

**Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2023
o záväzných častiach „Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN-O Zubák“**

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
ktorým sa vydáva
Záväzná časť „Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN-O Zubák“

Toto Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom

Zubák dňa 29.6.2023 uznesením č. 5/2023 ako

Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2023

Návrh VZN bol podľa §6, ods. 3., Zák. č. 369/1990 Z.z. zverejnený na

úradnej tabuli v obci od 13.6.2023 do 27.6.2023

Toto nariadenie bolo podľa § 6, ods.3., Zák.č.369/90 Zb. vyvesené na

úradnej tabuli v obci dňa a zvesené dňa

Účinnosť nadobudlo dňa

Starosta obce Pavol G e l o

podpis a pečiatka:

Obec Zubák

na základe § 6 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v súlade s § 7 ods. 2 zák. NR SR č. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov, vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie

Všeobecne záväzné nariadenie č. /2023 o vyhlásení záväznej časti Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN - O Zubák

PRVÁ ČASŤ

Úvodné ustanovenie

1. Všeobecne záväzné nariadenie vyhlasuje záväznú časť územno-plánovacej dokumentácie Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN – O Zubák.
2. Záväzné časti dokumentácie, ktoré sú formulované ako zásady a regulatívy sú záväzné pre všetky fyzické a právnické osoby, ktoré sa podieľajú na využití tohto územia formou bývania, podnikania, rekreácie, zotavenia, ochrany krajiny, kultúrneho dedičstva a hospodárenia a sú vlastníkami nehnuteľného majetku.
3. Záväzná časť dokumentácie sú v určenom rozsahu podkladom pre vypracovanie a schvaľovanie ďalšej dokumentácie, na územné rozhodovanie a na vypracovanie dokumentácie stavieb.
4. Rozsah platnosti:

Všeobecne záväzné nariadenie platí pre celé územie obce Zubák.

Návrh záväznej časti

P.1 Obytné územie – rodinné domy

V odseku Základná charakteristika sa dopĺňa nasledovný text:

Súčasťou obytného územia budú aj lokality D1, D2, D3, D4, D6, D7, D8, Z1, navrhované v zmenách a doplnkoch č. 2.

V odseku Dopĺňujúce ustanovenia sa dopĺňa nasledovný text v odrážke:

- v lokalitách D1, D3, D4, D6 v ďalšom stupni (pred územným, stavebným konaním) zmapovať biotopy národného a európskeho významu a lokalizovať stavby tak, aby došlo k minimalizovaniu záberu biotopov
- v lokalitách D1, D2 D6, D7, D8 nerozširovať verejné osvetlenie, dažďovú vodu vsakovať na pozemku

P.2 Zmiešané územie – obytná a chalupnícka výstavba

V odseku Základná charakteristika sa dopĺňa nasledovný text:

Súčasťou zmiešaného územia pre obytnú a chalupnícku výstavbu bude aj lokalita D9, navrhovaná v zmenách a doplnkoch č. 2.

P.2 Zmiešané územie – obytná a chalupnícka výstavba

V odseku Rekreačné územie – rekreačná výstavba sa na konci vety dopĺňa nasledovný text:

, môžu mať maximálne jedno nadzemné podlažie so sedlovou strechou

P.3 Zmiešané územie – obytná funkcia a občianska vybavenosť

Dopĺňa sa nasledovný text (za prvou vetou):

Na pozemku vo vlastníctve obce je možné využiť obe podlažia, ako aj podkrovia, pre obytnú funkciu.

P.4 Zmiešané územie – obytné a drobné remeselné aktivity a služby

Bez zmien

P.5 Drobná poľnohospodárska výroba a chov

Bez zmien

P.6 Podnikateľské aktivity

Vypúšťa sa celý text podkapitoly (z dôvodu zmeny funkčného využitia lokality pôvodne navrhovanej pre výrobu a sklady):

-Plochy podnikateľských aktivít sú riešené na novej ploche vo východnej časti zastavaného územia obce. Výška zástavby objektov podnikateľských aktivít bude max. dve nadzemné podlažia so sedlovými strechami.

P.7 Dopravné zariadenia

Bez zmien

P.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Dopĺňa sa nasledovný text:

Do zastavaného územia obce sa navrhujú zahrnúť lokality D1, D2, D3, D4, D6, D7, D8, navrhované v zmenách a doplnkoch č. 2. Ide o lokality priamo nadväzujúce na existujúce zastavané územie obce. Lokalita D9, ktorá priamo nenadväzuje na zastavané územie obce, ostane naďalej mimo zastavaného územia obce. Lokalita Z1 sa v rámci návrhu pôvodnej funkcie navrhovala zaradiť do zastavaného územia, čo platí aj pri zmene funkčného využitia.

P.9 Vymedzenie chránených pásiem a chránených území

Nakoľko ochranné pásmo cintorína nebolo ustanovené vo VZN obce Zubák, vypúšťa sa nasledovný text:

- cintorín – 50 m

P.10 Ochrana pamiatkového fondu

Bez zmien

P.11 Riadenie ďalšej výstavby

Bez zmien

P.12 Verejná zeleň a životné prostredie

Dopĺňajú sa nové odrážky s nasledovným textom:

- v lokalitách D1, D3, D4, D6, D9 v ďalšom stupni (pred územným, stavebným konaním) zmapovať biotopy národného a európskeho významu, vrátane monitoringu chránených druhov rastlín a živočíchov počas mapovacej sezóny, t.j. od apríla do konca júna bežného roka, v prípade výskytu biotopov požiadať Okresný úrad, odbor starostlivosti o životné prostredie o súhlas na zásah do biotopu
- vylúčiť novú výstavbu na území aktívnych zosuvov; výstavba na území s výskytom stabilizovaných a potenciálnych zosuvov je podmienená uskutočnením inžinierskogeologického prieskumu

P.13 Vymedzenie verejnoprospešných stavieb

Bez zmien

P.14 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Bez zmien

Zoznam verejnoprospešných stavieb v doterajšom rozsahu sa vzťahuje aj na zmeny a doplnky č. 2 (vrátane dopĺňaných lokalít)

C. Príloha

C.1 Úplné znenie vybraných kapitol záväznej časti

P.1 Obytné územie – rodinné domy

Základná charakteristika:

Územie slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na osadenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.

Súčasťou obytného územia budú aj lokality D1, D2, D3, D4, D6, D7, D8, Z1, navrhované v zmenách a doplnkoch č. 2.

Funkčné využitie:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Základné (primárne) funkcie

- bývanie v rodinných domoch – max. 2NP + podkrovie,
- zeleň súkromných záhrad.

Vhodné funkcie

- bývanie v rodinných domoch v prelukách,
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie,
- odstavné miesta obyvateľov IBV musia byť riešené v rámci súkromných pozemkov s preferenciou garáží ako stavebných súčastí rodinných domov,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň,
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily.

Prípustné funkcie

- základná občianska vybavenosť – zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia,
- nerušiace výrobné služby ako súčasť pozemkov rodinných domov a doplnková funkcia bývania.

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- bytové domy, obchodné a kancelárske objekty, nákupné strediská a centrá, veľkoobchodné prevádzky, veľké monoblokové komplexy výroby a služieb všetkých druhov, sklady a skladovacie prevádzky,

- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie územia a príľahlých pozemkov, a to najmä na účely bývania a občianskeho vybavenia.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčného vybavenia a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.
- v lokalitách D1, D3, D4, D6 v ďalšom stupni (pred územným, stavebným konaním) zmapovať biotopy národného a európskeho významu a lokalizovať stavby rak. aby došlo k minimalizovaniu záberu biotopov
- v lokalitách D1, D2 D6, D7, D8 nerozširovať verejné osvetlenie, dažďovú vodu vsakovať na pozemku

P.2 Zmiešané územie – obytná a chalupnícka výstavba

Základná charakteristika:

Územie tvoria polyfunkčné plochy v zastavanom území alebo v nadväznosti na zastavané územie s vyšším zastúpením prírodných prvkov (voda, zeleň), slúžiace predovšetkým na lokalizáciu športovo-rekreačných a rekreačno-oddychových zariadení ako i rekreačná výstavba.

Súčasťou zmiešaného územia pre obytnú a chalupnícku výstavbu bude aj lokalita D9, navrhovaná v zmenách a doplnkoch č. 2.

Funkčné využitie:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Základné (primárne) funkcie

- rekreačno-oddychové plochy a zariadenia,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň,
- príslušné pešie, cyklistické a obslužné motorové komunikácie.

Vhodné funkcie

- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia,
- plochy trás a zastávok HD,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia.

Prípustné funkcie

- menšie ubytovacie zariadenia,
- plochy zábavno-oddychového charakteru,

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- bývanie v rodinných a bytových domoch (okrem vyššie spomenutých bytov),
- výstavba rekreačných objektov v ochrannom pásme lesa
- výroba, skladovanie, zariadenia pre nakladanie s odpadmi, ako aj zariadenia dopravy a technického vybavenia, ako hlavné stavby,

- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo
- nepriamo obmedzujú využitie územia a príslušných pozemkov verejnosťou, a to najmä na účely športu a rekreácie, resp. občianskeho vybavenia.

Rekreačné územie – rekreačná výstavba :

- nové typy individuálnych rekreačných objektov svojou hmotovou skladbou a materiálom musia zohľadňovať jestvujúcu zástavbu, môžu mať maximálne jedno nadzemné podlažie so sedlovou strechou

P. 3 Zmiešané územie – obytná funkcia a občianska vybavenosť

Prvé nadzemné podlažie bude využité pre občiansku vybavenosť, druhé pre bývanie. Výškové zónovanie musí byť zladené so súčasnou zástavbou. Na pozemku vo vlastníctve obce je možné využiť obe podlažia, ako aj podkrovie pre obytnú funkciu.

Pri prípadných asanáciách treba rešpektovať pôvodnú parceláciu v priečeliach, zastrešenie so sedlovými strechami.