemení

14 ČASTI OBCE, PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN-Z

Kapitola 14 sa mení nasledovne:

V Zmenách a doplnkoch č. 1 ÚPN-O sú definované lokality na ktoré by bolo potrebné obstarávať ÚPN-Z. Územný plán obce špecifikuje územia pre funkciu bývania, podnikateľských aktivít, ktoré je potrebné preveriť na zonálnej úrovni formou urbanistickej štúdie. Ide o regulačné zóny

- *Regulačné zóny NB1, ~~NB3~~, NB4, NB5, NB6* *riešiť formou UŠ*
- *Regulačné zóny NBD1* *riešiť formou UŠ*
- *Regulačné zóny NB3, NB5, NB6* *riešiť formou ÚPN-Z*

15 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Kapitola 15 sa nemení

16 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Kapitola 16 sa nemení

17 REGULAČNÉ LISTY

Kapitola 17 sa mení nasledovne:

Regulácia územia

Regulácia územia vo svojom obsahu nadväzuje na riešenie koncepcie rozvoja obce Mníchova Lehota. Do regulatívov sú premietnuté základné princípy navrhovaného riešenia hmotovo-priestorovej a funkčnej organizácie riešeného územia, vrátane obnovy existujúcej urbanistickej štruktúry, ako aj zásady jeho dopravnej a technickej obsluhy.

Vymedzenie regulačných blokov

V rámci riešenia územného plánu sú z hľadiska prevládajúceho funkčného využitia špecifikované územia, s určením prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania. Regulácie sú stanovené pre priestorovo homogénne jednotky – bloky.

Na základe analyticko-syntetického hodnotenia a návrhu zásad rozvoja územia boli pre návrh regulácie riešeného územia vymedzené diferencované bloky podľa:

- *typológie urbanisticko-architektonickej štruktúry,*
- *funkčného využitia územia.*

Priestorovo homogénne jednotky – bloky sú definované na základe nasledovných kritérií:

- *existujúce územia sú využívané jednoznačne ako monofunkčné (obytné, výrobné, rekreačné..),*
- *novonavrhované územia (obytné, výrobné, zmiešané, rekreačné..),*
- *hranicu blokov v rámci zastavaného územia obce tvorí prevažne komunikačný systém oddeľujúci územia s rôznym charakterom využitia,*
- *hranicu blokov v rámci zastavaného územia obce tvorí prevažne rovnaký charakter využitia,*
- *hranicu blokov novonavrhovaných území tvorí samotná navrhovaná plocha,*
- *hranicu blokov mimo zastavaného územia obce vo voľnej krajine tvoria prevažne prirodzené ohraničenia, lesov, poľnohospodársky využívané krajiny, chránené územia.*

Priestorovo homogénne jednotky – bloky sú špecifikované rovnako pre zastavané územie t. j. územia, ktoré sú urbanizované a ich funkčné využitie je jednoznačné - ÚPN obce ich považuje za stabilizované. Územia, ktoré sú predmetom zmeny využitia ako aj územia, ktorých funkčné využitie je novokoncipované.

Regulatívy funkčného využitia územia stanovujú organizovanie všetkých činností v území prostredníctvom:

- *koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia,*
- *systému regulácie,*
- *regulácie funkčného využitia územia,*
- *regulácie spôsobu využitia územia,*
- *regulácie intenzity využitia územia.*

V rámci funkčného využívania územia sa špecifikuje:

- *prípustné funkčné využitie,*
- *nepripustné funkčné využitie,*

- *doplňkové funkčné využitie.*

REGULAČNÝ LIST BLOKU

NB

I.	Identifikačné číslo bloku	NB2, NB3, NB5, NB6, NB7, NB8, NB9										
II.	Funkčné využitie	Obytné územia so zástavbou rodinných domov										
III.	Základná charakteristika	Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou, technickou vybavenosťou a izolačnou zeleňou.										
IV.	Funkčná regulácia	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia</th> <th>Doplnková funkcia</th> <th>Neprípustná funkcia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> bývanie v rodinných domoch (RD) s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie zeleň s izolačnou funkciou, slúžiace na oddelenie krajinného a sidelného prostredia </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie, administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie, rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.), drobnochov, a zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, ktoré nemajú negatívny vplyv na obytné prostredie, verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), prijazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., zariadenia a vedenia verejnej technicko - infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia). </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, stavby a zariadenia pre chov hospodárskych zvierat. služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, poľnohospodárska výroba, priemyselná výroba. </td> </tr> </tbody> </table>			Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Neprípustná funkcia	<ul style="list-style-type: none"> bývanie v rodinných domoch (RD) s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie zeleň s izolačnou funkciou, slúžiace na oddelenie krajinného a sidelného prostredia 	<ul style="list-style-type: none"> základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie, administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie, rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.), drobnochov, a zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, ktoré nemajú negatívny vplyv na obytné prostredie, verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), prijazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., zariadenia a vedenia verejnej technicko - infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia). 	<ul style="list-style-type: none"> obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, stavby a zariadenia pre chov hospodárskych zvierat. služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, poľnohospodárska výroba, priemyselná výroba. 		
Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Neprípustná funkcia										
<ul style="list-style-type: none"> bývanie v rodinných domoch (RD) s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie zeleň s izolačnou funkciou, slúžiace na oddelenie krajinného a sidelného prostredia 	<ul style="list-style-type: none"> základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie, administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie, rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.), drobnochov, a zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, ktoré nemajú negatívny vplyv na obytné prostredie, verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), prijazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., zariadenia a vedenia verejnej technicko - infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia). 	<ul style="list-style-type: none"> obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, stavby a zariadenia pre chov hospodárskych zvierat. služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, poľnohospodárska výroba, priemyselná výroba. 										
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku	<table border="1"> <thead> <tr> <th>maximálny index zastavanej plochy</th> <th>minimálny index zelene</th> <th>Podlažnosť</th> <th>Minimálna výmera pozemku</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,35</td> <td>0,60</td> <td>2NP (max. 10 m nad pôvodným terénom)</td> <td>700 m²</td> </tr> </tbody> </table>			maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	Podlažnosť	Minimálna výmera pozemku	0,35	0,60	2NP (max. 10 m nad pôvodným terénom)	700 m ²
maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	Podlažnosť	Minimálna výmera pozemku									
0,35	0,60	2NP (max. 10 m nad pôvodným terénom)	700 m ²									
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none"> zástavba izolovaných objektov v zeleni 										
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> nová výstavba na nových plochách 										
VIII.	Regulácia zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> uplatňovať stanovištné vhodné, geograficky pôvodné, v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy, 										
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none"> výkres verejnoprospešných stavieb 										
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Trenčín, určené rozhodnutím LÚ SR zn. 9081/313-2802-OP/2010 zo dňa 09.05.2011 občiansku vybavenosť riešiť ako zostávajúce alebo ako samostatné objekty v zastúpení 10% celkovej plochy regulačného bloku s prislúchajúcimi odstavnými plochami, rešpektovať existujúcu zástavbu rodinných domov, rešpektovať prvky miestneho územného systému ekologickej stability, rešpektovať PHO vodného zdroja, rešpektovať ochranné pásmo cintorína, zabezpečiť stanovenie výšky radónového rizika, elektrického vedenia VN 22 kV riešiť podzemnou formou v lokalitách NB1, NB4, NB5, NB6, pre lokality NB1, NB4, NB5, NB6 uplatniť zásadu vytvorenia izolačného pásu zelene, tvoriaceho pufrácnú zónu medzi obytným územím a prírodnou krajinou, v lokalitách NB1, NB3, NB4 (pravdepodobnosť zátopového územia) nebudovať podzemné podlažia, je potrebné zvýšiť úroveň podlahy objektov kvôli privalovým dažďom, v lokalitách NB3, NB4 podmienkou je vybudovať verejný vodovod, premostenie cez vodný tok v lokalite NB6 je potrebná sanácia skládok v lokalite NB7 je potrebné vypracovať akustickú štúdiu posúdenia vplyvu hluku, infrazvuku a vibrácií z pozemnej dopravy lokality na plochách stabilizovaných a potenciálnych zosuvov je potrebné posúdiť ich vhodnosť a podmienky stavebného využitia inžinierskogeologickým prieskumom pre NB3 potrebné spracovať hydrotechnické posúdenie na prietok Q100 a následne výstavbu situovať v súlade s § 20 zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pre povodňami 										

XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD

- urbanistická štúdia pre regulačné bloky NB3, NB5, NB6, v rámci UŠ riešiť aj problematiku hydromelioračných zariadení
 - ÚPN-Z pre regulačné bloky NB3, NB5, NB6, v rámci dokumentácie rešpektovať prípadné jednoduché pozemkové úpravy a riešiť aj problematiku hydromelioračných zariadení
-

18 ZOZNAM GRAFIKCKÝCH PRÍLOH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN-O MNÍCHOVA LEHOTA

Číslo výkresu	Názov výkresu	Mierka
7	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	1:5000
8	Výkres regulácie	1:5000