

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ZLATNÁ NA OSTROVE
ZMENY A DOPLNKY Č.4/2019

A. TEXTOVÁ ČASŤ

Schvaľovacia doložka:
Obecné zastupiteľstvo v Zlatnej na Ostrove schvaľuje
Zmeny a doplnky č.4/2019 Územného plánu obce Zlatná na Ostrove
uznesením č. 12/2020-7 dňa 30.07.2020

Ing. Eva Varjúová
Starostka obce

OBSTARÁVATEĽ :
OBEC ZLATNÁ NA OSTROVE
ŠKOLSKÁ Č.184
946 12 ZLATNÁ NA OSTROVE

SPRACOVATEĽ :
ATELIÉR OLYMPIA, spol. s r.o.
WOLKROVA 4, 851 01 BRATISLAVA
TEL: 0903 732 558
E-MAIL: office@atelierolympia.eu

JÚL 2020

Územný plán obce Zlatná na Ostrove schválilo Obecné zastupiteľstvo v Zlatnej na Ostrove uznesením č.14/2007 z dňa 24.11.2007.

Na základe vývojových požiadaviek boli zabezpečené aktualizácie tohto územnoplánovacieho dokumentu formou Zmien a doplnkov č.1/2008, ktoré boli schválené v Obecnom zastupiteľstve uznesením č.31/2008-3 dňa 15.12.2008, Zmeny a doplnky č.2/2010 schválené Obecným zastupiteľstvom uznesením č.52/2010-5.1 z dňa 16.11.2010, Zmena č.3/2012 schválené Obecným zastupiteľstvom v Zlatnej na Ostrove uznesením č.21/2012 z dňa 13.9.2012.

Predmetom Zmien a doplnkov č.4/2019 Územného plánu obce Zlatná na Ostrove je riešenie konkrétneho zámeru, pre ktorý je potrebné vykonať zmenu v stanovenom funkčnom využívaní plôch s nadväzne vyplývajúcimi urbanistickými vzťahmi v usporiadaní obce.

Riešený zámer je situovaný do okrajovej juhozápadnej časti zastavaného územia obce, pri miestnej ceste -ul. Potočná, podľa Územného plánu obce na ploche záhrad rodinnej zástavby v susedstve existujúceho výrobného areálu. Dotknutá plocha so stanoveným funkčným využitím záhrady rodinnej zástavby mala pôvodne okrem úžitkovej funkcie aj vizuálne oddeľovať existujúcu obytnú časť od výrobného areálu.

Zmeny a doplnky č.4/2019 navrhujú túto plochu záhrad na zmenu funkčného využitia na plochu výroby nerušiacu životné prostredie s návrhom príslušných regulatívov, ktoré stanovujú podmienky využitia plochy výroby a umiestňovania stavieb tak, aby budúca výrobná prevádzka zohľadňovala danosť okolitého prostredia.

Hlavný riešiteľ

Ing.arch. Eva Žolnayová, autorizovaná architektka, reg.č. 0897

Poverený obstarávateľ Zmeny č.3/2012 ÚPN obce Zlatná na Ostrove

podľa §2a. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD

Ing. arch. Katalin Besse, registračné číslo 322
Zlievarenská 9, 945 01 Komárno

Obsah dokumentu Zmeny a doplnky č.4/2019 ÚPN obce Zlatná na Ostrove

- A. Textová časť
 - B. Závazná časť
 - C. Grafická časť
-

A. Textová časť

- Riešené kapitoly sú v obsahu označené hrubým písmom,
- V textovej časti sú úpravy, zmeny a doplnenia textu dotknutých kapitol sú uvedené ležatým písmom.

O b s a h

str. ZD4/2019

1. Základné údaje	5
1.4. Postup a rozsah riešenia zmien a doplnkov ÚPN obce	5
1.4.1. Postup a rozsah riešenia zmien a doplnkov č.1/2008	
1.4.2. Postup a rozsah riešenia zmien a doplnkov č.2/2010	
1.4.3. Postup a rozsah riešenia zmien a doplnkov č.4/2019	5
1.5. Metodický princíp zabezpečenia aktualizácie územnoplánovacieho dokumentu	
1.6. Údaje o súlade riešenia Zmien a doplnkov ÚPN obce so Zadaním	6
1.6.1. Zhodnotenie súladu riešenia Zmien a doplnkov č.4/2019 so zadaním	6
2. Vymedzenie riešeného územia	
3. Vzťahy vyplývajúce zo záväzných územnoplánovacích dokumentov vyšších stupňov a iných rozvojových materiálov	7
4. Širšie územné vzťahy obce a jej katastrálneho územia v systéme osídlenia a krajiny regiónu	
5. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	
6. Návrh urbanistickej koncepcie územného plánu	
7. Návrh úprav vymedzenia hranice zastavaného územia obce	
8. Návrh zachovania a rozvoja kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia	
9. Návrh tvorby krajiny, ochrany prírody a ekologickej stability územia	
10. Návrh riešenia bývania	
11. Návrh riešenia občianskej vybavenosti	
12. Návrh riešenia cestovného ruchu a rekreácie	
13. Návrh riešenia výroby a skladového hospodárstva	12
13.1. Priemyselná, drobná komunálna a remeselná výroba	12
14. Návrh riešenia verejného dopravného vybavenia	13
14.3. Územný priemet návrhu dopravy	13
14.3.3. Rozvoj cestnej dopravy	13
14.3.4. Vnútná zberná a obslužná komunikačná sieť	13
15. Návrh riešenia verejného technického vybavenia	13
15.1. Vodné hospodárstvo a vodohospodárske zariadenia	13
15.2. Energetika a energetické zariadenia	13

16. Návrh riešenia zložiek životné prostredie	
17. Vymedzenie ochranných pásiem a iných obmedzení v prevádzke územia	
18. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, civilnej a protipožiarnej ochrany obyvateľstva, ochrany pred povodňami	
19. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej a lesnej pôde na iné účely	14
19.1. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde v rámci navrhovaných zámerov územného plánu obce	14
19.1.1. Vyhodnotenie v rámci zmien a doplnkov č.1/2008	
19.1.2. Vyhodnotenie v rámci zmien a doplnkov č.2/2010	
19.1.3 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy pre návrh Zmien a doplnkov č.4/2019	14
20. Plochy pre verejnoprospešné stavby	
21. Verejnoprospešné stavby	
22. Závazné regulatívy pre nadväznú urbanisticko-architektonickú	
23. Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích,	
24. Komplexné zhodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska sociálno-ekonomických a územno-technických dopadov a životného prostredia	

C. Grafická časť zmien a doplnkov územného plánu obce

- Výkresy s riešenými zmenami a doplnkami č.4/2019 ÚPN sú označených hrubým písmom.
- Grafické časti zmien a doplnkov sú zakreslené na priesvitné náložky, ktoré sa prikladajú na dotknuté výkresy Územného plánu obce Zlatná na Ostrove

Číslo výkresu	Názov výkresu	Mierka
1.	Širšie územné vzťahy regionálneho charakteru	M 1: 100 000
2 -ZD4	Návrh širších územných vzťahov katastrálneho územia obce, tvorby krajiny a prvkov ekologickej stability	M 1: 25 000
3 -ZD4	Komplexný urbanistický návrh katastrálneho územia obce, tvorby krajiny, ochrany prírody a ekologickej stability	M 1: 10 000
4 -ZD4	Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce - priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia	M 1: 5 000
5.	Komplexný urbanistický návrh rozvoja miestnych častí Horná Zlatná, Veľký Lél	M 1: 5 000
6 - ZD4	Návrh verejného dopravného vybavenia obce	M 1: 5 000
7.	Návrh verejného technického vybavenia obce	M 1: 5 000
8 -ZD4	Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch	M 1: 5 000

1. ZÁKLADNE ÚDAJE

1.1. Základné identifikačné údaje

- Kapitola bez zmeny

1.2. Dôvody obstarania územného plánu obce, vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce, hlavné ciele obstarania nového územnoplánovacieho dokumentu

- Kapitola bez zmeny

1.3. Postup spracovania ÚPN obce, údaje o súlade riešenia so Zadaním a súborným stanoviskom ku konceptu ÚPN obce

- Kapitola bez zmeny

1.4. Postup a rozsah riešenia zmien a doplnkov ÚPN obce

- Str. 8 ZD1/2008, ZD2/2010 – na konci sa doplní nová kapitola

1.4.3. Postup a rozsah riešenia Zmien a doplnkov č.4/2019 ÚPN obce

Obec Zlatná na Ostrove vyhodnotila dôvody zabezpečenia v poradí štvrtej aktualizácie územnoplánovacieho dokumentu obce a zadala vypracovanie zmien a doplnkov č.4/2019 územného plánu obce.

Postup aktualizácie územného plánu obce je zabezpečovaný v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

V súlade so zadaním obstarávateľa je predmetom Zmien a doplnkov č.4 Územného plánu obce Zlatná na Ostrove (ďalej len „ZaD č.4“) doplnenie a zosúladenie územnoplánovacieho dokumentácie:

- so záväznými časťami nadradenej územnoplánovacej dokumentácie – Územný plán regiónu Nitriansky kraj, Zmeny a doplnky č.1,
- s novelizovanými a novými právnymi predpismi platnými v súčasnosti pre riešenie viacerých profesijných častí
- navrhnúť zmenu a doplnenie funkčného využitia územia určeného platným Územným plánom obce.
- v súvislosti s navrhovanými zmenami, spresnením a doplnením využitia funkčných plôch, dopravného a technického vybavenia aktualizovať resp. doplniť formulácie zásad a regulatívov priestorového usporiadania, podmienok funkčného využívania územia a umiestňovania stavieb v záväzných častiach územného plánu obce,
- aktualizovať a určiť nové verejnoprospešné stavby.

Územnoplánovacia dokumentácia Zmien a doplnkov č.4/2019 je vypracovaná v súlade s príslušnými ustanoveniami vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácie.

Rozpracovaná dokumentácia ZaD č.4 bola pracovne prerokovaná s obstarávateľom. Z prerokovaní vyplynuli určité spresnenia riešenia funkčných plôch.

V súlade so zákonom č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie bolo vypracované „Oznámenie o strategickom dokumente“ a zaslané na príslušné konanie na Okresný úrad v Komárne, odbor starostlivosti o životné prostredie.

Po príslušných úpravách dokumentácie v zmysle pokynov obstarávateľa a po dopracovaní finálneho tvaru, bola expedovaná k verejnému prerokovaniu.

Verejné prerokovanie prebiehalo v období od 15.4.2020 do 18.5.2020 doručením oznámenia o prerokovaní dotknutým orgánom štátnej správy, správcom dopravnej a

technickej infraštruktúry, dotknutým právnickým osobám, s upozornením na zákonnú 30-dňovú lehotu na podanie stanoviska.

Oznámenie o verejnom prerokovaní návrhu ZaD č.4 bolo zverejnené zainteresovanej verejnosti a občanom obce spôsobom v mieste obvyklým v dobe od 08.4.2020 do 19.5.2020 vyvesením na úradnej tabuli oznámení obce, zverejnením na webovej stránke obce a dokumentácia bola k dispozícii k nahliadnutiu na Obecnom úrade počas úradných hodín.

Po ukončení zisťovacieho konania k strategickému dokumentu „Zmeny a doplnky č.4/2019 ÚPN obce Zlatná na Ostrove“ bolo doručené Okresným úradom Komárno, OSŽP, Rozhodnutie č.j.OU-KN-OSZP-2020/007911-019 z dňa 28.5.2020, že strategický dokument sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z.z. v platnom znení.

Územnoplánovacia dokumentácia dopracovaná do konečného návrhu ZaD č.4 o akceptované pripomienky k návrhu podané v rámci verejného prerokovania a doporučení zisťovacieho konania uvedených v Rozhodnutí OU Komárno OSŽP, bola po predložení spolu s požadovanými dokladmi na Okresný úrad Nitra odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie územného plánu k preskúmaniu podľa §25 stavebného zákona, posúdená so súhlasným stanoviskom č.j. OU-NR-OVBPI-2020/026677-001 zo dňa 29.6.2020.

Obecné zastupiteľstvo v Zlatnej na Ostrove schválilo Zmeny a doplnky č.4 Územného plánu obce Zlatná na Ostrove dňa 30.7.2020 uznesením č.12/2020-7. Všeobecne záväzné nariadenie obce č.1/2020 o záväzných častiach Zmien a doplnkov č.4 Územného plánu obce Zlatná na Ostrove, schválené dňa 30.7.2020 nadobudlo právoplatnosť dňa 18.8.2020.

Územnoplánovací dokument „ Zmeny a doplnky č.4/2019 Územného plánu obce Zlatná na Ostrove “ je vypracovaný v nasledovnej obsahovej a vecnej štruktúre :

- A. Textová časť – s popisom aktualizovaných častí dokumentácie v dotknutých kapitolách
- B. Záväzná časť – v úplnom znení, navrhnuté úpravy, zmeny a doplnenia v dotknutých kapitolách sú označené šikmým farebným písmom, prečiarnutím sú vyznačené už neaktuálne časti
- C. Grafická časť – tlačená forma:
 - priesvitné náložky so zákresom zmien a doplnení v dotknutých výkresoch, ktoré sa prikladajú na výkresy Územného plánu obce.
 - priemet navrhovaných zmien do dotknutých výkresov Územného plánu obce
- D. Digitálna forma na CD nosiči, ktorý obsahuje časti A,B,C.

1.6. Údaje o súlade riešenia Zmien a doplnkov ÚPN obce so Zadaním

- str.10 – na konci kapitoly doplní sa nová podkapitola

1.6.1. Zhodnotenie súladu riešenia Zmien a doplnkov č.4/2019 so Zadaním

Zmeny a doplnky č.4/2019 sú v súlade so cieľmi a zásadami územného rozvoja obce Zlatná na Ostrove stanovenými v dokumente „Zadanie pre Územný plán obce Zlatná na Ostrove“, schváleného uznesením Obecného zastupiteľstva v Zlatnej na Ostrove č.... dňa 23.3.2005.

2. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

- Kapitola bez zmeny

3. VZŤAHY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNÝCH ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH DOKUMENTOV VYŠŠÍCH STUPŇOV A INÝCH ROZVOJOVÝCH MATERIÁLOV

Str. 12 – časť kapitoly v rozsahu strán 12 až 17 bude vypustená a nahradená nasledovne:

Územný plán regiónu Nitriansky kraj

V medziobdobí od schválenia Územného plánu obce Zlatná na Ostrove a Zmien a doplnkov č.1, č.2 a Zmeny č.3 bol obstaraný nový Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja, schválený na riadnom zasadnutí Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja Uznesením ZNSK č.113/2012 zo dňa 14.mája 2012 a záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením NSK č.2/2012.

Zmeny a doplnky č.1, ktoré boli schválené Uznesením č.111/2015 zo 16.riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 20. júla 2015 a ich záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením NSK č.6/2015, nadobudlo účinnosť 30. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli NSK, t.j. 25.11.2015.

(Zhotoviteľ – AUREX Bratislava, Ing. arch. V. Hrdina, PhD. a kol.)

Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja je záväzným dokumentom pre riešenie Územného plánu obce Zlatná na Ostrove a je potrebné v rámci Zmien a doplnkov zosúladiť riešenie Územného plánu obce Zlatná na Ostrove so záväznými časťami tohto nadriadeného – vyššieho územnoplánovacieho dokumentu.

Zo záväzných častí schváleného Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja (ÚPN-R) vyplývajú okrem všeobecných podmienok pre rozvoj obce aj konkrétne požiadavky vzťahujúce sa k riešeniu územia obce Zlatná na Ostrove:

1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania a funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry

1.15. Podporovať územný rozvoj v smere rozvojových osí ležiacich na území Nitrianskeho kraja výstavbou príslušných zariadení infraštruktúry a komunikačných zariadení a to:

1.15.2. žitnoostrovno - dunajskej rozvojovej osi druhého stupňa (Bratislava – Dunajská Streda) – Komárno – Štúrovo

1.16. Podporovať rozvoj vidieckeho osídlenia, adekvátne k forme sídelného rozvoja v jednotlivých historicky vyvinutých charakteristických tradičných kultúrohistorických regiónoch na území Nitrianskeho kraja, s cieľom vytvoriť rovnocenné životné podmienky obyvateľov, čo znamená:

1.16.1. podporovať vzťah urbánnych a rurálnych území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka a kultúrohistorických a urbanisticko-architektonických daností,

1.16.2. zachovávať pôvodný špecifický ráz vidieckeho priestoru, vychádzať z pôvodného charakteru zástavby a historicky utvorenej okolitej krajiny; zachovať historicky utváraný typ zástavby obcí a zohľadňovať národopisné špecifiká jednotlivých regiónov“

1.16.3. dbať na zamedzenie, resp. obmedzenie možných negatívnych dôsledkov týchto činností na krajinné a životné prostredie vidieckeho priestoru,

1.16.4. vytvárať podmienky dobrej dostupnosti vidieckych priestorov k sídelným centrámi, podporovať výstavbu verejného dopravného a technického vybavenia obcí, moderných informačných technológií tak, aby vidiecke priestory vytvárali kultúrne a pracoviskovo rovnocenné prostredie voči urbánnym priestorom a dosiahnuť tak skĺbenie tradičného vidieckeho prostredia s požiadavkami na moderný spôsob života.

1.17. Vytvárať podmienky pre kompaktný územný rozvoj zastavaných území jednotlivých obcí a nepripúšťať výstavbu nových oddelených samostatných častí obce, ako aj

vylúčiť výstavbu v inundačných územiach vodných tokov a na pobrežných pozemkoch vodných tokov.

- 1.18. Pokračovať v systematickom prieskume radiačnej záťaže obyvateľstva a vyčleniť územia a oblasti, kde sú potrebné protiradónové opatrenia pri výstavbe nových objektov alebo kde je nutné realizovať sanačné opatrenia v už existujúcom bytovom fonde s cieľom chrániť obyvateľov pred touto záťažou; na území na ktorom je potrebné vzhľadom na výsledky monitorovania, záťaže radónom realizovať potrebné protiradónové opatrenia, neplánovať výstavbu rekreačných objektov, nemocníc, školských a predškolských zariadení.

2. Zásady a regulatívy rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva

- 2.7. Vytvárať podmienky pre rozvoj vidieckeho turizmu a jej formy agroturizmu.
- 2.13. Podporovať rozvoj spojitého, hierarchicky usporiadaného, bezpečného, šetrného systému cyklotrás, slúžiaceho pre rozvoj cykloturistiky, ale aj pre rozvoj urbanizačných väzieb medzi obcami/mestami, rekreačnými lokalitami, významnými územiami s prírodným, alebo kultúrno-historickým potenciálom (rozvoj prímestskej rekreácie, dochádzanie za zamestnaním, vybavenosťou, vzdelaním, kultúrou, športom, ...)
- 2.13.1. previazaním línií cyklotrás podľa priestorových možností s líniami korčuliarskych trás, jazdeckých trás, peších trás a tiež s líniami sprievodnej zelene
- 2.13.2. rozvojom cyklotrás mimo (najmä frekventovaných) ciest, rozvoj bezpečných križovaní cyklotrás s ostatnými dopravnými koridormi, budovanie ľahkých mostných konštrukcií ponad vodné toky v miestach križovania cyklotrás s vodnými tokmi
- 2.16. regulovať rozvoj rekreácie v lokalitách tvoriacich prvky ÚSES, rekreačný potenciál v lesných ekosystémoch využívať v súlade s ich únosnosťou.

3. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja hospodárstva a regionálneho rozvoja

- 3.3. V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva
- 3.3.1. Rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj.
- 3.3.3. Zabezpečovať protieróznú ochranu poľnohospodárskej pôdy prvkami vegetácie v rámci riešenia projektov pozemkových úprav a agrotechnickými opatreniami zameranými na optimalizáciu štruktúry pestovaných plodín, v nadväznosti na prvky územného systému ekologickej stability.
- 3.3.4. Vytvárať podmienky pre výsadbu izolačnej zelene v okolí hospodárskych dvorov.

4. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja sociálnych vecí

- 4.3. V oblasti sociálnych vecí
- 4.3.2. Zabezpečovať rovnomernú sieť zariadení sociálnych služieb a terénnych služieb tak, aby územie Nitrianskeho kraja bolo v tejto oblasti sebestačné a vytvoríť z hľadiska kvality aj kvantily sieť dostupnú všetkým občanom v sociálnej a hmotnej núdzi.
- 4.4. V oblasti duševnej a telesnej kultúry
- 4.4.2. Rekonštruovať, modernizovať a obnovovať kultúrne objekty, vytvárať podmienky pre ochranu a zveľaďovanie kultúrneho dedičstva na území kraja formou jeho vhodného využitia pre občiansku vybavenosť.
- 4.4.3. Podporovať stabilizáciu založenej siete zariadení kultúrno-rekreačného charakteru lokálneho významu.
- 4.4.4. Rozvíjať zariadenia pre športovo–telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v urbanizovanom aj vidieckom prostredí v záujme zlepšenia zdravotného stavu obyvateľstva.

5. Zásady a regulatívy z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability a ochrany pôdneho fondu

- 5.1 V oblasti starostlivosti o životné prostredie.
- 5.1.1. Zohľadňovať pri umiestňovaní činností na území kraja ich predpokladané vplyvy na životné prostredie a realizáciou vhodných opatrení dosiahnuť odstránenie, obmedzenie alebo zmiernenie prípadných negatívnych vplyvov.
- 5.1.4. Podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov ciest a v blízkosti výrobných areálov ako aj zväčšovať podiel plôch zelene v zastavaných územiach miest a obcí.
- 5.1.5. Podporovať, v súlade s projektmi pozemkových úprav území a v súlade s podmienkami učenými príslušným správcom toku revitalizáciu skanalizovaných tokov, kompletizáciu sprievodnej vegetácie výsadbou pásov domácich druhov drevín a krovín pozdĺž tokov, zvýšenie podielu trávnych porastov na plochách okolitých mikrodepresií, čím vzniknú podmienky pre realizáciu navrhovaných biokoridorov pozdĺž tokov.
- 5.2. V oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny.
- 5.2.1. Vytvárať územnotechnické podmienky pre ekologicky optimálne využívanie územia, rešpektovanie, prípadne obnovenie funkčného územného systému ekologickej stability, biotickej integrity krajiny a biodiverzity na úrovni národnej, regionálnej aj lokálnej, čo v území Nitrianskeho kraja znamená venovať pozornosť predovšetkým vyhláseným chráneným územiám podľa platnej legislatívy, územiám NATURA 2000, prvkom územného systému ekologickej stability.
- 5.2.2. Odstraňovať pôsobenie stresových faktorov (skládky odpadov, konfliktné uzly a pod.) v územiach prvkov systému ekologickej stability.
- 5.2.5. Vytvárať územnotechnické podmienky pre priechodnosť existujúcich prekážok na vodných tokoch a líniových stavbách v krajine pre migrujúce živočíchy dodatočnými technickými opatreniami a pri navrhovaní hydroenergetického potenciálu riek zohľadňovať nielen ekonomické ale aj ekologické kritéria v súlade so schválenými rozvojovými a koncepcnými dokumentmi.
- 5.2.6. Podporovať územnoplánovacími nástrojmi zakladanie trávnych porastov, ochranu mokradí a zachovanie prírodných depresií, spomalenie odtoku vody v upravených korytách a zachovanie starých ramien a meandrov v okolí Dunaja, Váhu, Hrona a Ipľa.
- 5.2.8. Podporovať aby podmáčané územia s ornou pôdou v oblasti Podunajskej roviny a pahorkatiny boli upravené na trvalé trávne porasty, resp. zarastené vlhkomilnou vegetáciou.
- 5.2.9. Podporovať a ochraňovať územnoplánovacími nástrojmi nosné prvky estetickej kvality a typického charakteru voľnej krajiny (prírodné lesné porasty, historicky vyvinuté časti kultúrnej krajiny, lúky a pasienky, nelesnú drevinovú vegetáciu v poľnohospodárskej krajine v podobe remízok, medzí, stromoradií, ako aj mokrade a vodné toky s brehovými porastmi a pod.) a podporovať miestne krajinné identity rešpektovaním prírodného a kultúrno-historického dedičstva.
- 5.2.10. Rešpektovať požiadavky ochrany prírody a krajiny vyplývajúce z medzinárodných dohovorov (Bonnský, Bernský, Ramsarský, Haagský, Dunajský, Európsky dohovor o krajine a pod.)
- 5.2.11. Rešpektovať krajinu ako základnú zložku kvality života ľudí v mestských i vidieckych oblastiach, v pozoruhodných, všedných i narušených územiach.
- 5.3. V oblasti využívania prírodných zdrojov.
- 5.3.7. Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov a funkčné využitie územia navrhovať tak, aby čo najmenej narúšalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie so zachovaním výraznej ekologickej a environmentálnej funkcie, ktorú poľnohospodárska pôda a lesné pozemky popri produkčnej funkcii plnia.

6. Zásady a regulatívy usporiadania územia z hľadiska kultúrno-historického dedičstva

- 6.5. Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etnokultúrne a hospodársko-sociálne celky a prírodno-klimatické oblasti, dominantné

znaky typu kultúrnej krajiny so zachovanými vinohradníckymi oblasťami, oblasťami štálov a rôznych foriem vidieckeho osídlenia, vrátane rozptýleného osídlenia

6.7. Zohľadňovať a revitalizovať v územnom rozvoji kraja:

6.7.2. územia historických jadier miest a obcí ako potenciál kultúrneho dedičstva, ako aj časti rozptýleného osídlenia,

6.7.7. pamätihodnosti, ktorých zoznam vedú jednotlivé obce

7. Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia

7.9. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru celoštátnej úrovne – koridory ciest.

7.9.2. (Veľký Meder) – Komárno.

7.10. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru nadregionálnej úrovne – koridory konvenčných železničných tratí.

7.10.1. Bratislava – (Dunajská Streda) – Komárno.

7.18. Rezervovať koridor pre výhľadovú úpravu cesty I/63 v úseku hranica kraja s Trnavským krajom – Komárno – Štúrovo na požadovanú kategóriu I. triedy (C11,5/80) s

7.40. Zabezpečiť rozvoj regionálnej hromadnej dopravy v zázemí sídelných centier v záujme zlepšenia dostupnosti z rozvojových obcí v suburbanizačnom priestore do centier a medzi nimi.

7.43. vytvoriť územnotechnické podmienky pre modernizáciu trate 131 Dunajská Streda – Komárno na traťovú rýchlosť 120 km/h, vrátane elektrifikácie a technickej modernizácie,

8. Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia

8.1. V oblasti vodného hospodárstva.

8.1.1. Na úseku všeobecnej ochrany vôd

8.1.1.1. vytvárať územnotechnické podmienky pre všestrannú ochranu vôd vrátane vodných ekosystémov a od vôd priamo závislých ekosystémov v krajine.

8.1.2. Na úseku odtokových pomerov v povodiach

8.1.2.1. rešpektovať a zachovať v riešení všetky vodné prvky v krajine (sieť vodných tokov, vodných plôch, mokrade) a s nimi súvisiace biokoridory a biocentrá,

8.1.2.2. dodržať princíp zadržania vôd v povodí (vrátane urbanizovaných povodí)

8.1.5. Na úseku verejných vodovodov:

8.1.5.7. zabezpečovať integrovanú ochranu vodárenských zdrojov pre trvalo udržateľné využívanie zdrojov pitnej vody, rešpektovanie pásiem ochrany vodárenských zdrojov (pásma hygienickej ochrany),

8.1.5.8. zabezpečovať ochranu lokálnej, ako aj nadradenej vodárenskej infraštruktúry (ochranné pásma vodovodov, vodojemov, ČS a pod.), v prípade možností aj s ponechaním manipulačných pásov,

8.1.5.19. rezervovať územie pre akumuláciu a prívod vody SV Brestovec – Sokolce,

8.1.6. Na úseku verejných kanalizácií:

8.1.6.1. podmieniť nový územný rozvoj obcí napojením na existujúcu, resp. navrhovanú verejnú kanalizačnú sieť, s následným čistením komunálnych odpadových vôd v ČOV. Pri odvádzaní privalových dažďových vôd z rozvojových plôch do vodných tokov zabezpečiť redukciu a reguláciu odtoku vypúšťaných vôd v zmysle legislatívnych požiadaviek.

8.1.6.2. preferovať v návrhu skupinové kanalizácie pre aglomerácie viacerých sídel so spoločnou ČOV,

8.1.6.4. preferovať v návrhu odkanalizovania menších obcí delené sústavy so zadržiavaním vody v území

8.1.6.5. zabezpečiť požiadavky v oblasti odkanalizovania s cieľom postupne zvyšovať úroveň odkanalizovania miest a obcí v súlade s požiadavkami legislatívy EU,

8.2. V oblasti energetiky

8.2.1. Rešpektovať existujúce koridory vedení 220kV a 400kV a navrhované siete v existujúcich, či novo navrhovaných koridoroch

- 8.2.12. Rešpektovať koridory súčasných plynovodov a novo navrhované siete koridorov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu
- 8.2.16. Utvárať priaznivé podmienky pre intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie ako lokálnych doplnkových zdrojov k systémovej energetike
- 8.2.17. Obnoviteľné a druhotné zdroje energie situovať mimo zastavané a obytné zóny
- 8.3. V oblasti telekomunikácií
 - 8.3.1. Rešpektovať existujúce trasy a ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení.
 - 8.3.5. Vytvárať územnotechnické podmienky pre budovanie prístupovej telekomunikačnej siete v optickom prevedení s maximálnym prístupom až k zákazníkovi
 - 8.3.6. Vytvárať územnotechnické podmienky pre rozširovanie rozsahu telekomunikačných služieb v pevnej a mobilnej sieti
- 8.4. V oblasti odpadového hospodárstva
 - 8.4.1. uprednostňovať separovaný zber využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu
 - 8.4.2. vypracovať a priebežne aktualizovať programy odpadového hospodárstva Nitrianskeho kraja

Verejnoprospešné stavby

- 1. V oblasti cestnej dopravy
 - 1.4. Cesta I/63 v úseku hranica kraja s Trnavským krajom – Komárno – Štúrovo šírkové usporiadanie cesty na kategóriu C11,5/80
 - 1.19. Homogenizácia ciest I.tr.na kategóriu C11,5/80, ciest II.tr. na kategóriu 9,5/80 a ciest III.tr. na kategóriu C7,5/60
- 2. V oblasti železničnej dopravy
 - 2.2. Modernizácia trate 131 (Dunajská Streda) – Komárno na traťovú rýchlosť 120km/h, vrátane elektrifikácie a technickej modernizácie.
- 5. V oblasti vodného hospodárstva
 - 5.2. Verejné vodovody
 - 5.2.1. Stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných vodovodov, vrátane objektov na týchto vodovodoch (čerpacie stanice, vodojemy, vodné zdroje.....)
 - 5.3. Verejné kanalizácie
 - 5.3.1. Stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných kanalizácií vrátane objektov na týchto kanalizáciach (čerpacie stanice, nádrže, čistiarne odpadových vôd.....)
 - 5.3.4. Stavby kanalizácií (t.j. stokových sietí a čistiarní odpadových vôd) v aglomeráciach od 2 do 10 tis. EO :
e) v okrese Komárno : Hurbanovo, Pribeta, Bátorove Kosihy, Svätý Peter, Marcelová, Nesvady. Zemianska Olča, Zlatná na Ostrove.
- 6. V oblasti energetiky
 - 6.9. Novo navrhované siete plynovodov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie.

4. ŠIRŠIE ÚZEMNÉ VZŤAHY OBCE A JEJ KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA V SYSTÉME OSÍDLENIA A KRAJINY REGIÓNU

- Kapitola bez zmeny

5. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE

- Kapitola bez zmeny

6. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

- Kapitola bez zmeny

7. NÁVRH ÚPRAV VYMEDZENIA HRANICE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

- Kapitola bez zmeny

8. NÁVRH ZACHOVANIA A ROZVOJA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH A VÝTVARNÝCH HODNÔT ÚZEMIA

- Kapitola bez zmeny

9. NÁVRH TVORBY KRAJINY, OCHRANY PRÍRODY A EKOLOGICKEJ STABILITY ÚZEMIA

- Kapitola bez zmeny

10. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA

- Kapitola bez zmeny

11. NÁVRH RIEŠENIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

- Kapitola bez zmeny

12. NÁVRH RIEŠENIA CESTOVNÉHO RUCHU A REKREÁCIE

- Kapitola bez zmeny

13. NÁVRH RIEŠENIA VÝROBY A SKLADOVÉHO HOSPODÁRSTVA

13.1. Priemyselná, drobná komunálna a remeselná výroba

- str. 68 – doplní sa na konci kapitoly nový odsek

V juhozápadnej časti obce na ul. Potočná je vo väzbe na existujúci výrobný areál navrhnuté rozšírenie plôch výroby -V6 na ploche s funkčným využitím záhrady a to zmenou funkčného využitia tejto plochy (Zmeny a doplnky č.4). V lokalite výroby –V6 je prípustné umiestňovať zariadenia výroby, alebo prevádzkovať výrobu výlučne bez rušivých a negatívnych dopadov na kvalitu okolitého obytného prostredia, t.j. intenzívnym prejazdom vozidiel alebo činnosťou vytvárajúcou hluk, vibrácie, prach, zápach a pod.

Pri posudzovaní konkrétneho návrhu súvisiaceho so situovaním objektu výroby a výrobných zariadení je potrebné predložiť hlukovú štúdiu, ktorá rieši možný negatívny vplyv hluk z plánovanej činnosti na obytnú zástavbu.

Po obvode areálov výroby situovaných v zastavanom území obce, najmä v častiach kontaktu k obytnej zástavbe, je potrebné vysadiť izolačno-nárazníkovú zeleň s estetickým významom. Pri výsadbe funkčnej izolačnej a areálovej sprievodnej zelene uprednostniť geograficky pôvodné a tradičné druhy drevín.

14. NÁVRH RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

V rámci celej kapitoly „Návrh riešenia verejného dopravného vybavenia“ budú označenia ciest III. triedy nahradené prečíslovaným označením:

- Cesta III/05069 – III/1422
- Cesta III/06354 – III/1460
- Cesta III/06357 – III/1461

14.3.3 Rozvoj cestnej dopravy

- Str. 85 ÚPN – druhý odsek „V rozvojovom období ...“ sa vypúšťa a je nahradený nasledovne:

V súlade so záväznými časťami ÚPN_R Nitrianskeho kraja je potrebné pre plánovanú úpravu cesty I/63 na požadovanú kategóriu ciest I. triedy (C11,5/80) navrhnuť rezervu územia pre príslušný plošný koridor v celom úseku trasy cesty od hranica kraja s Trnavským krajom –Komárno – Štúrovo a prechádza aj územím obce Zlatná na Ostrove

14.3.4. Vnútoraná zberná a obslužná komunikačná sieť

- Str. 86 ÚPN – za tretí odsek sa doplní nový odsek :

Miestna výroba v juhozápadnej časti obce sa navrhuje dopravne sprístupniť obslužnými komunikáciami kategórie C3-MO 6,5/30 - ul. Potočná napojenou na ul. Cesta k cintorínu, ktorá odbočuje kolmo z hlavnej cesty I/63, prechádza západným okrajom cintorína (kategória C2-MO 6,5/30) a vyúsťuje na Bratislavskej ceste.

15. NAVRH RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

15.1. Vodné hospodárstvo a vodohospodárske zariadenia

15.1.1. Zásobovanie pitnou vodou

- str.93 – v časti „Návrh rozvoja“ sa za prvý odsek doplní nová odsek:

Výrobný areál V6 – plocha výroby, výrobných služieb na ul. Potočná riešený Zmenami a doplnkami č.4 sa nachádza v zastavanom území obce a bude zásobovaný pitnou vodou pripojením na existujúcu vodovodnú sieť.

15.1.2. Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd

- str.95 – v časti „Návrh rozvoja“ sa za prvý odsek doplní nový odsek:

Výrobný areál V6 – plocha výroby, výrobných služieb na ul. Potočná riešený Zmenami a doplnkami č.4 sa nachádza v zastavanom území obce, odvádzanie odpadových splaškových vôd je riešené pripojením na existujúcu kanalizačnú sústavu obce.

15.2. Energetika a energetické zariadenia

15.2.1. Zásobovanie elektrickou energiou

- str.101 – na konci časti „Návrh rozvoja“ sa doplní nový odsek:

Výrobný areál V6 riešený Zmenami a doplnkami č.4 bude zásobovaný z miestnej distribučnej siete, v prípade požiadavky na vyšší odber bude potrebné trafostanicu TS309 rekonštruovať na požadovaný výkon.

15.2.2. Zásobovanie zemným plynom

- str.105 – v časti „Priemyselné a výrobné objekty“ sa doplní:

- výrobný areál V6 na ul.Potočná – hala, dielne, administratíva

- str.105 – v časti „Návrh technického riešenia“ sa doplní nová odrážka :

Výrobný areál V6 riešený Zmenami a doplnkami č.4 bude zásobovaný plynom pripojením na miestny plynovod vedený v ul Potočná.

16. NÁVRH RIEŠENIA ZLOŽIEK ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

- Kapitola bez zmeny

17. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A INÝCH OBMEDZENÍ V PREVÁDZKE ÚZEMIA

- Kapitola bez zmeny

18. NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, CIVILNEJ A PROTIPOŽIARNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA, OCHRANY PRED POVODŇAMI

- Kapitola bez zmeny

19. VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDE NA INÉ ÚČELY

- str. 121 – doplní sa na konci nová podkapitola s textom

19.1.3. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy pre návrh Zmien a doplnkov č.4/2019 ÚPN obce

V rámci Zmien a doplnkov č.4 je navrhnutá na nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárska pôda – druh záhrada o výmere 0,0426ha nachádzajúca sa v zastavanom území obce..

Plocha poľnohospodárskej pôdy – záhrada je navrhnutá na zmenu funkčného pre rozšírenie funkcie výroby nadväzne na plochy existujúceho výrobného areálu.

Zdôvodnenie nevyhnutnosti a opodstatnenosti záberu v zastavanom území obce

Lokalita 4/1

k.ú. Zlatná na Ostrove

lokalita leží v zastavanom území obce

Navrhované funkčné využitie: Výroba –V6

Rozloha: celkom 0,0846 ha, z toho záhrada: 0,0426ha

BPEJ / skupina kvality: nie je informácia

Užívateľ: bez poľnohospodárskeho využitia

Lokalita je v schválenom Územnom pláne obce určená s funkčným využitím záhrady pri rodinných domoch. V súčasnosti nie je už využívaná ako záhrada.

V návrhu Zmien a doplnkov č.5 ÚPN sa navrhuje na tejto lokalite zmena funkčného využitia pre výrobu a nadviazať tým plošne na existujúci susediaci výrobný areál.

Dôvodom k žiadosti o súhlas s nepoľnohospodárskym použitím poľnohospodárskej pôdy tejto lokality o výmere 0,0426ha v zastavanom území obce je umožnenie realizácie konkrétneho výrobného zámeru.

Tabuľka č.1. Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci Zmien a doplnkov č.4 /2019 ÚPN obce Zlatná na Ostrove :

Žiadateľ (obstarávateľ ÚPD): Obec Zlatná na Ostrove
 Spracovateľ: Ing.arch. Eva Žolnayová, Atelier Olympia, spol. s r.o., Wolkrova 4, 851 01 Bratislava
 Kraj: Nitriansky, Okres : Komárno
 Dátum: Február 2020

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom (ha)	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Druh pozemku (ha)	Vybudované hydromelioračné zariadenia	Časová etapa realizácie	Iná informácia / Alternatívne riešenie
				celkom v ha	z toho					
					v zastavanom území (ha)	mimo zastavaného územia (ha)				
4/1	Zlatná na Ostrove	Výroba (Záhrada)	0,0864	0,0426	0,0426	-	záhrada	-	III.	Alt .0V
Spolu		Výroba	0,0846	0,0426	0,0426	-		-	III.	

Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát stanoviskom č. OU-NR-OPP6-2020/019815 udelil súhlas k budúcemu možnému použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely pre zábery navrhované v rámci Zmien a doplnkov č.4/2019, za dodržania podmienok uvedených v predmetnom stanovisku.

Tento súhlas neopravňuje žiadateľa na začatie akejkoľvek nepoľnohospodárskej činnosti na predmetnej nepoľnohospodárskej pôde.

Pred fyzickým odňatím poľnohospodárskej pôdy je potrebné požiadať OU Komárno, pozemkový a lesný odbor o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa §17 zákona č.220/2004 Z.z.

19.2. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na lesnej pôde.

- Kapitola bez zmeny

20. PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

- Kapitola bez zmeny

22. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE NADVÄZNÉ URBANISTICKO - ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIA PODROBNEJ ZÁSTAVBY ÚZEMIA A VYBRATÝCH SÚBOROV STAVIEB

- Kapitola bez zmeny

23. POSTUP OBSTARÁVANIA ĎALŠÍCH ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH A URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÝCH MATERIÁLOV PRE ROZVOJ OBCE A JEJ KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA V ETAPIZÁCIÍ REALIZÁCIE ÚPN OBCE

- Kapitola bez zmeny

24. KOMPLEXNÉ ZHODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA Z HĽADISKA SOCIÁLNO-EKONOMICKÝCH A ÚZEMNO-TECHNICKÝCH DOPADOV A ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

- Kapitola bez zmeny