



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

PUSTÉ ÚĽANY

ZMENY A DOPLNKY Č. 5

ČISTOPIS

ktorým sa mení a dopĺňa ÚPN obce Pusté Úľany,
schválený uznesením OZ č. 73/2017, zo dňa 13.12.2017
v znení zmien a doplnkov č.1 a 2, schválené Uzneseniami č. 29/2020, zo dňa 26.08.2020 a č.
68/2021, zo dňa 15.12.2021

Obstarávateľ:

Obec Pusté Úľany

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie podľa §2a zákona č.50/1976 Zb.:

Ing. Miriam Károlyiová, reg. č. 339

Spracovateľ:

a+office s.r.o.

Zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Štefan Müller, reg. č. 1036 AA

Obsah:

I. Údaje o dokumentácii, obstarávateľovi a spracovateľovi (str. 3)

II. Úprava smernej textovej časti: (str. 5)

A.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE (str. 6)

- A.1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši (str. 6)
- A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce (str. 7)
- A.1.3 Zhodnotenie súladu riešenia územia so zadáním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu (str. 7)

A.2. RIEŠENIE ÚPN OBCE (str. 7)

- A.2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN regiónu (str. 7)
- A.2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce (str. 7)
- A.2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str.8)
- A.2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami (str.9)
- A.2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení (str.10)
- A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia (str. 10)
- A.2.13 Konceptia starostlivosti o životné prostredie, hodnotenie z hľadiska vplyvov na životné prostredie (str. 10)
- A.2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov (str. 11)
- A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely (str. 11)

III. Zmeny a doplnky záväznej textovej časti: (str. 14)

B.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA (str. 15)

- B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia (str. 15)

B.7 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE (str. 15)

B.8 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV (str. 15)

B.9 VYMEDZENIE PLŔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY (str. 16)

- B.9.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby (str. 16)

B.11 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ UŠ (str. 17)

B.12 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB (str. 17)

B.13 PREHĽAD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV (str. 18)

C. Smerná grafická časť

- 1. Výkres širších vzťahov M 1:50000
- 4. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia M 1:5000
- 5.1 Výkres riešenia verejného technického vybavenia I. (konceptia riešenia vodného hospodárstva) M 1: 5000
- 5.2 Výkres riešenia verejného technického vybavenia II. (konceptia riešenia energetiky a telekomunikácií) M 1: 5000
- 6. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny M 1:5000
- 7. Výkres perspektívneho použitia PP a LP na nepoľnohospodárske účely M 1: 5000

D. Záväzná grafická časť

- 2.2 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia M 1:5000
- 3.2 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia - Záväzná časť riešenia a VP stavby M 1:5000

Grafická časť je spracovaná ako samostatná príloha.

I. ÚDAJE O DOKUMENTÁCII, OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI

Názov dokumentácie

ÚPN obce Pusté Úľany – Zmeny a doplnky č. 5 (ďalej len „ZaD č.5“).

Obstarávateľ dokumentácie

Obec Pusté Úľany, Obecný úrad, Hlavná 91/208, 925 28 Pusté Úľany,

odborne spôsobilá osoba podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov:

Ing. Miriam Károlyiová, Agátová 2510/22, 924 01 Galanta (registračné číslo: 339).

Spracovateľ dokumentácie

a+office s.r.o., Čerešňová 606/9, 925 28 Pusté Úľany,

zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Štefan Müller, autorizovaný architekt SKA (registračné číslo AA 1036).

spolupráca: Ing. arch. Alexandra Müllerová

Forma spracovania „ZaD č. 5“:

Textová časť obsahuje v smernej časti v kapitole A.1.1 „Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši“ prehľadné zhrnutie spracovania ZaD ÚPN obce. Smerná aj záväzná časť sú spracované formou úprav dotknutých kapitol (kapitoly, ktoré nie sú úpravami dotknuté, nie sú spracované).

Grafická časť je spracovaná formou priesvitiek na vybrané výkresy platného ÚPN (výkresy, ktoré nie sú úpravami dotknuté, nie sú spracované).

Predmetom pripomienkového konania sú vyznačené zmeny v texte a zmeny grafickej časti uvedené na priesvitkách.

Použité skratky a termíny:

ÚPN = územný plán

ÚPD = územno-plánovacia dokumentácia

ÚPP = územno-plánovacie podklady

ZaD = zmeny a doplnky

ÚP a SP = územné plánovanie a stavebný poriadok

ÚSES = územný systém ekologickej stability

UŠ = urbanistická štúdia

PD = projektová dokumentácia

ÚR = územné rozhodnutie

DÚR = dokumentácia pre územné rozhodnutie

II. ÚPRAVA SMERNEJ TEXTOVEJ ČASTI

A. SMERNÁ TEXTOVÁ ČASŤ

A.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

A.1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši

A.1.1.1 Dôvody na obstaranie

>> V závere sa vkladá text, ktorý znie >>

Obec Pusté Úľany je podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obstarávateľom ÚPD obce.

Na základe podnetu od vlastníka pozemkov na úpravu existujúceho rozvojového územia, obec obstarala ZaD č.5 platného ÚPN obce v znení ZaD.

A.1.1.3 Východiskové podklady

>> V závere sa vkladá text, ktorý znie >>

Zoznam východiskových podkladov:

- Závazná časť "ÚPN regiónu TTSK", vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Trnavského samosprávneho kraja č. 33/2014.
- ÚPN obce Pusté Úľany, schválený uznesením OZ č.73/2017, zo dňa 13.12.2017, v znení neskorších ZaD.
- Požiadavky obce na rozsah „ZaD č. 5“.

A.1.1.4 Ciele riešenia

>> V závere sa vkladá text, ktorý znie >>

Hlavným cieľom riešenia „ZaD č. 5“ sú:

Zmeny záväznej regulácie v regulačnom bloku **R/r** (v schválenej lokalite **10/r**):

Špecifické regulatívy: navrhované obytné objekty radiť k prislúchajúcej miestnej komunikácii pozdĺž jednotnej stavebnej čiaru - **stavebnú čiaru vo vzdialenosti od 4 m do 6 m od hranice pozemku určí urbanistická štúdia (UŠ)**

Špecifické regulatívy ďalej doplniť nasledovne:

- **zmeniť dopravné napojenie lokality na št. cestu III/1334**
- **rozdeliť regulačný blok 10/r na 3 samostatné, na seba nadväzujúce časti - etapy,**
- **na každej etape je potrebné vypracovať urbanistickú štúdiu, pričom v rámci 1. etapy sa bude riešiť aj uvažovaná nová miestna komunikácia, vedúca od št. cesty III/1334, s príľahlými pozemkami pre novú výstavbu RD**

Uvedené požiadavky vyplynuli z aktuálnej stavebnej situácie a zo žiadosti majiteľov pozemkov v lokalite **10/r**.

Po spracovaní „ZaD č. 5“ budú tieto prerokované podľa § 22 v súvislosti s § 31 stavebného zákona s verejnosťou a dotknutými orgánmi. Po prerokovaní bude predložené na preskúmanie a schválenie dodržania postupu obstarávania Okresnému úradu Trnava, odboru výstavby a bytovej politiky a následne predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Pustých Úľanoch.

A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce

>> V závere sa vkladá text, ktorý znie >>

ÚPN obce Pusté Úľany bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Pustých Úľanoch č. 73/2017 zo dňa 13.12.2017. Pôvodný ÚPN bol 2-krát aktualizovaný („ZaD č. 1“, schválené uznesením č. 29/2020 zo dňa 26.08.2020, a „ZaD č.2“, schválené uznesením č. 68/2021, zo dňa 15.12.2021).

Ďalšie aktualizácie sa týkajú regulačného bloku E – plochy prvkov ekologickej stability, a sú v štádiu spracovania a schvaľovania.

„ZaD č.3“ - žiadosť podaná vlastníkami pozemkov v lokalite „Pustouľfánske rybníky“, ktorou navrhli a požiadali, aby bola lokalita „Pustouľfánske rybníky“ zahrnutá do návrhu zmien a doplnkov územného plánu obce Pusté Úľany s funkčným využitím plochy rekreácie a športu.

„ZaD č.4“ - žiadosť o zmenu územného plánu, ktorú podala spoločnosť LEON Plus s.r.o., Ovocinárska 276/14A, 949 01 Nitra - Kynek. V nej žiada vlastník príslušných pozemkov o zmenu využitia územia na plochy rekreačné a športu, s funkciou ubytovacích zariadení a hygienických zariadení pre návštevníkov.

Pozemky, týkajúce sa „ZaD č.3“ a „ZaD č.4“ ležia pod južným okrajom obce, mimo jej zastavaného územia. Zmeny a doplnky č. 3 a 4 preto žiadnym spôsobom nezasahujú do zmien a doplnkov č. 5.

ÚPN obce Pusté Úľany je naďalej vhodnou dokumentáciou na usmerňovanie územného rozvoja obce Pusté Úľany. „ZaD č. 5“ menia a dopĺňajú schválenú dokumentáciu len v rozsahu podľa hlavných cieľov, definovaných v tabuľke kapitoly č. A.1.1.4 „Ciele riešenia“.

A.1.3 Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu

>> V závere sa vkladá text, ktorý znie >>

Zadanie ÚPN bolo vypracované a prerokované len v rámci spracovania pôvodnej dokumentácie ÚPN obce Pusté Úľany. Vzhľadom na charakter dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 5“, nové zadanie nebolo vypracované.

„Zmeny a doplnky č. 5“ sú v súlade so vstupnými cieľmi rozvoja v platnom „ÚPN obce Pusté Úľany“ a s jeho „Zadaním“ (schváleným na 7. zasadnutí Obecného zastupiteľstva obce Pusté Úľany zo dňa 8.9.2009), naplňajú hlavné ciele, vyplývajúce zo Zadania.

A.2. RIEŠENIE ÚPN OBCE

A.2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN regiónu

>> V závere sa vkladá text, ktorý znie >>

Dopady záväznej časti nadradenej ÚPD na riešenie „ZaD č. 5“

ÚPN regiónu TTSK bol schválený uznesením zastupiteľstva TTSK č.149/2014/08 zo dňa 17.12.2014, jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením TTSK č. 33/2014 zo dňa 17.12.2014. Regulatívy „ÚPN regiónu TTSK“, vzťahujúce sa na obec Pusté Úľany, boli vyhodnotené a premietnuté do riešenia platného ÚPN v znení neskorších zmien a doplnkov, preto ich opakovane neuvádzame.

A.2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Zmenami a doplnkami č.5 nedôjde k nárastu plochy zastavaného územia, nakoľko pôvodná rozvojová lokalita 10/r sa len rozdelí na 3 etapy a upraví sa regulatívy.

Návrh zastavaného územia zahŕňa tieto plochy:

- územie vymedzené hranicou zastavaného územia, evidovanou na katastrálnom úrade
- územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie rozvojovými plochami mimo zastavaného územia obce podľa Návrhu – celková výmera cca 69,47 ha.

Navrhovaná hranica zastavaného územia je vyznačená v grafickej časti.

Prírastok zastavaných území podľa rozvojových plôch ÚPN, navrhovaných mimo hranice zastavaného územia, je rekapitulovaný v nasledujúcej tabuľke:

Číslo rozvojovej plochy	Výmera plochy v ha	Prírastok ZÚ v ha	Poznámka
1/r	42,10	42,10	--
2/r	4,69	--	ZÚ
5/r	0,50	0,50	--
3/r	7,10	7,10	--
4/r	5,50	5,50	--
6/r	0,63	0,63	--
7/r	5,51	5,51	--
8/r	0,80	--	ZÚ
9/r	0,92	0,92	--
10/r	7,21	7,21	--
A	–	–	Centrálna zóna obce (vymedzenie)
B	–	–	Cyklistické komunikácie
Prírastok spolu	74,96	69,47	–

Celkový prírastok zastavaného územia je 69,47 ha.

A.2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

>> V uvedenej časti sa mení text, ktorý znie >>

■ **pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií** v zmysle §19 zákona 516/2021 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony

§ 19 Pásma ochrany vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie

K bezprostrednej ochrane vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie pred poškodením a na zabezpečenie ich prevádzkyschopnosti sa vymedzuje pásmo ochrany vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie (ďalej len „pásmo ochrany“), ktorým sa rozumie priestor v bezprostrednej blízkosti vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie. Ochranné pásma vodárenských zdrojov podľa osobitného predpisu týmto nie sú dotknuté.

Mimo súvisle zastavaného územia obce alebo územia určeného na zastavanie (ďalej len „zastavané územie“) sa pásma ochrany vymedzujú zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti

a) 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,

b) 3,0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.

V pásme ochrany okrem výkonu oprávnení správcu vodného toku podľa osobitného predpisu^{11b)} je zakázané

a) vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia, alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo k verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav,

b) vysádzať trvalé porasty,

c) umiestňovať skládky,

d) vykonávať terénne úpravy.

A.2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

A.2.10.2 Civilná ochrana obyvateľstva (ďalej len „CO“)

Obec má spracovanú Doložku CO, ktorá sa priebežne aktualizuje. Úkryty CO sú vybudované vo vytypovaných rodinných domoch.

V katastrálnom území obce Pusté Úľany sa nenachádzajú žiadne nadzemné ani podzemné zariadenia civilnej ochrany.

Návrhy v záujme civilnej ochrany:

- priebežne aktualizovať doložku CO, ktorá by okrem iného mala obsahovať:
 - zabezpečenie záujmov CO („zákon o CO“)
 - varovanie a vyznamenanie obyvateľstva v prípade po vypovedaní vojny, vyhlásení vojnového stavu, výnimočného stavu, núdzového stavu alebo mimoriadnej situácie (vyhláška MV SR č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany obyvateľstva)
- súčasnú analýzu a koncepciu kolektívnej ochrany obyvateľstva zamerať hlavne na ukrytie obyvateľstva (budovanie jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocne) – individuálnu ochranu obyvateľstva
- v nových rozvojových častiach obce doriešiť ochranu obyvateľstva ukrytím podľa zásad vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov, t. j.:
 - určiť druh, počty a kapacity ochranných stavieb, ako aj ich umiestnenie v stavbách (§4 ods. 2, 3, 4, 5 citovanej vyhlášky)
- ochranné stavby v územných obvodoch umiestňovať:
 - a) v budovách zabezpečujúcich ukrytie pre najpočetnejšiu zmenu zamestnancov a pre osoby prevzaté do starostlivosti,
 - b) v budovách poskytujúcich služby obyvateľstvu, najmä v nemocniciach, hoteloch, ubytovniach, internátoch, všetkých typoch škôl, bankách, divadlách, kinách, poisťovniach, telovýchovných objektoch, zabezpečujúcich ukrytie podľa prevádzkovej a ubytovacej kapacity pre personál a osoby prevzaté do starostlivosti,
 - c) v hypermarketoch a polyfunkčných domoch podľa projektovanej kapacity návštevnosti pre personál a osoby prevzaté do starostlivosti,
 - d) v budovách štátnych orgánov, orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy pre plánovaný počet zamestnancov a pre osoby prevzaté do starostlivosti.

Pri výbere vhodných podzemných alebo nadzemných priestorov stavieb na jednoduché úkryty budované svojpomocne rešpektovať požiadavky v zmysle vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a dbať na:

- vzdialenosť miesta pobytu ukrývaných osôb tak, aby sa mohli v prípade ohrozenia včas ukryť,
- zabezpečenie ochrany pred rádioaktívnym zamorením a pred preniknutím nebezpečných látok,
- minimalizáciu množstva prác nevyhnutných na úpravu týchto priestorov,
- statické vlastnosti a ochranné vlastnosti,
- vetranie prirodzeným alebo núteným vetraním vonkajším vzduchom filtračným a ventilačným zariadením,
- utesnenie.

Vzhľadom k reálnym možnostiam je predpoklad pre ochranu obyvateľstva ukrytím budovať ochranné stavby hlavne formou úkrytov budovaných svojpomocne v rodinných domoch (dvojúčelové stavby). Na určenie vhodných ochranných stavieb použiteľných na jednoduché úkryty vymenuje obec komisiu, ktorá určí ako vhodnú stavbu zapustený, polozapustený suterén, technické prízemie v rodinných domoch alebo bytových domoch, alebo iné vhodné nadzemné priestory stavieb, ktoré po vykonaní špecifických úprav musia zabezpečiť čiastočnú ochranu osôb pred účinkami mimoriadnych udalostí.

O vybraných priestoroch stavieb spracuje obec v spolupráci s vlastníkom objektu určovací list jednoduchého úkrytu budovaného svojpomocne. Vybrané vhodné podzemné, alebo nadzemné priestory musia spĺňať požiadavky v zmysle vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov.

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 vyzumenie osôb (§2 odsek 3 uvedenej vyhlášky)

Varovanie obyvateľstva bude obecným úradom zabezpečené reláciou v obecnom rozhlase, alebo inými mobilnými vyzumievacími prostriedkami.

A.2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení

Zmenami a doplnkami č.5 nedôjde k novým zásahom do ochrany prírody a tvorby krajiny, nakoľko pôvodná rozvojová lokalita 10/r sa týmito zmenami len rozdelí na 3 etapy a upravia sa regulatívy.

A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

A.2.12.1 Doprava

>> V závere sa vkladá text, ktorý znie >>

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 5“ dochádza k zmene v riešení verejného dopravného vybavenia.

Lokalita č. 10/r sa napojí na cestu III. triedy č. III/1334 novou miestnou komunikáciou triedy C3_6,5/30 (pozri výkres č. 4).

Podrobný návrh nového pripojenia lokality č. 10/r bude spracovaný v rámci spodrobnenia v UŠ a následne v ďalších stupňoch PD.

A.2.12.2 Vodné hospodárstvo

>> V závere sa vkladá text, ktorý znie >>

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 5“ dochádza k zmene v riešení verejného technického vybavenia (pozri výkres č. 5.1).

Lokalita č. 10/r sa napojí na existujúcu rozvodnú sieť pitnej vody aj novým verejným rozvodom, vedeným v profile novej ulice, vedúcej k št. ceste III/1334.

Odvod splaškových vôd z lokality 10/r – 1.etapa riešiť výtlačným potrubím do gravitačného rozvodu, vedúceho pod št. cestou III/1334.

Podrobný návrh pripojenia a riešenia rozvodov v lokalite č. 10/r bude spracovaný v rámci spodrobnenia v UŠ a následne v ďalších stupňoch PD.

A.2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie, hodnotenie z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie

Súčasný stav kvality životného prostredia riešeného územia je výsledkom vzájomného priestorového a časového pôsobenia stresových faktorov rôznej intenzity.

Prírodné stresové javy:

- ~~priamo dotknuté a bližšie kontaktné územie patrí do oblasti nízkeho radónového rizika~~

>> V závere sa vkladá text, ktorý znie >>

- predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika, ktoré môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia

A.2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

>> V uvedenej časti sa dopĺňa text, ktorý znie >>

- ložisko nevyhradeného nerastu (LNN) „Pusté Úľany - štrkopiesky a piesky“ (4803), ktoré využíva NIBES s.r.o., Bratislava s určeným chráneným ložiskovým územím (CHLÚ), ktorého ochranu zabezpečuje ALAS SLO-KIA, s.r.o. Bratislava.

A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely

Zmenami a doplnkami č.5 nedôjde k nárastu plochy záberu PPF, nakoľko rozvojová lokalita 10/r sa týmito zmenami len rozdelí na 3 etapy.

Súhlas na použitie poľnohospodárskej pôdy na iné účely v zmysle § 13 ods. 2 a §14 zákona č.220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v rámci návrhu Územného plánu obce Pusté Úľany v k. ú. Pusté Úľany, bol vydaný Okresným úradom Trnava, Odbor opravných prostriedkov, dňa 15.12.2016, pod č. OU-TT-OOP4-2016/037265.

A.2.16.2 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „ÚPN obce Pusté Úľany“

Žiadateľ: Obec Pusté Úľany

Spracovateľ: ÚPn s.r.o.

Kraj: Trnavský

Obvod: Galanta

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy			Užívateľ poľnohosp. pôdy	Vybud. hydromel. zariadenia	Časová etapa realizácie	Druh pozemku / Iná informácia
				Celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ	výmera v ha				
1/r	k.ú. Pusté Úľany	Plochy občianskej vybavenosti, nepoľnohospodárskej výroby a skladov (vedecko-technologický park)	42,10	37,269	0002002/2 0018003(2. 0002042/5.	24,369 6,40 6,50	súkromník	závlahy	návrh	orná pôda / pre lokalitu (parc. č. 1126/4,5) bol vydaný súhlas KPÚ-B 2008/00666/3822 zo dňa 01.12.2008 na účel „agroturistika“ a výmeru 37,269 ha v rámci návrhu ÚPN č. 1 obce Pusté Úľany (opätovná požiadavka na vydanie súhlasu je z dôvodu nového prepracovania Návrhu ÚPN)
2/r	k.ú. Pusté Úľany	Plochy rodinných domov	4,69	4,57	ZÚ	4,57	súkromník	--	návrh	orná pôda, 0,12 ha nepoľn. pôda / --
3/r	k.ú. Pusté Úľany	Plochy rodinných domov	7,10	7,10	0037002/2.	7,10	súkromník	závlahy	návrh	orná pôda / --
4/r	k.ú. Pusté Úľany	Plochy rodinných domov	5,50	5,50	0037002/2.	5,50	súkromník	závlahy	návrh	orná pôda / --
5/r	k.ú. Pusté Úľany	Plochy občianskej vybavenosti	0,50	--	0037002/2.	--	Obec Pusté Úľany	--	návrh	nepoľnohospodárska pôda / --
6/r	k.ú. Pusté Úľany	Plochy rodinných domov	0,63	0,63	0037002/2.	0,63	súkromník	závlahy	návrh	orná pôda / --

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy			Užívateľ poľnohosp. pôdy	Vybud. hydromel. zariadenia	Časová etapa realizácie	Druh pozemku / Iná informácia
				Celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ	výmera v ha				
7/r	k.ú. Pusté Úľany	Plochy rodinných domov	5,51	5,51	0037002/2.	5,51	súkromník	závlahy	návrh	orná pôda / --
8/r	k.ú. Pusté Úľany	Plochy rekreácie a športu – športoviská a oddychové plochy	0,80	--	ZÚ	--	Obec Pusté Úľany	--	návrh	nepoľnohospodárska pôda / --
9/r	k.ú. Pusté Úľany	Plochy špeciálnej zelene (pohrebiská)	0,92	0,92	0037002/2.	0,92	súkromník	závlahy	návrh	orná pôda / --
10/r	k.ú. Pusté Úľany	Plochy rodinných domov	7,21	4,30	0037005/2. 0038205/5.	3,40 3,81	súkromník	závlahy	návrh	orná pôda, 2,91 ha nepoľnohospodárska pôda / --
Spolu		--	74,96	65,799	--	65,799	--	--	--	4,33 ha nepoľn. pôda

ZÚ = zastavané územie obce.

III. ZMENY A DOPLNKY ZÁVÄZNEJ TEXTOVEJ ČASTI

B. ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ

B.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

B.4.1 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

- v zmysle §28 ods. 2 a §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve v znení neskorších predpisov (letecký zákon) je Dopravný úrad dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať Dopravný úrad o súhlas pri stavbách a zariadeniach:
 - ktoré by svojou výškou, resp. svojím charakterom mohli narušiť obmedzenie stanovené ochrannými pásmami letiska Kráľová
 - stavby a zariadenia 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)
 - zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1, písmeno d).

B.7 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje „ÚPN obce Pusté Úľany“ zastavané územie tak, že obsahuje:

- územie vymedzené hranicou zastavaného územia, evidovanou na katastrálnom úrade
- územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie rozvojovými plochami mimo zastavaného územia obce podľa Návrhu – celková výmera cca 69,47 ha.

Navrhovaná hranica zastavaného územia je definovaná vo výkresoch č. 3.1, 3.2.

B.8 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

>> V uvedenej časti sa mení text odstavca, ktorý znie >>

■ ~~prekážkové roviny Letiska Kráľová, stanovených v zmysle predpisu 1145 Športové letiská, kde výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené:~~

- ~~vnútornou vodorovnou prekážkovou rovinou s výškovým obmedzením 168 m n. m. Bpv.,~~
- ~~prekážkovou rovinou kužeľovej plochy (sklon 1:20) s výškovým obmedzením 168-203 m n. m. Bpv.~~

■ pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií v zmysle §19 zákona 516/2021 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony

§ 19 Pásma ochrany vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie

K bezprostrednej ochrane vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie pred poškodením a na zabezpečenie ich prevádzkyschopnosti sa vymedzuje pásmo ochrany vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie (ďalej len „pásmo ochrany“), ktorým sa rozumie priestor v bezprostrednej blízkosti vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie. Ochranné pásma vodárenských zdrojov podľa osobitného predpisu týmto nie sú dotknuté.

Mimo súvisle zastavaného územia obce alebo územia určeného na zastavanie (ďalej len „zastavané územie“) sa pásma ochrany vymedzujú zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti

- a) 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
- b) 3,0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.

V pásme ochrany okrem výkonu oprávnení správcu vodného toku podľa osobitného predpisu^{11b)} je zakázané

- a) vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia, alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo k verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav,
- b) vysádzať trvalé porasty,
- c) umiestňovať skládky,
- d) vykonávať terénne úpravy.

B.9 VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

B.9.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

V území, riešenom v ZaD č.5 ÚPN Pusté Úľany, sú vymedzené plochy pre tieto verejnoprospešné stavby (zoznam je uvedený aj v kapitole č. B.12):

- Miestne komunikácie (spoločné koridory miestnych komunikácií a sietí technickej infraštruktúry, vrátane cestných priekop, súvisiacich zariadení a možnosti rozšírenia)
- Zastávky hromadnej dopravy
- Zberné komunikácie - cesty I. a III. triedy (s možnosťou zmeny vo výhľadovom šírkovom usporiadaní, spoločné koridory cesty III. triedy a sietí technickej infraštruktúry, vrátane cestných priekop, súvisiacich zariadení a možnosti rozšírenia) – neoznačené v grafickej časti
- Miestne komunikácie, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú dopravné napojenie územia (miestne, cyklistické a pešie komunikácie a príslušné dopravné zariadenia podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
- Siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy (vrátane pásma ochrany), 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
- Siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú odvádzanie a čistenie odpadových vôd (kmeňové stoky, hlavné zberače a ostatná kanalizačná sústava s príslušnými zariadeniami kanalizačnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
- 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.

B.11 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ UŠ

„ÚPN obce Pusté Úľany“ vymedzuje potrebu obstaráť ÚPP – UŠ, resp. DÚR (komplexne pre objekty rodinných domov, podnikateľské objekty, komunikácie a inžinierske siete):

- **pre nové rozvojové plochy č. 1/r, 10/r (resp. pre logicky súvisiace časti týchto rozvojových plôch), UŠ môže byť spracovaná aj po etapách, etapy voliť podľa veľkosti územia**
- **pre rozvojové plochy v zastavanom území obce, ktoré môžu vzniknúť v nadmerných záhradách rodinných domov, UŠ môže byť spracovaná aj po etapách, etapy voliť podľa veľkosti územia**

Postupy spracovania a prerokovania UŠ upravuje zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 4) a Vyhláška č. 55/2001 Zb. (§3). Postupy územného konania upravuje zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 32-42).

Pri spracovaní UŠ, resp. DÚR, je potrebné dbať najmä na tieto požiadavky:

- v návrhu uličných priestorov zohľadniť potrebu zabezpečenia parkovacích miest pre verejnosť podľa požiadaviek obce a prísl. dopravného inšpektorátu
- v návrhu riešenia technickej vybavenosti uvažovať aj s umiestnením verejného rozhlasu
- v návrhu umiestnenia objektov v nadmerných záhradách v zastavanom území obce dôsledne dbať na zachovanie „súkromia“ na susediacich pozemkoch existujúcej zástavby.

B.12 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

V území, riešenom v ZaD č.5 ÚPN Pusté Úľany, sú vymedzené plochy pre verejnoprospešné stavby a verejnoprospešné opatrenia podľa nasledovného zoznamu:

- Miestne komunikácie (spoločné koridory miestnych komunikácií a sietí technickej infraštruktúry, vrátane cestných priekop, súvisiacich zariadení a možnosti rozšírenia)
- Zberné komunikácie - cesty I. a III. triedy (s možnosťou zmeny vo výhľadovom šírkovom usporiadaní, spoločné koridory cesty III. triedy a sietí technickej infraštruktúry, vrátane cestných priekop, súvisiacich zariadení a možnosti rozšírenia) – neoznačené v grafickej časti
- Miestne komunikácie, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú dopravné napojenie územia (miestne, cyklistické a pešie komunikácie a príslušné dopravné zariadenia podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
- Siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy (vrátane pásma ochrany), 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
- Siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú odvádzanie a čistenie odpadových vôd (kmeňové stoky, hlavné zberače a ostatná kanalizačná sústava s príslušnými zariadeniami kanalizačnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
- 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.

Verejnoprospešné stavby sú zakreslené vo výkrese č. 3.1, 3.2. Umiestnenie verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie pozemkov pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejšej dokumentácie (PD - DÚR).

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").

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 ÚPD) 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 ÚPD.

B.13 PREHĽAD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV

1.	Regulačný blok:	R/r
2.	Hlavné funkčné využitie: Plochy rodinných domov (plochy slúžiace pre výstavbu rodinných domov s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou - garáže, drobné hospodárske objekty).	
3.	Doplňkové funkčné využitie: Plochy bytových domov – len v rozvojovej ploche č.3/r Plochy občianskej vybavenosti – drobná doplnková podnikateľská činnosť (služby, obchod a iné prevádzky bez hygienických závad, nerušiacie obyvateľov obytného prostredia na okolitých parcelách), okrem činností s vysokými nárokmi na zásobovanie a statickú dopravu a okrem prevádzok reštauračných a stravovacích zariadení, pohostinstiev, vinární a herní Plochy rekreácie a športu – každodenná rekreácia bývajúcich obyvateľov (voľne prístupné oddychové plochy), detské ihriská a malé športové ihriská Plochy nepoľnohospodárskej výroby a skladov – drobné remeselné-výrobné prevádzky a sklady okrem zámočníckych, lakírnických a kovoobrábacích prevádzok a okrem prevádzok, ktoré sú strednými a veľkými zdrojmi znečisťovania ovzdušia v zmysle zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov Plochy poľnohospodárskej výroby - drobný chov zvierat pri rodinných domoch do veľkosti ½ dobytčej jednotky Plochy dopravnej vybavenosti - nevyhnutné pre obsluhu územia Plochy technickej vybavenosti - nevyhnutné pre obsluhu územia Plochy parkovej zelene	
4.	Nepripustné funkčné využitie: Plochy bytových domov, okrem bytových domov v rozvojovej ploche č. 3/r Plochy občianskej vybavenosti - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití Plochy rekreácie a športu - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití Plochy nepoľnohospodárskej výroby a skladov - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití Plochy ťažby, skládok odpadov, spaľovní Plochy poľnohospodárskej výroby - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití Plochy dopravnej vybavenosti - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití Plochy technickej vybavenosti - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití Plochy špeciálnej zelene – pohrebiská Činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce Činnosti zakázané v Chránenom vtáčom území Úľanská mokraď v zmysle platných predpisov (v lokalitách nachádzajúcich sa v CHVÚ)	
5.	Spôsob zástavby:	Izolovaná zástavba
6.	Limity využitia územia:	Podľa výkresu č. 3.1 a 3.2.
7.	Koeficient zastavanosti:	0,40
8.	Koeficient zelene:	0,30
9.	Max. podlažnosť:	2 NP
10.	Špecifické regulatívy:	navrhovaná výstavba v rozvojových plochách č. 3/r až 7/r, 10/r, nachádzajúcich sa v CHVÚ Úľanská mokraď, ale aj akákoľvek iná činnosť, ktorá nesúvisí so starostlivosťou o CHVÚ Úľanská mokraď alebo nie je pre starostlivosť oň potrebná, je z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny podmienená kladným posúdením príslušného úradu podľa ustanovení § 28 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a dodržaním záverov z uvedeného konania – t.j. uvedená výstavba resp. činnosť je bez splnenia uvedených podmienok neprípustná pred začatím činnosti v lokalite 10/r – v štádiu spracovania urbanistickej štúdie pre každú etapu, alebo pred spracovaním dokumentácie pre územné konanie – pred vydaním rozhodnutia o umiestnení stavby, musí byť podaná žiadosť o vypracovanie odborného stanoviska podľa §28 zákona o ochrane prírody a krajiny a následne sa bude postupovať podľa záverov stanoviska. výstavbu bytových objektov v lokalitách v dotyku s nezlúčiteľnými funkciami (výroba, doprava – cesta III. triedy) povolíť len za podmienky vytvorenia pásu izolačnej zelene resp. vykonania iných protihlukových opatrení (<u>vhodné stavebno-technické riešenia objektov</u> - napr. vhodná orientácia objektov voči zdroju hluku, použitie izolácií proti hluku z vonkajšieho prostredia, použitie vhodných výplní otvorov – okien a dverí, <u>vhodné konštrukcie oplatenia</u>) zabezpečiť etapizáciu výstavby aj v rámci povoľovacích procesov tak, aby bola

		<p>dosiahnutá kompaktnosť urbanistickej štruktúry – t. j. povoliť len výstavbu v priamej nadväznosti na existujúcu zástavbu obce resp. na už povolenú novú výstavbu zabezpečiť minimálne šírky koridorov pre komunikácie v obytných zónach 8 m navrhované obytné objekty radiť k prislúchajúcej miestnej komunikácii pozdĺž jednotnej stavebnej čiary – určiť stavebnú čiaru vo vzdialenosti min. 6 m od hranice pozemku, v lokalite 10/r stavebnú čiaru od 4 m do 6 m od hranice pozemku - určí urbanistická štúdia (UŠ)</p> <p>rozdeliť regulačný blok 10/r na 3 samostatné, na seba nadväzujúce časti - etapy, na každú etapu je potrebné vypracovať urbanistickú štúdiu, pričom 1. etapa bude riešiť uvažovanú novú miestnu komunikáciu, vedúcu od št. cesty III/1334, s príľahlými pozemkami pre novú výstavbu</p> <p>parkovanie riešiť v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2</p> <p>rešpektovať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitoly B.1. až B.13.</p>
--	--	---