

ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE UNÍN

ZMENY A DOPLNKY 1/2018

Objednávateľ:

Obec Unín

Zhotoviteľ:

Ing. arch. Igor Gerdenich

Ing. arch. Alžbeta SOPIROVÁ, PhD

január 2018

Obsah

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....	3
1.1 Dôvody na obstaranie aktualizácie ÚPD	3
1.2 Hlavné ciele riešenia - rozvojový program obstarávateľa	4
1.3 Predmet riešenia Územného plánu obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018.....	4
1.4 Spôsob spracovania aktualizácie územnoplánovacej dokumentácie	4
1.5 Zhodnotenie súladu riešenia s pôvodným územným plánom a nadradenou ÚPD.....	5
2. ÚZEMNÝ PLÁN OBCE UNÍN ZMENY A DOPNKY 1/2018	9
2.1 Popis navrhovaných zmien	9
3. SMERNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE UNÍN - doplnok	12
4. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE UNÍN - doplnok.....	17
5. GRAFICKÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE UNÍN - doplnok.....	25

VÝKRESOVÁ ČASŤ :

- Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	M 1:5000
- Výkres regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania územia, vrátane limitov využitia územia	M 1:5000
- Výkres záväznej časti riešenia a verejnoprospešných stavieb	M 1:5000
- Návrh perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely	M 1:5000
- Výkres ochrany a tvorby krajiny vrátane prvkov územných systémov ekologickej stability	M 1:5000
- Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia územia	M 1:5000
- Výkres riešenia verejno-technického vybavenia územia – elektrifikácia, telekomunikácie a plynofikácia	M 1:5000
- Výkres riešenia verejno-technického vybavenia územia – vodné hospodárstvo	M 1:5000

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov dokumentácie:

Územný plán obce Unín (ÚPN obce Unín)
Zmeny a doplnky 1/2018

Spracovateľ dokumentácie:

MODERNYDOM.eu, s.r.o.

Ing. arch. Igor Gerdenich

autorizovaný architekt SKA, reg.číslo 0533

29. augusta 3

811 07 Bratislava

Ing. arch. Alžbeta SOPIROVÁ, PhD

autorizovaný architekt SKA (registračné číslo 0109 AA)

Jégého 19

821 08 Bratislava

Obstarávateľ dokumentácie:

OBEC UNÍN

908 46 Unín 332

*prostredníctvom odborne spôsobilej osoby
podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov*

Anna Javorková,

odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 291

Štefánikova ul. 124, 90841 Šaštín-Stráže

tel. 0903 688 243,

e-mail: javorkova.a@stonline.sk

Základné identifikačné údaje

Kraj:	Trnavský
Okres:	Skalica
Katastrálne územie:	Unín a Sedlište
Výmera katastrálneho územia:	2271,5402 ha
Počet obyvateľov k 01.01.2017:	1220

1.1 Dôvody na obstaranie aktualizácie ÚPD

Obec Unín ako orgán územného plánovania, v zmysle §16-18 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), zabezpečuje na základe požiadavky Obecného zastupiteľstva vypracovanie Územného plánu obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018.

Podľa stavebného zákona, ktorý upravuje postup pri aktualizácii územného plánu, orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovacia dokumentáciu (obec Unín) sústavne sleduje, či sa nezmenili územnotechnické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie.

Hlavnými dôvodmi pre vypracovanie aktualizácie Územného plánu obce Unín z roku 2008 je:

- získať aktuálny koncepčný rozvojový dokumentu - územnoplánovacia dokumentáciu obce, ktorá rieši optimálny územný rozvoj, priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia na základe rozvojových potrieb obce, v súlade s trvalo udržateľnými podmienkami rozvoja, platnou legislatívou a princípmi demokracie, ako právne účinného nástroja pre systémové riadenie rozvoja obce.

1.2 Hlavné ciele riešenia - rozvojový program obstarávateľa

Cieľom riešenia Územného plánu obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018 je odsúhlasiť záväzný územno-plánovací dokument pre ďalšie stupne územno-plánovacej dokumentácie, na územné rozhodovanie a na vypracovanie dokumentácie stavieb (§27 zákona č. 237/2000 Z.z.), zosúladiť navrhovaný doplnok s komplexným riešením priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce, so zásadami organizácie územia, vecne a časovo koordinovať jednotlivé činnosti v súlade s princípmi udržateľného rozvoja, podľa ustanovení §1 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

Ciele a smerovanie rozvoja územia bude Územný plán obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018 podriaďovať požiadavkám ochrany životného prostredia, kultúrno-historických a prírodných hodnôt územia, pričom bude hľadať možnosti optimálneho využitia zdrojov a rezerv územia na jeho najefektívnejší urbanistický rozvoj.

Hlavnými cieľmi Územného plánu obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018 je:

- riešiť zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce na základe zozbieraných údajov a podkladov o prebiehajúcich a pripravovaných územnotechnických zmenách v území od samosprávy obce, dotknutých subjektov (právnických a fyzických osôb) a podnetov od štátnej správy, správcov technickej infraštruktúry a ostatných podkladov a súborov informácií v zmysle § 7a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov,

1.3 Predmet riešenia Územného plánu obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018

Predmetom riešenia Územného plánu obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018 je nasledovné (**a-g** označenie navrhovaných zmien):

Zmena funkčného využitia rozvojového zámeru:

- a. zmena navrhnutého funkčného využitia územia z „plochy špeciálnej zelene“ (cintorín) na funkčné využitie **plochy záhrad pri rodinných domoch**, bez prípustnej výstavby objektov.

Návrh nových rozvojových zámerov:

- b. zmena funkčného využitia územia z „plochy záhrad pri rodinných domoch“ na funkčné využitie **obytné územie pre bývanie v rodinných domoch** (lokalita južne od futbalového ihriska),
- c. zmena funkčného využitia z „plochy sprievodnej, krajinnej, krajinársky a environmentálnej stabilizačnej zelene“ na **komunikáciu miestneho významu**, so zachovaním sprievodnej zelene,
- d. zmena funkčného využitia územia z „plochy záhrad pri rodinných domoch“ na funkčné využitie **obytné územie pre bývanie v rodinných domoch** (pozemky západne od „Čajkových uličky“),
- e. zmena funkčného využitia územia z „plochy záhrad pri rodinných domoch“ na funkčné využitie **obytné územie pre bývanie v rodinných domoch** (pozemky východne od „Čajkových uličky“),
- f. zmena funkčného využitia z „plochy vnútrošidelnej parkovo upravenej zelene“ na **komunikáciu miestneho významu**, so zachovaním pešej trasy, vodného toku a sprievodnej zelene („Čajkových ulička“),
- g. územie vymedzenie „plochami vinogradov, sadov a sprievodnej krajinnej, krajinársky a environmentálne stabilizačnej zelene“ v juhovýchodnej časti katastrálneho územia obce, v ktorom sa navrhuje regulovaná výstavba hospodárskych objektov.

Úprava záväznej časti Územného plánu obce Unín:

- priemet relevantných výstupov z riešenia Zmien a doplnkov 1/2018 do záväznej časti Územného plánu obce Unín.

Úprava grafickej časti Územného plánu obce Unín:

Zmeny sú premietnuté do grafickej časti Územného plánu obce Unín (rok 2008) ako náložky na pôvodné výkresy.

1.4 Spôsob spracovania aktualizácie územno-plánovacej dokumentácie

Postup spracovania Územného plánu obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018 je zosúladený so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien a predpisov, s vyhláškou č. 55/2001 Z.z. o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii a so zmluvne

dohodnutým postupom.

Predkladaná územno-plánovacia dokumentácia Územný plán obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018 pozostáva z textovej a grafickej časti, v rozsahu týkajúcom sa navrhovaných zmien.

Textová časť:

Smerná časť

- popis navrhovaných zámerov a-g,
- doplnenie textovej časti kapitol Územného plánu obce Unín, rok 2008, ktoré sú vyvolané Zmenami a doplnkami 1/2018.

Záväzná časť

- úprava percentuálneho indexu zastavanej plochy rodinných domov,
- doplnenie dopravnej a technickej infraštruktúry (na základe navrhovaných zmien),
- aktualizácia verejnoprospešných stavieb (na základe navrhovaných zmien),
- návrh regulácie výstavby hospodárskych objektov, ktorých realizácia je prípustná v zámere „a“,
- úprava ochranného pásma cintorína.

Grafická časť:

Zmeny sa týkajú nasledovných výkresov Územného plánu obce Unín (rok 2008):

- | | |
|---|----------|
| - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia | M 1:5000 |
| - Výkres priestorového usporiadania a funkčného usporiadania územia, vrátane limitov využitia územia | M 1:5000 |
| - Výkres záväznej časti riešenia a verejnoprospešných stavieb | M 1:5000 |
| - Návrh perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely | M 1:5000 |
| - Výkres ochrany a tvorby krajiny vrátane prvkov územných systémov ekologickej stability | M 1:5000 |
| - Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia územia | M 1:5000 |
| - Výkres riešenia verejno-technického vybavenia územia – elektrifikácia, telekomunikácie a plynofikácia | M 1:5000 |
| - Výkres riešenia verejno-technického vybavenia územia – vodné hospodárstvo | M 1:5000 |

Návrhovým obdobím riešenia Územného plánu obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018 je rok 2030.

1.5 Zhodnotenie súladu riešenia s pôvodným územným plánom a nadradenou ÚPD

Zhodnotenie súladu s pôvodným územným plánom obce Unín

Navrhované rozvojové zámery, ktoré sú predmetom riešenia Územného plánu obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018, nie sú v rozpore:

- s koncepciou rozvoja obce Unín, schválenou v Zadaní pre Územný plán obce Unín.

Územný plán obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018 bude súčasťou Územného plánu obce Unín, z roku 2008 (spracovateľ MARO SK, spol. s r.o., Bratislava), ktorý bol schválený uznesením zastupiteľstva obce Unín č. 45/2008 dňa 24.10.2008.

Zhodnotenie súladu s vyššou územnoplánovacou dokumentáciou

Územný plán obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018 je vypracovaný v súlade s:

- Územným plánom regiónu Trnavského samosprávneho kraja, ktorý bol schválený uznesením č. 149/2014/08 Trnavského samosprávneho kraja dňa 17.12.2014 a jeho záväznou časťou, ktorá bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením Trnavského samosprávneho kraja č. 33/2014 dňa 17.12.2014.

Z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie pre riešenie katastrálneho územia obce Unín platia nasledovné zásady a regulatívy:

1. ZÁSADY A REGULATÍVY ŠTRUKTÚRY OSÍDLENIA, PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA OSÍDLENIA A ZÁSADY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA Z HĽADISKA ROZVOJA URBANIZÁCIE

1.2. V OBLASTI REGIONÁLNYCH VZŤAHOV

- 1.2.1. Rešpektovať a rozvíjať polohový potenciál Trnavského kraja predstavujúci rozmanité sídelné štruktúry a etnografické, ekonomické a kultúrno-historické špecifiká jednotlivých častí kraja.
- 1.2.9. Podporovať rozvoj regionálnych sídelných rozvojových štvrtého stupňa podľa ÚPN-R TTSK:
 - 1.2.9.1. Holíč – Radošovce.
 - 1.2.9.2. Holíč – Gbely – Šaštín-Stráže.
 - 1.2.9.3. Kúty – Čáry – Šaštín-Stráže – Štefanov – Dojč – Senica.
- 1.2.10. Podporovať rozvoj regionálnych sídelných rozvojových piateho stupňa podľa ÚPN-R TTSK:
 - 1.2.10.1. Šaštín-Stráže – Borský Mikuláš – Lakšárska Nová Ves – hranica kraja TTSK/BSK.
 - 1.2.10.2. Šaštín-Stráže – Borský Svätý Jur – Sekule – Moravský Svätý Ján – hranica s Rakúskom.

1.3. V OBLASTI ŠTRUKTÚRY OSÍDLENIA

- 1.3.1. Podporovať sídelný rozvoj vychádzajúci z princípov trvalo udržateľného rozvoja, zabezpečujúceho využitie územia aj pre nasledujúce generácie bez obmedzenia schopností budúcich generácií uspokojovať vlastné potreby.
- 1.3.3. Územný a priestorový rozvoj orientovať prednostne na intenzifikáciu zastavaných území, na zvyšovanie kvality a komplexity urbánnych prostredí.

1.4. V OBLASTI NAVRHOVANÝCH REGIONÁLNYCH CENTIER OSÍDLENIA

- 1.4.14. Rešpektovať a podporovať centrá osídlenia zaradené v ÚPN-R TTSK deviatej skupiny, ktoré pri vyváženom polycentrickom rozvoji Trnavského kraja zohrávajú komplementárnu úlohu ponukou špecifických funkcií a ku ktorým patria:
 - *Okres Skalica – Unín, Vrádište, Mokry Háj, Radimov, Letničie, Prietržka, Chropov, Oreské, Lopašov, Trnovec, Koválovec*
- 1.4.15. Rešpektovať základné funkcie centier osídlenia TTSK deviatej skupiny a podporovať ich rozvoj ako:
 - 1.4.15.1. urbanizované centrá štruktúry osídlenia menšieho rozsahu určené predovšetkým pre bývanie vo vidieckom a rurálnom prostredí.
 - 1.4.15.2. centrá pre základnú občiansku vybavenosť.
 - 1.4.15.3. lokálne centrá hospodárskych aktivít – najmä primárneho a terciárneho sektoru.
 - 1.4.15.4. centrá s kvalitnými plnohodnotnými podmienkami bývania, umožňujúcimi formy „práce doma“, Najmä v špecifických činnostiach terciéru, v oblasti vedy a techniky, rastu vzdelanosti, zvyšovania kvalifikácie a rozvoja zdravotníckej starostlivosti.
 - 1.4.15.5. centrá podporujúce trvalú starostlivosť o krajinu a rozvoj krajinnej zelene.
 - 1.4.15.6. centrá pre alokáciu rekreačných, turistických, agroturistických a oddychových aktivít spolu s Osobitne vymedzenými rekreačnými obcami.
 - 1.4.15.7. centrá osídlenia rozvíjané na základe lokálnych a mikroregionálnych špecifik obcí.

2. ZÁSADY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA Z HĽADISKA ROZVOJA HOSPODÁRSTVA

2.1. V OBLASTI HOSPODÁRSTVA

- 2.1.7. Preveriť v obciach aktuálnosť a potrebu ďalšieho územného rozvoja existujúcich a budovania nových výrobných areálov, najmä priemyselných parkov, z hľadiska limitov využitia územia.
- 2.1.8. Umiestňovať vhodným spôsobom areály a zariadenia jednotlivých sektorov hospodárstva bez negatívnych účinkov na životné prostredie do zastavaných území s cieľom intenzifikovať využitie existujúcich zastavaných území.

2.2. V OBLASTI POĽNOHOSPODÁRSTVA, LESNÉHO HOSPODÁRSTVA A RYBNÉHO HOSPODÁRSTVA

- 2.2.1. Rozvíjať vinohradníctvo a vinárstvo v záujme hospodárskeho rozvoja jednotlivých obcí, zachovania a rozvoja lokálnych pracovných príležitostí.
- 2.2.2. Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskych pozemkov a lesných pozemkov.
- 2.2.5. Podporovať nástrojmi územného rozvoja revitalizáciu nevyužívaných /zdevastovaných poľnohospodárskych areálov, obnovu ich funkčnosti, vrátane poľnohospodárskych činností, z dôvodu efektívnosti využitia ich rozsiahlych plôch.

2.3. V OBLASTI ŤAŽBY

- 2.3.1. Zabezpečiť ochranu nerastného bohatstva a jeho racionálneho využitia rešpektovaním výhradných ložísk, ložísk nevyhradených nerastov, chránených ložiskových území, chránených území pre osobitné zásahy do zemskej kôry, ako aj dobývacích a prieskumných území.
- 2.3.2. Rešpektovať ochranu, rozvoj, konverziu a ďalšiu výstavbu podzemných zásobníkov zemného plynu.

4. ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA Z HĽADISKA ROZVOJA REKREÁCIE, CESTOVNÉHO RUCHU A KÚPEĽNÍCTVA
- 4.1. V OBLASTI ROZVOJA CESTOVNÉHO RUCHU /TURIZMU**
- 4.1.8. Podporovať rozvoj rekreačnej vybavenosti v rekreačných územných celkoch, v zastavaných územiach obcí a v ich v kontaktoch pásmach.
- 4.1.11. Podporovať rozvoj aktivít cestovného ruchu v sekundárnej krajinnej štruktúre Trnavského kraja na území **záhorského regiónu** cestovného ruchu, charakteristického najmä borovicovými lesmi, vodnými plochami, meandrami Moravy, trojhrianičným bodom v mieste sútoku Dyje a Moravy, vinicami s vinohradníckymi „búdami“, vínnou cestou Záhorie, vodáckou a cyklistickou turistikou, historickými vojenskými pevnosťami pozdĺž Moravy z medzivojnového obdobia, archeologickými nálezmi z čias Veľkej Moravy, vodnými nádržami, rybníkmi a inými vodnými plochami a pod.
- 4.2. V OBLASTI JEDNOTLIVÝCH DRUHOV A FORIEM CESTOVNÉHO RUCHU /TURIZMU**
- 4.2.1. Podporovať rozvoj vidieckej turistiky, agroturistiky ako foriem cestovného ruchu šetrných k životnému prostrediu.
- 4.2.8. Podporovať rozvoj vinohradníctva a vinárstva ako formy agroturistického cestovného ruchu šetrnej k životnému prostrediu.
5. ZÁSADY A REGULATÍVY 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.
- 5.1.3. Vytvoriť územné podmienky pre systémy bezpečného zhromažďovania a manipulácie s komunálnym, priemyselným, stavebným, poľnohospodárskym, nebezpečným
- 5.2. V OBLASTI VODY A VODNÝCH ZDROJOV A VODNEJ A VETERNEJ ERÓZIE**
- 5.2.1. Chrániť a udržiavať sústavu vodných tokov a vodných plôch:
- 5.2.1.1. podporovať proces revitalizácie – obnovy prírodného stavu ekosystému vodných tokov, vodných plôch a ich okolí, podporovať proces obnovy ramien významných vodných tokov ako vodných alebo mokrad'ových ekosystémov.
- 5.2.4. Zohľadňovať v územnom rozvoji princíp zadržiavania vôd v území – rešpektovať a zachovať sieť vodných tokov, suchých korýt, úžľabín vodných tokov, vodných plôch zabezpečujúcich retenciu vôd v krajine.
- 5.2.5. Zamedziť vzniku prívalových vôd v území:
- 5.2.5.1. navrhovať systémy poldrov, záchytných priekop, retenčných nádrží v krajine a vhodné systémy terénnych úprav.
- 5.2.5.3. udržiavať korytá a brehy vodných tokov /vodných plôch, podporovať rekonštrukciu a revitalizáciu vodných tokov /vodných plôch v krajine, ich pravidelné čistenie .Podporovať zadržanie zrážkových vôd v území, formou prírodných retenčných nádrží jazierok, budovaním občasných vodných plôch plnených len zrážkami, dopĺňaním plôch krajinnej zelene.
- 5.3. V OBLASTI OCHRANY PÔD**
- 5.3.1. Navrhovať funkčné využitie územia tak, aby čo najmenej narúšalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie a aby navrhované riešenie bolo z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy najvhodnejšie.
- 5.3.2. Pri územnom rozvoji rešpektovať poľnohospodársku pôdu ako základný pilier potravinovej bezpečnosti štátu.
- 5.3.3. Zohľadňovať pri územnom rozvoji výraznú ekologickú a environmentálnu funkciu, ktorú plní poľnohospodárska a lesná pôda popri produkčnej funkcii.
- 5.6. V OBLASTI ODPADOVÉHO HOSPODÁRSTVA**
- 5.6.4. Podporovať zakladanie a rozvoj kompostární v obciach.
6. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA Z HĽADISKA OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY A V OBLASTI VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY
- 6.2. V OBLASTI VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY**
- 6.2.12. Uprednostňovať pri obnove vegetačných porastov spôsob prirodzenej obnovy, uplatňovať prirodzené druhové zloženie drevín.
- 6.2.13. Podporovať zachovanie ekologicky významných fragmentov lesov s malými výmerami v poľnohospodársky využívannej krajine, zvyšovať ich ekologickú stabilitu prostredníctvom ich obnovy dlhovekými pôvodnými drevinami podľa stanovištných podmienok.

7. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA Z HĽADISKA STAROSTLIVOSTI O KRAJINU
- 7.1.3. Rešpektovať krajinu ako základnú zložku kvality života ľudí v mestských i vidieckych oblastiach, v pozoruhodných, všedných i narušených územiach a považovať ju za základný prvok ich priestorovej identity.
- 7.1.4. Navrhované stavebné zásahy citlivo umiestňovať do krajiny v záujme ochrany krajinného obrazu, najmä v charakteristických krajinných scenériách a v lokalitách historických krajinných štruktúr.
- 7.1.5. Usmerňovať a regulovať využitie pozemkov v súkromnom vlastníctve v cenných /chránených územiach prírody tak, aby sa našiel racionálny súlad s právami vlastníka, verejným záujmom a krajinou.
- 7.1.19. Podporovať rozvoj plôch krajinej zelene viazanej na iné funkčné plochy (napr. plochy poľnohospodárskych kultúr, plochy prímestskej rekreácie, rekreačných a hospodárskych areálov).
8. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA Z HĽADISKA ZACHOVANIA KULTÚRNO – HISTORICKÉHO DEDIČSTVA
- 8.1.4. Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etnokultúrne a hospodársko-sociálne celky.
- 8.1.5. Uplatniť v záujme zachovania prírodného, kultúrneho a historického dedičstva aktívny spôsob ochrany.
- 8.1.7. Rešpektovať špecifické formy štruktúr osídlenia, zachované prvky tradičnej architektúry jednotlivých kultúrnych regiónov Trnavského kraja – podunajského, dolnopovažského, trnavského, záhorskeho a podporovať ich využitie ako inšpiračné zdroje, reminiscenčné prvky obohacujúce obraz krajiny a podporujúce výrazovú rozmanitosť krajinných štruktúr.
10. ZÁSADY A REGULATÍVY NADRADENÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA
- 10.1.1. Umiestňovať nové línie a zariadenia technického vybavenia citlivo do krajiny ako aj pristupovať k rekonštrukcii už existujúcich prvkov technického vybavenia tak, aby sa pri tom v maximálnej miere rešpektovali prírodné prvky ako základné vizuálne a kompozičné prvky v kontexte primárnej krajinej štruktúry.
- 10.3. V OBLASTI ODKANALIZOVANIA ÚZEMIA**
- 10.3.1. Dobudovať čistiarnie odpadových vôd (ČOV) a kanalizačných sietí v oblastiach s chýbajúcou kanalizáciou a zvyšovať celkový počet domov pripojených na kanalizačnú sieť.
- 10.3.4. Dokončiť rozostavané stavby kanalizácií a ČOV; dobudovať kanalizácie v obciach, kde v súčasnosti nie je vybudovaná.
- 10.6. V OBLASTI ZÁSOBOVANIA PLYNOM**
- 10.6.1. Rešpektovať vedenia existujúcej a navrhovanej plynovodnej siete a s tým súvisiace areály a zariadenia.
- 10.6.2. Rešpektovať všetky stanovené ochranné a bezpečnostné pásma nachádzajúce sa alebo priestorovo zasahujúce do riešeného územia.
- 10.9. V OBLASTI TELEKOMUNIKÁCIÍ**
- 10.9.1. Rešpektovať existujúce trasy a ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení.
- 10.9.2. Situovať telekomunikačné a technologické objekty so zreteľom na tvorbu krajiny.
- 10.9.3. Akceptovať potrebu budovania telekomunikačnej infraštruktúry v nových rozvojových lokalitách.
- II. Verejnoprospešné stavby**
- 13.6. INFRAŠTRUKTÚRA CYKLISTICKEJ DOPRAVY**
- 13.6.1. Stavby cyklomagistrál medzinárodného až regionálneho významu na segregovanom telese pozemných komunikácií, vyhradených pre cyklistickú dopravu.
- 14.3. V OBLASTI ODKANALIZOVANIA A ČISTENIA ODPADOVÝCH VÔD**
- 14.3.1. Nové stavby pre odvedenie a čistenie odpadových vôd.

2. ÚZEMNÝ PLÁN OBCE UNÍN ZMENY A DOPNKY 1/2018

2.1 Popis navrhovaných zmien

Územný plán obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018 navrhuje nasledovné zmeny platnej územnoplánovacej dokumentácie (v grafickej časti vyznačené náložkou na výkresy ÚPN obce Unín z roku 2008):

Zmena funkčného využitia rozvojového zámeru:

a – označenie rozvojového zámeru

Zmena navrhnutého funkčného využitia územia z „plochy špeciálnej zelene“ - cintorín (ZcI) na funkčné využitie **plochy záhrad pri rodinných domoch (ZsI)** bez stavebnej činnosti.

Lokalita sa nachádza mimo hraníc zastavaného územia obce Unín, južne od existujúceho cintorína. Zaberá pozemky Katastra nehnuteľnosti, registra C (k dátumu 31.12.2017) s nasledovnými parcelnými číslami:

9547	v druhu pozemku	orná pôda	o výmere	592 m ² -
9548		orná pôda		400 m ²
9549		orná pôda		400 m ²
9550		orná pôda		400 m ²
9551		orná pôda		800 m ²
9552		orná pôda		400 m ²
9553		orná pôda		400 m ²
9554		orná pôda		1300 m ²
9555		zast. plochy nádvorí		479 m ² .

Celková výmera navrhovanej zmeny je 5171 m², z toho druhu pozemku zastavané plochy a nádvorí 479 m² a orná pôda 4692 m².

Navrhovaným zámerom sa upravuje vymedzené hygienické ochranné pásma od existujúceho cintorína (v zmysle zákona 131/2010 Z.z. o pohrebníctve).

V území nie je prípustná výstavba objektov (vrátane stodôl), nakoľko zámer sa nachádza v ochrannom pásme existujúceho cintorína.

Návrh nových rozvojových zámerov:

b – označenie rozvojového zámeru

Zmena funkčného využitia územia z „plochy záhrad pri rodinných domoch“ (**ZsI**) na funkčné využitie **obytné územie pre bývanie v rodinných domoch (ObI)** - cca 6 izolovaných rodinných domov.

Lokalita sa nachádza v hraniciach zastavaného územia obce Unín, južne od existujúceho futbalového ihriska. Funkčne a kompozične dopĺňa existujúcu urbanistickú štruktúru obce Unín.

Zaberá pozemky Katastra nehnuteľnosti, registra C (k dátumu 31.12.2017) s nasledovnými parcelnými číslami:

27/1	v druhu pozemku	záhrada	o výmere	1033 m ²
33/1		záhrada		748 m ²
34/1		záhrada		706 m ²
37/1		záhrada		73 m ²
37/2		záhrada		1188 m ²
40/1		záhrada		1302 m ²
47/1		záhrada		636 m ²
48/1		záhrada		657 m ²
49/1		záhrada		1204 m ²
56/1		záhrada		1168 m ² .

Celková výmera navrhovanej zámeru je 8715 m² v druhu pozemku záhrady..

c – označenie rozvojového zámeru

Zmena funkčného využitia z „plochy sprievodnej, krajinej, krajinársky a environmentálne stabilizačnej zelene“ (**ZsIV**) na **komunikáciu miestneho významu**, so zachovaním sprievodnej zelene.

Rekonštrukcia poľnej cesty, ktorá je situovaná južne od futbalového ihriska, na navrhovanú obslužnú

komunikácia miestneho významu, sprístupňujúcu navrhované rodinné domy v rozvojovom zámere „b“. Vo východnej časti bude napojená na existujúcu komunikačnú sieť obce. Odporúča sa jej zokruhovanie s miestnou komunikačnou sieťou, napojením na existujúcu poľnú cestu, ktorá sa nachádza v dotyku so západnou časťou futbalového ihriska.

Zaberá pozemky Katastra nehnuteľnosti, registra C (k dátumu 31.12.2017) s nasledovnými parcelnými číslami:

52/1	v druhu pozemku	zast. plochy nádvorcia	o výmere	1033 m ²
52/2				43 m ² .

Celková výmera navrhovanej zámeru je 1073 m² v druhu pozemku zastavané plochy a nádvorcia.

d– označenie rozvojového zámeru

Zmena funkčného využitia územia z „plochy záhrad pri rodinných domoch“ (ZsI) na funkčné využitie **obytné územie pre bývanie v rodinných domoch (ObI)** - cca 3 izolované rodinné domy.

Lokalita sa nachádza v hraniciach zastavaného územia obce Unín, na pozemkoch ležiacich západne od „Čajkových uličky“. Funkčne a kompozične dopĺňa existujúcu urbanistickú štruktúru obce Unín.

Zaberá pozemky Katastra nehnuteľnosti, registra C (k dátumu 31.12.2017) s nasledovnými parcelnými číslami:

59/2	v druhu pozemku	záhrada	o výmere	1060 m ²
59/4		zast. plocha a nádvorcia		19 m ²
59/5		zast. plocha a nádvorcia		46 m ²
63/8		záhrada		10 m ²
63/9		záhrada		22 m ²
64/1		zast. plocha a nádvorcia		1510 m ² .

Celková výmera navrhovanej zámeru je 2667 m², z toho v druhu pozemku záhrady.1092 m² a zastavané plochy a nádvorcia 1575 m².

e– označenie rozvojového zámeru

Zmena funkčného využitia územia z „plochy záhrad pri rodinných domoch“ (ZsI) na funkčné využitie **obytné územie pre bývanie v rodinných domoch (ObI)** - cca 4 izolované rodinné domy.

Lokalita sa nachádza v hraniciach zastavaného územia obce Unín, na pozemkoch ležiacich východne od „Čajkových uličky“. Funkčne a kompozične dopĺňa existujúcu urbanistickú štruktúru obce Unín.

Zaberá pozemky Katastra nehnuteľnosti, registra C (k dátumu 31.12.2017) s nasledovnými parcelnými číslami:

359/2	v druhu pozemku	záhrada	o výmere	853 m ²
359/3		zast. plochy a nádvorcia		134 m ²
362		záhrada		1651 m ²
369		záhrada		561 m ²
370		zast. plochy a nádvorcia		399 m ²
371		záhrada		150 m ²
373/1		zast. plochy a nádvorcia		628 m ²
373/7		zast. plochy a nádvorcia		88 m ²
375/1		záhrada		646 m ²
376/6		zast. plochy a nádvorcia		42 m ²

Celková výmera navrhovanej zámeru je 5152 m², z toho v druhu pozemku záhrady 3861 m² a zastavané plochy a nádvorcia 1291 m².

f– označenie rozvojového zámeru

Zmena funkčného využitia z „plochy vnútro sídelnej parkovo upravenej zelene“ (ZsII) na **komunikáciu miestneho významu**, so zachovaním pešieho chodníka, verejnej zelene a koridoru vodného toku („Čajkových ulička“).

Navrhovaná miestna obslužná komunikácia sprístupní nové rodinné domy v rozvojových zámeroch „d“ a „e“. V severnej a južnej časti sa napojí na existujúcu dopravnú sieť obce Unín.

Zaberá pozemok Katastra nehnuteľnosti, registra C (k dátumu 31.12.2017) s nasledovným parcelným číslom:
376/3 zastavané plochy a nádvoría o výmere 1215 m²
Celková výmera navrhovanej zámeru je 1215 m² v druhu pozemku zastavané plochy a nádvoría.

g– označenie rozvojového zámeru

Územie, v juhovýchodnej časti katastrálnom území obce Unín, vymedzené „plochami vinogradov, sadov a sprievodnej krajiny, krajinársky a environmentálne stabilizačnej zelene“ (KC2), v ktorom sa navrhuje **regulovaná výstavba hospodárskych objektov**.

Zaberá pozemky Katastra nehnuteľnosti, registra C (k dátumu 31.12.2017) s nasledovnými parcelnými číslami: 7863/1,2, 7864 – 7877, 7949/1, 8078 – 8083, 8084/1,2, 8111 – 8199, 8200/1,2, 8201, 8202/1,2, 8203 – 8223, 8224/1,2, 8254 – 8313, 8345 – 8350, 8351/1,2, 8352 – 8393, 8394/1,2, 8395 – 8419, 8420/1,2,3, 8421 – 8488, 8491, 8911 – 8922, 8923/1,2, 8924 – 8930, 8932 – 9023, 9024/1,2, 9025 – 9034, 9035/1,2, 9036/1,2, 9037 – 9083, 9085 – 9135, 9137 – 9173, 9175 - 9183

Celková výmera navrhovanej zámeru je 909 875 m², z toho v druhu pozemku TTP 290 580 m², zastavané plochy a nádvoría 31 273 m², ostatné plochy 440 058 m², vinice 66 269 m², orná pôda 72 481 m² a vodné plochy 5 214 m².

Navrhuje sa postupná zmena druhu funkčného využitia pozemkov z ostatných plôch a ornej pôdy na vinice a sady.

Výstavba nových objektov v rozvojovom zámere „g“ je prípustná pri dodržaní nasledovných regulatívov:

- funkčné využitie objektov – hospodárska funkcia, bez trvalého bývania,
- jednoduché, prízemné, objekty, so šikmou strechou sklonu 42° až 45°,
- maximálna zastavaná plocha objektu 40 m²,
- použité prírodné materiály na výstavbu hospodárskeho objektu: kameň, tehla a drevo,
- technická infraštruktúra - bez možnosti napojenia na elektrickú energiu (s výnimkou napojenia na vlastné zdroje), obecný vodovod a plynovod,
- dopravný prístup je navrhovaný len po existujúcich nespevnených, poľných cestách, bez možnosti vybudovania obecných komunikácií.

3. SMERNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE UNÍN - doplnok

Doplnenie textovej časti kapitol Územného plánu obce Unín, rok 2008, ktoré sú vyvolané Zmenami a doplnkami 1/2018:

2.4 ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE

2.4.1 DEMOGRAFICKÁ CHARAKTERISTIKA OBCE

Dopĺňa sa text:

Predpokladaný počet obyvateľov v navrhovaných rozvojových zámeroch určených pre obytnú funkciu:

„b“ cca 21 obyvateľov (6 rodinných domov pri obložnosti 3,5 ob./RD)

„d“ cca 11 obyvateľov (3 rodinné domy pri obložnosti 3,5 ob./RD)

„e“ cca 14 obyvateľov (4 rodinné domy pri obložnosti 3,5 ob./RD)

Spolu cca 46 obyvateľov (13 rodinných domov pri obložnosti 3,5 ob./RD).

2.4.1 CHARAKTERISTIKA BYTOVÉHO A DOMOVÉHO FONDU

Dopĺňa sa text:

Predpokladaný nárast počtu izolovaných rodinných domov v navrhovaných rozvojových zámeroch určených pre obytnú funkciu:

„b“ cca 6 rodinných domov, t.j. min. 6 bytových jednotiek

„d“ cca 3 rodinné domy, t.j. min. 3 bytové jednotky

„e“ cca 4 rodinné domy, t.j. min. 4 bytové jednotky

Spolu cca 13 rodinných domov, t.j. min 13 bytových jednotiek.

2.9 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

V územnom pláne obce sú stanovené hranice medzi súvisle zastavaným územím obce a územím navrhnutým na zastavanie (zastavané územie) a ostatným územím obce v zmysle §11 ods. 5 písm. e zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov zahŕňajúce:

- územia navrhnutých lokalít pre bývanie, ktoré sú situované v bezprostrednej územnej a priestorovej väzbe na súčasne zastavané územie obce na severozápadnom, severnom a južnom okraji obce,
- „územia navrhnutého rozšírenia existujúceho cintorína, vrátane parkovo upravenej zelene vyplňajúcej jeho ochranné pásmo, na severnom okraji súčasne zastavaného územia obce“.

Zvýraznený text sa nahrádza nasledovným textom:

- „územie plôch záhrad pri rodinných domoch (bez stavebnej činnosti), vrátane parkovo upravenej zelene vyplňajúcej ochranné pásmo existujúceho cintorína, na severnom okraji súčasne zastavaného územia obce“.

2.13 VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE

2.13.2 CESTNÁ KOMUNIKAČNÁ SIEŤ V ÚZEMÍ

Dopĺňa sa text:

Navrhujú sa nové miestne komunikácie, označené ako rozvojové zámery:

„c“ – rekonštrukcia poľnej cesty na navrhovaná miestna obslužná komunikácia, ktorá sprístupní nové rodinné domy v rozvojovom zámere „b“). Vo východnej časti bude napojená na existujúcu komunikačnú sieť obce. Odporúča sa jej zokruhovanie s miestnou komunikačnou sieťou, napojením na existujúcu poľnú cestu, ktorá sa nachádza v dotyku so západnou časťou futbalového ihriska.

„f“ – navrhovaná miestna obslužná komunikácia, ktorá sprístupní nové rodinné domy v rozvojových zámeroch „d“ a „e“. V severnej a južnej časti sa napojí na existujúcu dopravnú sieť obce Unín.

Územný plán odporúča v nových rozvojových obytných územiach riešiť miestne ukludnené obslužno-prístupové komunikácie vo funkčnej triede C3-MOU 5,5/30, ktoré je možné navrhovať aj ako neprejazdné, koncové.

Rozvojový zámer „g“ bude dopravne prístupný po existujúcich poľných cestách.

2.13.6 ZARIADENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ

NÁVRH ROZVOJA

Doplňa sa text:

Pre uspokojenie nárokov statickej dopravy pre objekty rodinných domov je použitý princíp plného zabezpečenia nárokov na tri odstavne stojiská na vlastnom pozemku rodinného domu, pričom krátkodobé stojiská pre návštevníkov sa umiestnia na jednotlivých komunikáciách.

2.14 VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE OBCE

2.14.1 ZÁSOBOVANIE ÚZEMIA PITNOU VODOU

NÁVRH ROZVOJA

Doplňa sa text:

Navrhnutý rozvoj obce v ÚPN obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018

Zásobovanie pitnou vodou navrhovaných rozvojových zámerov bude riešené prostredníctvom existujúcich vodovodných potrubí DN100:

- „b“ – vodovodné potrubie vedené v poľnej ceste, ktoré sa nachádza v rozvojovom zámere „c“,
- „d“ a „e“ – vodovodné potrubie vedené v „Čajkových uličky“, v rozvojovom zámere „f“,

Potreba vody pre 13 rodinných domov, s predpokladaným nárastom 46 obyvateľov, je zanedbateľná.

Vzhľadom na skutočnosť, že v obci je zrealizovaná pomerne nová rozvodná sieť pitnej vody, zásobovanie navrhovaných 13 rodinných domov bude bezproblémové.

Pre rozvojový zámer „g“ sa nenavrhuje zásobovanie vodou.

2.14.2 ODKANALIZOVANIE ÚZEMIA

NÁVRH ROZVOJA

Doplňa sa text:

Spláskové vody pre navrhnutý rozvoj obce v ÚPN obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018

Odkanalizovanie rozvojových zámerov bude riešené prostredníctvom navrhovaných gravitačné kanalizačných potrubí PVC DN 300, umiestnených vo verejných priestoroch:

- „b“ – kanalizačné potrubie vedené v poľnej ceste, ktoré sa nachádza v rozvojovom zámere „c“,
- „d“ a „e“ – kanalizačné potrubie vedené v „Čajkových uličky“, v rozvojovom zámere „f“,

Odkanalizovanie 13 rodinných domov s, predpokladaným nárastom 46 obyvateľov, je zanedbateľné.

Dažďové vody pre navrhnutý rozvoj obce v ÚPN obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018

- dažďové vody zo striech a spevnených plôch pri plánovanej výstavbe v maximálnej miere zadržať v území (zachovať retenčnú schopnosť územia), akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu,
- dažďové vody z novonavrhnutých komunikácii („c“ a „f“) odvádzať cez odvodňovacie a vsakovacie drény, ktorých riešenie bude súčasťou podrobnejších stupňov PD.

Pre rozvojový zámer „g“ sa nenavrhuje odkanalizovanie územia.

2.14.4 ZÁSOBOVANIE ÚZEMIA ELEKTRICKOU ENERGIU

NÁVRH ROZVOJA

Doplňa sa text:

Zásobovanie rozvojových zámerov („b“ „d“ a „e“) elektrickou energiou bude riešené z:

TS 0069-001 štvorstĺpová o výkone 400 kVA (odberaný výkon 205 kVA), ktorá je navrhovaná na rekonštrukciu s výkonom 1x630 kVA.

Sekundárna sieť NN pre rozvojové zábery („b“ „d“ a „e“) sa navrhuje riešiť káblovými vedeniami uloženými v zemi.

Pre rozvojový zámer „g“ sa nenavrhuje zásobovanie elektrickou energiou, s výnimkou vlastných zdrojov.

2.14.6 ZÁSOBOVANIE PLYNOM

NÁVRH ROZVOJA

Dopĺňa sa text:

Zásobovanie zemným plynom navrhovaných rozvojových zámerov bude riešené prostredníctvom existujúcich stredotlakových plynovodných potrubí:

„b“ – predĺžením existujúce STL 300 kPa D40, ktoré je vedené v ceste v dotyku s východnou stranou futbalového ihriska, do rozvojového zámeru „c“,

„d“ a „e“ – z existujúceho vedené STL 300 kPa D40, ktoré je vedené v „Čajkových uličke“.

Nároky na pokrytie zvýšenej kapacity zemného plynu, pre zásobovanie 13 rodinných domov, s predpokladaným nárastom 46 obyvateľov, je zanedbateľná.

Pre rozvojový zámer „f“ sa nenavrhuje zásobovanie zemným plynom.

2.15 KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, RESP. HODNOTENIE NAVRHNUTEHO ROZVOJA ÚZEMIA Z HĽADISKA PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Dopĺňa sa text:

Pre rozvojový zámer „f“ je nutné:

- rešpektovať prvky MÚSES: BC1 biocentrum miestneho významu, BK1 biokoridor miestneho významu, BK2 biokoridor miestneho významu,
- rešpektovať podmienky ochrany stanovené pre krajinnno-ekologický celok **KC 2**.

2.16 VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

2.16.1 VYHODNOTENIE POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

Vyhodnotenie strát poľnohospodárskeho pôdneho fondu je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a „Spoločného metodického usmernenia pre orgány ochrany poľnohospodárskej pôdy a územného plánovania“, vydanom Ministerstvom pôdohospodárstva SR a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja dňa 11.8.2004 pod č. MP SR-4025/2004-430 a MV SR 2004-7343/24379-1:924/900.

Štruktúra plôch katastrálneho územia obce Unín k dátumu 31.12.2018

	Unín	Sedlište	Spolu
Orná pôda	1298,5185 ha		1298,5185 ha
Vinice	6,6729 ha		6,6729 ha
Záhrady	24,0022 ha		24,0022 ha
TTP	67,2106	100,9152 ha	168,1258 ha
Celkom poľnohospodárska pôda	1396,4042ha	100,9152 ha	1497,3194 ha
Lesné pozemky	528,6794 ha		528,6794 ha
Vodné plochy	8,0925 ha	17,4150 ha	25,5075ha
Zastavané plochy a nádvorcia	101,7651 ha	7,2023 ha	108,9674 ha
Ostatné plochy	96,3993 ha	14,6672 ha	111,066 5 ha
Celkom katastrálne územie	2131,3405 ha	140,19977 ha	2271,5402 ha

V riešenom území sa evidujú nasledovné BPEJ:

2. skupiny kvality BPEJ: 0139002,0102005, 0202005, 0219002, 0219005
3. skupiny kvality BPEJ: 0139102, 0139109, 0139202, 0244002
4. skupiny kvality BPEJ: 0143202, 0243202, 0252002
5. skupiny kvality BPEJ: 0138202, 0138402, 0138502, 0143402, 0244402, 0252202,
6. skupiny kvality BPEJ: 0247202, 0247205, 0247402, 0247405, 0247502, 0247505, 0252402, 0265215, , 0265415
7. skupiny kvality BPEJ: 0287212,
- 9.. skupiny kvality BPEJ: 0292682.

V zozname najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území obce Unín podľa prílohy č. 2 Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z. sa evidujú BPEJ: 0102005, 0139002, 0143202, 0202005, 0219002, 0219005, 0244002, 0244202.

Tab. č. 1: Vyhodnotenia perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci Územného plánu obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018

Číslo lokality	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy					Vybudované hydromelioračné zariadenia	Časová etapa realizácie	Nepoľnohosp. pôda (v ha)
				Celkom v ha	Druh pozemku	BPEJ/skupina	Z toho v ha				
							v ZÚ	mimo ZÚ			
b	Unín	obytné územie pre bývanie v rodinných domoch	0,8715	0,8715	záhrady	0139002/2	0,8715	-	-	do roku 2030	--0
c	Unín	miestna komunikácia, verejná zeleň	0,1073	-	zastav. plochy	-	-	-	-	do roku 2030	0,10730
d	Unín	obytné územie pre bývanie v rodinných domoch	0,2667	0,1092	záhrady zastav.pl.	0247202/6	0,1092	-	-	do roku 2030	0,1575
e	Unín	obytné územie pre bývanie v rodinných domoch	0,5152	0,3861	záhrady zastav.pl.	0247202/6	0,3861	-	-	do roku 2030	0,1291
f	Unín	miestna komunikácia, peší chodník, verejná zeleň	0,1215	-	zastav.pl.	-	-	-	-	do roku 2030	0,1215
Spolu		-	1,8822	1,3668			0,1368	-	-		0.5154

Poznámka: Rozvojový zámer „a“ ostáva v poľnohospodárskej pôde ako záhrady
Rozvojový zámer „g“ zostáva v poľnohospodárskej pôde, nová výstavba hospodárskych objektov sa bude riešiť individuálnym odňatím z poľnohospodárskej pôdy.

Celkový navrhovaný záber odňatia poľnohospodárskej pôdy (Tab. č. 1)

Trvalý záber poľnohospodárskej pôdy	1,3668 ha
(z toho 0,8715 ha BPEJ 039002/2. skupiny a 0,4973 ha BPEJ 0247202/6. skupiny)	
z toho: v zastavanom území	1,3668 ha
mimo zastavaného územia	0,0000 ha

Zdôvodnenie rozvojových zámerov navrhovaných na odňatie z poľnohospodárskej pôdy:

- „b“ zahusťovanie existujúceho zastavaného územia obce, využitím nadmerných záhrad pre funkciu bývania v rodinných domoch,
- „d“ intenzifikácia existujúceho zastavaného územia obce, kompletizáciou zástavby v existujúcich prelukách pozdĺž „Čajkových uličky“,
- „e“ intenzifikácia existujúceho zastavaného územia obce, kompletizáciou zástavby v existujúcich nadmerných záhradách pozdĺž „Čajkových uličky“.

Záber lesného pôdneho fondu

Záber lesného pôdneho fondu sa v Územnom pláne obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018 **nenavrhuje**.

4. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE UNÍN - doplnok

2.18.1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

2.18.1.1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA NAVRHNUTÉHO ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

V rámci územného plánu obce je obsiahnutá **regulácia priestorového usporiadania** zastavaných a na zastavanie navrhnutých území v obci, resp. jednotlivých regulačných celkov, ktorú predstavujú

- **záväzný maximálny index zastavanej plochy územia** pozemnými stavbami (budovami) – predstavuje pomer medzi plochou zastavanou stavbami (budovami) a celkovou výmerou funkčného územia,
- **záväzný minimálny index prírodnej ozelenenej plochy v území** – predstavuje pomer medzi voľnou ozelenenou plochou, t.j. plochou bez zástavby a bez spevnených plôch, a celkovou výmerou funkčného územia,
- **záväzná maximálna nadzemná podlažnosť** pozemných stavieb (budov), resp. maximálny počet nadzemných podlaží pozemných stavieb (budov), kde jedno nadzemné podlažie predstavuje svetlú výšku 3,0 m.

Regulatívy priestorového usporiadania vymedzených regulačných celkov

UA 1 až UA30

Územný plán obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018 navrhuje rozvojové zámery v nasledovných regulovaných blokoch:

UA 3 – zahŕňa navrhované zámery „b“, „d“, „e“, „f“ (miestna komunikácia)

záväzný maximálny index zastavanej plochy

územia pozemnými stavbami (budovami) 0,20

záväzný minimálny index prírodnej ozelenenej plochy v území 0,60

záväzná maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb (budov) 2 podlažia a podkrovie.

Územný plán obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018 mení textovú časť regulovaného bloku UA 3

záväzný maximálny index zastavanej plochy

územia pozemnými stavbami (budovami) 0,30

záväzný minimálny index prírodnej ozelenenej plochy v území 0,60

záväzná maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb (budov) 2 podlažia a podkrovie.

UA 7 – zahŕňa navrhovaný zámer „c“ (miestna komunikácia)

záväzný maximálny index zastavanej plochy

územia pozemnými stavbami (budovami) 0,10

záväzný minimálny index prírodnej ozelenenej plochy v území 0,60

záväzná maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb (budov) 2 podlažia a podkrovie,

UA 12 – odčleňuje sa časť územia (rozvojový zámer „a“) do **UA 20**

záväzný maximálny index zastavanej plochy

územia pozemnými stavbami (budovami) 0,05

záväzný minimálny index prírodnej ozelenenej plochy v území 0,80

záväzná maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb (budov) 4 podlažia,

UA 20 – pričleňuje sa časť územia (rozvojový zámer „a“)

záväzný maximálny index zastavanej plochy

územia pozemnými stavbami (budovami) 0,20

záväzný minimálny index prírodnej ozelenenej plochy v území 0,50

záväzná maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb (budov) 2 podlažia a podkrovie, 2.18.1.2.

ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA NAVRHNUTÉHO ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Regulácia funkčného využívania zastavaných a na zastavanie navrhnutých území v obci stanovuje **funkčné využívanie územia**, pričom zásady a regulatívy funkčného využívania sú viazané na základné štrukturálne prvky regulácie funkčného využívania územia, t.j. na jednotlivé **funkčné územia**.

Regulácia funkčného využívania funkčných území

- charakterizuje **prevládajúce funkčné využitie územia** (stanovuje základnú funkčnú náplň funkčného územia) a stanovuje funkčné zložky, ktoré majú v území dominovať, t.j. stanovuje
 - **záväzné prípustné funkčné zložky**, ktoré je potrebné prioritne lokalizovať na zastavaných, zastaviteľných a nezastaviteľných plochách jednotlivých funkčných území,
 - **záväzné neprípustné (nevhodné) funkčné využitie územia**, t.j. záväzne špecifikuje funkčné zložky, lokalizácia ktorých je v jednotlivých funkčných územiach nevhodná a neprípustná,
 - vymedzuje **záväzné obmedzené funkčné využitie územia**, t.j. funkčnú náplň ktorú je vo funkčnom území možné lokalizovať v prípustnom obmedzenom rozsahu,

V rámci systému regulácie funkčného využívania funkčných území sú stanovené nasledovné základné štrukturálne prvky regulácie funkčného využívania územia, t.j. funkčné územia

Ob I obytné územia pre bývanie v rodinných domoch,

Ob II obytné územia pre bývanie v málopodlažných bytových domoch,

Zm I zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti),

Zm II zmiešané územia, areály a zariadenia komerčnej vybavenosti (obchod a služby),

Zm III zmiešané územia, areály a zariadenia verejnej nekomerčnej vybavenosti (sociálna infraštruktúra),

Rk I zmiešané územia, areály a zariadenia športu a rekreácie (rekreačné územia),

Vr I územia poľnohospodárskej výroby,

Vr II územia výroby, výrobných a nevýrobných služieb,

Ti I územia verejného technicko-infraštruktúralného vybavenia,

Zs I plochy záhrad pri rodinných domoch,

Zs II plochy vnútrošidelnej parkovo upravenej zelene,

Zs III plochy ochrannej, izolačnej a výplňovej zelene,

Zs IV plochy sprievodnej, krajinnej, krajínarsky a environmentálne stabilizačnej zelene,

Zc I plochy cintorínov,

Pre rozvojové zámery navrhované v Územnom pláne obce Unín platia nasledovné

regulatívy funkčného využívania jednotlivých funkčných území:

- a. zmena navrhnutého funkčného využitia územia z „plochy špeciálnej zelene“ (cintorín) na funkčné využitie **plochy záhrad pri rodinných domoch**, bez prípustnej výstavby objektov.
- b. zmena funkčného využitia územia z „plochy záhrad pri rodinných domoch“ na funkčné využitie **obytné územie pre bývanie v rodinných domoch** (lokalita južne od futbalového ihriska),
- c. zmena funkčného využitia z „plochy sprievodnej, krajinnej, krajínarsky a environmentálnej stabilizačnej zelene“ na **komunikáciu miestneho významu**, so zachovaním sprievodnej zelene,
- d. zmena funkčného využitia územia z „plochy záhrad pri rodinných domoch“ na funkčné využitie **obytné územie pre bývanie v rodinných domoch** (pozemky západne od „Čajkových uličky“),
- e. zmena funkčného využitia územia z „plochy záhrad pri rodinných domoch“ na funkčné využitie **obytné územie pre bývanie v rodinných domoch** (pozemky východne od „Čajkových uličky“),
- f. zmena funkčného využitia z „plochy vnútrošidelnej parkovo upravenej zelene“ na **komunikáciu miestneho významu**, so zachovaním pešej trasy, vodného toku a sprievodnej zelene („Čajkových ulička“),
- g. územie vymedzenie „plochami vinogradov, sadov a sprievodnej krajinnej, krajínarsky a environmentálne stabilizačnej zelene“ v juhovýchodnej časti katastrálneho územia obce, v ktorom sa navrhuje regulovaná výstavba hospodárskych objektov.

Regulácia funkčného využitia územia navrhovaných rozvojových zámerov „b“, „d“ a „e“

Ob I OBYTNÉ ÚZEMIA PRE BÝVANIE V RODINNÝCH DOMOCH

Základná charakteristika funkčného využitia územia – prípustné funkčné využitie územia

- *bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),*

Neprípustné (nevhodné) funkčné využitie územia

- *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,*
- *zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,*
- *priemyselná výroba,*
- *stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,*
- *skladovanie a distribúcia,*
- *výrobné služby,*
- *veľkokapacitná poľnohospodárska výroba.*

Obmedzené funkčné využitie územia

- *obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch,*
- *základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch,*
- *administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie a situovaná v rodinných domoch,*
- *zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované vo vedľajšej, hospodárskej časti rodinných domov,*
- *zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované vo vedľajšej, hospodárskej časti rodinných domov,*
- *rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),*
- *verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),*
- *príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,*
- *zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),*

Regulácia funkčného využitia územia navrhovaného rozvojového zámeru „a“

Zs I PLOCHY ZÁHRAD PRI RODINNÝCH DOMOCH

Základná charakteristika funkčného využitia územia – prípustné funkčné využitie územia

- *záhrady pri rodinných domoch,*
- *plochy vyhradenej zelene s kumuláciou rekreačno-zotavovacích a oddychových aktivít a pestovateľsko-produkčných*
- *aktivít,*
- *sady a vinice,*

Neprípustné (nevhodné) funkčné využitie územia

- *komerčná vybavenosť (obchod a služby),*
- *verejná nekomerčná vybavenosť (sociálna infraštruktúra),*
- *vybavenosť výrobných a nevýrobných služieb,*
- *priemyselná výroba,*
- *stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,*
- *výrobné služby,*
- *poľnohospodárska výroba,*
- *zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),*
- *príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,*
- *trasovanie vedení, sietí a líniových zariadení technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia,*

Obmedzené funkčné využitie územia

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- rekreačno-zotavovacie plochy,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná neverejná a vyhradená zeleň,

Regulácia funkčného využitia územia navrhovaných rozvojových zámerov „c“

Zs IV PLOCHY SPRIEVODNEJ, KRAJINNEJ, KRAJINÁRSKY A ENVIRONMENTÁLNE STABILIZAČNEJ ZELENĚ

Základná charakteristika funkčného využitia územia – prípustné funkčné využitie územia

- verejne prístupné plochy zelene s vysokými, strednými a nízkymi etážami zelene, ktoré sú situované na okraji a mimo zastavaného územia a ktoré plnia dôležité priestorotvorné, opticko-izolačné a ekologicko-environmentálne funkcie v území,
- rozsiahlejšie plochy krajiny, parkovo a sadovnícky neupravenej, zelene,
- ostatná verejná zeleň,

Neprípustné (nevhodné) funkčné využitie územia

- bývanie,
- verejná nekomerčná vybavenosť (sociálna infraštruktúra),
- komerčná vybavenosť (obchod a služby),
- vybavenosť výrobných a nevýrobných služieb,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- poľnohospodárska výroba,

Obmedzené funkčné využitie územia

- verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- trasovanie vedení, sietí a líniových zariadení technicko-infraštruktúrálnej obsluhy územia,

2.18.1.3. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA KRAJINNÉHO ZÁZEMIA OBCE

V návrhu Priestorového usporiadania a využívania územia s rozborom krajinoekologických podmienok rozvoja (Krajino-ekologický plán), spracovaného v rámci Prieskumov a rozborov pre Územný plán obce Unín, aktualizovaného a doplneného v koncepte a návrhu územného plánu obce, bolo riešené územie obce lokalizované mimo navrhnutého zastavaného územia obce rozčlenené na relatívne funkčne, územne a priestorovo homogénne časti – **krajinoekologické celky**.

Pre vymedzené krajino-ekologické celky boli stanovené **zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania krajino-ekologických celkov**

- dominantné prvky krajiny štruktúry,
- najvhodnejšie činnosti, spôsoby využívania a funkcie v krajine,
- ďalšie špecifické opatrenia,

Regulácia funkčného využitia územia navrhovaných rozvojových zámerov „g“

Krajino-ekologický celok KC 2

DOMINANTNÉ PRVKY KRAJINNEJ ŠTRUKTÚRY	NAJVHODNEJŠIE ČINNOSTI, SPÔSOBY VYUŽÍVANIA A FUNKCIE V KRAJINE	ŠPECIFICKÉ OPATRENIA
LESNÁ KRAJINA	• hospodárske využitie, • tvorba systému ekologickej stability	• zmena druhového zloženia drevín v prospech pôvodných druhov,
POĽNOHOSPODÁRSKA KRAJINA • mozaikovitá krajinná štruktúra,	• extenzívne poľnohospodárske využitie - pestovanie ovocných stromov, • tvorba systému ekologickej stability,	• udržiavanie kosených lúk a sadov,
POĽNOHOSPODÁRSKA KRAJINA • nelesná drevinová vegetácia,	• tvorba systému ekologickej stability,	• ponechanie prirodzenému sukcesnému vývoju
POĽNOHOSPODÁRSKA KRAJINA • trvalé trávne porasty,	• extenzívne poľnohospodárske využitie, • tvorba systému ekologickej stability,	• kosenie,

Územný plán obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018 dopĺňa reguláciu výstavby hospodárskych objektov v KC 2

Výstavba nových objektov v rozvojovom zámere „g“ je prípustná pri dodržaní nasledovných regulatívov:

- funkčné využitie objektov – hospodárska funkcia, bez trvalého bývania,
- jednoduché, prízemné, objekty, so šikmou strechou sklonu 42° až 45°,
- maximálna zastavaná plocha objektu 40 m²,
- použité prírodné materiály na výstavbu hospodárskeho objektu: kameň, tehla a drevo,
- technická infraštruktúra - bez možnosti napojenia na elektrickú energiu (s výnimkou napojenia na vlastné zdroje), obecný vodovod a plynovod,
- dopravný prístup je navrhovaný len po existujúcich nespevnených, poľných cestách, bez možnosti vybudovania obecných komunikácií.

2.18.4. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

dopĺňa sa text:

Navrhujú sa nové miestne komunikácie, označené ako rozvojové zámery „c“ a „f“:

„c“ – rekonštrukcia poľnej cesty na navrhovaná miestna obslužná komunikácia, ktorá sprístupní nové rodinné domy v rozvojovom zámere „b“). Vo východnej časti bude napojená na existujúcu komunikačnú sieť obce. Odporúča sa jej zokruhovanie s miestnou komunikačnou sieťou, napojením na existujúcu poľnú cestu, ktorá sa nachádza v dotyku so západnou časťou futbalového ihriska.

„f“ – navrhovaná miestna obslužná komunikácia, ktorá sprístupní nové rodinné domy v rozvojových zámeroch „d“ a „e“. V severnej a južnej časti sa napojí na existujúcu dopravnú sieť obce Unín.

Územný plán odporúča v nových rozvojových obytných územiach riešiť miestne ukludnené obslužno-prístupové komunikácie vo funkčnej triede C3-MOU 5,5/30, ktoré je možné navrhovať aj ako neprejazdné, koncové.

Rozvojový zámer „g“ bude dopravné prístupný po existujúcich poľných cestách.

sta

Pre uspokojenie nárokov statickej dopravy pre objekty rodinných domov je použitý princíp plného zabezpečenia nárokov na tri odstavné stojiská na vlastnom pozemku rodinného domu, pričom krátkodobé stojiská pre návštevníkov sa umiestnia na jednotlivých komunikáciách.

Pri novej výstavbe rešpektovať nasledovné limity:

- ochranné pásma Letiska Senica (časť rozvojového zámeru „f“, stanovené rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 354/73 zo dňa 27.04.1973, z ktorých vyplývajú nasledovné výškové obmedzenia stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod.:
 - ochranná rovina vzletových a približovacích priestorov (sklon 1,4% - 1:70), výškovým obmedzením 289,5 – 331,0 m.n.m. B.p.v.
 - nad túto výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu Leteckého úradu SR;

Regulatívy umiestnenia verejného dopravného technického územia

V oblasti zásobovania územia pitnou vodou

dopĺňa sa text:

Zásobovanie pitnou vodou navrhovaných rozvojových zámernov bude riešené prostredníctvom existujúcich vodovodných potrubí DN100:

- „b“ – vodovodné potrubie vedené v poľnej ceste, ktoré sa nachádza v rozvojovom zámere „c“,
- „d“ a „e“ – vodovodné potrubie vedené v „Čajkových uličky“, v rozvojovom zámere „f“,
- „g“ – nenavrhuje sa zásobovanie vodou.

V oblasti odkanalizovania územia

dopĺňa sa text:

Odkanalizovanie rozvojových zámerov bude riešené prostredníctvom navrhovaných gravitačne kanalizačných potrubí PVC DN 300, umiestnených vo verejných priestoroch:

- „b“ – kanalizane potrubie vedené v poľnej ceste, ktoré sa nachádza v rozvojovom zámere „c“,
- „d“ a „e“ – kanalizane potrubie vedené v „ajkovych uličky“, v rozvojovom zámere „f“.
- „g“ – nenavrhuje sa odkanalizovanie územia.

Dadove vody pre navrhnutý rozvoj obce v ÚPN obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018

- dadove vody zo striech a spevnených plôch pri plánovanej výstavbe v maximálnej miere zadrzat v území (zachova retenčnú schopnos územia), akumuláciou do zberných nadrı a následne túto vodu vyuıva na závlahu,
- dadove vody z novonavrhnutych komunikácií („c“ a „f“) odvádzať cez odvodnovacie a vsakovacie dreny, ktorých riešenie bude súčasťou podrobnejıch stupnov PD.

V oblasti elektrifikácie územia**dopĺňa sa text:**

Zásobovanie rozvojových zámerov („b“ „d“ a „e“) elektrickou energiu bude riešené z:

- TS 0069-001 ˇstvorstpova o výkone 400 kVA (odberany výkon 205 kVA), ktorá je navrhovaná na rekonštrukciu s výkonom 1x630 kVA,
- sekundárna sieť NN pre rozvojové zámery („b“ „d“ a „e“) sa navrhuje rieı káblovými vedeniami uloženými v zemi,
- pre rozvojový zámer „g“ sa nenavrhuje zásobovanie elektrickou energiou, s výnimkou vlastných zdrojov.

V oblasti zásobovania zemným plynom**dopĺňa sa text:**

Zásobovanie zemným plynom navrhovaných rozvojových zámerov bude riešené prostredníctvom existujúcich stredotlakových plynovodných potrubí:

- „b“ – predlzenım existujúce STL 300 kPa D40, ktoré je vedené v ceste v dotyku s východnou stranou futbalového ihriska, do rozvojového zámeru „c“,
- „d“ a „e“ – z existujúceho vedené STL 300 kPa D40, ktoré je vedené v „ajkovych uličke“, v rozvojovom zámere „f“,
- „f“ sa nenavrhuje zásobovanie zemným plynom.

2.18.5. ZÁSADY A REGULTVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY, VRÁTANE PLÔCH ZELENE

Územný plán obce Unín Zmeny a doplnky /2018 v plnom rozsahu rešpektuje Zásady a regultivy zachovania kultúrnohistorických hodnôt v území, vrátane ochrany archeologických nálezov a nálezísk, stanovené v ÚPN obce Unín z roku 2008.

Pre rozvojové zámery navrhované Územným plán obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018 sa vztahuju nasledovne:

Zásady a regultivy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udrzıavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene

- rešpektovať podmienky ochrany vyplývajúce zo zákona . 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorıch predpisov,
- rešpektovať a chranı existujúce lesné komplexy,
- rešpektovať existujúce a rozvíjať navrhnuté nové ozelenene línie v krajine a líniové prepojenia krajinnej zelene, najmä pozdl existujúcich ciest a komunikácií, poľných nespevnených ciest, vodných tokov a potokov,
- rešpektovať existujúce a rozvíjať navrhnuté nové línie nelesnej drevinovej vegetácie v krajine, najmä pozdl vodných tokov, potokov a poľných ciest,
- zohľadnova existujúcu drevinnú zele a existujúce trvalé travne porasty na území obce,

- vytvárať podmienky pre rozvoj a výsadbu stromovej a krovinej zelene v obci s cieľom chrániť a posilňovať existujúce a rozvíjať navrhované nové významné prvky systému ekologickej stability územia,
- rešpektovať a rozvíjať navrhnuté biocentrum a biokoridor nadregionálneho významu,
- rešpektovať a rozvíjať navrhnutý biokoridor regionálneho významu,
- rešpektovať a rozvíjať potenciálne a navrhnuté biocentra a biokoridory miestneho významu,
- pri riešení, umiestňovaní a situovaní drevín mimo zástavby obce je potrebné používať len pôvodné druhy drevín a krov s druhovým zložením zodpovedajúcim potenciálnej prirodzenej vegetácii,
- revitalizovať plochy existujúcej verejnej zelene v obci a rozvíjať nové plochy verejnej parkovo a sadovnícky upravenej zelene v obci,
- pri riešení ozelenenia územia využívať tradičné druhy a regionálne odrody drevín s druhovým zložením zodpovedajúcim potenciálnej prirodzenej vegetácii,
- sústavne zabezpečovať starostlivosť o zeleň v obci.,

2.18.6. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Pre rozvojové zámery navrhované Územným plán obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018 sa vzťahujú nasledovné:

Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

- riešiť opatrenia pre ochranu jednotlivých zložiek životného prostredia – voda, ovzdušie, pôda a biota, resp. riešiť opatrenia pozitívne ovplyvňujúce kvalitu životného a obytného prostredia ako celku v obci
- na vstupoch cesty III/5006 a III/5007 do zastavaných a na zastavanie navrhnutých území obce situovať a riešiť stavebno-technické prvky slúžiace k upokojeniu dopravy v zmysle TP MDPaT SR č. 15/2005,
- riešiť prípravu a realizáciu nových vodovodných rozvodov pitnej vody v obci,
- riešiť prípravu a realizáciu navrhutej novej obecnej stokovej kanalizačnej siete a nového kanalizačného napojenia na ČOV Gbely,
- riešiť odvodnenie existujúcich miestnych verejných komunikácií i nových navrhovaných obslužných komunikácií prostredníctvom odvodňovacích rigolov odvádzajúcich zrážkové vody do existujúcich vodných tokov, resp. prostredníctvom vsakovacích rigolov a vsakovacích zariadení odvádzajúcich dažďové vody do podlažia,
- riešiť prípravu a realizáciu elektrifikácie navrhnutých rozvojových území obce,
- riešiť prípravu a realizáciu plynifikácie navrhnutých rozvojových území obce,
- v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov je potrebné posudzovať navrhované činnosti z hľadiska vplyvov na životné prostredie pred rozhodnutím o ich umiestnení alebo pred ich povolením podľa osobitných predpisov - zoznam navrhovaných činností podliehajúcich posudzovaniu ich vplyvu na životné prostredie je uvedený v Prílohe č. 8 k zákonu č. 24/2006 Z.z.,
- pri riešení následných územnoplánovacích podkladov zonálneho charakteru, pri následnom riešení projektovej prípravy (pri riešení projektových dokumentácií) a pri realizácii zástavby objektov a zariadení v existujúcich zastavaných územiach a v navrhnutých rozvojových územiach a lokalitách je potrebné rešpektovať ustanovenia zákona NR SR č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako aj ustanovenia zákona č. 470/2005 o pohrebníctve a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov a s nimi súvisiace predpisy,
- obytné ulice najnižšieho dopravného-komunikačného významu (funkčná trieda komunikácie D1) riešiť s ich napojením na nadradené miestne obslužné komunikácie riešiť prejazdmi do úrovne chodníkov,
- zriaďovať verejné parkovacie miesta aj v priestoroch obytných ulíc najnižšieho dopravného-komunikačného významu (funkčná trieda komunikácie D1),
- rešpektovať potrebu budovania zariadení a vedení dopravného a technicko-infraštruktúrneho
- vybavenia územia v časovom predstihu, resp. v časovom súbehu s výstavbou jednotlivých stavebných súborov,
- výškové zónovanie a vzájomné osadenie objektov v území riešiť v súlade s príslušnými predpismi na preslnenie a denné osvetlenie.

2.18.7. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Územný plán obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018 **nevymedzuje nové hranice zastavaného územia obce Unín.**

2.18.8. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

V zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny je prevažná časť riešeného územia, katastrálne územie Unín, začlenená do I. (najnižšieho) stupňa ochrany.

V katastrálnom území Unín sa, v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, nenachádzajú žiadne chránené územia prírody a krajiny, ani ich ochranné pásma.

V k.ú. Unín sa v súčasnosti nenachádza žiadne maloplošné chránené územie, ani územia súvislej sústavy chránených území NATURA 2000 a ani registrované významné mokrade.

Z hľadiska ochrany prírody je v k.ú. Unín najcennejšia lokalita Zámčisko, ktorá je regionálnym biocentrom a genofondovou lokalitou. Lokalita Zámčisko je zaradená do II. etapy návrhov území európskeho významu NATURA 2000. ŠOP SR, Správa CHKO Záhorie odporúča navrhnuť lokalitu Zámčisko na vyhlásenie v kategórii chránený krajinný prvok.

Chránené nerasty a skameneliny sa v k.ú. Unín nenachádzajú.

V k.ú. Unín sa nenachádza žiadny chránený strom.

K.ú. Sedlište je začlenené do navrhovaného chráneného vtáčieho územia – SKCHVÚ016 Záhorské Pomoravie, s výmerou 32 674 ha, ktoré je v pôsobnosti CHKO Záhorie, RSOPK Bratislava.

Územný plán obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018

- rešpektuje súčasný stav, t.j. stav bez návrhu akýchkoľvek urbanizačných a iných zásahov do:
 - súčasnej krajinej a funkčno-prevádzkovej štruktúry, katastrálneho územia Sedlište
 - navrhovaného chráneného vtáčieho územia –SKCHVÚ016 Záhorské Pomoravie,
- nenavrhuje žiadne nové chránené územia a ani ich ochranné pásma podľa osobitných predpisov,
- rešpektuje:
 - chránené ložiskové územie,
 - dobývací priestor „Unín I“ (NAFTA, a.s.,Gbely) s výhradným ložiskom „53 – Cunín – ropa poloparafinická“ a „76 – Cunín – zemný plyn“.
 - prieskumné územie „Gbely – ropa a horľavý zemný plyn“, ktoré je určené pre spoločnosť NAFTA, a.s., Gbely
 - ochranné pásma Letiska Senica, z ktorých vyplývajú nasledovné výškové obmedzenia stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod.:
 - ochranná rovina vzletových a približovacích priestorov (sklon 1,4 % - 1:70), s výškovým obmedzením 289,5 – 331,0 m n.m. B.p.v.; nad túto výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu Leteckého úradu SR,
- upravuje hygienické ochranné pásmo cintorína na základe zmenšenia jeho plošnej výmery.

2.18.9. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Medzi verejnoprospešné stavby navrhnuté a vymedzené v Územnom pláne obce Unín boli zaradené:

dopĺňa sa text:

Územný plán obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018 navrhujú zrušenie:

verejnoprospešnej stavby plošného charakteru

I – rozšírenie obecného cintorína,

2.18.10. URČENIE, PRE KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARÁŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Územný plán obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018 nevymedzuje rozvojové lokality s potrebou obstarania, spracovania a schválenia územnoplánovacích dokumentácií zonálnej úrovne, t.j. územných plánov zón, spracovaných na riešenie územného plánu obce.

2.18.11 . ZÁVÄZNÉ ČASTI RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Územný plán obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018 potvrdzuje Záväzné časti územného plánu obce, ktoré predstavujú:

- návrh hranice zastavaného územia obce,
- návrh priestorového usporiadania územia,
- návrh funkčného využívania územia obce,
- návrh rozvojových území pre urbanizáciu (návrh nových urbanizovaných území obce),
- návrh rozvoja základnej dopravno-komunikačnej štruktúry obce,
- návrh vymedzenia krajinho-ekologických celkov v riešenom území.

Verejnoprospešné stavby

Územný plán obce Unín Zmeny a doplnky 1/2018

ruší

verejnoprospešnú stavbu plošného charakteru

I – rozšírenie obecného cintorína,

Zaraduje sa medzi

verejnoprospešné stavby miestneho charakteru spojené so zabezpečením verejného dopravného vybavenia obce

- trasy a územné línie pre vybudovanie miestnych obslužných komunikácií v rozvojových územiach (rozvojové zámery „c“ a „f“ – miestne komunikácie),
- verejnoprospešné stavby miestneho charakteru spojené so zabezpečením verejného technicko-infraštruktúrneho vybavenia obce (rozvojové zámery „b“, „d“ a „e“ – navrhovaná výstavba rodinných domov),
 - trasy a územné línie pre dobudovanie vodovodov v obci,
 - trasy a územné línie pre vybudovanie kanalizácie,
 - trasy a územné línie pre dobudovanie káblových vedení elektrickej energie v obci,
 - trasy a územné línie pre dobudovanie plynovodov v obci.

5. GRAFICKÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE UNÍN - doplnok

Územný plán obce Unín Zmeny a doplnky je premietnutý do grafickej časti Územného plánu obce Unín (rok 2008) ako náložky na pôvodné výkresy.

Zmeny sa týkajú nasledovných výkresov Územného plánu obce Unín (rok 2008):

Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia M 1:5000

- územné vymedzenie navrhovaných zámerov „a“, „b“, „d“, „e“, „g“
- zmena označenia funkčného využitia rozvojových zámerov
 - „a“ zmena navrhnutého funkčného využitia územia z „plochy špeciálnej zelene“ (cintorín) na funkčné využitie **plochy záhrad pri rodinných domoch**,
 - „b“ zmena funkčného využitia územia z „plochy záhrad pri rodinných domoch“ na funkčné využitie **obytné územie pre bývanie v rodinných domoch**
 - „d“ zmena funkčného využitia územia z „plochy záhrad pri rodinných domoch“ na funkčné využitie **obytné územie pre bývanie v rodinných domoch**
 - „e“ zmena funkčného využitia územia z „plochy záhrad pri rodinných domoch“ na funkčné využitie **obytné územie pre bývanie v rodinných domoch**
 - „g“ územie vymedzenie „plochami vinogradov, sádov a sprievodnej krajinej, krajinársky a environmentálne stabilizačnej zelene“ v juhovýchodnej časti katastrálneho územia obce, v ktorom sa navrhuje regulovaná výstavba hospodárskych objektov – **KC-2**,

- vyznačenie navrhovaných miestnych komunikácií (rozvojové zámery „c“, „f“), vrátane zmeny označenia funkčného využitia územia:
 - „c“ zmena funkčného využitia z „plochy sprievodnej, krajinnej, krajinársky a environmentálnej stabilizačnej zelene“ na **komunikáciu miestneho významu**, so zachovaním sprievodnej zelene,
 - „f“ zmena funkčného využitia z „plochy vnútrošidelnej parkovo upravenej zelene“ na **komunikáciu miestneho významu**, so zachovaním pešej trasy, vodného toku a sprievodnej zelene („Čajkových ulička“),
- vyznačenie redukcie hygienického ochranného pásma a návrh nového OP

Výkres priestorového usporiadania a funkčného usporiadania územia, vrátane limitov využitia územia

M 1:5000

- rozšírenie regulovaného bloku UA 20 o rozvojový zámer „a“

Výkres záväznej časti riešenia a verejnoprospešných stavieb

M 1:5000

- zmena označenia regulovaného územia:
 - „a“ zmena **ZcI** na **ZsI**
 - „b“ zmena **ZsI** na **ObI**
 - „c“ zmena **ZsIV** na **miestnu komunikáciu**
 - „d“ zmena **ZsI** na **ObI**
 - „e“ zmena **ZsI** na **ObI**
 - „f“ zmena **ZsIV** na **miestnu komunikáciu**

Návrh perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely

M 1:5000

- vymedzenie územia navrhnutého na odňatie z poľnohospodárskej pôdy
 - rozvojový zámer „b“ – celý
 - rozvojový zámer „d“ – časť
 - rozvojový zámer „e“ – časť

Výkres ochrany a tvorby krajiny vrátane prvkov územných systémov ekologickej stability

M 1:5000

- územné vymedzenie navrhovaných zámerov „a“, „b“, „c“, „d“, „e“, „f“, „g“

Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia územia

M 1:5000

- územné vymedzenie navrhovaných zámerov „a“, „b“, „d“, „e“, „g“
- vyznačenie navrhovaných miestnych komunikácií (rozvojové zámery „c“, „f“),

Výkres riešenia verejno-technického vybavenia územia – elektrifikácia, telekomunikácie a plynofikácia

M 1:5000

- územné vymedzenie navrhovaných zámerov „a“, „b“, „d“, „e“, „g“
- vyznačenie navrhovaných STL plynovodov

- Výkres riešenia verejno-technického vybavenia územia – vodné hospodárstvo

M 1:5000

- územné vymedzenie navrhovaných zámerov „a“, „b“, „d“, „e“, „g“
- vyznačenie navrhovaných vodovodných potrubí.