

# **DUNAJSKÁ LUŽNÁ**

## **ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE Č. 01/2009**

*ktorými sa mení a dopĺňa Územný plán sídelného útvaru Dunajská Lužná  
v znení neskorších zmien a doplnkov, schválený uznesením OZ  
v Dunajskej Lužnej č. B/7 zo dňa 28.02.1996  
(samostatná príloha)*



## **Obsah:**

### **A. Zmeny a doplnky záväznej textovej časti:**

#### *I. Záväzná časť územného plánu obce (str. 12)*

- 1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania (str. 12)*
- 2. Zásady a regulatívy funkčného využívania územia (str. 13)*
- 3. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti (str. 14)*
- 4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia (str. 15)*
- 5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia (str. 16)*
- 6. Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt (str. 17)*
- 7. Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability (str. 18)*
- 8. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie (str. 19)*
- 9. Vymedzenie zastavaného územia (str. 20)*
- 10. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 20)*
- 11. Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny (str. 22)*
- 12. Určenie na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny (str. 22)*
- 13. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť územno-plánovací podklad (str. 22)*
- 14. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (str. 23)*

### **B. Úprava smernej textovej časti:**

*XXIII. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely (zmena názvu kapitoly: Vyhodnotenie predpokladaného odňatia PP) (str. 27)*

### **C. Zmeny a doplnky záväznej grafickej časti**

*9. Schéma záväzných častí riešenia (nová záväzná časť, schválená v Zmenách a doplnkoch č. 01/2006) – samostatná príloha.*

### **D. Úprava smernej grafickej časti**

- 1. Širšie vzťahy – Komplexný urbanistický návrh I. (zmena názvu výkresu) – samostatná príloha*
- 2. Komplexný urbanistický návrh II – samostatná príloha*
- 6. Návrh na vyňatie z PPF – samostatná príloha.*

### **E. Dokladová časť.**

Prílohy budú doplnené po ukončení pripomienkového konania ako samostatný elaborát.

## **Údaje o dokumentácii, obstarávateľovi a spracovateľovi**

### **Názov dokumentácie:**

Dunajská Lužná – Zmeny a doplnky územného plánu obce č. 01/2009 (ďalej len „Zmeny a doplnky č. 01/2009“).

### **Obstarávateľ dokumentácie**

Obec Dunajská Lužná

Jánošíková 466

900 42 Dunajská Lužná

*prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov: Ing. arch. Miroslava Valková (registračné číslo 010).*

### **Spracovateľ dokumentácie**

DMProjekt s.r.o.

Drotárska cesta 37

811 02 Bratislava

### **Zodpovedný riešiteľ:**

Ing. arch. M. Dudášová, autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0734 AA 0230.

## **Údaje o dôvodoch obstarania „Zmien a doplnkov č. 01/2009“, vymedzenie riešeného územia, ciele riešenia**

Obec Dunajská Lužná je podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obstarávateľom územnoplánovacej dokumentácie obce.

Z dôvodu potreby vykonania zmien záväznej časti územného plánu obec pristúpila k spracovaniu zmien a doplnkov platnej územnoplánovacej dokumentácie, a to v súlade s nasledovnými požiadavkami obce (formulovanými aj v objednávke č. 36/2009 zo dňa 9.7.2009 pre spracovateľa dokumentácie):

- *vypracovanie zmien a doplnkov na parc. č. 758/43,44,45,46,50,51 o výmere 1971 m<sup>2</sup> v k. ú. Jánošíková z OV na B1 – spoločnosť Pri hrádzi s. r. o.*
- *zmena funkčného využitia parc. č. 758/48 (výmera 1370 m<sup>2</sup>) k. ú. Jánošíková z OV na B2 so zmenou odstupou od RD p. Borbásovej na parc. č. 758/67.*

Riešeným územím „Zmien a doplnkov č. 01/2009“ sú lokality č. 1 a 2, nachádzajúce sa v administratívnom území obce Dunajská Lužná (k. ú. Jánošíková).

Hlavné ciele riešenia „Zmien a doplnkov č. 01/2009“ sú definované v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka: Navrhované zmeny a doplnky – rozvojové plochy

Označ. v zmysle pôvod. ÚPN	Označ. v zmysle Zmien a doplnkov č. 01/2006	Označ. v zmysle Zmien a doplnko v č. 01/2009	Navrhovaná záväzná funkcia v zmysle pôvod. ÚPN	Navrhovaná záväzná funkcia v zmysle Zmien a doplnkov č. 01/2006	Navrhovaná záväzná funkcia v zmysle Zmien a doplnkov č. 01/2009	Účel navrhovaných zmien a doplnkov
–	–	1	Občianska vybavenosť	Občianska vybavenosť (OV)	Bývanie v RD (B1)	Zmena funkcie z „občianskej vybavenosti“ na „bývanie v RD“
–	–	2	Občianska vybavenosť	Občianska vybavenosť (OV)	Bývanie v RD a BD (B2)	Zmena funkcie z „občianskej vybavenosti“ na „bývanie v RD a BD“

Ostatné zmeny a doplnky (neuvedené v Tabuľke) nemajú plošný priemet a sú v dokumentácii vyznačené bez číselného označenia. Jedná o tieto zmeny a doplnky:

- zmena odstupovej vzdialenosti budúcej stavby na parc. č. 758/48 k. ú. Jánošíková od RD p. Borbášovej na parc. č. 758/67 – pozri priemet v kapitole č. I.1. v časti „Odstupové vzdialenosti medzi objektami“.

Po spracovaní „Zmien a doplnkov č. 01/2009“ budú tieto prerokované podľa § 22 v súvislosti s § 31 stavebného zákona s verejnosťou a dotknutými orgánmi. Po prerokovaní budú predložené na posúdenie dodržania postupu obstarávania Krajskému stavebnému úradu v Bratislave a následne predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Dunajskej Lužnej.

Zmeny a doplnky textovej časti územnoplánovacej dokumentácie sú spracované ako samostatná príloha textovej časti schváleného „ÚPN SÚ Dunajská Lužná“ v znení neskorších zmien a doplnkov – sú spracované v rozsahu navrhovaných zmien a doplnkov.

Zmeny a doplnky grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie sú spracované v samostatných výkresoch v nadväznosti na štruktúru grafickej časti schválenej dokumentácie (v nadväznosti na Zmeny a doplnky č. 01/2006, v ktorých bola spracovaná nová záväzná časť) s vyznačením zmien a doplnkov vo výkresoch, ktorých sa zmena týka (výkres č. 1 – Širšie vzťahy, Komplexný urbanistický návrh I., výkres č. 2 – Komplexný urbanistický návrh II., výkres č. 6: Návrh na vyňatie z PPF, výkres č. 9: Schéma záväzných častí riešenia).

### **Východiskové podklady pre Zmeny a doplnky č. 01/2009**

Pre „Zmeny a doplnky č. 01/2009“ boli východiskové najmä tieto podklady:

- Záväzná časť „Územného plánu veľkého územného celku Bratislavského kraja“, vyhlásená všeobecne záväzným nariadením BSK č.18/2007 zo dňa 26.09.2007.
- „Územný plán sídelného útvaru Dunajská Lužná“, spracovateľ: HUPRO, Projektová kancelária Bratislava, dátum spracovania: marec 2000
- „Dunajská Lužná – Zmeny a doplnky územného plánu obce č. 01/2006“, spracovateľ: DMProjekt s.r.o. Bratislava, dátum spracovania: január 2007.
- „Dunajská Lužná – Zmeny a doplnky územného plánu obce č. 01/2008“, spracovateľ: ÚPns.r.o. Bratislava, dátum spracovania: november 2008.

### **Údaje o súlade „Zmien a doplnkov č. 01/2009“ so zadáním ÚP obce**

Zadanie územného plánu obce bolo vypracované a prerokované len v rámci spracovania pôvodnej dokumentácie ÚPN SÚ Dunajská Lužná (Územné a hospodárske zásady). Vzhľadom na charakter dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 01/2009“, iné zadanie nebolo vypracované.

„Zmeny a doplnky č. 01/2009“ sú v súlade so vstupnými cieľmi rozvoja v platnom „ÚPN SÚ Dunajská Lužná“ a jeho „Zadáním“ („Územné a hospodárske zásady“, schválené 25.03.1993).

### **Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce**

Územný plánu obce – „Územný plán sídelného útvaru Dunajská Lužná“ v znení neskorších zmien a doplnkov bol schválený uznesením OZ č. B/7 zo dňa 28.02.1996. Pôvodný územný plán bol komplexne aktualizovaný v roku 2006 (Zmeny a doplnky č. 01/2006) a neskôr bol aktualizovaný Zmenami a doplnkami č. 01/2008.

Vzhľadom na pomerne krátky čas od obdobia schválenia komplexnej aktualizácie pôvodnej dokumentácie, nebolo potrebné vykonať zásadné zmeny a doplnky územného plánu obce. „Zmeny a doplnky č. 01/2009“ neovplyvňujú koncepciu riešenia schválenej dokumentácie.

### **Obyvateľstvo, bytový fond, pracovné príležitosti**

„Zmeny a doplnky č. 01/2009“ vzhľadom na zmeny pôvodne navrhovaného funkčného využitia plôch (využitie plôch č. 1, 2 z pôvodne navrhovanej občianskej vybavenosti na navrhované bývanie) umožnia mierny nárast počtu obyvateľov. Predpokladáme nárast **cca 20 bytových jednotiek**, čo predstavuje nárast **cca 80 obyvateľov**. Naopak vzhľadom na zrušenie pôvodne navrhovanej funkcie občianskej vybavenosti v týchto plochách mierne znižujú možný nárast počtu pracovných príležitostí.

### **Napojenie riešeného územia na verejné dopravné a technické vybavenie územia**

Návrh riešenia verejného dopravného a technického vybavenia územia bol spracovaný v pôvodnej dokumentácii, ktorá taktiež riešila napojenie riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 01/2009“.

Dopravné napojenie obidvoch navrhovaných lokalít č. 1 a 2 je zabezpečené z existujúcej komunikácie – cesty III. triedy Dunajská Lužná – Kalinkovo.

Taktiež technické napojenie na jednotlivé inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, elektro, plyn, telekomunikácie) pre navrhované lokality č. 1 a 2 je zabezpečené z existujúcich sietí vedených v koridore uvedenej cesty III. triedy. Vzhľadom k tomu, že odhadované bilancie nárokov na jednotlivé siete technickej infraštruktúry pre navrhovanú funkciu bývania sa len minimálne odlišujú od odhadovaných bilancií pre pôvodne navrhovanú funkciu občianskej vybavenosti, v tejto dokumentácii nedochádza k zmenám vo výpočte celkových potrieb.

Podrobné riešenia dopravy a technickej infraštruktúry budú predmetom riešenia podrobnejších stupňov PD.

### **Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí platnej ÚPD vyššieho stupňa pre „Zmeny a doplnky č. 01/2009“**

Základným nadradeným východiskovým dokumentom pre „Zmeny a doplnky č. 01/2009“ je schválený ÚPN VÚC Bratislavského kraja (záväzná časť vymedzuje **VZN BSK č. 20/2008** zo dňa 20.02.2008) – regulatívy, vzťahujúce sa na obec Dunajská Lužná uvádzame v nasledujúcom texte:

#### **I. Záväzné regulatívy územného rozvoja**

*Pri riadení využívania a usporiadania územia kraja treba dodržať tieto záväzné regulatívy:*

**1. V oblasti usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry v znení regulatívov č. 1.1, 1.1.8, 1.2, 1.2.4, 1.3, 1.3.1, 1.3.2, 1.4, 1.4.4, 1.5, 1.6, 1.6.4, 1.7, 1.7.1., 1.7.2, 1.7.3, 1.7.4, 1.11, 1.14, 1.14.2**

1.1 vychádzať pri územnom rozvoji Bratislavského kraja z rovnocenného zhodnotenia vnútroregionálnych vzťahov, najmä medzi Bratislavou a ostatným územím kraja, anadregionálnych vzťahov, najmä na susedné kraje - regióny, Slovensko a zahraničie, a pritom zdôrazniť špecifickosť kraja vyplývajúce z polohy kraja a lokalizácie hlavného mesta Slovenskej republiky na jeho území,

1.1.8 formovať sídelnú štruktúru na nadregionálnej úrovni prostredníctvom regulácie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých hierarchických úrovní ťažísk osídlenia, centier osídlenia, rozvojových osí a vidieckych priestorov,

1.2 riešiť kraj v principiálnom členení na funkčné územné celky, ktoré sú v zásade totožné s administratívnymi územiami okresov, a to na

1.2.4 okres Senec (členený na dva funkčné celky - senecký a podunajský),

1.3 podporovať vytvorenie sídelných rozvojových pólov Bratislavského kraja s cieľom decentralizácie bývania obyvateľstva a pracovných príležitostí, a to do

1.3.1 regionálnych rozvojových pólov mesta Bratislavy,

1.3.2 terciárnych rozvojových centier,

1.4 rozvíjať regionálne rozvojové póly mesta Bratislavy z hľadiska vyváženého rozvoja kraja v priestoroch obcí

1.4.4 Rovinka a Dunajská Lužná, najmä vo väzbe na Bratislavu - mestskú časť Podunajské Biskupice,

1.5 rozvíjať ako terciárne rozvojové centrá s komplexnou vybavenosťou a cezregionálnou pôsobnosťou mestá Malacky, Pezinok, Modra a Senec,

1.6 podporovať územný rozvoj v zásade v smere sídelných rozvojových osí pri doteraz uplatňovanom radiálnom systéme v smere

1.6.4 podunajskom cez Šamorín na Dunajskú Strelu - Komárno,

1.7 podporovať rozvoj vidieckeho osídlenia s cieľom vytvoriť rovnocenné životné podmienky obyvateľov,

1.7.1 podporovať vzťah urbánnych a rurálnych území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka a kultúrnohistorických a urbanistickoarchitektonických daností,

1.7.2 zachovávať pôvodný špecifický ráz vidieckeho priestoru, vychádzať z pôvodného charakteru zástavby a historicky utvorenej okolitej krajiny, zachovávať historicky utváraný typ zástavby obcí (vínogradnícky, poľnohospodársky na Záhorí, v Podunajskej nížine a pod.) a zohľadňovať národopisné/etnické špecifiká zástavby jednotlivých obcí (slovenské, maďarské, chorvátske, nemecké),

1.7.3 pri rozvoji vidieckych oblastí zohľadňovať ich špecifické prírodné a krajinné prostredie a pri rozvoji jednotlivých činností dbať na zamedzenie, prípadne obmedzenie možných negatívnych dôsledkov týchto činností na krajinné a životné prostredie vidieckeho priestoru,

1.7.4 vytvárať podmienky dobrej dostupnosti vidieckych priestorov k sídelným centrá, 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,

1.11 podporovať rozvoj priemyselných parkov podľa zákona č. 193/2001 Z. z. o podpore na zriadenie priemyselných parkov a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov,

1.15 podporovať budovanie rozvojových osí, a to:

1.15.2 druhého stupňa: žitnoostrovská os Bratislava - Dunajská Streda,

**2. V oblasti rozvoja rekreácie a cestovného ruchu v znení regulatívov č. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10**

2.1 usmerňovať funkčno-priestorový subsystém cestovného ruchu a rekreácie v zhode s prírodnými (Dunaj, Malé Karpaty) a civilizačnými danosťami a v súbežnom zabezpečovaní nárokov obyvateľov kraja najmä Bratislavy na každotýždennú a koncotýždennú rekreáciu, ako aj účastníkov širšej aj cezhraničnej turistiky na poznávaciu a rekreačnú turistiku,

2.2 podporovať v komplexnosti podunajský pás až po Gabčíkovo s cieľom prepojenia Bratislavy s rekreačnými cieľmi pri Dunaji vrátane rekreačného územia v lokalite Jarovského ramena, zdrže Hrušov a medzi derivačným kanálom a korytom Dunaja; zohľadniť tak dunajskú vodnú turistickú trasu stredoeurópskeho významu, ktorá je daná vodnou magistrálou Rýn - Mohan - Dunaj a od Devína aj s prepojením na rieku Moravu,

2.3 podporovať okolo Bratislavy vytvorenie funkčno-priestorového systému prímestskej rekreácie,

2.4 podporovať prepojenie rekreačného prostredia pri Dunaji s Malými Karpatmi priečnym pásom cez Podunajskú nížinu v trase Hamuliakovo – Dunajská Lužná – Podunajské Biskupice /ťažobno-rekreačná zóna Podunajské Biskupice Tretí diel/ - Ivanka pri Dunaji - Svätý Jur - Limbach v strede s rekreačnou zónou Ivanka pri Dunaji, Most na Ostrove a Zálesie, na ktorej území sa tento pás križuje s rekreačným pásom pozdĺž Malého Dunaja a v južnej časti ťažobno-rekreačnou zónou Podunajské Biskupice Tretí diel; v rámci priečneho pásu sa zabezpečí značná časť nárokov obyvateľov východných štvrtí Bratislavy a súčasne sa vytvorí žiaduci ekologicky významný zelený pás,

2.5 podporovať prepojenie medzinárodnej cyklistickej turistickej trasy pozdĺž Dunaja s trasami smerom na Záhorie, Malé Karpaty a na Považie,

2.6 zamerať sa v chránených územiach (Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty, Chránená krajinná oblasť Záhorie a maloplošné chránené územia) predovšetkým na skvalitnenie vybavenostnej štruktúry existujúcich rekreačných zariadení, nerozširovať ich zastavané územie a nezakladať v chránených územiach nové lokality; novú požadovanú vybavenosť lokalizovať do obcí nachádzajúcich sa vo vhodnej polohe k rekreačnému prostrediu (platí pre všetky priestory, nielen vo vzťahu ku chráneným územiach); pri zabezpečení prostredia pre rekreáciu a turistiku vychádzať zo zásady vytvárať rekreačné krajinné (územné) celky,

2.7 nadviazať na medzinárodný turizmus rozvíjaním poznávacieho cestovného ruchu a tiež sledovaním turistických tokov a dopravných trás (cestných, vodných) prechádzajúcich, prípadne končiacich v kraji a v Bratislave; venovať väčšiu pozornosť aktívnemu zahraničnému turizmu, cezhraničným vzťahom a malému prihraničnému a tranzitnému cestovnému ruchu,

2.8 prepojiť dôslednejšie ciele poznávacieho a rekreačného turizmu,

2.9 podporovať okolo Bratislavy vytvorenie funkčno-priestorového systému prímestskej rekreácie, vybudovaním lokalít hromadnej rekreácie a to pre pobyt pri vode /Zlaté piesky, ťažobno-rekreačná zóna-Podunajské Biskupice, Rovinka, Draždiak, Jarovecké ramenoČunovo/ a pre pobyt v lesoch /Bratislavský lesný park-Devínska Kobyla, Železná studienka- Kamzík/.

2.10 využiť v aktívnom turizme bohatú, etnicky rôznorodú štruktúru kraja (slovenská, maďarská, chorvátska, nemecká).

### **3. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody a ochrany pôdneho fondu v znení regulatívov č. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.6, 3.7, 3.8, 3.11, 3.13, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 3.21, 3.22,**

3.1 rešpektovať poľnohospodársky a lesný pôdny fond ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj kraja definovaný v záväznej časti územného plánu veľkého územného celku,

3.2 zabezpečiť protieróznou ochranu pôdneho fondu vegetáciou v rámci riešenia projektov pozemkových úprav,

3.3 podporovať dobudovanie prvkov regionálneho územného systému ekologickej stability výsadbou plošnej a líniovej zelene, prirodzeným spôsobom obnovy a pod. v regionálnych biocentrách Kamenáče, Hrubá pleš a biokoridorov Malý Dunaj, Vydrice, Mláka, Roštún - Sušiansky háj, Gidra, Malé Karpaty - Ul'anská mokrad', Suchý potok, Dlhý kanál a v biokoridoroch vedených nivami tokov Záhoria a pod.,

3.4 spresniť a novovybudovať prognózované biokoridory prepájajúce jednotlivé prvky územného systému ekologickej stability, najmä biokoridor Malý Dunaj - Dunaj, biokoridor v areáli ťažobno-rekreačnej zóny-Podunajské Biskupice, biocentrá Záhoria a Malých Karpát a pod.; na tento účel treba vyňať časť pozemkov z poľnohospodárskeho pôdneho fondu,

3.5 v nadväznosti na systém náhrad hospodárskej ujmy pri vynútenom obmedzení hospodárenia rešpektovať pri hospodárskom využití prvky regionálneho územného systému ekologickej stability a požiadavky na ich ochranu a funkčnosť; z prvkov územného systému ekologickej stability vylúčiť hospodárske využitie týchto území, prípadne povoliť len extenzívne využívanie zohľadňujúce existenciu cenných ekosystémov, a to takto:

3.5.1 pri lesných ekosystémoch zabezpečiť preradenie z lesov hospodárskych do lesov ochranných, prípadne lesov osobitného určenia s osobitým spôsobom hospodárenia,

3.5.2 pri prvkoch regionálneho územného systému ekologickej stability charakteru lúčnych porastov prejsť na extenzívne využívanie (pravidelné kosenie, nepoužívanie agrochemikálií, či už umelých hnojív alebo ochranných prostriedkov),

3.5.3 pri prvkoch územného systému ekologickej stability charakteru mokradných spoločenstiev, stanovišť mŕtvych ramien, vodných tokov a ich nív, ale aj umelo založených stanovišť (zaplavené ťažobné jamy, rybníky a pod.) ponechať vývoj bez zásahu,

3.6 zabrániť ďalšej monokulturizácii prvkov územného systému ekologickej stability – pri jednotlivých prvkoch územného systému ekologickej stability podľa potreby zabezpečiť obnovu pôvodného druhového zloženia - lúk, lesných ekosystémov a pod.,

3.7 prispôbovať vedenie trás dopravnej a ostatnej technickej infraštruktúry mimokomplexov lesov, aby sa netrieštili, prípadne ich okrajom,

3.8 zamedziť holorubný spôsob ťažby v biokoridoroch, biocentrách a na vyznačených genofondových plochách,

3.11 vytvoriť pufovacie zóny v okolí jednotlivých biocentier a biokoridorov zo zatrávnených zón ponechaných sukcesii,

3.13 eliminovať systémovými opatreniami stresové faktory pôsobiace na prvky územného systému ekologickej stability (pôsobenie priemyselných a dopravných exhalácií, poľnohospodárskej chemizácie, znečistenia vodných tokov a pod.),

3.15 odstrániť skládky odpadu lokalizované v územiach prvkov územného systému ekologickej stability,

3.16 regulovať intenzitu poľnohospodárskej výroby v ochranných zónach prvkov územného systému ekologickej stability,

3.17 regulovať rozvoj rekreácie v lokalitách tvoriacich prvky územného systému ekologickej stability a na územiach osobitnej ochrany prírody,

3.18 zlepšiť štruktúru využitia zeme výsadbou plôch krajinnej a verejnej zelene; na výsadbu verejnej zelene v plnej miere využiť nepoužívané plochy pozdĺž antropogénnych líniových prvkov - cesty, hranice honov, kanály a pod.,

3.19 vytvoriť súbor remízok slúžiacich ako refúgiá živočíchov v otvorenej poľnohospodárskej krajine; pri výsadbe zelene podporovať výber prirodzených spoločenstiev,

3.20 zabezpečiť revitalizáciu tokov a sprietočnenie mŕtvych ramien a oživiť monotónnu poľnohospodársku krajinu,

3.21 budovať sieť sledovacích, dokumentačných a výskumných staníc (stanovišť) v blízkosti, prípadne v areáloch nadregionálnych biocentier a biokoridorov,

3.22 zabezpečiť územnú ochranu všetkým chráneným územiám,

#### **4. V oblasti usporiadania územia z hľadiska kultúrohistorického dedičstva v znení regulatívov č. 4.1, 4.2, 4.3, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8,**

4.1 zohľadňovať a revitalizovať v územnom rozvoji územia pamiatkových rezervácií (Bratislava, Veľké Leváre), pamiatkových zón (Bratislava - CMO, Devínska Nová Ves, Dúbravka, Lamač, Rača, Rusovce, Vajnory, Záhorská Bystrica, Marianka, Modra), územia historických jadier miest a obcí, známe a predpokladané lokality archeologických nálezísk a nálezov, národné kultúrne pamiatky (Bratislava - počet 8, hrad Červený Kameň, Modra - súbor so vzťahom k L. Štúrovi), kultúrne pamiatky, ich súbory a areály a ich ochranné pásma, územia miest a obcí, kde je zachytený historický stavebný fond, ako aj časti rozptýleného osídlenia, novodobé architektonické a urbanistické diela, areály architektonických diel s dotvárajúcim prírodným prostredím, historické technické diela,



4.2 rešpektovať objekty, súbory alebo areály objektov, ktoré sú navrhované na vyhlásenie za kultúrne pamiatky, ako aj územia navrhované na vyhlásenie za pamiatkové rezervácie a pamiatkové zóny a ochranné pásma,

4.3 rešpektovať kultúrnohistorické dedičstvo, predovšetkým vyhlásené kultúrne pamiatky, vyhlásené urbanistické súbory (mestské pamiatkové rezervácie, pamiatkové zóny a ich ochranné pásma) a súbory navrhované na vyhlásenie,

4.5 rešpektovať dominantné znaky typu pôvodnej a kultúrnej krajiny, morfológie a klímy v oblasti Záhoria, Malých Karpát a ich predhoria a Žitného ostrova,

4.6 rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etnokultúrne a hospodársko- -sociálne celky a prírodno-klimatické oblasti,

4.7 uplatniť a rešpektovať typovú a funkčnú profiláciu sídel mestského a malomestského charakteru a rôzne formy vidieckeho osídlenia vrátane rurálnej štruktúry v rozptyle,

4.8 rešpektovať potenciál takých kultúrnohistorických a spoločenských hodnôt a javov, ktoré kontinuálne pôsobia v danom prostredí a predstavujú rozvojové impulzy kraja (vinohradnícke tradície v Malokarpatskej oblasti, etnokultúrne a spoločenské tradície, historické udalosti, osobnosti a artefakty na celom vymedzenom území).

#### **5. V oblasti rozvoja nadradenej dopravnej infraštruktúry v znení regulatívov č. 5.10, 5.14, 5.18,**

5.710 vytvoriť systém prístavov pre malé a športové plavidlá na vodných tokoch a zabezpečiť ich lokalizáciu v rámci príslušných územných plánov sídelných útvarov,

5.14. rezervovať koridor pre rýchlostnú komunikáciu R7 R 11,5/100 (ďaleký výhľad R22,5/100) v trase: križovatka diaľnice D4 – Rovinka obchvat juhom – Dunajská Lužná obchvat juhom – hranica Bratislavského kraja v smere na územie Trnavského samosprávneho kraja,

5.18. rešpektovať maximálne prípustné výšky zástavby a koordinovať funkčné využitie územia s prevádzkovateľom letiska so zreteľom aj na predpokladanú hlukovú záťaž a dopady na životné prostredie v ochranných pásmach a pod prekážkovými rovinami súčasných vzletových a pristávacích dráh a navrhovanej paralelnej vzletovej a pristávacej dráhy letiska M. R. Štefánika do vzdialenosti 15 km,,

#### **6. V oblasti rozvoja nadradenej technickej infraštruktúry v znení regulatívov č. 6.3, 6.8, 6.9, 6.12, 6.12.1, 6.12.2, 6.12.3, 6.12.4, 6.13, 6.13.2, 6.13.2.1, 6.13.2.3, 6.13.2.5, 6.16**

6.3 rešpektovať koridory existujúcich a navrhovaných vedení,

6.8 preferovať výstavbu kanalizácií a čistiarní odpadových vôd v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov,

6.9 podporovať zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou z veľkozdrojov a chrániť koridor pre prívod vody zo Žitného ostrova na Záhorie,

6.12 na úseku verejných vodovodov

6.12.1 zvyšovať spoľahlivosť zásobovania pitnou vodou rozširovaním diverzifikácie zdrojov a budovaním vodárenských dispečingov,

6.12.2 zavádzať opatrenia na znižovanie strát vody, orientovať investície na rekonštrukciu diaľkovodných potrubí a vodovodných sietí,

6.12.3 zabezpečovať podľa návrhu plánu územného rozvoja a z neho vyplývajúcich potrieb prípravu zdrojov vody tak, aby sa docielil súlad medzi rozvojom vodného hospodárstva, ochranou prírody a ekologickou stabilitou územia,

6.12.4 znižovať straty vody a tým i prevádzkové náklady,

6.13 na úseku verejných kanalizácií v súlade s Konceptiou vodohospodárskej politiky Slovenskej republiky do roku 2015 a Plánom rozvoja verejných vodovodov a verejných kanalizácií pre územie Slovenskej republiky zabezpečiť ochranu podzemných zdrojov vody a iných vôd budovaním kanalizácií a ČOV predovšetkým zo zreteľom na:

6.13.2 rozvoj odkanalizovania a čistenia odpadových vôd v jednotlivých obciach v súlade s novými majetkoprávnymi a hospodárskymi podmienkami a v súlade z toho vyplývajúcimi novými koncepciami budovania verejných kanalizácií a čistiarní odpadových vôd s cieľom:

6.13.2.1 znižovať rozdiel medzi podielom odkanalizovaných obyvateľov a podielom zásobovaných obyvateľov pitnou vodou,

6.13.2.3 zabezpečiť zodpovedajúcu úroveň odvádzania a sekundárneho (biologického) čistenia komunálnych odpadových vôd z aglomerácií s produkciou organického znečistenia od 2000 EO do 10 000 EO v časovom horizonte do 31. 12. 2015 v súlade s plánom rozvoja verejných kanalizácií,

6.13.2.5 uprednostňovať v rozvojových územiach delený systém odvádzania odpadových vôd, s odvedením nekontaminovaných dažďových vôd do prirodzeného ekosystému s cieľom vylepšenia vodohospodárskej bilancie prirodzených recipientov a racionálneho využívania jestvujúcich kapacít stokových sietí a čistiarní odpadových vôd,

6.16 utvárať priaznivé podmienky pre intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie ako lokálnych doplnkových zdrojov k systémovej energetike,

## **7. V oblasti nadradenej infraštruktúry odpadového hospodárstva v znení regulatívov č. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.6, 7.7**

7.1 podporiť doriešenie problematiky ekologického zneškodňovania komunálnych odpadov z územia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,

7.2 zabezpečiť postupnú sanáciu, prípadne rekultiváciu nevyhovujúcich skládok odpadov a starých environmentálnych záťaží do roku 2005,

7.3 sanovať prednostne skládky lokalizované v územiach prvkov regionálneho územného systému ekologickej stability a v územiach, kde bezprostredne ohrozujú životné prostredie a podzemné vody,

7.4 riešiť výhľadovo zneškodňovanie odpadov skládkovaním v kraji najmä výstavbou regionálnych veľkokapacitných skládok odpadov,

7.6 zabezpečiť lokality na výstavbu zariadení na zneškodňovanie, recykláciu, dotriedňovanie a kompostovanie odpadov,

7.7 zabezpečiť na území kraja plochy pre plánovaný systém kontajnerizácie na nakladanie s nebezpečným odpadom a sieť recyklačných stredísk nebezpečných odpadov v etape rokov 1997 - 2000.

## **II. Verejnoprospešné stavby znení regulatívov č. 1., 5., 5.3, 14., 15., 15.1, 15.2, 17., 18., 20.**

Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov sú tieto:

1. sieť sledovacích, dokumentačných a výskumných staníc (stanovišť) v blízkosti, prípadne v areáloch nadregionálnych biocentier a biokoridorov,

5. trasy a križovatky diaľnic a rýchlostných ciest:

5.3 rýchlostná komunikácia R7 – R 11,5/100 (ďaleký výhľad R 22,5/100) v trase križovatka diaľnice D4 – Rovinka obchvat juhom – Dunajská Lužná obchvat juhom – hranica Bratislavského kraja v smere na územie Trnavského samosprávneho kraja,

14. kanalizácie a čistiarne odpadových vôd a s tým spojené zariadenia,

15. trasy verejných vodovodov

15.1 verejných vodovodov na zásobovanie pitnou vodou,

15.2 vodovody na zásobovanie obyvateľstva, priemyselno-technologických a priemyselných parkov a logistických centier pitnou vodou,

17. územie a zariadenia regionálnych veľkokapacitných skládok odpadov,

18. stavby a zariadenia na zneškodňovanie, recykláciu, dotriedňovanie a kompostovanie odpadov,

20. prístaviská, prístavné hrany a súvisiace stavby dopravnej a technickej infraštruktúry prístavísk vodnej dopravy na Dunaji.

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 262/1992 Zb., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 199/1995 Z. z., zákona č. 229/1997 Z. z. a nálezu Ústavného súdu

*Slovenskej republiky č. 286/1996 Z. z. pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.*

Riešené územie „Zmien a doplnkov č. 01/2009“ vzhľadom na jeho rozsah a funkčné využitie predstavuje zmenu lokálneho charakteru, čo nie je v kolízii s rozvojom sídelnej štruktúry na regionálnej úrovni (VÚC). Stavby a opatrenia vyplývajúce z ÚPN VÚC boli riešené v schválenej dokumentácii „Územného plánu obce Dunajská Lužná“ v znení neskorších zmien a doplnkov.

# **A. ZMENY A DOPLNKY ZÁVÄZNEJ TEXTOVEJ ČASTI**

## **I. Návrh záväznej časti**

*Schválená dokumentácia „Zmien a doplnkov územného plánu obce č. 01/2006“ nahradila pôvodný text kapitoly č. XXI. Záväzná časť územného plánu obce novým textom, čím vznikla nová záväzná časť územného plánu obce.*

*Nasledujúci text bude samostatnou prílohou jednotlivých kapitol novej záväznej časti, spracovanej v „Zmenách a doplnkoch územného plánu obce č. 01/2006“ v znení neskorších zmien a doplnkov (Zmeny a doplnky č. 01/2008) a bude sa vzťahovať len na lokality č. 1 a 2, riešené v tejto dokumentácii:*

### **I. Záväzná časť územného plánu obce**

#### **1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania**

Územný plán obce stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby. V rámci tohto územia sú stanovené regulačné bloky. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (Schéma záväzných častí riešenia). Regulatívy priestorového usporiadania majú charakter kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov.

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

#### **Maximálna výška objektov**

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov danú počtom podlaží. Možnosť podkrovia nad touto výškou je vyjadrená značkou +. Maximálna výška objektov je stanovená nasledovne:

- 3+ nadzemné podlažia pre regulačný blok B2 (pre bytové domy)
- 2+ nadzemné podlažia pre regulačné bloky B1, B2 (pre rodinné domy).

*Poznámka: Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia.*

#### **Intenzita využitia plôch**

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy objektami k ploche pozemku, resp. regulačného bloku x 100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie. Regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený nasledovne:

- 45% pre regulačné bloky B1 (len pre združené rodinné domy) a B2 (len pre združené rodinné domy a pre bytové domy s viac ako 2/3 parkovacích miest pod objektom BD)
- 35% pre regulačné bloky B2 (len pre bytové domy s menej ako 2/3 parkovacích miest pod objektom BD)
- 33% pre regulačné bloky B1 a B2 (len pre samostatne stojace rodinné domy).

Výmera pozemkov je obmedzená nasledovne:

- min. 600 m<sup>2</sup> pre rodinné domy s 1 bytovou jednotkou, min. 800 m<sup>2</sup> pre rodinné domy s 2 bytovými jednotkami, min. 1000 m<sup>2</sup> pre rodinné domy s 3 bytovými jednotkami – pre regulačné bloky B1 a B2
- min. 800 m<sup>2</sup> (400 m<sup>2</sup> na 1 RD) pre rodinný dvojdom, min. 350 m<sup>2</sup> (x počet RRD) pre radové rodinné domy, pričom v prípade viacerých bytových jednotiek v jednej časti dvojdomu alebo radového domu sa na každú bytovú jednotku musí navyiac pripočítať min. 150 m<sup>2</sup> – pre regulačné bloky B1 a B2.

### Podiel nespevnených plôch

Regulatív určuje minimálny podiel nespevnených plôch (pomer nespevnených plôch k ploche pozemku, resp. regulačného bloku x 100). Do nespevnených plôch sa započítava verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch, úžitkovej vegetácie, polí a ostatných plôch, okrem zastavaných a spevnených plôch. Podiel nespevnených plôch je rozdielom celkovej plochy regulačného bloku a spevnených a zastavaných plôch. Minimálny podiel nespevnených plôch je stanovený nasledovne:

- 35% pre regulačné bloky B1, B2 (len pre SRD a ZRD)
- 20% pre regulačné bloky B2 (len pre BD).

### Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa Vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi rodinných domov sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

Pre výstavbu rodinných domov v regulačných blokoch B1 a B2 je stanovená záväzná stavebná čiara vo vzdialenosti min. 5,5 m od hranice pozemku (pri riešení parkovania pred objektom) resp. 3,0 m od hranice pozemku (pri inom riešení parkovania).

Pri umiestňovaní bytových domov na ploche regulačného bloku B2, nachádzajúcich sa v dotyku s plochami rodinných domov (existujúcimi a navrhovanými) navrhujeme dodržiavať min. 3 m vzdialenosť objektu bytového domu od hranice pozemku. Zároveň je potrebné usporiadanie a konfiguráciu jednotlivých objektov navrhnuť tak, aby sa vylúčilo ich vzájomné tienenie a dodržali sa vo vnútorných priestoroch určených na dlhodobý pobyt ľudí vyhovujúce svetlotechnické podmienky podľa NV SR č. 353/2006 Z. z. o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia.

### Druh zástavby

- samostatne stojace rodinné domy – minimálne 80% zastavaných plôch pri zastavanosti 35-45% a minimálne 60% zastavaných plôch pri zastavanosti do 35% pre regulačné bloky B1
- samostatne stojace rodinné domy – minimálne 60% zastavaných plôch pri zastavanosti 35-45% a minimálne 60% zastavaných plôch pri zastavanosti do 35% pre regulačné bloky B2
- združené rodinné domy (radové, átriové, dvojdomy) – maximálne 20% zastavaných plôch pri zastavanosti 35-45% a maximálne 40% zastavaných plôch pri zastavanosti do 35% pre regulačné bloky B1 a B2
- bytové domy – maximálne 20% zastavaných plôch pri zastavanosti 35-45%, 0% zastavaných plôch pri zastavanosti do 35% pre regulačné bloky B2.

## **2. Zásady a regulatívy funkčného využívania územia**

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná (záväzná) funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Funkčné plochy hlavnej

funkcie musia v rámci regulačného bloku tvoriť minimálne 70% funkčných plôch. Funkčné plochy sú definované ako podlažné plochy.

Regulatívy sa vzťahujú jednak na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby. V rámci tohto územia sú definované regulačné bloky označené podľa hlavného funkčného využitia. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (schéma záväzných častí riešenia).

#### Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok B1

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch (B1)**

Doplnkové funkčné využitie:

- občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky)
- výroba a podnikateľské aktivity - len drobné remeselno-výrobné prevádzky
- šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy
- verejná a vyhradená zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru.

#### Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok B2

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **bývanie v rodinných a bytových domoch (B2)**

Doplnkové funkčné využitie:

- občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky)
- výroba a podnikateľské aktivity - len drobné remeselno-výrobné prevádzky
- šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy
- verejná a vyhradená zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru.

### **3. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti**

Riešenie „Zmien a doplnkov č. 01/2006“ nepočíta s výstavbou väčších areálov občianskej vybavenosti v nových rozvojových plochách č. 1 a 2. Výstavba občianskej vybavenosti v polyfunkcii s bývaním v nových rozvojových plochách č. 1 a 2, resp. realizácia zariadení športu a oddychu je možná.

Relevantné druhy a typy zariadení občianskej vybavenosti pre situovanie v obytnej zóne sú nasledujúce:

- maloobchodné predajne potravinárskeho tovaru (potraviny, zelenina-ovocie, mäsiarstvo, pekáreň)

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

Relevantné druhy a typy zariadení športu a oddychu sa počítajú nasledujúce:

- viacúčelové ihriská pre loptové športy
- detské ihriská s vybavením
- verejne prístupné oddychové plochy a parky.

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

*Pre každé zariadenie občianskej vybavenosti je potrebné zdokladovať nároky na dopravnú obsluhu a statickú dopravu, dopravné nároky a nároky na technickú obsluhu jednotlivých prevádzok riešiť na vlastnom pozemku.*

#### **4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia**

- mimo zastavané územie rešpektovať ochranné pásma cesty III. triedy v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb. - pozri kapitolu XXIII. Súpis ochranných pásiem a bod č. 10 „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“
- v zastavanom území rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie ciest tretej triedy v kategórii MZ 8,5 (8,0) /50, vo funkčnej triede B3
- mimo zastavaného územia rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie ciest III. triedy v kategórii C 7,5 /60
- podmienkou realizácie rozvojových zámerov v zmysle dokumentácie „Zmien a doplnkov č. 01/2009“ je posúdenie nárastu dopravy na príľahlých komunikáciách a ich križovatkách - v prípade, že posúdenie nevyhoví na výhľadové obdobie stanovené STN, je potrebná aj úprava týchto pozemných komunikácií v súlade s platnými STN resp. zníženie plánovanej výstavby obce
- projektovo pripraviť nové miestne komunikácie pre dopravné napojenie nových rozvojových plôch a definovať ich ako verejnoprospešné stavby
- zaradiť miestne komunikácie (navrhované i existujúce) do funkčných tried v zmysle STN 73 6110
- pre verejné komunikácie a súkromné komunikácie pre 8 a viac b .j. funkčnej triedy C2, C3 a D1 uvažovať s min. šírkou koridoru 8 m
- pre verejné komunikácie funkčnej triedy C2 uvažovať s obojstranným pásom zelene, pre C3 s min. jednostranným pásom zelene
- dopravné napojenia novonavrhovaných obslužných a upokojených komunikácií riešiť samostatne v súlade s platnými STN
- na pozemkoch pre rodinné domy vymedziť min. 2 parkovacie miesta / b .j.
- na pozemkoch pre bytové domy vymedziť min. 1 miesto / 1-izbový byt, 1,5 miesta / 2-izbový byt, 2 miesta / 3-izbový byt
- návrh statickej dopravy riešiť v ďalších stupňoch PD na zonálnej úrovni v zmysle STN 73 6110 - odstavovanie vozidiel v obytných zónach riešiť na vlastných pozemkoch rodinných domov alebo

- v garážach, kapacitu parkovísk na verejných priestranstvách a pri vybavenosti navrhovať v súlade s STN 73 6110 pri stupni automobilizácie 1:3,5
- priechody pre chodcov vyznačiť zvislým a vodorovným dopravným značením a podľa potreby aj znížením dovolenej jazdnej rýchlosti, chodníky v miestach priechodov vybaviť bezbariérovými úpravami
  - šírkové usporiadanie plánovaných peších a cyklistických trás navrhnuť v ďalších stupňoch PD v zmysle STN 73 6110
  - rešpektovať výhľadové kategórie cesty III. triedy v zastavanom území a mimo zastavaného územia v zmysle STN 73 6110 v kategóriách a funkčných triedach podľa požiadaviek vlastníka cesty (BSK)
  - prípadné umiestnenie autobusových zastávok navrhovať v zmysle STN 736425 Stavby pre dopravu, autobusové, trolejbusové a električkové zastávky.

### **5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia**

- rešpektovať ochranné pásma technických zariadení a líniových stavieb - pozri kapitolu XXIII. Súpis ochranných pásiem a bod č. 10 „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“
- zabezpečiť dostatočnú kapacitu pitnej vody pre výhľadovú potrebu obyvateľstva riešeného územia
- v max. miere zokruhovať rozvodnú sieť pitnej vody
- odvádzanie splaškových odpadových vôd riešiť s nasmerovaním do existujúcej stokovej siete a do ČOV v Hamuliakove
- rozšíriť splaškovú kanalizáciu do nových rozvojových lokalít
- riešiť odvádzanie dažďových vôd - v maximálnej miere zdržať v území a zachovať retenčnú schopnosť územia primeranou hustotou zástavby
- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 666/2004 Z. z. o ochrane pred povodňami
- ochranu vodných pomerov a vodných zdrojov riešiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách ( vypúšťanie odpadových a osobitných odpadových vôd do povrchových vôd)
- na základe urbanistickej koncepcie rozvoja obce bilancovať nároky na el. energiu a navrhnuť riešenie zásobovania el. energiou
- rozvodné el. siete v zastavanom území navrhovať káblovými vedeniami v zemi
- transformovne v zastavanom území uvažovať prednostne murované alebo prefabrikované
- zabezpečiť dostatočnú kapacitu zemného plynu pre výhľadovú potrebu obyvateľstva riešeného územia
- rozšíriť plynovody do nových rozvojových lokalít
- realizovať opatrenia vedúce k zníženiu spotreby tepla na vykurovanie a prípravu TÚV,
- stimulovať inštalovanie slnečných kolektorov na prípravu TÚV na objektoch IBV,
- posúdiť možnosti využitia netradičných zdrojov energie
- postupne zabezpečiť komplexnú technickú vybavenosť pre nové rozvojové plochy
- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov, zabezpečiť vecnú a časovú koordináciu stavieb prípadných rekonštrukcií existujúcich zariadení mimo riešeného územia s novonavrhovanými stavbami
- zabezpečiť zdroje vody a zriadiť odberné miesta na verejnom vodovode podľa § 8 ods. 1 vo vzdialenosti podľa prílohy č. 4 vyhlášky č. 699/2004 Z. z. MV SR o zabezpečovaní stavieb vodou na hasenie požiarov.
- bezpečne zachytávať a odvádzat dažďové vody



- dodržiavať preventívne protierózne opatrenia v rámci povodia, t. j. rešpektovať správne agrotechnické postupy, udržiavať a vytvárať ochranné vegetačné pásy v blízkosti poľnohospodárskych plôch, zriaďovať vsakovacie plochy.
- pri navrhovaní zariadení civilnej ochrany (ochranných stavieb pre obyvateľstvo) v ďalších stupňoch dokumentácie (Územný plán zóny, Projektová dokumentácia stavieb) postupovať v zmysle Zákona č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, najmä § 4 citovaného zákona:
  - o budovanie ochranných stavieb vykonávať v územných obvodoch podľa kategorizácie územia Slovenskej republiky
  - o ochranné stavby v územných obvodoch umiestňovať:
    - v budovách zabezpečujúcich úkrytie pre najpočetnejšiu zmenu zamestnancov a pre osoby prevzaté do starostlivosti,
    - v budovách poskytujúcich služby obyvateľstvu, najmä v nemocniciach, hoteloch, ubytovniach, internátoch, všetkých typoch škôl, bankách, divadlách, kinách, poisťovniach, telovýchovných objektoch, zabezpečujúcich úkrytie podľa prevádzkovej a bytovacej kapacity pre personál a osoby prevzaté do starostlivosti,
    - v hypermarketoch a polyfunkčných domoch podľa projektovanej kapacity návštevnosti pre personál a osoby prevzaté do starostlivosti,
    - v budovách štátnych orgánov, orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy pre plánovaný počet zamestnancov a pre osoby prevzaté do starostlivosti.
- pri zabezpečovaní požiadaviek vyplývajúcich zo záujmov CO postupovať v zmysle vyhlášky MV SR č. 388/2006 Z.z.o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany – v podrobnejších stupňoch PD technicky zabezpečiť najmä varovanie obyvateľstva a vyznamenanie osôb (§2 odsek 3 uvedenej vyhlášky)
- pri výbere vhodných podzemných alebo nadzemných priestorov stavieb na jednoduché úkryty budované svojpomocne rešpektovať požiadavky v zmysle vyhlášky MV SR č. ~~297/1994~~ 532/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a dbať na:
  - o vzdialenosť miesta pobytu ukrývaných osôb tak, aby sa mohli v prípade ohrozenia včas ukryť,
  - o zabezpečenie ochrany pred rádioaktívnym zamorením a pred preniknutím nebezpečných látok,
  - o minimalizáciu množstva prác nevyhnutných na úpravu týchto priestorov,
  - o statické vlastnosti a ochranné vlastnosti,
  - o vetranie prirodzeným alebo núteným vetraním vonkajším vzduchom filtračným a ventilačným zariadením,
  - o utesnenie.
- vo všetkých stupňoch projektovej dokumentácie každej stavby vyčleniť dostatočné plochy na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady a separovane zbierané zložky odpadov.

## **6. Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt**

- v jednotlivých etapách realizácie ÚPN obce dodržiavať podmienky ochrany historických a kultúrnospoločenských pamiatok, archeologických nálezísk v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu
- zachovať a chrániť Hornožitnoostrovskú protipovodňovú hrádzu vyhlásenú v r. 1994 Ministerstvom kultúry ako kultúrnu a technickú pamiatku
- v jednotlivých etapách realizácie a uplatňovania územného plánu v praxi musí byť splnená nasledovná podmienka v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP (úplné znenie 109/1998 Z. z.) a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu:

- Investor / stavebník si musí od pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiadať konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k porušeniu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.

### **7. Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability**

#### **Rešpektovať existujúce a navrhované chránené územia:**

- **Chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov** – celé riešené územie patrí do CHVO Žitný ostrov v zmysle § 27 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách

*Poznámka: Ostané chránené územia sa nachádzajú mimo riešeného územia Zmien a doplnkov č. 01/2009. Patria sem:*

- *Chránená krajinná oblasť (CHKO) Dunajské luhy (vyhl. č. 81/1998 Z. z. zo dňa 3.3.1998, platné od 1.5.1998) – na hranici riešeného územia v k. ú. Nové Košariská, juhozápadný cíp katastra sa nachádza už v CHKO, do CHKO patrí rBC Topoľové hony.*
- *Chránené územie európskeho významu (CHÚEV) 82. Biskupské Luhy SKUEV0295 – nachádza sa na hranici riešeného územia v k. ú. Nové Košariská na parc. č. 2756, 2765-časť, 2766, 2775.*
- *Chránené vtáčie územie (CHVÚ) Dunajské Luhy SKCHVÚ007 – nachádza sa na hranici riešeného územia v k. ú. Nové Košariská na parc. č. 2756, 2765, 2766, 2775.*
- *Chránený strom (CHS) Dub letný v Dunajskej Lužnej S 481 (Quercus robur - vyhl. Všeobecne záväznou vyhláškou Krajského úradu v Bratislave č. 6/2002 z 21.10.2002) – v k. ú. Jánošíková na parc. č. 99/1 a 103/1*
- *Chránený strom (CHS) Novolipnický platan S 233 (platan javorolistý – platanus hispanica Munchh. - vyhl. Všeobecne záväznou vyhláškou Krajského úradu v Bratislave č. 1/1996 z 12.11.1996) – v k. ú. Nová Lipnica na dvore rodinného domu č. d. 356.*

#### **Rešpektovať navrhované prvky RÚSES a MÚSES a v súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. vypracovať presné vymedzenie prvkov s cieľom vyznačenia ich plôch:**

- mBK – miestne biokoridory – mBK1 1. etapa, navrhovaný v pôvodnej dokumentácii, prechádza v dotyku so severozápadným okrajom riešeného územia (okolo Hornožitnoostrovnej hrádze).

*Poznámka: Ostané prvky sa nachádzajú mimo riešeného územia Zmien a doplnkov č. 01/2009. Patria sem:*

- *rBC30 (pôvodne v MÚSES č. 5) – regionálne biocentrum Kalinkovo – Okrúhle*
- *rBKXVI – regionálny biokoridor Dunaj – Malý Dunaj*
- *mBC1 (pôvodne č. 4) – miestne biocentrum v lokalite Kamenný pasienok*
- *mBC2 (pôvodne č. 6) – miestne biocentrum v lokalite Les*
- *mBC3 (pôvodne č. 7) – miestne biocentrum v lokalite Prípor*
- *mBC4 (pôvodne č. 3) – skupina stromovej a krovinnej vegetácie, súčasť regionálneho biokoridoru*

#### **Uplatniť navrhované ekostabilizačné prvky MÚSES:**

- interakčný prvok líniový – aleje, vetrolamy a sprievodná zeleň komunikácií (pozdĺž cesty III. triedy).

#### **Rešpektovať:**

- rešpektovať režim chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov podľa Nariadenia vlády SR č. 46/1978 Zb. v znení neskorších predpisov so zohľadnením environmentálnych cieľov pre útvary povrchových a podzemných vôd podľa § 5 vodného zákona

- do projektovej dokumentácie pre územné a stavebné konanie nových rozvojových plôch je potrebné zapracovať a následne realizovať tieto regulačné opatrenia:
  - vytvoriť územnú rezervu pre funkčnú izolačnú stromovú a kríkovú zeleň všade tam, kde dochádza k nezlučiteľnosti obytnej funkcie s inými funkciami (v riešenom území dopravná funkcia)
  - navrhované priestory na vytvorenie polyfunkčnej krajinskej zelene (v riešenom území a v jeho dotyku dobudovanie prvkov ÚSES, sprievodnej zelene cestných komunikácií) riešiť plošnými alebo pásovými výsadbami stromov s krovitým podrastom alebo trvalými trávnyimi porastami.

### **8. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie**

Z hľadiska zlepšenia podmienok životného prostredia obce je potrebné zabezpečiť tieto opatrenia:

- plynofikácia v navrhovaných rozvojových plochách s cieľom eliminácie znečistenia ovzdušia (resp. využitie elektrickej energie alebo alternatívnych zdrojov na zásobovanie teplom)
- výstavba verejného vodovodu v nových rozvojových lokalitách
- výstavba verejnej kanalizácie v nových rozvojových plochách, zamedzenie vzniku nepovolených skládok odpadov s cieľom zabezpečiť ochranu kvality podzemných vôd
- výsadba ochrannej izolačnej zelene pozdĺž komunikácií s cieľom eliminácie znečistenia ovzdušia a hluku od dopravy
- v nových rozvojových plochách pre bývanie nevyčleňovať plochy pre stavby, ktoré by mohli neprímeraným hlukom, zápachom, resp. prachom obťažovať obyvateľov centra obce
- pri umiestňovaní podnikateľských aktivít do obytnej zóny je potrebné zhodnotiť vplyv každej prevádzky na zložky životného prostredia vrátane hluku a vibrácií a preukázať, že vplyvom prevádzky nebudú prekročené limitné hodnoty určené právnymi predpismi pre jednotlivé zložky životného prostredia vrátane hluku a vibrácií vo vzťahu k územiu určenému na rekreáciu, oddych a bývanie (pre oddelenie týchto areálov od obytnej zóny je vhodné navrhnutie izolačnej zelene)
- v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie
- v ďalších stupňoch PD požadovať splnenie nasledovných podmienok:
  - zabezpečiť kvalitatívne a kvantitatívne vyhovujúce zásobovanie plánovaného územia pitnou vodou podľa NV SR Č. 354/2006, ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu. Uvedené inžinierske siete budovať v časovom predstihu event. súbehu s navrhovanou zástavbou
  - usporiadanie a konfiguráciu novonavrhovaných objektov riešiť tak, aby boli dodržané požiadavky NV SR Č. 353/2006 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia
  - návrh riešenia výroby zosúladiť s požiadavkami na zabezpečenie zdravých životných podmienok bývania v novonavrhovanej obytnej zástavbe (hluk, znečisťujúce látky v ovzduší)
  - urbanizáciu riešeného územia usmerňovať s ohľadom na maximálnu ochranu prírody a podzemných vôd (Chránená vodohospodárska oblasť Žitný ostrov)
- navrhovanú urbanizáciu (priestorovú a funkčnú reguláciu) záujmového územia riešiť v zmysle § 31 zákona č. 364/2004 o vodách
- pri príprave a realizácii výstavby venovať pozornosť zneškodňovaniu odpadov - postupovať v súlade so zákonom č. 223/2001 Z. z. o odpadoch
- obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou (dodržiavať regulatívy min. podielu nespevnených plôch v území v zmysle bodu 1. tejto kapitoly)

- optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch - kostra ES, koordinácia stavebných činností ...).
- riešiť strety záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS)
- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce právnych predpisov z oblasti životného prostredia platné v v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny a Vyhláška MŽP SR č. 24/2003 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z., Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, Zákon č. 578/2003 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov.

### **9. Vymedzenie zastavaného územia**

Zastavané územie obce je vymedzené všetkými plochami regulačných blokov vyznačených v Schéme záväzných častí riešenia, t. j. existujúcimi zastavanými plochami a plochami určenými na zastavanie – pozri výkres „Schéma záväzných častí riešenia“.

Riešené územie „Zmien a doplnkov č. 01/2009“ sa nachádza v zastavanom území obce, navrhovanom na začlenenie do zastavaného územia v pôvodnej dokumentácii (ÚPN obce Dunajská Lužná v znení neskorších zmien a doplnkov).

### **10. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 01/2009“ je potrebné vymedziť tieto ochranné pásma (od existujúcich zariadení a trás, resp. prípadných navrhovaných):

- obojstranné ochranné pásmo pobrežných pozemkov v zmysle ustanovení § 49 zákona č. 364/2004 o vodách: **10 m** od vzdušnej päty, respektíve brehovej čiary toku (OP platí aj pre Hornožitnoostrovnu hrádzu) z dôvodov vykonávania činnosti správcu toku. Do tohto územia nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, žiadame pevné stavby ani súvislú vzrastlú zeleň. Toto územie nie je možné poľnohospodársky obhospodarovať. Musí byť zachovaný prístup mechanizácie správcu vodného toku a povodia k pobrežným pozemkom z dôvodu údržby a kontroly. Všetky prípadné križovania inžinierskych sietí a komunikácií s vodným tokom musia byť riešené podľa STN 73 6822 – Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi a akékoľvek stavebné aktivity v ochrannom pásme tokov musia byť prerokované so správcom toku a povodia.
- ochranné pásmo cesty III. triedy stanovené mimo zastavaného územia (v extraviláne) **20 m** od osi komunikácie – ochranné pásmo v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.,
- ochranné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 56 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
  - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
- bezpečnostné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 57 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
  - určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľa distribučnej siete pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe
- ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:

- od 1 kV do 35 kV vrátane: 1. pre vodiče bez izolácie 10 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m, 2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m, v súvislých lesných priesekoch 2 m, 3. pre zavesené káblivé vedenie 1 m
- v ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané:
  - zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky
  - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m
  - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou
  - uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky
  - vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku
  - vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy
  - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemajú poškodiť vodiče vzdušného vedenia
  - vlastník pozemku je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a príjazd k vedeniu a na tento účel umožniť prevádzkovateľovi udržiavať voľný pruh pozemkov (bezlesie) v šírke 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej z vonkajšej strany nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podporného bodu)
- ochranné pásma vonkajšieho podzemného elektrického vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla:
  - 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
  - v ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je zakázané:
    - zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažné mechanizmy
    - vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu
- ochranné pásma elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36:
  - s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
  - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
  - v ochrannom pásme elektrickej stanice je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice
- ochranné pásma vodovodov a kanalizácií v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov: do priemeru DN 500 **1,5 m** na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia, priemeru DN500 a viac **2,5 m** na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o telekomunikáciách č. 195/2000 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia

- obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem medzinárodného letiska M. R. Štefánika Bratislava, určených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 3.7.1981 (výškové obmedzenie stavieb, ktoré sa týka aj stavebných mechanizmov použitých pri realizácii stavieb) stanovené:
    - šikmou prekážkovou rovinou vzletového a pristávacieho priestoru VPD 13-31, ktorá stúpa priamo, v sklone 1:70 (1,43 %), od kratšej základne ochranného pásma prevádzkových plôch letiska do vzdialenosti 15 000 m (obmedzujúca výška sa v k. ú. Nové Košariská pohybuje v rozmedzí 200 – 223 m n. m.)
    - šikmou prekážkovou rovinou vzletového a pristávacieho priestoru VPD 04-22, ktorá stúpa v zakrivenom tvare, v sklone 1:70 (1,43 %), od kratšej základne ochranného pásma prevádzkových plôch letiska do vzdialenosti 15 000 m (obmedzujúca výška sa v k. ú. Nové Košariská pohybuje v rozmedzí 310 – 343 m n. m.)
    - kužeľovou prekážkovou plochou, ktorá stúpa v sklone 1:25 (4 %), od okraja ochranného pásma vodorovnej roviny do výšky 272 m n. m. (obmedzujúca výška sa v k. ú. Nové Košariská pohybuje v rozmedzí 220 – 272 m n. m.)

V zmysle §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve v znení neskorších predpisov (letecký zákon) je potrebné prejednať s Leteckým úradom SR tieto stavby, nachádzajúce sa mimo ochranných pásiem letiska:

    - vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písm. a)
    - stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1 písm. b)
    - zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1 písm. c).
  - ochranné pásmo kultúrnej pamiatky Hornožitnoostrovská hrádza v zmysle Rozhodnutia č. MK – 954-3 z 22.9.1994
- Pri akejkoľvek činnosti vo vymedzenom ochrannom pásme je nutné dodržať ustanovenia § 32 zákona NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu, v znení neskorších predpisov“.

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 01/2009“ je potrebné vymedziť tieto chránené územia:

- **CHVO Žitný ostrov** (Chránená vodohospodárska oblasť) – celé riešené územie.

### **11. Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny**

#### **Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby**

V zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 108, ods. 3) a vyhlášky č. 55/2001 Z. z. sú vymedzené verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia. V riešenom území je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby v zmysle zoznamu uvedenom v schéme záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (pozri bod 14.).

#### **Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny**

Možno predpokladať, že k deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na ploche č. 1, a to z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejnú komunikáciu.

Delenie a sceľovanie pozemkov určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

„Zmeny a doplnky č. 01/2009“ nevymedzujú žiadne plochy pre asanácie ani chránené časti krajiny.

### **12. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny**

Pre rozvojové lokality č. 1 a 2 = regulačné bloky B1 a B2 nie je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny (ÚPN Z).

### **13. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' územno-plánovací podklad**

Pre rozvojové lokality č. 1 a 2 = regulačné bloky B1 a B2 nie je potrebné obstarat' územnoplánovací podklad – urbanistickú štúdiu.

### **14. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb**

Záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

- **grafická časť** – Schéma záväzných častí riešenia v rozsahu legendy
- **textová časť** – kapitola č. D. I: Záväzné časti riešenia.

Zoznam verejnoprospešných zariadení a líniových stavieb:

1. Miestne komunikácie, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú dopravné napojenie územia (obslužné komunikácie a príslušné zariadenia dopravy podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
2. Siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity energiami (elektrické a plynové rozvody a príslušné zariadenia elektrickej a plynovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
3. Siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity pitnou a úžitkovou vodou (vodovodné rozvody a príslušné zariadenia vodovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
4. Siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú odvádzanie a čistenie odpadových vôd (rozšírenie čistiarní odpadových vôd, kmeňové stoky, hlavné zberače a ostatná kanalizačná sústava s príslušnými zariadeniami kanalizačnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti.

#### *Charakteristika VP stavieb:*

*Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, (podľa zoznamu uvedeného v Zákone č. 50/1976 Zb., §108, odsek 2), možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť"). Podľa § 26 ods. 6 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách je možné vyvlastniť pozemky pri budovaní vodnej stavby a podľa § 21 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách je možné vyvlastniť pozemky pri výstavbe týchto sietí.*

*Verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) (verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.*

## Prehľadná tabuľka záväznej regulácie

Označenie regulač. bloku	Regulatívy priestorového usporiadania				Regulatívy funkčného využitia		Regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia		Regulatívy špecifické
	max. počet podlaží (max. výška)	max. % zastavanosti	min. % nesp. plôch	druh zástavby (% zastavaných plôch)	hlavná (záväzná) funkcia	neprípustné funkcie	min. výmera OV (m <sup>2</sup> /1 obyv.)	min. výmera plôch pre šport, oddych a zeleň (m <sup>2</sup> /1 obyv.)	
B1	1+ pri zahusťovaní zástavby v záhradách RD (RD), B2 (len v prípade zahusťovania zástavby v záhradách RD) 2+ (ostatné RD)	33 (pre SRD) 45 (pre ZRD)	35	SRD min. 80 pri zastavanosti 35-45%, min. 60 pri zastavanosti do 35% ZRD max. 20 pri zastavanosti 35-45%, max. 40 pri zastavanosti do 35% (ZRD nie je prípustný pri zahusťovaní zástavby RD v záhradách)	bývanie v RD	výroba priem. a poľn. s negat. a ruš. vplyvmi sklady, skládky a plochy tech. vybav. nadlok. char.	1	2	Pri zahusťovaní zástavby SRD v záhradách dodržiavať max. výšku umiestnenia ± 0,0 stavby bez podpivničenia + 30 cm nad terénom, pre stavby s podpivničením max. + 60 cm nad terénom.  Pre výstavbu RD dodržať záväznú stavebnú čiaru min. 5,5 m od hranice pozemku (pri riešení parkovania



Označenie regulač. bloku	Regulatívny priestorového usporiadania				Regulatívny funkčného využitia		Regulatívny umiestnenia občianskeho vybavenia		Regulatívny špecifické
	max. počet podlaží (max. výška)	max. % zastavanosti	min. % nesp. plôch	druh zástavby (% zastavaných plôch)	hlavná (záväzná) funkcia	neprípustné funkcie	min. výmera OV (m <sup>2</sup> /1 obyv.)	min. výmera plôch pre šport, oddych a zeleň (m <sup>2</sup> /1 obyv.)	
									pred objektom) resp. min. 3,0 m od hranice pozemku (pri inom riešení parkovania).
B2	3+ (pre BD) 2+ (pre RD)	33 (pre SRD) 35 (pre BD s menej ako 2/3 parkovacích miest pod objektom BD) 45 (pre ZRD a BD s viac ako 2/3 parkovacích miest pod objektom BD)	35 (pre SRD a ZRD) 20 (pre BD)	SRD min. 60 pri zastavanosti 35-45% a do 35% ZRD max. 20 pri zastavanosti 35-45%, max. 40 pri zastavanosti do 35% (ZRD nie je prípustný pri zahusťovaní zástavby RD v záhradách) BD max. 20 pri zastavanosti	bývanie v RD a BD	výroba priem. a poľn. s negat. a ruš. vplyvmi sklady, skládky a plochy tech. vybav. nadlok. char.	1	2	Pri zahusťovaní zástavby SRD v záhradách dodržiavať max. výšku umiestnenia ± 0,0 stavby bez podpivničenia + 30 cm nad terénom, pre stavby s podpivničným max. + 60 cm nad terénom. Pre výstavbu RD dodržať záväznú stavebnú

Označenie regulač. bloku	Regulatívny priestorového usporiadania				Regulatívny funkčného využitia		Regulatívny umiestnenia občianskeho vybavenia		Regulatívny špecifické
	max. počet podlaží (max. výška)	max. % zastavanosti	min. % nesp. plôch	druh zástavby (% zastavaných plôch)	hlavná (záväzná) funkcia	neprípustné funkcie	min. výmera OV (m <sup>2</sup> /1 obyv.)	min. výmera plôch pre šport, oddych a zeleň (m <sup>2</sup> /1 obyv.)	
				35-45%, 0 pri zastavanosti do 35% (BD nie je prípustný pri zahusťovaní zástavby RD v záhradách)					čiaru min. 5,5 m od hranice pozemku (pri riešení parkovania pred objektom) resp. min. 3,0 m od hranice pozemku (pri inom riešení parkovania).

**Vysvetlivky k skratkám, použitým v 2.-5. a 10. stĺpci tabuľky:**

BD = bytové domy

RD = rodinné domy - SRD = samostatne stojace rodinné domy (druh zástavby RD)

- ZRD = združené rodinné domy - radové RD, átriové RD, dvojdomy, štvordomy (druh zástavby RD).

## **B) ÚPRAVA SMERNEJ TEXTOVEJ ČASTI**

### **XXIII. Vyhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy**

*Schválená dokumentácia „Zmien a doplnkov územného plánu obce č. 01/2006“ zmenila pôvodný názov kapitoly č. XXIII. (Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely).*

*Nasledujúci text bude samostatnou prílohou kapitoly č. XXIII., spracovanej v pôvodnej dokumentácii a v „Zmenách a doplnkoch územného plánu obce č. 01/2006“ v znení neskorších zmien a doplnkov (Zmeny a doplnky č. 01/2008) a bude sa vzťahovať len pre lokality č. 1 a 2, riešené v tejto dokumentácii:*

Vyhodnotenie strát poľnohospodárskeho pôdneho fondu je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podklady k vyhodnoteniu boli získané z dokumentácie „Územný plán sídelného útvaru Dunajská Lužná“ a „Dunajská Lužná – zmeny a doplnky územného plánu obce č. 01/2006“.

Podľa Zákona č. 220/2004 Z. z. (príloha č. 3), ktorý na základe 7-miestneho kódu BPEJ uvádza kategorizáciu poľnohospodárskej pôdy do 9 skupín kvality, patrí poľnohospodárska pôda navrhovaná na vyňatie do 2. skupiny kvality.

Hranice lokalít pre zástavbu a plocha na vyňatie PP sú zakreslené v grafickej časti. Ide o zmenu funkčného využitia rozvojovej plochy navrhovanej v pôvodnej dokumentácii „Územný plán sídelného útvaru Dunajská Lužná“ – rozvojová plocha č. 01/2009-1. Rozvojová plocha č. 01/2009-2 sa nachádza na nepoľnohospodárskej pôde.

Zábery PP pre príp. líniové dopravné stavby, ktoré budú súčasťou navrhovanej plochy, sú zahrnuté v záberoch tejto plochy.

#### **Porovnanie alternatívneho umiestnenia stavby na poľnohospodárskej pôde (§ 12 ods. b/ zákona č. 220/2004 Z. z.)**

##### **Nulový variant**

„Zmeny a doplnky územného plánu obce č. 01/2009“ sa nemôžu spracovávať variantne (pri riešení zmien a doplnkov ÚPD sa vychádza zo stavebného zákona, kde sa pri obstarávaní zmien a doplnkov postupuje podľa § 22 - §28 stavebného zákona – v zmysle uvedených ustanovení nie je možné predložiť alternatívne riešenie a tak sa zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie z hľadiska alternatívneho riešenia posudzujú podľa vo vzťahu k nulovému riešeniu).

Nulový variant preto v prípade „Zmien a doplnkov územného plánu obce č. 01/2009“ predstavuje súčasný stav – t. j. stav, ktorý by nastal, ak by sa navrhovaná činnosť neuskutočnila.

##### **Variant „rozvojový“ predložený v „Územnom pláne sídelného útvaru Dunajská Lužná“**

Tento variant predstavuje stav, ktorý by nastal, ak by sa uskutočnila činnosť (výstavba zariadení občianskej vybavenosti) navrhovaná v pôvodnej dokumentácii („Územný plán sídelného útvaru Dunajská Lužná“).

##### **Variant „rozvojový“ predložený v „Zmenách a doplnkoch územného plánu obce č. 01/2009“**

Koncepcia riešenia „Zmien a doplnkov územného plánu obce č. 01/2009“ – ako variantu „rozvojového“ uvažuje s umiestnením rozvojového zámeru na poľnohospodárskej pôde s nasledovným poradovým číslom, označením funkčnej charakteristiky a uvedením účelu:

- 1 - Bývanie v RD (B1) - zmena funkcie z „občianskej vybavenosti“ na „bývanie“ (zmena pôv. funkcie bola odsúhlasená poslancami Obecného zastupiteľstva)

*Poznámka: Ďalší zámer riešený „Zmenách a doplnkoch územného plánu obce č. 01/2009“ (t. j. zámer č. 01/2009-2.) nebol navrhovaný na poľnohospodárskej pôde, preto ho neuvádzame v tomto texte ani v tabuľke záberov PP.*

Keďže vôbec došlo k obstaraniu a spracovaniu „Zmien a doplnkov č. 01/2009“, je zrejmé že obec Dunajská Lužná oproti nulovému variantu (súčasný stav) a variantu „rozvojovému“ predloženému v „Územnom pláne sídelného útvaru Dunajská Lužná“ preferuje variant „rozvojový“ s využitím rozvojovej plochy pre funkciu bývania v rodinných domoch, ktorý predstavuje optimálne riešenie s dlhodobou perspektívou rozvoja obce.

Napriek tomu, že nemohlo byť spracované alternatívne riešenie, v procese obstarania „Zmien a doplnkov územného plánu obce č. 01/2009“ sa poslanci OZ a spracovateľský kolektív zaoberal vhodnosťou umiestnenia navrhovanej funkčnej plochy a lokalitu č. 1 navrhol z hľadiska dodržania zásad trvalo udržateľného rozvoja na území obce ako vhodnú.

**Požadované zmeny (funkčného využitia) v udelenom súhlase príslušného orgánu ochrany PP k dokumentácii "Územný plán sídelného útvaru Dunajská Lužná"(ÚPN SÚ)**

Žiadateľ: Obec Dunajská Lužná, Spracovateľ: ÚPn s.r.o.

Kraj: Bratislavský, Obvod: Senec

Lokalita označ.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy		Druh pozemku	Vybud. hydromelior. zariadenia	Časová etapa realizácie	Iná informácia	
				celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ					výmera v ha
01/2009-1 (v ÚPN SÚ č. 56)	k.ú. Jánošíková	bývanie v RD (v ÚPN SÚ občianska vybavenosť)	0,1971	0,1172	0002002/2.	0,1172	trvalé trávne porasty	–	návrh	0,0799 ha = nepoľnohospodárska pôda (ostatné plochy)