



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE **PUSTÉ ÚĽANY** ZMENY A DOPLNKY Č. 2

ktorým sa mení a dopĺňa Územný plán obce Pusté Úľany,
schválený uznesením OZ č. 73/2017 zo dňa 13.12.2017

Obstarávateľ:

Obec Pusté Úľany

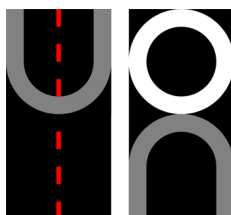
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie podľa §2a zákona č. 50/1976 Zb.:

Ing. arch. Miroslava Valková, reg. č. 300

Spracovateľ:

ÚPn s.r.o.

Zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Monika Dudášová, reg. č. 0734AA



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 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním 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.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia (str. 7)

A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely (str. 8)

Grafické prílohy:

4. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia M 1:10000

5.1 Výkres riešenia verejného technického vybavenia I. (konceptia riešenia vodného hospodárstva) M 1: 10000

5.2 Výkres riešenia verejného technického vybavenia II. (konceptia riešenia energetiky a telekomunikácií) M 1: 10000

6. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny M 1:10000

7. Výkres perspektívneho použitia PP a LP na nepoľnohospodárske účely M 1: 10000

III. Zmeny a doplnky záväznej textovej časti (str. 11)

B. ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ (str. 12)

B.13 Prehľad záväzných regulatívov (str. 12)

Grafické prílohy:

2.1 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia M 1:10000

3.1 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia - Záväzná časť riešenia a VP stavby M 1:10000

Poznámka: Číslovanie jednotlivých kapitol textovej časti a výkresov grafickej časti je prevzaté z platného ÚPN v znení neskorších ZaD.

I. ÚDAJE O DOKUMENTÁCII, OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI

Názov dokumentácie:

ÚPN obce Pusté Úľany - Zmeny a doplnky č. 2 (ďalej len „ZaD č. 2“).

Obstarávateľ dokumentácie:

Obec Pusté Úľany

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

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov: Ing. Miroslava Valková, Horná 81, 974 01 Banská Bystrica (registračné číslo: 300).

Spracovateľ dokumentácie:

ÚPn s.r.o.

Drotárska cesta 94, 811 02 Bratislava

Zodpovedný riešiteľ:

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

Riešiteľský kolektív:

Ing. arch. M. Dudášová

Ing. arch. P. Beňová.

Forma spracovania „ZaD č. 2“:

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-plánovací podklad

ZaD = zmeny a doplnky

ÚP a SP = územné plánovanie a stavebný poriadok

ÚSES = územný systém ekologickej stability.

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. V zmysle § 30 stavebného zákona má orgán územného plánovania sledovať, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady v území, resp. najmenej raz za štyri roky preskúmať ÚPN, či nie sú potrebné jeho ZaD alebo či netreba obstaráť nový ÚPN. Na základe podnetu na doplnenie nového rozvojového územia (rozšírenia existujúceho areálu za účelom budovania skladov zeleniny a súvisiacich stavieb) obec obstarala ZaD platného ÚPN obce. Časový horizont ÚPN obce Pusté Úľany v znení ZaD je **do r. 2040**.

A.1.1.3 Východiskové podklady

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

Pre „ZaD č. 2“ boli východiskové najmä tieto podklady:

- 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. 2“.

A.1.1.4 Ciele riešenia

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

Hlavné ciele riešenia „ZaD č. 2“ sú definované v nasledovnej tabuľke:

Ozn. v zmysle platného ÚPN	Ozn. v zmysle ZaD č. 2	Hlavné funkčné využitie v zmysle platného ÚPN (regulačný blok)	Hlavné funkčné využitie v zmysle ZaD č. 2 (regulačný blok)	Popis ZaD č. 2
--	11/r	Plochy poľnohospodárskej krajiny (K)	Plochy poľnohospodárskej výroby – poľnohospodárske sklady a dielne (P3/r)	Rozvojová plocha – rozšírenie existujúceho areálu za účelom budovania skladov zeleniny a súvisiacich stavieb

Po spracovaní „ZaD č. 2“ 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 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 jeden krát aktualizovaný („ZaD č. 1“, schválené uznesením č. 29/2020 zo dňa 26.08.2020).

„ZaD č. 2“ menia a dopĺňajú schválenú dokumentáciu len v rozsahu podľa „Hlavných cieľov riešenia“ (pozri popis v kapitole č. A.1.1.4). Neovplyvňujú koncepciu riešenia schválenej dokumentácie, len vytvárajú podmienky pre umiestnenie novej rozvojovej plochy.

A.1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu

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

Zadanie ÚPN obce bolo vypracované a prerokované len v rámci spracovania pôvodnej dokumentácie ÚPN obce Pusté Úľany (bolo schválené na 7. zasadnutí Obecného zastupiteľstva obce Pusté Úľany zo dňa 8.9.2009). Vzhľadom na charakter dokumentácie „ZaD č. 2“, iné zadanie nebolo vypracované.

„ZaD č. 2“ rešpektujú vstupné ciele rozvoja obce Pusté Úľany a požiadavky, stanovené v „Zadaní ÚPN obce Pusté Úľany“, a to najmä tento predbežný cieľ:

- získanie vhodných rezerv pre rozvoj jednotlivých funkčných plôch.

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. 2“

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.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

A.2.12.1 Doprava

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

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 2“ nedochádza k zmenám v riešení verejného dopravného vybavenia. Navrhovaná lokalita č. 11/r sa napojí na existujúce vnútroareálové komunikácie - ide o rozšírenie existujúceho areálu za účelom budovania skladov zeleniny a súvisiacich stavieb, areál je dopravne napojený na účelovú panelovú komunikáciu, vedúcu súběžne s cestou I/62 Senec - Galanta (pozri výkres č. 4).

Podrobný návrh pripojenia a riešenia vnútroareálovej dopravy v navrhovanej lokalite č. **11/r** bude spracovaný v ďalších stupňoch PD.

A.2.12.2 Vodné hospodárstvo

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

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 2“ nedochádza k zmenám v riešení verejného technického vybavenia (pozri výkres č. 5.1). Navrhovaná lokalita č. **11/r** sa napojí na vlastnú studňu, slúžiacu najmä na požiarne účely, na odvedenie splaškových vôd bude slúžiť nepriepustná žumpa a odvedenie dažďových vôd bude riešené do vsaku po ich predčistení - ide o rozšírenie existujúceho areálu za účelom budovania skladov zeleniny a súvisiacich stavieb, kde sa nepočíta s trvalými pracovnými miestami.

Podrobný návrh pripojenia a riešenia vnútroareálových rozvodov v navrhovanej lokalite č. **11/r** bude spracovaný v ďalších stupňoch PD.

A.2.12.3 Energetika

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

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 2“ nedochádza k zmenám v riešení verejného technického vybavenia (pozri výkres č. 5.2). Navrhovaná lokalita č. **11/r** sa napojí na existujúcu vnútroareálovú el. NN sieť (zdrojom je existujúca vlastná elektrická stanica) - ide o rozšírenie existujúceho areálu za účelom budovania skladov zeleniny a súvisiacich stavieb. S napojením na plynovodnú sieť sa neuvažuje.

Podrobný návrh pripojenia a riešenia vnútroareálových el. rozvodov v navrhovanej lokalite č. **11/r** bude spracovaný v ďalších stupňoch PD.

A.2.12.4 Telekomunikácie

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

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 2“ nedochádza k zmenám v riešení verejného technického vybavenia (pozri výkres č. 5.2). Navrhovaná lokalita č. **11/r** bude využívať služby mobilných operátorov ORANGE / Sitel. S napojením na podzemné telekomunikačné rozvody Slovak Telekom a.s. sa neuvažuje.

A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

A.2.16.1 Poľnohospodárska pôda

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

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy pre riešené územie „ZaD č. 2“ je spracované v zmysle zákona č. 202/2004 Z. z. v znení zákona č. 57/2013 Z. z. a podľa vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky č. 59/2013 Z. z. Odvody za odňatie poľnohospodárskej pôdy upravuje Nariadenie vlády č. 58/2013 Z. z. Pre vypracovanie poľnohospodárskej časti boli použité tieto podklady – bonitované pôdno-ekologické jednotky podľa ÚPN obce Pusté Úľany, podklady podľa Výskumného ústavu pôdozvedectva a ochrany pôdy, podklady o druhu pozemkov podľa www.katasterportal.sk.

Riešené územie sa nachádza na ploche poľnohospodárskej pôdy **mimo zastavaného územia**. Hranica lokality na zastavanie a plochy na vyňatie poľnohospodárskej pôdy je zakreslená vo výkrese č. 7. Podľa vyhlášky č. 59/2013 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 508/2004 Z. z. – príloha č. 9, patrí poľnohospodárska pôda, na ktorej sa navrhuje nová výstavba, do 2., 3. skupiny kvality (BPEJ 0002002/2., 0003003/3.). Najkvalitnejšou pôdou v k. ú. Pusté Úľany sú kódy **0017002/1., 0017005/1., 0019002/1., 0036002/2. 0037002/2.**

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

Nulový variant

„ZaD č. 2“ sa nemôžu spracovávať variantne (pri riešení ZaD ÚPD sa vychádza zo stavebného zákona, kde sa pri obstarávaní ZaD postupuje podľa § 22 - §28 stavebného zákona – v zmysle uvedených ustanovení nie je možné predložiť alternatívne riešenie a tak sa ZaD ÚPD z hľadiska alternatívneho riešenia posudzujú podľa vo vzťahu k nulovému riešeniu). Nulový variant preto v prípade „ZaD č. 2“ predstavuje súčasný stav – t. j. stav, ktorý by nastal, ak by sa navrhovaná činnosť uskutočnila v zmysle pôvodne navrhovaného funkčného využitia, t. j.:

Ozn. v zmysle platného ÚPN	Ozn. v zmysle ZaD č. 2	Hlavné funkčné využitie v zmysle platného ÚPN (regulačný blok)
--	11/r	Plochy poľnohospodárskej krajiny (K)

Variant „rozvojový“ predložený v „ZaD č. 2“

Koncepcia riešenia „ZaD č. 2“ – ako variantu „rozvojového“ – uvažuje s rozvojovým zámerom na poľnohospodárskej pôde s nasledovným poradovým číslom, funkčnou charakteristikou a uvedením účelu (popis):

Ozn. v zmysle platného ÚPN	Ozn. v zmysle ZaD č. 2	Hlavné funkčné využitie v zmysle ZaD č. 2 (regulačný blok)	Popis ZaD č. 2
--	11/r	Plochy poľnohospodárskej výroby – poľnohospodárske sklady a dielne (P3/r)	Rozvojová plocha – rozšírenie existujúceho areálu za účelom budovania skladov zeleniny a súvisiacich stavieb

Požiadavka na nový záber poľnohospodárskej pôdy (v etape návrhu)
podľa §13 zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy

3,3433 ha

Zdôvodnenie návrhu

Obec Pusté Úľany pristúpila k spracovaniu „ZaD č. 2“ najmä z dôvodu, že zástupcovia obce prehodnotili pôvodné riešenie ÚPN a majú záujem rozšíriť existujúci areál za účelom budovania skladov zeleniny a súvisiacich stavieb.

Použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v lokalite č. **11/r** odôvodňujeme tým, že lokalita sa nachádza na nechránenej poľnohospodárskej pôde a v nadväznosti na zástavbu existujúceho areálu, ktorá vytvára podmienky pre ďalší rozvoj.

Obec Pusté Úľany oproti nulovému variantu preferuje variant rozvojový, ktorý pre obec zabezpečí ďalší rozvoj a skvalitnenie rozvoja plánovaného v platnom ÚPN obce.

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „ZaD č. 2“

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. hydromelior. zariadenia	Časová etapa realizácie	Druh pozemku / iná informácia	
				celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ					výmera v ha
11/r	k. ú. Pusté Úľany	Plochy poľnohospodárskej výroby – poľnohospodárske sklady a dielne (P3/r)	3,3433	3,3433	0002002/2. 0003003/3.	1,6893 1,6540	súkromník	závlahy	návrh do roku 2040	orná pôda / --
Spolu	--	--	3,3433	3,3433	--	3,3433	--	--	--	--

III. ZMENY A DOPLNKY ZÁVÄZNEJ TEXTOVEJ ČASTI

B. ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ

B.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA (NAPR. URBANISTICKÉ, PRIESTOROVÉ, KOMPOZIČNÉ, KULTÚRNO-HISTORICKÉ, KÚPEĽNÉ, KRAJINNOEKOLOGICKÉ, DOPRAVNÉ, TECHNICKÉ) NA FUNKČNÉ A PRIESTOROVO HOMOGÉNNE JEDNOTKY

>> Za 4. odrážku v nadpise „Územie s predpokladom lokalizácie zástavby ...“ sa vkladá nová odrážka s textom, ktorý znie:>>

- P3/r: Plochy poľnohospodárskej výroby – poľnohospodárske sklady a dielne

B.13 PREHĽAD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV

ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE ÚZEMIE S PREDPOKLADOM LOKALIZÁCIE ZÁSTAVBY – NOVÉ ROZVOJOVÉ PLOCHY

>> Za 4. odrážku sa vkladá nová odrážka s textom, ktorý znie:>>

- P3/r: Plochy poľnohospodárskej výroby – poľnohospodárske sklady a dielne

>> Za tabuľku regulačného bloku ON/r sa vkladá nová tabuľka s textom, ktorý znie:>>

1.	Regulačný blok:	P3/r
2.	Hlavné funkčné využitie:	Plochy poľnohospodárskej výroby – poľnohospodárske sklady a dielne (plochy slúžiace pre poľnohospodárske sklady – najmä sklady zeleniny, dielne poľnohospodárskych strojov, prevádzky poľnohospodárskych služieb a súvisiace podporné stavby, s prípadným rizikom rušivých vplyvov na okolie).
3.	Doplňkové funkčné využitie:	Plochy občianskej vybavenosti – obchod a služby súvisiace s hlavným funkčným využitím Plochy rekreácie a športu – každodenná rekreácia pracovníkov (voľne prístupné oddychové plochy), detské ihriská a malé športové ihriská Plochy nepoľnohospodárskej výroby a skladov - okrem plôch uvedených v neprípustnom funkčnom využití Plochy dopravnej vybavenosti - nevyhnutné pre obsluhu územia Plochy technickej vybavenosti - nevyhnutné pre obsluhu územia Plochy parkovej zelene
4.	Neprípustné funkčné využitie:	Plochy rodinných domov Plochy bytových domov 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 - prevádzky, ktoré sú veľkými zdrojmi znečisťovania ovzdušia v zmysle zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov, okrem zdrojov, ktoré zabezpečujú vykurovanie týchto objektov Plochy ťažby, skládok odpadov, spaľovní Plochy dopravnej vybavenosti - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití

	Plochy technickej vybavenosti - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití Plochy špeciálnej zelene – pohrebiská	
5.	Spôsob zástavby:	Izolovaná zástavba
6.	Limity využitia územia:	Podľa výkresu č. 3.1 a 3.2.
7.	Koeficient zastavanosti:	0,50
8.	Koeficient zelene:	0,10
9.	Max. podlažnosť:	2 NP + podkrovie, príp. posledné ustupujúce podlažie
10.	Špecifické regulatívy:	rešpektovať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitoly B.1. až B.13.

>> Vo výkresoch č. 3.1, 3.2 sa v rámci pôvodnej legendy nahrádzajú chybné označenia regulačných blokov BO, Š, RC1, N1, T v úvode riadkov, a to označeniami RO, RŠ1, RŠ2, N, D – ide o zrejmu chybu (na konci riadkov je označenie uvedené správne - v zmysle výkresov). >>