



Zmena a doplnok č.8 Územný plán obce Dolná Streda

Marec 2022

SPRACOVATEĽ:	Ing. arch. Martin Baloga, PhD.
OSOBA ODBORNE SPÔSOBILÁ PRE OBSTARÁVANIE ÚPP A ÚPD:	Ing. Miroslav Polonec
OBSTARÁVATEĽ:	Obec Dolná Streda
DÁTUM:	marec 2022
ETAPA:	návrh na prerokovanie

A SPRIEVODNÁ SPRÁVA ZMENY A DOPLNKU

A.1 OBSAH

A	sprievodná správa zmeny a doplnku	1
A.1	Obsah.....	1
A.2	základné údaje.....	2
A.3	Zhodnotenie súčasnej ÚPD.....	2
A.4	hlavné ciele riešenia zmeny a doplnku územného plánu.....	3
A.5	vymedzenie riešeného územia zmeny a doplnku	3
A.6	súlad s úpd vyššieho stupňa a zadaním ÚPN.....	5
A.7	vymedzenie ochranných pásiem a chránených území.....	5
A.8	verejné dopravné a technické vybavenie.....	5
A.8.1	Dopravné vybavenie.....	5
A.8.2	Technické vybavenie	5
A.9	Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu.....	5
A.9.1	Svahové deformácie	5
A.9.2	Radónové riziko	5
A.9.3	Záplavové územia	5
A.9.4	Poddolované územia	5
A.10	Záber poľnohospodárskej a lesnej pôdy	6
A.10.1	Odôvodnenie záberov PP	6
A.10.2	Návrh záberov PP a LP	6
A.10.3	Zábery lesnej pôdy.....	7
B	zmeny a doplnky v záväznej časti	8

A.2 ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Zmena a doplnok č. 8 je vypracovaný na základe požiadavky Obce Dolná Streda. Začatie obstarania zmeny a doplnku bolo odsúhlasené Obecným zastupiteľstvom v Dolnej Strede a pokynov obstarávateľa.

Názov dokumentácie: Zmena a doplnok č. 8 Územného plánu obce Dolná Streda

Obstarávateľ: Obec Dolná Streda

Osoba odborne spôsobilá na obstaranie ÚPP a ÚPD: Ing. Miroslav Polonec, reg. č. 301

Spracovateľ: Ing. arch. Martin Baloga, PhD., autorizovaný architekt SKA, reg.č. 2090AA

Dátum: marec 2022

A.3 ZHODNOTENIE SÚČASNEJ ÚPD

Obec má schválený ÚPN mesta schváleného dňa 21.4.2005 uznesením č. 4/2005, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 1/2005 zo dňa 21.4.2005 s účinnosťou od 6.5.2005. Následne boli obstarané a schválené nasledovné zmeny a doplnky:

Poradie	Názov dokumentácie	Dátum a číslo uznesenia	Dátum a číslo VZN
1.	Zmeny a doplnky územného plánu obce - Aktualizácia územného plánu obce DOLNÁ STREDA, Zmeny a doplnky č.1	23.03.2006 3/2006	23.03.2006 VZN 1/2006
2.	Zmeny a doplnky územného plánu obce - Zmeny a doplnky Územného plánu obce Dolná Streda-Zmena č.02/2009	10.12.2009 8/2009	10.12.2009 2/2009
3.	Zmeny a doplnky územného plánu obce - Zmeny a doplnky Územného plánu obce Dolná Streda - Zmena č.03/2010	17.06.2010 4/2010	17.06.2010 3/2010
4.	Zmeny a doplnky územného plánu obce - Územný plán obce Dolná Streda -zmeny a doplnky č.04a/2012	30.05.2013 269/2013/8	30.05.2013 4/2013
5.	Zmeny a doplnky územného plánu obce - Územný plán obce Dolná Streda -Zmeny a doplnky č.05/2013	25.06.2013 280/2013/19	25.06.2013 5/2013
6.	Zmeny a doplnky územného plánu obce - č. 7/2018	10.10.2018 421/2018/26	10.10.2018 d.6 1/2005

Jednotlivé zmeny a doplnky boli metodicky spracované ako samostatné územnoplánovacie dokumentácie so záväznou časťou bez doplnenia pôvodnej dokumentácie. Za uvedený čas boli vydané viaceré metodické usmernenia ohľadom spracovania ÚPD a zároveň boli aktualizované územnoplánovacie podklady.

Z uvedeného dôvodu je súčasná územnoplánovacia dokumentácia málo prehľadná, preto pristúpilo obecné zastupiteľstvo ku komplexnej aktualizácii pri zachovaní súčasnej urbanistickej koncepcii a zámerov rozvoja obce.

A.4 Hlavné ciele riešenia zmeny a doplnku územného plánu

Hlavným cieľom zmeny je:

- aktualizácia grafickej časti na základe súčasne platnej legislatívy a potrebám orgánu územného plánovania a stavebného úradu
 - vypracovanie úplného znenia výkresu č. 2 Komplexný návrh
 - vypracovanie náložky na úplne znenie novým s vyznačením lokalít zmien a doplnkov
 - Doplnenie nového výkresu č. 8 – Schéma záväznej časti - Regulatívy
- Zrušenie pôvodných „záväzných častí“
- výmena záväznej časti a jej úprava podľa vyhlášky 55/2001 a odstránenie rozporov medzi grafickou a textovou časťou so zachovaním urbanistickej koncepcie riešenia, ako bolo uvedené v pôvodných „záväzných častiach“
- úprava funkčného využívania vo vybraných lokalitách (podľa kap. A.4)
- V záväznej časti sa upravuje:
 - Vrámcí koeficientu zelene sa dopĺňa podmienka zastúpenia vzrastlej zelene na min. 25%
 - V priemyselnej zóne sa dopĺňa výškové obmedzenie na max. 12 m v prípade technologických zariadení na max. 17 m (reg. S1)

Zmena je v súlade s hlavnými zásadami urbanistickej koncepcie v území.

A.5 Vymedzenie riešeného územia zmeny a doplnku

Úprava regulačných čiar a priestorových regulatívo je v lokalitách:

Označenie	Lokalita	Uznesenie	Súčasný ÚPN	Popis zmeny
1	Pri starej hrádzi (býv. betonárka)	335/2021/19	Plocha rekreácie	Zmena plochy rekreácie na plochu bývania v rodinných domoch.
		385/2022/22	-	Doplnenie podmienky podielu radových domov na 1/3 celkovej plochy do záväznej časti.
2	Pri starej hrádzi (býv. betonárka)	335/2021/19	Plocha rekreácie	Zmena plochy rekreácie a plochy výroby na plochu občianskej vybavenosti.
3	Priem. Areál juh (FAHR park)	274/2021/16 385/2022/22	Bez určenia	Doplnenie plochy výroby na plochách neurčených územným plánom. V súčasnosti plocha parkoviska.
4	Váhovská, Chládečná, Jána Majku, Kostolné námestie	385/2022/22	Plochy bývania v rodinných domoch, Plochy občianskej vybavenosti a nevýrobných služieb	Zjednotenie plôch bývania v rodinných domoch, občianskej vybavenosti a nevýrobných služieb na zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti.

Označenie	Lokalita	Uznesenie	Súčasný ÚPN	Popis zmeny
5	Vážska cyklomagistrála a Záhumenská ulica	385/2022/22	Plochy výroby	Zmena funkcie výroby na funkciu rekreácie.
6	Vážska cyklomagistrála a Záhumenská ulica	385/2022/22	Plocha rekreácie	Zmena funkcie rekreácie na funkciu výroby a výrobných služieb.
7	Cintorín	385/2022/22	Plocha bývania v rodinných domoch	Zmena funkcie bývania v rodinných domoch na cintorín
8	Váhovská ulica	385/2022/22	Plocha výroby	Zmena funkcie výroby a občianskej vybavenosti na zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti podľa skutkového stavu.
9	Váhovská ulica	385/2022/22	Poľnohospodárska pôda	Zmena plochy poľnohospodárskej pôdy na zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti podľa skutkového stavu
10	Chládečná ulica	385/2022/22	Bez určenia v ÚPN	Doplnenie plochy občianskej vybavenosti.
11	Pri Novej ulici	385/2022/22	Línia izolačnej zelene	Vypustenie vyznačenia línie izolačnej zelene.
Bez označenia vo výkrese.	Bývalý areál ŠM na Váhovskej ulici	385/2022/22	Územie vyžadujúce revitalizáciu.	Vypustenie „územia vyžadujúceho revitalizáciu“
12	Od zberného dvora po zjazd pri ČOV	385/2022/22		Doplnenie cyklochodníka a vypustenie niektorých úsekov na starej hrádzi.
13	Haviarske pole	385/2022/22	Plochy bývania v rodinných domoch - 2 np a podkrovie	Plochy bývania v rodinných domoch ostáva, mení sa výškový regulatív na 1 np a podkrovie.
14	Čerpacia stanica pri R1	385/2022/22	Poľnohospodárska pôda	Zmena na plochy občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry
15	Medzi galantskou cestou a diaľnicou	385/2022/22	Plochy trvalých trávnatých porastov	Zmena na plochy ornej pôdy

A.6 SÚLAD S ÚPD VYŠŠIEHO STUPŇA A ZADANÍM ÚPN

Zmeny a doplnky sú v súlade so zadaním ÚPN obce Dolná Streda, ktoré bolo schválené uznesením č. 2/2004 zo dňa 26.1.2004.

Navrhované zmeny a doplnky sú v súlade s ÚPN VÚC Trnavského kraja schváleného uznesením č. 149/2014/08 zo dňa 17.12.2014, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 33/2014 zo dňa 17.12.2014 s účinnosťou od 19.1.2014.

A.7 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Všetky ochranné pásma technickej a dopravnej vybavenosti tak, ako sú definované v ÚPN obce sú zachované.

Do územia zasahuje ochranné pásmo železnice a ochranné pásmo rýchlostnej komunikácie R1.

Obec nemá pamiatkovú rezerváciu. NKP sú vyznačené v územnom pláne.

Pre zabezpečenie ochrany archeologických nálezov a archeologických nálezísk v riešenom území je nevyhnuté postupovať v súlade s ustanoveniami zákona č. 49/2002 Z.z o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov. Krajský pamiatkový úrad Trnava zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk v územnom a stavebnom konaní a môže rozhodnúť o povinnosti vykonať archeologický výskum aj na mieste stavby alebo inej hospodárskej činnosti, ktoré nie je evidovaným archeologickým náleziskom, ak sa na tomto mieste dôvodne predpokladá výskyt archeologických nálezov.

A.8 VEREJNÉ DOPRAVNÉ A TECHNICKÉ VYBAVENIE

A.8.1 Dopravné vybavenie

Dopĺňa sa cyklochodník, zároveň sa mení napojenie cyklotrasy po straej hrádzi na základný komunikačný systém a niektoré úseky (podľa grafickej časti) sa vypúšťajú.

Základný komunikačný systém obce ostáva zachovaný.

A.8.2 Technické vybavenie

Nedochádza k zmenám v technickom vybavení územia.

A.9 VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

A.9.1 Svahové deformácie

Na území obce nie sú registrované lokality ohrozované zosuvmi.

A.9.2 Radónové riziko

Územie obce sa nachádza v oblasti so stredným radónovým rizikom.

A.9.3 Záplavové územia

Medzi územia vyžadujúce zvýšenú ochranu patria inundačné územia toku Váh. Obec má vybudovanú protipovodňovú ochranu. Lokality zmien a doplnkov sa týchto území nedotýkajú.

A.9.4 Poddolované územia

V území nie sú evidované poddolované územia.

A.10 ZÁBER POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDY

A.10.1 Odôvodnenie záberov PP

Ucelený návrh v zmene a doplnku zachováva územia vymedzené na využívanie poľnohospodárskej pôdy ako je v platnom územnom pláne. Dopĺňa nové lokality podľa skutočných požiadaviek a technickým možností územia.

A.10.2 Návrh záberov PP a LP

Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy pri návrhoch nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy je potrebné rešpektovať zásadu chrániť najkvalitnejšie a najproduktívnejšie poľnohospodárske pôdy v danom katastrálnom území, ktoré sú zaradené podľa kódov bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) uvedených v prílohe č. 2 nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy.

V k.ú. patrí medzi najkvalitnejšiu pôdu BPEJ: 0017002

Časť novonavrhovaných lokalít je tvorená najkvalitnejšou poľnohospodárskou pôdou v zmysle § 12 ods. 2 písm. a) zákona. Z uvedeného dôvodu pri trvalom zábere najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy vzniká v zmysle zákona pre stavebníka povinnosť platenia odvodov.

Celkom dochádza k novému záberu **2,873 ha** pôdy, z toho **0,9946 ha** poľnohospodárskej pôdy a **0,7439** najkvalitnejšej pôdy.

Tabuľka 1 Sumár záberov poľnohospodárskej pôdy podľa BPEJ za katastrálne územie

BPEJ	Prehľad podľa BPEJ
Najkvalitnejšia pôda	0,7439
0017002	0,7439
Ostatná pôda	0,2507
0015005	0,0193
0016001	0,1954
0017005	0,0321
0059001	0,0039
Celkový súčet	0,9946

Tabuľka 2 Sumár záberov podľa funkcie za katastrálne územie

Prehľad lokalít podľa funkcie	Kategória pôdy			
	Lokalita	nepoľnohospodárska pôda	poľnohospodárska pôda	Celkový súčet
D		1,5534	0,4370	1,9904
2021-1		1,5534	0,4370	1,9904
O		0,2993	0,5576	0,8569
2021-2		0,2993	0,5576	0,8569
Celkový súčet		1,8527	0,9946	2,8473

Tabuľka 3 Sumár záberov poľnohospodárskej pôdy podľa skupiny za katastrálne územie

skupina BPEJ	Prehľad podľa skupiny
1	0,7760
4	0,1954
6	0,0193
7	0,0039
Celkový súčet	0,9946

Tabuľka 4 Sumár podľa kvality poľnohospodárskej pôdy za katastrálne územie

Ochrana pôdy	Prehľad záberov chránenej pôdy
Ostatná pôda	0,2507
Najkvalitnejšia pôda	0,7439
Celkový súčet	0,9946

Tabuľka 5 Sumár podľa kategórie pôdy za katastrálne územie

Prehľad z.ú.	Kategória pôdy		
	nepoľnohospodárska pôda	poľnohospodárska pôda	Celkový súčet
mimo z.ú.	1,8352	0,9946	2,8298
v z.ú.	0,0175		0,0175
Celkový súčet	1,8527	0,9946	2,8473

A.10.3 Zábery lesnej pôdy

Lesná pôda sa nezaberá.

Podrobná tabuľka zaberanej poľnohospodárskej pôdy nových záberov je v prílohe č. 1.

B ZMENY A DOPLNKY V ZÁVÄZNEJ ČASTI

Závazná časť sa nahrádza novým znením, ako je uvedené v prílohe.

Súčasťou zmien a doplnkov je aj úplné znenie smernej a záväznej časti v znení zmien a doplnkov č. 7