



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA

GBELY

ZMENY A DOPLNKY č.8

N Á V R H

OBSTARÁVATEĽ:

Mesto Gbely

SPRACOVATEĽ:

Ing. arch. Petra Adamczaková

jún 2026

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA GBELY

Zmeny a doplnky č.8

NÁVRH

Obstarávateľ:

Mesto Gbely

Nám. slobody 1261

908 45 Gbely

Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie ÚPP a ÚPD

podľa § 12 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov:

Ing. Jana Jurkovičová,

osvedčenie o odbornej spôsobilosti č. 451

Zhotoviteľ:

Ing. arch. Petra Adamczaková

Hlavní riešitelia a autori:

Urbanizmus:

Ing. arch. Marek Adamczak

Ing. arch. Petra Adamczaková

Doprava:

Ing. Fedor Zverko

v spolupráci s:

Ing. arch. Marekom Adamczakom

Technická infraštruktúra:

Ing. Vasil' Ded'o

Zábery poľnohospodárskej a lesnej pôdy:

Ing. arch. Marek Adamczak

Úvod

Územný plán mesta Gbely bol vypracovaný spoločnosťou AUREX, s.r.o. a schválený uznesením Mestského zastupiteľstva dňa 23.4. 2003 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Gbely č. 1/2003 dňa 23.4. 2003.

Od doby schválenia ÚPN obstaralo mesto Gbely Zmeny a doplnky č. 1/2008, ktorých záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mesta Gbely č. 7/2008 zo dňa 10.11. 2008, ÚPN mesta Gbely – Zmeny a doplnky č.2, ktorých záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mesta Gbely č. 7/2012 zo dňa 10.12.2012, ÚPN mesta Gbely – Zmeny a doplnky č.3, ktorých záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mesta Gbely č. 2/2014 zo dňa 17.2.2014, ÚPN mesta Gbely – Zmeny a doplnky č.4, ktorých záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mesta Gbely č. 3/2014 zo dňa 17.2.2014, ÚPN mesta Gbely – Zmeny a doplnky č.5, ktorých záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mesta Gbely č. 7/2014 zo dňa 15.12.2014, ÚPN mesta Gbely – Zmeny a doplnky č.6, ktorých záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mesta Gbely č. 3/2020 zo dňa 11.12.2020 a ÚPN mesta Gbely – Zmeny a doplnky č.7, ktorých záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mesta Gbely č. 3/2024 zo dňa 25.11.2024.

Orgán územného plánovania, ktorým je mesto Gbely, sústavne sleduje, či sa nezmenili územnotechnické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie, prípadne vypracovanie novej územnoplánovacej dokumentácie.

Mesto Gbely pristúpilo k obstaraniu ÚPN mesta Gbely – Zmeny a doplnky č. 8 (ďalej „ZaD 08“) na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva Gbely č. 348 zo dňa 15.12.2025.

Predmetom navrhovaných zmien je zohľadniť aktuálne rozvojové zámery ako aj reálne využitie územia v rekreačnej oblasti Adamov, vrátane zohľadnenia požiadaviek na napojenie územia na dopravnú a technickú vybavenosť, zohľadnenie požiadaviek na riešenie železničných priecestí, peších a cyklistických prepojení, vytvorenie podmienok pre rozvoj športu, rekreácie a bývania.

Navrhované zmeny nepredstavujú koncepčnú zmenu ÚPN. Ich predmetom je spresnenie ÚPD na základe konkrétnych zámerov na území mesta.

Navrhované zmeny sú v súlade s územnými a hospodárskymi zásadami pre riešenie ÚPD SÚ Gbely, ktoré boli schválené Mestským zastupiteľstvom, uznesením č. 635 zo dňa 26.6.1997, a stali sa zadávacím dokumentom pre spracovanie ÚPN.

Územný plán mesta Gbely - Zmeny a doplnky č. 8 je spracovaný v zmysle ustanovení §40a, ods. 6 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, podľa ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení účinnom do 31. 3. 2024.

Lokality dotknuté navrhovanými zmenami sa dotýkajú území, pre ktoré platí v zmysle zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov I. stupeň ochrany. Výnimkou je len komunikácia navrhovaná na odvoz štrkopiesku a na ňu nadväzujúca trasa pozdĺž kanála Gbely - Brodské, ktorá okrajovo zasahuje do územia európskeho významu Gbelský les SKUEV0904, v ktorom platí 2. stupeň ochrany.

Navrhované zmeny sa týkajú:

Zmena 1 sa dotýka územia vymedzeného cestou I/2, prístupovou komunikáciou do rekreačnej oblasti Adamov a plochami priľahlého lesa.

Prevažnú časť územia v súčasnosti tvorí lúka, vo východnej časti sa nachádza časť areálu bývalého utečeneckého tábora Adamov a v západnej časti areál nevyužívaného vodného zdroja, ktorý je navrhovaný na zrušenie.

V zmysle platného územného plánu mesta je pre prevažnú časť územia stanovené funkčné využitie orná pôda, v rámci plochy areálu bývalého utečeneckého tábora stanovuje ÚPN funkčné využitie plochy občianskej vybavenosti (OV) s maximálnou výškou zástavby 2,0 nadzemného podlažia, indexom zastavanosti 20% a podielom zelene 40% (blok 173), v rámci areálu vodného zdroja stanovuje ÚPN funkčné využitie plochy areálov technického vybavenia zásobovania vodou.

Severný okraj lokality sa nachádza v riešenom území Územného plánu zóny Adamovské jazerá I. a II..

Cieľom navrhovanej zmeny je podporiť rozvoj rekreácie a vytvoriť podmienky pre vznik športovo-rekreačného centra regionálneho významu.

Predmetom návrhu je zmena funkčného využitia územia na plochu centra rekreácie, cestovného ruchu a športu (CRS), ktoré by návštevníkom mohlo ponúknuť celoročné vyžitie s možnosťou lyžovania v krytej lyžiarskej hale, korčuľovania na krytej ľadovej ploche, či oddych pri vode v priestoroch aquaparku. Z hľadiska regulácie priestorového usporiadania územia je navrhnuté dané územie rozčleniť na viacero mestských blokov so stanovenou maximálnou výškou zástavby v časti územia počtom nadzemných podlaží a v časti územia, vzhľadom na navrhované špecifické využitie, maximálnou výškou definovanou v metroch. Jednotlivé mestské bloky tak majú stanovenú maximálnu výšku 3,0 NP, 5,0 NP, 25 m, 42 m a 92 m.

Maximálny index zastavanosti je navrhnuté stanoviť pre jednotlivé bloky s hodnotami 35%, 40%, 50% a 60% a podiel zelene je navrhnuté stanoviť pre jednotlivé bloky s hodnotami 10%, 15%, 20% a 25%.

Dopravné napojenie územia je navrhnuté zabezpečiť z prístupovej komunikácie do rekreačnej oblasti Adamov, napojenej na cestu I/2. V riešení ZaD 08 je zároveň navrhnuté vymedziť územnú rezervu, ktorá by umožnila prípadnú úpravu existujúcej križovatky na okružnú križovatku.

Vzhľadom na rekreačný charakter areálu riešenie ráta dopravnú obsluhu zabezpečiť upokojenými cestami napojenými vo viacerých bodoch na prístupovú komunikáciu do rekreačnej oblasti.

Zásobovanie lokality vodou je navrhnuté zabezpečiť napojením na mestský vodovod s navrhovaným prírodným potrubím trasovaným v súbehu s cestami I/2 a III/1134. Alternatívne, resp. ako doplnok k zásobovaniu cez mestský vodovod, riešenie ráta so zabezpečením potrieb pitnej vody zo studní umiestnených priamo v areáli a so zabezpečením potreby úžitkovej vody regulovaným čerpaním vody z jazera.

Splaškové odpadové vody je navrhnuté odvieť do ČOV navrhovanej v blízkosti rieky Morava, ktorá by mala zabezpečiť čistenie odpadovej vody z celej rekreačnej oblasti. Alternatívne riešenie vytvára predpoklady pre zabezpečenie likvidácie odpadových vôd vo vlastnej ČOV umiestnenej priamo v areáli, prípadne pre odvedenie odpadových vôd výtlačným potrubím do mestskej ČOV.

Dažďové vody budú likvidované na jednotlivých pozemkoch ich odvedením do dažďových nádrží a nevyužité vody budú následne odvedené do vsaku.



— lokalita navrhovanej zmeny

~~M 1:24 000~~

Pokrytie nárokov na zásobovanie elektrickou energiou je navrhnuté, v zmysle stanoviska ZSD, a.s., zabezpečiť vybudovaním novej transformačnej stanice, prípadne viacerých trafostaníc, napojených na VN vedenie 22kV, linku č. 286, prechádzajúcu v blízkosti lokality.

S napojením územia na rozvod plynu sa neuvažuje.

Plocha navrhovanej zmeny leží mimo zastavaného územia mesta.

Plocha navrhovanej zmeny ÚPN nekoliduje so žiadnym súčasným ani navrhovaným chráneným územím prírody, rovnako ako so žiadnym súčasným a navrhovaným prvkom ÚSES.

Zmena 2 sa týka západnej časti mestského bloku 174, ktorá sa leží v blízkosti kanála Gbely - Brodské a na ktorej sú v súčasnosti vybudované rekreačné chaty.

V zmysle platného územného plánu mesta je pre blok 174 stanovené funkčné využitie rekreácia a šport nadmestského významu (R). Z hľadiska intenzity využitia stanovuje územný plán maximálnu výšku zástavby na 3,0 nadzemného podlažia, index zastavanosti 15% a podiel zelene 50%.

Lokalita zmeny sa nachádza v riešenom území Územného plánu zóny Adamovské jazerá I. a II..

Cieľom navrhovanej zmeny je zachovať súčasný charakter územia, tvorený zástavbou individuálnych rekreačných chat.

Predmetom navrhovanej zmeny je odčlenenie daného územia od bloku 174, zmena funkčného využitia na územie rekreačných chat (CH) a zmena intenzity využitia a to znížením maximálnej výšky zástavby z 3,0 na 1,5 podlažia, zvýšením indexu zastavanosti na 30% a znížením podielu zelene na 40%.

Po okraji plochy je navrhnuté vymedziť komunikačný koridor s funkčným využitím ako plocha pozemných komunikácií, ktorý by umožnil zabezpečiť dopravnú obsluhu územia i z východnej strany ako aj vytvoril priestor pre umiestnenie vedení technickej vybavenosti.

Vzhľadom na to, že navrhovaná zmena zohľadňuje súčasný charakter územia, riešenie zachováva súčasný spôsob dopravnej obsluhy ako aj zabezpečenia nárokov na technickú vybavenosť územia. Do budúcnosti návrh ráta s napojením územia na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu.

Plocha navrhovanej zmeny leží mimo zastavaného územia mesta.

Plocha navrhovanej zmeny ÚPN nekoliduje so žiadnym súčasným ani navrhovaným chráneným územím prírody, rovnako ako so žiadnym súčasným a navrhovaným prvkom ÚSES.

Zmena 3 sa dotýka územia ležiaceho medzi kanálom Gbely - Brodské a plochou lesa popri ceste I/2. Z juhu lokalitu vymedzuje existujúca poľná cesta, prechádzajúca severne od rozvojového územia tvoreného blokom 174.

V súčasnosti je dotknuté územie rozparcelované na samostatné pozemky a postupne v ňom prebieha výstavba rekreačných chat.

V zmysle platného územného plánu mesta je pre dané územie stanovené funkčné využitie orná pôda.

Cieľom navrhovanej zmeny je zohľadniť v ÚPN súčasné využitie územia a vymedziť rozvojovú plochu vytvárajúcu predpoklady pre rekreačné využitie územia, umožňujúce jeho využitie pre umiestnenie rekreačných chat.

Predmetom návrhu je zmena funkčného využitia na územie rekreačných chát (CH) so stanovenou maximálnou výškou zástavby na 1,5 podlažia, indexom zastavanosti na 30% a podielom zelene na 40%.

Vzhľadom na to, že navrhovaná zmena zohľadňuje súčasné využitie územia, riešenie ráta so súčasným spôsobom dopravnej obsluhy ako aj zabezpečením nárokov na technickú vybavenosť územia. Do budúca vytvára riešenie predpoklady pre zlepšenie dopravnej obsluhy územia, prostredníctvom navrhovanej obslužnej cesty napojenej na cestu I/2 v križovatke s cestou III/1134.

Zásobovanie vodou je navrhované, do vybudovania verejného vodovodu, zabezpečiť individuálnymi studňami na pozemkoch jednotlivých rekreačných chát. Do budúca návrh ráta s napojením územia na verejný vodovod.

Splaškové odpadové vody je navrhované do vybudovania verejnej kanalizácie odvádzať do vodotesných žump s ich následným odvozom a čistením v mestskej ČOV. Do budúca riešenie počíta s napojením územia na verejnú kanalizáciu, ktorou by bolo zabezpečené odvedenie splaškových odpadových vôd do ČOV.

Dažďové vody budú likvidované na jednotlivých pozemkoch ich odvedením do dažďových nádrží a nevyužité vody budú následne odvedené do vsaku.

Zásobovanie elektrickou energiou je navrhnuté zabezpečiť z existujúcej trafostanice nachádzajúcej sa severne od lokality, po jej rekonštrukcii a zvýšení výkonu.

S napojením územia na rozvod plynu sa neuvažuje.

Plocha navrhovanej zmeny leží mimo zastavaného územia mesta.

Plocha navrhovanej zmeny ÚPN nekoliduje so žiadnym súčasným ani navrhovaným chráneným územím prírody. Lokalita sa nachádza v dotyku s biocentrom nadregionálneho významu Gbelský les.

Zmena 4 sa týka územia medzi rozvíjajúcou sa lokalitou rekreačných chát, kanálom Gbely - Brodské a priľahlým lesom.

Jedná sa o územie využívané v súčasnosti na poľnohospodársku výrobu.

V zmysle platného územného plánu mesta je pre dané územie stanovené funkčné využitie orná pôda.

Cieľom navrhovanej zmeny je v južnej časti územia vytvoriť predpoklady pre rekreačné využitie územia formou zástavby rekreačných chát a v severnej časti územia umožniť rozvoj rekreačného zariadenia určeného primárne pre školu v prírode.

Predmetom návrhu je v južnej časti zmena funkčného využitia na územie rekreačných chát (CH) so stanovenou maximálnou výškou zástavby na 1,5 podlažia, indexom zastavanosti na 30% a podielom zelene na 40%.

V severnej časti je navrhovaná zmena funkčného využitia na zmiešané územie s prevahou zariadení pre cestovný ruch (CR) so stanovenou maximálnou výškou zástavby na 2,5 podlažia, indexom zastavanosti na 35% a podielom zelene na 25%.

Pre mestský blok je navrhované doplnenie špecifického regulatívu stanovujúceho požiadavky na využitie územia pre zariadenia školy v prírode.

Dopravnú obsluhu územia je navrhnuté zabezpečiť z navrhovanej obslužnej cesty, napojenej na cestu I/2 v križovatke s cestou III/1134, na ktorú bude napojená navrhovaná sieť miestnych obslužných ciest.

Zásobovanie vodou je navrhované do vybudovania vodovodu zabezpečiť individuálnymi studňami na pozemkoch jednotlivých rekreačných chát a centrálnou studňou v rámci areálu školy v prírode. Do budúcnosti návrh ráta s napojením územia na verejný vodovod napojený na vodovodnú sieť mesta navrhovaným prírodným potrubím trasovaným v súbehu s cestami I/2 a III/1134.

Splaškové odpadové vody je navrhované do vybudovania verejnej kanalizácie odvádzať do vodotesných žump s ich následným odvozom a čistením v mestskej ČOV. Do budúcnosti riešenie počíta s napojením územia na verejnú kanalizáciu, ktorou by bolo zabezpečené odvedenie splaškových odpadových vôd do ČOV.

Dažďové vody budú likvidované na jednotlivých pozemkoch ich odvedením do dažďových nádrží a nevyužité vody budú následne odvedené do vsaku.

Zásobovanie elektrickou energiou je navrhnuté zabezpečiť z existujúcej trafostanice nachádzajúcej sa v lokalite, po jej rekonštrukcii a zvýšení výkonu.

S napojením územia na rozvod plynu sa neuvažuje.

Plocha navrhovanej zmeny leží mimo zastavaného územia mesta.

Plocha navrhovanej zmeny ÚPN nekoliduje so žiadnym súčasným ani navrhovaným chráneným územím prírody. Lokalita sa nachádza v dotyku s biocentrom nadregionálneho významu Gbelský les.

Zmena 5 sa dotýka severného jazera v rekreačnej oblasti Adamov a k nemu priliehajúcich plôch.

V súčasnosti sú plochy na južnom a východnom brehu jazera využívané pre rekreáciu, západný breh je využívaný najmä pre rybolov a v severnej časti jazera sú plochy využité pre činnosti spojené s ťažbou štrkopiesku. Východný okraj lokality nachádzajúci sa medzi jazerom a kanálom Gbely - Brodské je v súčasnosti využívaný pre poľnohospodársku výrobu.

V zmysle platného územného plánu mesta je pre územie dotknuté navrhovanou zmenou stanovené funkčné využitie vodná plocha a plochy plážovej rekreácie (Rp).

Pre plochy plážovej rekreácie je stanovená maximálna výška na 0,0 podlažia, index zastavanosti na 5% a podiel zelene na 85% (blok 176).

Prevažná časť lokality sa nachádza v riešenom území Územného plánu zóny Adamovské jazerá I. a II..

Cieľom navrhovanej zmeny je vytvoriť predpoklady pre rozvoj rekreácie na južnom a východnom brehu jazera, stanovenie podmienok pre využitie západného brehu, zamerané na rybolov a zabezpečenie zohľadnenia požiadaviek ochrany prírody na severozápadnom a severnom brehu. Riešenie zároveň aktualizuje vymedzenie plôch určených na ťažbu štrkopieskov.

Predmetom navrhovanej zmeny je aj aktualizácia rozsahu vodnej plochy jazier v ÚPN.

Na plochách priliehajúcich k južnému a východnému brehu jazera je navrhnuté zmeniť funkčné využitie územia na Plochy verejných pláží (Rp) so stanovenou maximálnou výškou zástavby na 2,0 podlažia, indexom zastavanosti na 10% a podielom zelene na 75%. Pre plochu na východnom brehu jazera je formou špecifického regulatívu navrhované stanoviť podmienky pre umiestnenie autocampingu, glampingu a zariadení pre karavany. Vymedzenie plôch verejných pláží (Rp) je navrhované i pri severnom brehu jazera, kde je navrhované stanoviť maximálnu výšku zástavby na 0 podlaží, index zastavanosti na 0% a podiel zelene na 75%. Pre plochy ležiace východne od jazera je navrhované stanoviť funkčné využitie zmiešané územie s prevahou zariadení pre cestovný ruch (CR)

so stanovenou maximálnou výškou zástavby na 1,5 podlažia, indexom zastavanosti na 15% a podielom zelene na 50%. Formou špecifických regulatívov je navrhované pre uvedené plochy stanoviť podmienky pre umiestnenie autocampingu, glampingu a zariadení pre karavany a v severnej časti aj podmienky zohľadňujúce požiadavky na ochranu prírody.

V blízkosti prieplavu k najnovšej časti vodnej plochy je navrhované stanoviť funkčné využitie ako plochy rekreačnej zelene (Zr), kde je navrhované stanoviť maximálnu výšku zástavby na 0 podlaží, index zastavanosti na 0% a podiel zelene na 75%.

Na plochách pri západnom brehu jazera je navrhnuté stanoviť funkčné využitie pobrežné plochy jazera (Pj) so stanovenou maximálnou výškou zástavby v južnej časti územia na 1 nadzemné podlažie a v severnej časti územia na 0 nadzemných podlaží. V južnej časti územia je zároveň formou špecifického regulatívu navrhnuté stanoviť podmienky pre možnosť umiestnenia odstavných plôch pre karavany, v severozápadnej časti územia je navrhnuté špecifickým regulatívom stanoviť podmienky zohľadňujúce požiadavky na ochranu prírody a vymedzenie línie protipovodňovej ochrany pozdĺž brehu jazera.

Severne od jazera, v súvislosti so zmenou zámerov na ťažbu štrkopieskov, je navrhovaná zmena plochy určenej podľa platného ÚPN pre plochy plážovej rekreácie (Rp) na plochy ornej pôdy. V blízkosti existujúceho VN vedenia 22 kV je navrhnuté vymedziť plochu pre novú trafostanicu.

Dopravnú obsluhu územia je navrhované zabezpečiť prostredníctvom existujúcich a navrhovaných miestnych obslužných ciest FT MO3 a upokojených ciest FT MN1.

Zásobovanie vodou pre rozvojové plochy pre rekreáciu je navrhované do vybudovania vodovodu zabezpečiť individuálnymi studňami, resp. dovozom vody do územia.

Do budúcnosti návrh ráta s napojením územia na verejný vodovod napojený na vodovodnú sieť mesta navrhovaným prírodným potrubím trasovaným v súbehu s cestami I/2 a III/1134.

Splaškové vody je navrhované do vybudovania verejnej kanalizácie odvádzať do vodotesných žump s ich následným odvozom a čistením v mestskej ČOV. Do budúcnosti riešenie počíta s napojením územia na verejnú kanalizáciu, ktorou by bolo zabezpečené odvedenie splaškových odpadových vôd do ČOV.

Dažďové vody budú likvidované na jednotlivých pozemkoch ich odvedením do dažďových nádrží a nevyužitú vodu budú následne odvedené do vsaku.

Zásobovanie územia elektrickou energiou je navrhované rozšírením kapacity existujúcej trafostanice v blízkosti kanála Gbely - Brodské, prípadne vybudovaním novej trafostanice napojenej na VN vedenie prechádzajúce územím.

S napojením územia na rozvod plynu sa neuvažuje.

Predmetom zmeny je i aktualizácia vymedzenia genofondových lokalít v ÚPN ako aj prvkov ÚSES v nadväznosti na vodnú plochu severného jazera a RÚSES okresu Skalica (ESPRIT, s.r.o., 2019).

Plocha navrhovanej zmeny leží mimo zastavaného územia mesta.

Plocha navrhovanej zmeny ÚPN zasahuje do chráneného vtáčieho územia Záhorské Pomoravie SKCHVU016, rovnako zasahuje aj do miestneho biocentra, ktoré tvoria Adamovské jazerá a dotýka sa biokoridoru nadregionálneho významu Alúvium Moravy.

Zmena 6 sa dotýka územia medzi severným jazerom a kanálom Gbely - Brodské, ktoré je v súčasnosti využívané pre pestovanie poľnohospodárskych plodín a tvorí ho prevažne orná pôda.

V zmysle platného územného plánu mesta je pre juhozápadnú časť územia stanovené funkčné využitie plochy plážovej rekreácie (Rp), so stanovenou maximálnou výškou na 0,0 nadzemného podlažia, indexom zastavanosti na 5% a podielom zelene na 85% (blok 176).

Pre zvyšnú časť územia stanovuje ÚPN funkčné využitie orná pôda.

Cieľom navrhovanej zmeny je vytvorenie predpokladov pre vznik rekreačnej plochy tvorenej prevažne parkovo upravenou zeleňou, vytvárajúcou prírodné zázemie rekreačných plôch v kontakte s jazerom.

Predmetom návrhu je zmena funkčného využitia na plochy rekreačnej zelene (Zr), kde je navrhované stanoviť maximálnu výšku zástavby na 1,0 nadzemného podlažia, index zastavanosti na 1% a podiel zelene na 80%.

Dopravnú obsluhu územia je navrhnuté zabezpečiť prostredníctvom prístupových komunikácií FT MO3 k príľahlým plochám určeným pre rekreáciu.

Plocha navrhovanej zmeny leží mimo zastavaného územia mesta.

Plocha navrhovanej zmeny ÚPN sa nachádza v chránenom vtáčom území Záhorské Pomoravie SKCHVU016. Plocha navrhovanej zmeny ÚPN nekoliduje so žiadnym súčasným ani navrhovaným prvkom ÚSES.

Zmena 7 sa týka pásu územia ležiaceho severovýchodne od severného jazera. V južnej časti lokality prebieha v súčasnosti ťažba štrkopieskov, severná časť je využívaná na poľnohospodársku výrobu.

V zmysle platného územného plánu mesta je pre južnú časť lokality stanovené funkčné využitie vodná plocha - výhľad, okrajovo do územia zasahujú plochy plážovej rekreácie (Rp), so stanovenou maximálnou výškou na 0,0 nadzemného podlažia, indexom zastavanosti na 5% a podielom zelene na 85% (blok 176).

Pre severnú časť lokality stanovuje ÚPN funkčné využitie orná pôda.

Cieľom navrhovanej zmeny je v južnej časti územia vytvorenie predpokladov pre rekreačné využitie územia po ukončení ťažby štrkopiesku a v severnej časti vymedzenie územia pre pokračovanie ťažby, vrátane zabezpečenia dopravného prístupu do územia pre nákladnú dopravu.

Predmetom navrhovanej zmeny je v južnej časti lokality aktualizácia vymedzenia rozsahu vodnej plochy po ťažbe štrkopiesku a stanovenie funkčného využitia plôch na jej brehoch ako územia rekreačných chát (CH) so stanovenou maximálnou výškou zástavby na 1,5 podlažia, indexom zastavanosti na 30% a podielom zelene na 40%.

V severnej časti lokality je navrhnuté vymedziť plochu pre plánované rozšírenie štrkoviska a vymedziť tak územie pre budúcu ťažbu štrkopieskov, na jej západnom okraji je súčasne navrhnuté vymedziť plochu s funkčným využitím plochy verejných pláží (Rp) so stanovenou maximálnou výškou zástavby 1,0 nadzemného podlažia, indexom zastavanosti na 5% a podielom zelene na 75%, ktorá by po ukončení ťažby slúžila pre rekreáciu.

Dopravnú obsluhu územia určeného pre rekreáciu je navrhnuté zabezpečiť z obslužných komunikácií navrhovaných v blízkosti brehov jazera vo funkčnej triede MO3 a MN1. Zabezpečenie pohybu nákladných vozidiel dopravujúcich štrkopiesok je navrhnuté po novej účelovej komunikácii prechádzajúcej po severnom okraji lokality zmeny 6, pozdĺž kanála Gbely - Brodské a po existujúcej lesnej ceste s napojením na cestu I/2. Uvedené riešenie má za cieľ zabezpečiť odvoz vyťaženého štrkopiesku s minimálnymi rušivými vplyvmi na existujúce a navrhované rekreačné plochy v blízkosti jazier. Uvedenú účelovú komunikáciu je zároveň navrhované po oboch stranách kanála Gbely - Brodské napojiť na obslužné komunikácie rekreačnej oblasti a zabezpečiť tak alternatívnu možnosť prístupu

do územia v čase výstavby prípadne opráv prístupových komunikácií do rekreačnej oblasti. Po ukončení ťažby je navrhované zahrnúť plánovanú účelovú cestu do systému obsluhy územia (FT MO3).

Z hľadiska napojenia plôch určených pre rekreáciu na technickú vybavenosť ráta návrh s nasledujúcim riešením. Zásobovanie vodou je navrhované zabezpečiť z vlastných studní na pozemkoch jednotlivých rekreačných chát. Splaškové vody je navrhované odvádzať do vodotesných žump s ich následným odvozom a čistením v ČOV.

Dažďové vody budú likvidované na jednotlivých pozemkoch ich odvedením do dažďových nádrží a nevyužité vody budú následne odvedené do vsaku.

Zásobovanie elektrickou energiou je navrhnuté zabezpečiť z trafostanice navrhovanej v blízkosti trasy VN vedenia 22 kV, prechádzajúceho pozdĺž Brodského kanála.

S napojením územia na rozvod plynu sa neuvažuje.

Plocha navrhovanej zmeny leží mimo zastavaného územia mesta.

Plocha navrhovanej zmeny ÚPN zasahuje do chráneného vtáčieho územia Záhorské Pomoravie SKCHVU016. Navrhovaná prístupová trasa do územia z cesty I/2 prechádza cez regionálne biocentrum Gbelský les a okrajovo zasahuje do územia európskeho významu Gbelský les SKUEV0904, v ktorom platí 2. stupeň ochrany. Lokalita zmeny sa dotýka biokoridoru nadregionálneho významu Alúvium Moravy.

Zmena 8 sa dotýka južného jazera v rekreačnej oblasti Adamov a k nemu priliehajúcich plôch.

V súčasnosti sú plochy na východnej, severnej a západnej strane využívané na individuálnu rekreáciu a nachádzajú sa tu rekreačné chaty. Južný breh jazera je bez zástavby rekreačných chát a prilieha k nemu plocha poľnohospodárskej pôdy.

V zmysle platného územného plánu mesta je pre územie dotknuté navrhovanou zmenou stanovené funkčné využitie vodná plocha, plochy krajinej zelene v sídle - záhradkárske osady (ZO), rekreácia a šport nadmestského významu (R), plochy občianskej vybavenosti (OV) a plochy ornej pôdy.

Pre plochy krajinej zelene v sídle - záhradkárske osady stanovuje ÚPN maximálnu výšku zástavby na 1,0 nadzemného podlažia, index zastavanosti na 10% a podiel zelene na 70% (blok 170). Pre plochy rekreácie a športu nadmestského významu je stanovená maximálna výška na 3,0 nadzemného podlažia, index zastavanosti na 25% a podiel zelene na 40% (blok 171). Pre plochy občianskej vybavenosti stanovuje ÚPN maximálnu výšku na 3,0 nadzemného podlažia, index zastavanosti na 25% a podiel zelene na 40% (blok 175).

Lokalita zmeny sa nachádza v riešenom území Územného plánu zóny Adamovské jazerá I. a II..

Cieľom navrhovanej zmeny je aktualizovať reguláciu územia s ohľadom na jeho súčasné využitie a zámery na jeho ďalší rozvoj.

Predmetom zmeny je, na plochách pri západnom a východnom brehu jazera, navrhovaná zmena funkčného využitia z plôch krajinej zelene v sídle - záhradkárske osady (ZO) na územie rekreačných chát (CH) so stanovenou maximálnou výškou zástavby na 1,5 podlažia, indexom zastavanosti na 30% a podielom zelene na 40%.

Pri juhovýchodnom brehu je navrhované vymedziť plochy pre zmiešané územie s prevahou zariadení pre cestovný ruch (CR) so stanovenou maximálnou výškou zástavby na 3,0 nadzemného podlažia, indexom zastavanosti na 10 a 40 % a podielom zelene 40 a 15%. Rovnako je navrhované vymedziť aj územia rekreačných chát (CH) so stanovenou

maximálnou výškou zástavby na 1,5 nadzemného podlažia, indexom zastavanosti na 30% a podielom zelene na 40%.

Pozdĺž južného brehu jazera sú vymedzené pobrežné plochy jazera (Pj) so stanovenou maximálnou výškou zástavby na 0,0 podlažia, indexom zastavanosti na 0% a podielom zelene na 90%.

Súčasťou návrhu je i aktualizácia rozsahu vodnej plochy jazera v ÚPN.

Vzhľadom na to, že navrhovaná zmena v prevažnej miere zohľadňuje súčasný charakter územia, riešenie zachováva súčasný spôsob dopravnej obsluhy upokojenou miestnou cestou ako aj zabezpečenia nárokov na technickú vybavenosť územia. Do budúcnosti návrh ráta s napojením územia na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu.

Plocha navrhovanej zmeny leží mimo zastavaného územia mesta.

Plocha navrhovanej zmeny ÚPN zasahuje časťou týkajúcou sa vymedzenia vodnej plochy do chráneného vtáčieho územia Záhorské Pomoravie SKCHVU016, rovnako zasahuje aj do miestneho biocentra, ktoré tvoria Adamovské jazerá a biokoridoru nadregionálneho významu Alúvium Moravy.

Zmena 9 sa dotýka plochy záhradkárskej osady č.13-90 Gbely - Adamov ležiacej na juh od južného jazera. V súčasnosti sa v danom území nachádza zástavba rekreačných chát.

V zmysle platného územného plánu mesta je pre územie dotknuté navrhovanou zmenou stanovené funkčné využitie plochy krajinskej zelene v sídle - záhradkárske osady (ZO), so stanovenou maximálnou výškou zástavby na 1,0 nadzemného podlažia, indexom zastavanosti na 10% a podielom zelene na 70% (blok 169).

Lokalita zmeny sa nachádza v riešenom území Územného plánu zóny Adamovské jazerá I. a II..

Cieľom navrhovanej zmeny je spresnenie regulácie územia s ohľadom na jeho súčasné využitie ako aj zámery na jeho ďalší rozvoj.

Predmetom navrhovanej zmeny je zmena funkčného využitia na územie rekreačných chát (CH) a zmena intenzity využitia a to úpravou maximálnej výšky zástavby na 1,5 nadzemného podlažia, zvýšením indexu zastavanosti na 30% a znížením podielu zelene na 40%. Predmetom riešenia je i navrhované spresnenie vymedzenia koridoru existujúcej prístupovej komunikácie v ÚPN.

Vzhľadom na to, že navrhovaná zmena zohľadňuje súčasný charakter územia, riešenie zachováva súčasný spôsob dopravnej obsluhy ako aj zabezpečenia nárokov na technickú vybavenosť územia. Do budúcnosti návrh ráta s napojením územia na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu.

Plocha navrhovanej zmeny leží mimo zastavaného územia mesta.

Plocha navrhovanej zmeny ÚPN nekoliduje so žiadnym súčasným ani navrhovaným chráneným územím prírody, rovnako ako so žiadnym súčasným a navrhovaným prvkom ÚSES.

Zmena 10 sa dotýka územia v blízkosti vodáckeho prístavu Adamov, plochy medzi prístupovou cestou k rieke Morava a jej ľavobrežnou hrádzou. Jedná sa o plochu, ktorá je v súčasnosti využívaná ako orná pôda.

Podľa platného ÚPN je pre danú plochu stanovené funkčné využitie orná pôda a trvalý trávny porast.

Dotknuté územie je súčasťou riešeného územia Územného plánu zóny Adamovské jazerá I. a II., podľa ktorého je určené pre umiestnenie čistiarny odpadových vôd.

Cieľom riešenia je tak zohľadniť zámer vyjadrený v územnom pláne zóny i v ÚPN mesta a vytvoriť podmienky pre umiestnenie ČOV, ktorá by umožnila zabezpečiť čistenie splaškových odpadových vôd z rekreačnej oblasti. V nadväznosti na areál ČOV je navrhované vytvoriť podmienky pre umiestnenie parkoviska pre návštevníkov územia.

Predmetom navrhovanej zmeny je zmena funkčného využitia na areál technického vybavenia odkanalizovania so stanovenou maximálnou výškou zástavby na 1,0 nadzemného podlažia, indexom zastavanosti na 80% a podielom zelene na 0% a pozdĺž prístupovej cesty na plochu pozemných komunikácií.

Dopravnú obsluhu areálu je navrhnuté zabezpečiť po existujúcej prístupovej komunikácii k rieke Morava. V blízkosti prístaviska je navrhnuté vytvoriť podmienky pre umiestnenia parkoviska pre jeho návštevníkov.

Zásobovanie vodou je navrhnuté zabezpečiť zo studne umiestnenej v areáli ČOV.

Zásobovanie elektrickou energiou ráta návrh zabezpečiť vybudovaním novej transformačnej stanice napojenej na 22 kV vedenie prechádzajúce v kontakte s lokalitou, prípadne z existujúcich rozvodov elektrickej energie v území.

Plocha navrhovanej zmeny ÚPN z väčšej časti zasahuje do chráneného vtáčieho územia Záhorské Pomoravie SKCHVU016.

Lokalita zmeny zasahuje do nadregionálneho biokoridoru NRBk1 Alúvium Moravy.

Zmena 11 sa týka východnej časti mestského bloku 174, ktorá sa nachádza v blízkosti prístupovej komunikácie do rekreačnej oblasti Adamov.

V zmysle platného územného plánu mesta je pre blok 174 stanovené funkčné využitie rekreácia a šport nadmestského významu (R). Z hľadiska intenzity využitia stanovuje územný plán maximálnu výšku zástavby na 3 nadzemné podlažia, index zastavanosti na 15% a podiel zelene na 50%.

Lokalita zmeny sa nachádza v riešenom území Územného plánu zóny Adamovské jazerá I. a II., podľa ktorého je zaradená prevažne medzi výhľadové plochy.

Cieľom navrhovanej zmeny je vytvoriť predpoklady pre rozvoj cestovného ruchu v nadväznosti na areál bývalého utečeneckého tábora v južnej časti územia a vzhľadom na rozsah zvyšnej časti mestského bloku stanoviť požiadavky na zabezpečenie potrebnej dopravnej a technickej vybavenosti potrebnej pre zabezpečenie obsluhy územia.

Predmetom navrhovanej zmeny je odčlenenie samostatného bloku a zmena funkčného využitia územia v južnej časti bloku, priliehajúcej ku ceste I/2, na zmiešané územie s prevahou zariadení pre cestovný ruch (CR) so stanovenou maximálnou výškou zástavby na 3,0 nadzemného podlažia, indexom zastavanosti na 40 % a podielom zelene na 15%. V bloku je navrhnuté umožniť umiestnenie aj ČSPH a umyvárne áut. Pre zvyšnú časť územia mestského bloku 174 je navrhnuté doplniť špecifický regulatív upravujúci požiadavky na vybudovanie potrebnej dopravnej a technickej vybavenosti.

Vzhľadom na to, že navrhovaná zmena sa dotýka územia určeného na rozvoj i v zmysle platného ÚPN, riešenie rešpektuje spôsob dopravnej obsluhy stanovený v ÚPN.

Západným okrajom lokality je navrhnuté vymedziť koridor pre miestnu obslužnú cestu FT MO3, ktorá by zabezpečila napojenie územia aj priľahlých rozvojových plôch na hlavnú prístupovú cestu do rekreačnej oblasti.

Do budúcnosti návrh ráta s napojením územia na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu.

Zásobovanie elektrickou energiou ráta návrh zabezpečiť vybudovaním novej transformačnej stanice napojenej na 22 kV vedenie prechádzajúce v kontakte s lokalitou, prípadne z existujúcich rozvodov elektrickej energie v území.

Plocha navrhovanej zmeny leží mimo zastavaného územia mesta.

Plocha navrhovanej zmeny ÚPN nekoliduje so žiadnym súčasným ani navrhovaným chráneným územím prírody. Lokalita sa nachádza v dotyku s biocentrom nadregionálneho významu Gbelský les.

Zmena 12 sa dotýka areálu bývalého utečeneckého tábora Adamov.

V zmysle platného územného plánu mesta je pre väčšiu časť dotknutých plôch stanovené funkčné využitie plochy občianskej vybavenosti (OV) s maximálnou výškou zástavby 2,0 nadzemného podlažia, indexom zastavanosti 20% a podielom zelene 40% (blok 172).

Pre východnú časť územia stanovuje ÚPN funkčné využitie trvalý trávny porast a pre malú časť vo vnútornej časti územia funkčné využitie zeleň lesov.

Cieľom navrhovanej zmeny je vytvoriť predpoklady pre revitalizáciu celého areálu a jeho využitie pre rozvoj rekreácie a cestovného ruchu. Súčasťou navrhovanej zmeny je i vymedzenie územnej rezervy pre zabezpečenie križovania cyklotrasy Gbely - Adamov s cestou I/2 a úpravu existujúcej križovatky prístupovej cesty do rekreačnej oblasti Adamov s cestou I/2.

Predmetom navrhovanej zmeny je zmena funkčného využitia územia na zmiešané územie s prevahou zariadení pre cestovný ruch (CR) so stanovenou maximálnou výškou zástavby v severnej časti územia na 5,0 nadzemného podlažia a v južnej časti na 3,0 nadzemného podlažia, indexom zastavanosti na 40 % a podielom zelene na 15%.

Vzhľadom na to, že navrhovaná zmena sa dotýka existujúceho areálu, riešenie rešpektuje súčasný spôsob dopravnej obsluhy ako aj zabezpečenia nárokov na technickú vybavenosť územia. Do budúca návrh ráta s napojením územia na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu.

Plocha navrhovanej zmeny leží mimo zastavaného územia mesta.

Plocha navrhovanej zmeny ÚPN nekoliduje so žiadnym súčasným ani navrhovaným chráneným územím prírody, okrajovo sa dotýka nadregionálneho biocentra Gbelský les.

Zmena 13 sa týka cyklotrasy Gbely - Adamov.

Predmetom navrhovanej zmeny je vyznačenie existujúcej cyklotrasy v ÚPN mesta.

Zmena 14 sa dotýka existujúcich železničných priecestí na území mesta.

Predmetom navrhovanej zmeny je, na základe stanoviska ŽSR, doplnenie požiadavky na mimoúrovňové riešenie kríženia komunikácií so železničnou traťou. V nadväznosti na uvedené je navrhované vymedzenie územnej rezervy pre mimoúrovňové križovanie cesty III/1134 so železničnou traťou Kúty - Skalica. Vo väzbe na úpravu uvedeného priecestia je predmetom zmeny i spresnenie vyznačenia cesty prechádzajúcej súbežne so železničnou traťou v ÚPN mesta v súlade s jej aktuálnou trasou.

Pre všetky križovania komunikácií so železničnou traťou je navrhované ich vyznačenie v ÚPN a doplnenie požiadavky zabezpečiť ich mimoúrovňové križovanie so železničnou traťou v zmysle znenia platných právnych predpisov.

Zmena 15 sa týka plochy pri ulici Československej armády, vymedzenej z juhu záhradami príľahlých rodinných domov a zo severu areálom zberného dvora a spoločnosti Montpetrol Slovakia, s.r.o..

Podľa platného ÚPN je pre danú plochu stanovené funkčné využitie plochy mestskej zelene - verejná zeleň.

Cieľom navrhovanej zmeny je vytvoriť podmienky pre využitie daného územia pre rozvoj športovo-rekreačných aktivít.

Predmetom návrhu je zmena funkčného využitia územia na plochu športu a rekreácie miestneho významu (ŠR) so stanovenou maximálnou výškou zástavby na 1,0 nadzemného podlažia, indexom zastavanosti na 10 % a podielom zelene na 40%.

Dopravnú obsluhu daného územia je navrhnuté zabezpečiť z ulice Československej armády, z ktorej by bol zabezpečený prístup do lokality i napojenie potrebných plôch statickej dopravy. Rovnako i s napojením lokality na technickú vybavenosť ráta riešenie z vedení nachádzajúcich sa v príľahlých uliciach. Vzhľadom na odstránenie regulačnej stanice plynu VTL/STL Gbely 2 Halaštava, ktorá sa nachádzala v bezprostrednej blízkosti lokality, je navrhnuté aj vypustenie vyznačenia uvedenej regulačnej stanice z ÚPN.

Lokalita dotknutá navrhovanou zmenou sa z časti nachádza v zastavanom území mesta a z časti leží mimo zastavaného územia.

Plocha navrhovanej zmeny ÚPN nekoliduje so žiadnym súčasným ani navrhovaným chráneným územím prírody, rovnako ako so žiadnym súčasným ani navrhovaným prvkom ÚSES.

Zmena 16 sa dotýka areálu bývalej textilnej výroby na ulici Halaštava.

Podľa platného ÚPN je pre danú plochu stanovené funkčné využitie polyfunkčného územia výroby a služieb (PVS), so stanovenou maximálnou výškou zástavby 2,0 nadzemného podlažia, indexom zastavanosti 50 % a podielom zelene 30% (blok 99).

Cieľom návrhu je umožniť v budúcnosti, po definitívnom ukončení výroby, využitie areálu i pre bývanie v rodinných domoch.

Predmetom navrhovanej zmeny je doplnenie špecifického regulatívu, umožňujúceho využitie bloku i pre funkciu bývania v rodinných domoch.

Vzhľadom na to, že navrhovaná zmena sa dotýka existujúceho areálu, riešenie rešpektuje súčasný spôsob dopravnej obsluhy ako aj zabezpečenia nárokov na technickú vybavenosť územia.

Lokalita dotknutá navrhovanou zmenou sa nachádza v zastavanom území mesta.

Plocha navrhovanej zmeny ÚPN nekoliduje so žiadnym súčasným ani navrhovaným chráneným územím prírody, rovnako ako so žiadnym súčasným ani navrhovaným prvkom ÚSES.

Zmena 17 sa dotýka plochy medzi Naftárskou ulicou a Domom kultúry, na ktorej sa nachádza budova bývalej pizzerie.

Podľa platného ÚPN je pre časť územia stanovené funkčné využitie obytné územie - rodinné domy (BR), so stanovenou maximálnou výškou zástavby na 1,5 nadzemného podlažia, indexom zastavanosti na 20 % a podielom zelene na 50% (blok 103). Zvyšná časť plochy je označená ako plocha cestnej komunikácie.

Cieľom navrhovanej zmeny je, vzhľadom na polohu územia ako aj zámer vlastníka, vytvoriť podmienky pre polyfunkčné využitie územia.

Predmetom návrhu je zmena funkčného využitia územia na polyfunkčné územie mestského centra (PM), so stanovenou maximálnou výškou zástavby na 3,0 nadzemného podlažia, indexom zastavanosti na 60 % a podielom zelene na 5%. Okrajovú časť plochy vymedzenú v ÚPN ako plocha cestnej komunikácie je navrhnuté priradiť k príslušným blokom s funkčným využitím obytné územie - rodinné domy (BR) - (blok 103), plochy občianskej vybavenosti (OV) - (blok 108) a k ploche zariadení cestnej dopravy.

Vzhľadom na charakter navrhovanej zmeny riešenie rešpektuje súčasný spôsob dopravnej obsluhy ako aj zabezpečenia nárokov na technickú vybavenosť územia.

Lokalita dotknutá navrhovanou zmenou sa nachádza v zastavanom území mesta.

Plocha navrhovanej zmeny ÚPN nekoliduje so žiadnym súčasným ani navrhovaným chráneným územím prírody, rovnako ako so žiadnym súčasným ani navrhovaným prvkom ÚSES.

Zmena 18 sa týka mestského bloku 33 medzi ulicami Kpt. Nálepku a Štúrovou.

Podľa platného ÚPN je pre uvedený blok stanovené funkčné využitie obytné územie - rodinné domy (BR), so stanovenou maximálnou výškou zástavby na 2,0 nadzemného podlažia, indexom zastavanosti na 15 % a podielom zelene na 60%.

Cieľom navrhovanej zmeny je zohľadniť aktuálne požiadavky na zástavbu rodinných domov v regulácii intenzity využitia územia.

Predmetom návrhu je zmena regulácie intenzity využitia územia a to zvýšenie indexu zastavanosti z 15 na 30 % a úprava podielu zelene na 40%. Ostatné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania zostávajú bezo zmeny.

Vzhľadom na charakter navrhovanej zmeny riešenie rešpektuje súčasný spôsob dopravnej obsluhy ako aj zabezpečenia nárokov na technickú vybavenosť územia.

Lokalita dotknutá navrhovanou zmenou sa nachádza v zastavanom území mesta.

Plocha navrhovanej zmeny ÚPN nekoliduje so žiadnym súčasným ani navrhovaným chráneným územím prírody, rovnako ako so žiadnym súčasným ani navrhovaným prvkom ÚSES.

Zmena 19 sa dotýka územia medzi lokalitou Kúcanka a Pionierskou ulicou. Jedná sa prevažne o plochu ornej pôdy využívanú na poľnohospodársku výrobu.

Podľa platného ÚPN je pre územie dotknuté navrhovanou zmenou v jeho východnej a západnej časti stanovené funkčné využitie obytné územie - rodinné domy (BR), centrálna časť územia má stanovené funkčné využitie obytné územie - bytové domy (BB).

Cieľom navrhovanej zmeny je vyčlenenie koridoru, ktorý by umožnil prepojenie lokality Kúcanka s Pionierskou ulicou pre peších a cyklistov. Zároveň je navrhnuté zrušenie koridoru vyčleneného v zmysle platného ÚPN a jeho pričlenenie k príslušnému bloku so stanoveným funkčným využitím obytné územie - bytové domy (blok 54).

Predmetom návrhu je zmena funkčného využitia územia v trase uvedeného prepojenia na plochu pozemných komunikácií a zmena funkčného využitia, v trase prepojenia vymedzeného v platnom ÚPN, na plochu obytného územia - bytové domy a jeho pričlenenie k bloku 54.

Lokalita dotknutá navrhovanou zmenou sa nachádza prevažne mimo zastavaného územia mesta.

Plocha navrhovanej zmeny ÚPN nekoliduje so žiadnym súčasným ani navrhovaným chráneným územím prírody, rovnako ako so žiadnym súčasným ani navrhovaným prvkom ÚSES.

Zmena 20 sa týka mestského bloku 74 pri ulici Mirka Nešpora.

Podľa platného ÚPN je pre uvedený pozemok stanovené funkčné využitie obytné územie - rodinné domy (BR), so stanovenou maximálnou výškou zástavby na 1,5 nadzemného podlažia, indexom zastavanosti na 15 % a podielom zelene na 60%.

Cieľom navrhovanej zmeny je zohľadniť aktuálne požiadavky na zástavbu rodinných domov v regulácii intenzity využitia územia.

Predmetom návrhu je zmena regulácie intenzity využitia územia a to zvýšenie indexu zastavanosti z 15 na 30 % a úprava podielu zelene na 40%. Ostatné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania zostávajú bezo zmeny.

Vzhľadom na charakter navrhovanej zmeny riešenie rešpektuje súčasný spôsob dopravnej obsluhy ako aj zabezpečenia nárokov na technickú vybavenosť územia.

Lokalita dotknutá navrhovanou zmenou sa nachádza v zastavanom území mesta.

Plocha navrhovanej zmeny ÚPN nekoliduje so žiadnym súčasným ani navrhovaným chráneným územím prírody, rovnako ako so žiadnym súčasným a navrhovaným prvkom ÚSES.

Ďalšími z navrhovaných zmien sú javy, ktoré sa neviažu priamo k niektorej z lokalít uvedených zmien a zmeny týkajúce sa textovej časti ÚPN. Sú nimi najmä:

- doplnenie siete cyklotrás v rekreačnej oblasti Adamov
- návrh napojenia rekreačnej oblasti Adamov na verejný vodovod a kanalizáciu
- aktualizácia trás VN vedení elektrickej energie
- aktualizácia vymedzenia genofondových plôch a prvkov RÚSES podľa platného RÚSES okresu Skalica (ESPRIT, s.r.o., 2019)
- doplnenie definícií funkčných plôch a použitých pojmov
- doplnenie zoznamu VPS
- aktualizácia textu ÚPN vo vzťahu k objektom so zachovaným slohovým exteriérovým výrazom
- zmena označenia funkčných tried komunikácií v súlade s platnou legislatívou

Rozsah a spôsob spracovania ZaD 08

ÚPN mesta Gbely – Zmeny a doplnky č. 8 sú spracované v rozsahu textovej a grafickej časti Územného plánu mesta Gbely v znení zmien a doplnkov, riešené sú ako samostatná príloha územnoplánovacej dokumentácie a to nasledovne:

Textová časť

Textová časť ZaD 08 je spracovaná ako samostatná príloha Územného plánu mesta Gbely. Obsahuje návrh na doplnenie, prípadne vypustenie častí textu jednotlivých kapitol ÚPN.

Grafická časť

Grafická časť ZaD 08 je vypracovaná ako samostatná príloha Územného plánu mesta Gbely. Spracovaná je formou samostatných priesvitných náložiek častí jednotlivých výkresov dotknutých navrhovanými ZaD 08, na ktorých sú vyznačené len zmeny navrhované v ZaD 08.

Zoznam výkresov dotknutých navrhovanými ZaD 08:

2a.	Komplexný urbanistický návrh	M 1 : 10 000
2b.	Komplexný urbanistický návrh - zastavané územie	M 1 : 5 000
3.	Návrh riešenia dopravy	M 1 : 5 000
4a.	Návrh riešenia technického vybavenia - vodné hospodárstvo	M 1 : 5 000
4b.	Návrh riešenia technického vybavenia - energetika	M 1 : 5 000
5.	Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania	M 1 : 5 000
6.	Návrh riešenia krajinskej štruktúry, ÚSES a ochrana prírody	M 1 : 10 000
7.	Vymedzenie verejnoprospešných stavieb a návrh etapizácie	M 1 : 5 000
8.	Vyhodnotenie záberov PPF a LPF	M 1 : 5 000

Schémy dotknuté navrhovanými ZaD 08 tvoriace súčasť textovej časti ÚPN sú rovnako spracované formou samostatných priesvitných náložiek s vyznačením zmien navrhovaných v ZaD 08. Schémy Analýza intenzity využitia plôch, Analýza priemernej podlažnosti sa menia v zmysle tabuľky popisujúcej regulatívy mestských blokov a zobrazenia funkčných plôch vo výkrese č.2a Komplexný urbanistický návrh.

Obsah:

A. ÚVOD	nemení sa
B. VÝCHODISKO PRE RIEŠENIE.....	nemení sa
C. URBANISTICKÁ KONCEPCIA	nemení sa
D. KONCEPCIA ROZVOJA FUNKČNÝCH ZLOŽIEK	17
E. ÚZEMNÉ SYSTÉMY EKOLOGICKEJ STABILITY A OCHRANA PRÍRODY.....	19
F. NERASTNÁ SUROVINOVÁ ZÁKLADŇA.....	22
G. OCHRANA A TVORBA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA	nemení sa
H. PAMIATKOVÁ STAROSTLIVOSŤ	22
I. DOPRAVA	23
J. KONCEPCIA TECHNICKÉHO VYBAVENIA.....	25
K. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA.....	32
L. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	45
M. PRÍLOHY	nemení sa

Príloha č. 1 - Závazná časť územného plánu mesta Gbely

A. ÚVOD	nemení sa
B. ZÁVÄZNÉ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU.....	48

Príloha č. 2 – Vyhodnotenie záberov PPF a LPF	50
--	-----------

V celom ÚPN mesta Gbely sa upravuje označenie funkčných tried miestnych ciest v zmysle platnej STN 736110 (2024) nasledovne:

- označenie funkčnej triedy B1, sa nahrádza označením MZ1
- označenie funkčnej triedy B2, sa nahrádza označením MZ2
- označenie funkčnej triedy B3, sa nahrádza označením MZ3
- označenie funkčnej triedy C1, sa nahrádza označením MO1
- označenie funkčnej triedy C2, sa nahrádza označením MO2
- označenie funkčnej triedy C3, sa nahrádza označením MO3

D. KONCEPCIA ROZVOJA FUNKČNÝCH ZLOŽIEK

D.5 REKREÁCIA A TURIZMUS

V podkapitole D.5 sa vypúšťa text bodu Rekreačný priestor Adamov a nahrádza sa textom, ktorý znie:

Rekreačný priestor Adamov

Rekreačnú oblasť Adamov tvorí územie nachádzajúce sa v okolí existujúcich jazier v blízkosti rieky Morava

Lokalita sa nachádza vo vzdialenosti približne 4,5 kilometra od zastavaného územia mesta pri ceste I/2 tvoriacej hlavný dopravný ťah v území. Okrem cestného spojenia mesta s rekreačnou oblasťou prostredníctvom cesty III/1134 je mesto s lokalitou Adamov prepojené i cyklotrasou prechádzajúcou pokojným prostredím priľahlých lesov, cez lokalitu Farské až do samotného mesta.

V súčasnosti sa v lokalite nachádzajú dve jazerá, ktoré vznikli po ťažbe štrkopiesku. Ťažba v súčasnosti pokračuje už len v severnej časti územia a neobmedzuje rekreačné využitie zvyšnej časti lokality.

V súčasnosti je južné jazero lemované z troch strán zástavbou rekreačných chat. Na východnom brehu je vybudovaná rozhľadňa ponúkajúca výhľad na južné jazero, ktoré je hniezdiskom vodných vtákov, ako aj celú rekreačnú oblasť.

Severné jazero je z južnej a východnej strany lemované plážami ponúkajúcimi možnosť využitia jazera pre letnú rekreáciu spojenú s kúpaním a trávením voľného času pri vode. Vybavenosť pláží tvoria bufety, ihriská i požičovňa klasických i vodných bicyklov a iných plavidiel. Možnosť ubytovania ponúka areál autocampingu.

Ďalšie plochy so zástavbou rekreačných chat sa nachádzajú pozdĺž kanála Gbely - Brodské, v blízkosti prístupovej cesty do územia, ako aj južne od južného jazera na okraji príľahlého lesa.

Pri vstupe do územia z cesty I/2 sa nachádza areál bývalého utečeneckého tábora Adamov, ktorý je v súčasnosti prevažne nevyužívaný.

Cieľom riešenia územného plánu je vytvoriť predpoklady pre využitie rekreačného potenciálu územia ponúkajúceho nielen možnosť rekreácie v blízkosti jazier, ale aj možnosti pre cykloturistiku, vodácke aktivity na rieke Morave, ako aj návštevu množstva cieľov pre poznávací turizmus v blízkom i vzdialenejšom okolí.

Zámerom je zároveň podporiť celoročné využitie územia a zvýšiť jeho atraktivitu pre návštevníkov.

Riešenie zohľadňuje dobrú dopravnú dostupnosť zo Slovenska i neďalekej Českej republiky a vytvára podmienky pre vznik športovo-rekreačného centra regionálneho významu, ktoré by ponúklo široké možnosti využitia územia od lyžiarskej haly, zimného štadiónu až po aquapark. V území je navrhnuté vytvoriť možnosti pre rozvoj ubytovania, či už formou hotelového ubytovania alebo formou kempovania, ubytovania v karavanoch, prípadne pre rozvoj glampingu.

Návrh ráta s rozvojom verejného stravovania a ostatných zariadení poskytujúcich služby pre návštevníkov rekreačnej oblasti. Návrh zabezpečuje zachovanie prístupnosti nezastavaných brehov jazier pre verejnosť, zároveň vyčleňuje v iných polohách i plochy pre rozvoj individuálnej rekreácie v rekreačných chatách. Riešenie vytvára predpoklady pre využitie jazier pre rybolov, pri súčasnom zohľadnení podmienok ochrany prírody, keďže územie je pre svoj ornitologický význam súčasťou chráneného vtáčieho územia Záhorské Pomoravie.

Cieľom riešenia je podporiť revitalizáciu areálu bývalého utečeneckého tábora a využiť ho pre rozvoj zariadení zameraných na cestovný ruch.

D.6 SÍDELNÁ ZELEŇ

D.6.7 NÁVRH RIEŠENIA

V podkapitole D.6.7 na jej koniec dopĺňa odstavec, ktorý znie:

ÚPN mesta Gbely – Zmeny a doplnky č.8

Z hľadiska rozvoja verejnej zelene je predmetom návrhu ZaD 08 vytvorenie predpokladov pre vznik plochy parkovo upravenej zelene ponúkajúcej možnosti na oddych a voľnočasové aktivity v prírodnom prostredí rekreačnej oblasti Adamov (zmena 6).

E. ÚZEMNÉ SYSTÉMY EKOLOGICKEJ STABILITY A OCHRANA PRÍRODY

E.1 POŽIADAVKY OCHRANY PRÍRODY A TVORBY ÚZEMNÝCH SYSTÉMOV EKOLOGICKEJ STABILITY

E.1.2 GENOFONDOVO VÝZNAMNÉ LOKALITY

V podkapitole E.1.2 sa vypúšťa jej text a nahrádza sa textom, ktorý znie:

Na území mesta Gbely sa v zmysle RÚSES okresu Skalica (ESPRIT, s.r.o., 2019) nachádzajú nasledovné genofondovo významné lokality:

GL7 Kojatín

Charakteristika: Zachovalé lesné porasty, prevažne dubiny, na vlhších stanovištiach prevládajú jelšové porasty s prímiesou jaseňa. Jedná sa o vlhké hrabové dúbravy na viatych pieskoch, 90 až 125 ročné porasty, patriace do LHC Gbely. Sú to hospodárske lesy s prevládajúcou produkciou dreva, vyskytujúce sa v nadmorskej výške 165 m n. m., vodohospodársky produkčné, s nerovnomerným zakmenením. V drevinovom zložení prevládajú dub letný (*Quercus robur*) a borovica lesná (*Pinus sylvestris*), primiešané sú dub červený (*Quercus rubra*), borovica čierna (*Pinus nigra*), orech čierny (*Juglans nigra*). Na vlhších, miestami zamorených stanovištiach sa vyskytujú dubové lužné jaseňiny – prechodné luhy s jaseňom štíhlym (*Fraxinus excelsior*), j. úzkolistým (*F. angustifolia*), jelšou lepkavou (*Alnus glutinosa*), lipou malolistou (*Tilia cordata*) a i.

Manažmentové opatrenia: šetrné postupy manažmentu lesa – spôsoby ťažby

GL8 Adamovské štrkoviská

Charakteristika: Štrkoviská s ostrovčekmi, sukcesia litorálnych spoločenstiev, ornitologicky významná lokalita. Brehové porasty sú tvorené druhmi mäkkých luhov. napr. topoľ čierny (*Populus nigra*), t. biely (*Populus alba*), t. osikový (*P. tremula*), jelša lepkavá (*Alnus glutinosa*) a i., v litorálnej zóne fragmentálny výskyt trste obyčajnej (*Phragmites communis*). Lokalita využívaná ako hniezdisko, alebo ako migračná zastávka na ťahu. Početné sú populácie potápiek, sliepočky vodnej (*Gallinula chloropus*), lysky čiernej (*Fulica atra*). Z významnejších druhov boli zaznamenané kačica chrapačka (*Anas querquedula*), bučiak veľký (*Botaurus stellaris*), bučiak obyčajný (*Ixobrychus minutus*), chochlačka sivá (*Aythya ferina*), potáпка čiernokrká (*Podiceps nigricollis*), potáпка malá (*Tachybaptus ruficollis*).

Manažmentové opatrenia: nenarušovať brehovú porasty, odstrániť nelegálne skládky, nepovoľovať ďalšiu výstavbu rekreačných objektov, doplniť brehovú porasty po obvode lokality, doplniť ochranné trávinnobylinné porasty

GL21 Sirková mláka (Sírový prameň)

Charakteristika: Mierna terénna depresia s prameniskom a jazierkom s minerálnou, sírovo-uhličitou vodou. V okolí výskyt trstinových spoločenstiev mokradí (*Phragmites*), v drevinovom zložení prevláda jelša lepkavá (*Alnus glutinosa*), ďalej sa vyskytujú agát biely

(Robinia pseudoacacia), dub letný (Quercus robur), lipa malolistá (Tilia cordata), borovica lesná (Pinus sylvestris), breza previsnutá (Betula pendula). Prameň sa vyskytuje v približne 130 ročnom poraste, spadajúcom do LHC Gbely. Jedná sa o les hospodársky, v nadmorskej výške 160 m n. m., vodohospodársky produkčný, porast uznaný ako zdroj reprodukčného materiálu. Predstavuje biotop tvrdých lužných lesov, v ktorých dominuje dub letný (Quercus robur) a d. sivozelený (Q. pedunculiflora) a primiešaný je agát biely (Robinia pseudoacacia). Významná entomologická lokalita.

Manažmentové opatrenia: bez zásahu, šetrné postupy manažmentu lesa, obnova porastov s použitím vhodných druhov, možnosť preradiť lesné porasty do kategórie lesov osobitného určenia

GL22 Adamovské

Charakteristika: Relatívne zachovalé lesné porasty - na suchších stanovištiach s výrazným zastúpením duba letného (Quercus robur), na vlhších porasty s jelšou lepkavou (Alnus glutinosa), primiešané sú napr. borovica lesná (Pinus sylvestris), agát biely (Robinia pseudoacacia). Jedná sa približne o 100 ročné porasty, s prevládajúcou funkciou produkcie dreva (hospodárske lesy), v nadmorskej výške 165 m n. m., rôznoveké, s nerovnomerným zakmenením, vodohospodársky produkčné, patriace do LHC Gbely.

Manažmentové opatrenia: šetrné postupy manažmentu lesa, odstraňovanie nelegálnych skládok odpadu, možnosť preradiť jelšové a mokradné stanovištia do lesov osobitného určenia s prevažujúcou vodohospodárskou funkciou, obnova porastov s použitím vhodných druhov

GL25 VN Petrova Ves

Charakteristika: Vodná nádrž s dobre vyvinutými litorálnymi porastmi prevažne trstou obyčajnou (Phragmites communis) a zonáciou rastlinných spoločenstiev v severnej časti. Brehové porasty tvorené predovšetkým topoľom bielym (Populus alba), vrbou krehkou (Salix fragilis), v. bielou (S. alba) a i. Ornitologicky významná lokalita s výskytom mnohých chránených, vzácných a ohrozených hniezdiacich a migrujúcich druhov vtákov. Lokalita je chránená formou CHA so 4. stupňom ochrany.

Manažmentové opatrenia: zachovanie sprievodnej vegetácie, rozšíriť a doplniť brehové porasty okolo vodnej nádrže, zamedziť znečisteniu vody najmä z okolitých poľnohospodárskych pozemkov

E.1.3 ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY

V podkapitole E.1.3 sa vypúšťa jej text a nahrádza sa textom, ktorý znie:

Územný systém ekologickej stability predstavuje celopriestorovú štruktúru navzájom prepojených ekosystémov, ich zložiek a prvkov, ktoré zabezpečujú rozmanitosť podmienok a foriem života v krajine a vytvárajú predpoklady pre trvalo udržateľný rozvoj.

Na území mesta Gbely sú v zmysle RÚSES okresu Skalica (ESPRIT, s.r.o., 2019) a ÚPN mesta vymedzené nasledujúce prvky ÚSES:

NRBc3 Gbelský les

Kategória: Biocentrum nadregionálneho významu

Charakteristika, zastúpenie biotopov: Rozsiahly lesný komplex na rozhraní Chvojnickej pahorkatiny a Dolnomoravskej nivy. Spoločenstvá tvrdých luhov so zastúpením najmä jaseňa a duba i borovicové a dubovo - borovicové lesy. V depresiách a pozdĺž vodných tokov sú časté jelšiny, väčšinou s prímесou brezy. Na odkrytých plochách sú miestami vyvinuté psamofytne spoločenstvá.

RBc3 VN Petrova Ves

Kategória: Biocentrum regionálneho významu

Charakteristika, zastúpenie biotopov: Vodná nádrž s dobre vyvinutými litorálnymi porastmi prevažne trstou obyčajnou (*Phragmites communis*) a zonáciou rastlinných spoločenstiev v severnej časti. Brehové porasty tvorené predovšetkým topoľom bielym (*Populus alba*), vrbou krehkou (*Salix fragilis*), v. bielou (*S. alba*) a i. Ornitologicky významná lokalita s výskytom mnohých chránených, vzácnych a ohrozených hniezdiacich a migrujúcich druhov vtákov.

NRBk1 Alúvium Moravy

Kategória: Biokoridor nadregionálneho významu – hydricko-terestrický

Charakteristika a trasa biokoridoru:

Biokoridor vedúci po celej západnej hranici okresu Skalica má mimoriadny význam nie len na regionálnej úrovni. Na území okresu vedie jeho trasa zo severu na juh, kde pokračuje do okresu Senica. Biokoridor sleduje vodný tok Morava, jeho súčasťou sú aluviálne lúky a lužné lesy sprevádzajúce vodný tok

NRBk3 Gbelský les – Zámčisko

Kategória: Biokoridor nadregionálneho významu – terestrický

Charakteristika a trasa biokoridoru:

Trasa biokoridoru vedie na území okresu Skalica v jeho južnej časti, kde prechádza do okresu Senica a vracia sa späť do okresu Skalica a prepája dve nadregionálne biocentrá Skalický les so Zámčiskom. Biokoridor vedie v prevažnej časti poľnohospodárskou krajinou, popretkávanou NDV.

RBk2 Unínsky potok

Kategória: Biokoridor regionálneho významu - hydrický

Charakteristika a trasa biokoridoru: Biokoridor Unínsky potok je ľavostranný prítok Moravy. Prepája biocentrá Zámčisko a Gbelský les, následne sa napája na biokoridor Alúvium Moravy. Začína v biocentre Zámčisko, vedie západným až severozápadným smerom. Súčasťou biokoridoru je RBc VN Petrova Ves, ktorú Unínsky potok napája. Väčšina trasy biokoridoru prechádza v intenzívne poľnohospodársky obhospodarovanej krajine.

E.1.4 NÁVRHY EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ

Podkapitola E.1.4 sa vypúšťa.

F. NERASTNÁ SUROVINOVÁ ZÁKLADŇA

F.1 NERASTNÁ SUROVINOVÁ ZÁKLADŇA, JEJ VYUŽÍVANIE A OCHRANA, VPLYV ŤAŽBY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Na konci podkapitoly F.1 sa dopĺňa nový odstavec, ktorý znie:

ÚPN mesta Gbely – Zmeny a doplnky č.8

Z hľadiska rozvoja využitia nerastných surovín vytvára návrh ZaD 08 predpoklady pre pokračovanie ťažby štrkopieskov na severnom okraji rekreačnej oblasti Adamov. Predmetom návrhu je vymedzenie územia pre ďalšiu ťažbu, ktoré by zároveň do budúcnosti rozšírilo rekreačný potenciál územia. Riešenie zároveň umožňuje eliminovať negatívne vplyvy nákladnej dopravy spojenej s ťažbou štrkopieskov na rekreačné územie, keďže umožňuje segregáciu nákladnej a osobnej dopravy vymedzením samostatnej prístupovej komunikácie (zmena 7).

H. PAMIATKOVÁ STAROSTLIVOSŤ

H.1 SÚČASNÝ STAV PAMIATKOVEJ OCHRANY

H.1.1 PODMIENKY PAMIATKOVEJ OCHRANY

V podkapitole H.1.1 sa vypúšťa text prvých štyroch odsekov a nahrádza sa textom, ktorý znie:

Na území mesta sa vyskytuje pôvodná dobová zástavba len ojedinele, väčšina objektov prešla prestavbou a stratila typické znaky pôvodnej dobovej zástavby. Pôvodnú dobovú zástavbu predstavovali domy orientované štítom alebo valbou do ulice, s hĺbkovou zástavbou na parcelách s voľným prejazdom pozdĺž domu (napr. Štefánikova ul. č. 488).

Ďalší druh predstavovali tzv. „gazdovské domy“, šírko orientované na parcele, s voľným prejazdom vedľa domu, so vstupom umiestneným v strede uličnej fasády alebo na dvorovej fasáde (napr. Štefánikova ulica č. 489).

I. DOPRAVA

I.3 ÚZEMNÝ PRIEMET NÁVRHU DOPRAVNEJ INFRAŠTRUKTÚRY MESTA, ZÁMERY

V podkapitole I.3 sa na jej koniec dopíňa odstavec, ktorý znie:

ÚPN mesta Gbely – Zmeny a doplnky č.8

Návrh ZaD 08 rešpektuje koncepciu dopravnej obsluhy územia navrhnutú v ÚPN mesta Gbely. ZaD 08 tak nepredstavujú koncepcnú zmenu ÚPN, ale len spresnenie na základe konkrétnych zámerov na území mesta.

Z hľadiska dopravného vybavenia územia sa zmena dotýka najmä spresnenia riešenia dopravnej obsluhy rekreačnej oblasti Adamov, doplnenia siete cyklotrás a riešenia železničných priecestí.

Dopravnú obsluhu rekreačnej oblasti Adamov je navrhnuté zabezpečiť tak, ako v súčasnosti, napojením na cestu I/2. Riešenie predpokladá oddelenie dopravnej obsluhy pre rekreáciu a pre nákladnú dopravu súvisiacu s odvozom vyťaženej materiálu z ťažby štrkopiesku.

Dopravnú obsluhu plôch určených pre rekreáciu je navrhnuté zabezpečiť napojením na cestu I/2 v dvoch bodoch. V mieste existujúcej križovatky v blízkosti areálu utečeneckého tábora a z križovatky cesty I/2 a cesty III/1134, zabezpečujúcej prístup do mesta.

Hlavný dopravný prístup do územia je navrhované zachovať v súčasnej polohe, z križovatky v blízkosti areálu utečeneckého tábora.

Riešenie vytvára, prostredníctvom vymedzenia územnej rezervy, predpoklady pre rekonštrukciu existujúcej prístupovej cesty do územia na miestnu obslužnú cestu funkčnej triedy MO2, kategórie MO 7,5/50, zároveň navrhovaná zmena ÚPN vytvára územné predpoklady i pre prípadnú úpravu riešenia existujúcej križovatky na križovatku okružnú, ktorá by umožnila preniesť predpokladané zvýšenie intenzity dopravy do rekreačnej oblasti v nadväznosti na navrhovaný rozvoj územia. Súčasne riešenie vytvára i predpoklady pre zabezpečenie križovania cyklotrasy s cestou I/2, ktorá by spojila zastavané územie mesta s rekreačnou oblasťou.

Ako s doplnkovým dopravným napojením územia, zabezpečujúcim najmä prístup k rekreačným chatám a navrhovanému areálu školy v prírode vo východnej časti územia, ráta návrh s napojením na cestu I/2 v mieste existujúcej križovatky cesty I/2 a cesty III/1134.

Z uvedenej križovatky je navrhnuté napojiť novú obslužnú miestnu cestu funkčnej triedy MO3, ktorá by prechádzala v trase existujúcej lesnej cesty a umožnila zlepšenie dopravnej obsluhy územia so zástavbou existujúcich i navrhovaných rekreačných chat, ktorého dopravná obsluha je v súčasnosti limitovaná šírkou existujúcich ciest v území.

S cieľom zlepšiť dopravnú obsluhu tohto územia, je navrhnuté po východnom okraji mestského bloku 174 prepojiť existujúcu prístupovú cestu do rekreačnej oblasti s navrhovanou obslužnou cestou napojenou na cestu I/2 miestnou obslužnou cestou funkčnej triedy MO3.

Dopravnú obsluhu územia nákladnou dopravou je navrhnuté zabezpečiť verejnou účelovou komunikáciou určenou výhradne pre vývoz štrkopiesku, ktorá by prepojila územie určené pre ťažbu s cestou I/2 mimo plochy určené pre rekreáciu, čo by umožnilo minimalizovať negatívne vplyvy na rekreačné využitie územia. Trasu cesty je navrhované

viest' od plôch určených pre ťažbu štrkopieskov smerom ku kanálu Gbely - Brodské a pozdĺž kanála až k existujúcej lesnej ceste. Napojenie uvedenej komunikácie na cestu I/2 je navrhované v mieste vyústenia existujúcej lesnej cesty, približne 750 metrov severne od križovatky ciest I/2 a III/1134.

Súčasťou riešenia ZaD 08 je i vymedzenie koridorov pre vnútornú obsluhu územia rekreačnej oblasti zabezpečujúcich prístup k areálu navrhovaného centra rekreácie, cestovného ruchu a športu, rekreačným plochám v blízkosti oboch jazier, ako aj k prístavu pre vodákov na brehu rieky Morava. Vnútorná komunikačná kostra rekreačnej oblasti je navrhnutá z miestnych obslužných ciest funkčnej triedy MO3, kategórie MO 6,5/30 a miestnych ciest funkčnej triedy MN1.

Návrhované riešenie križovatiek a kategórií komunikácií predstavuje koncepčný návrh, ktorý je možné a potrebné upraviť a spresniť v podrobnejšej projektovej dokumentácii.

Z hľadiska zmeny intenzity dopravného zaťaženia územia nepredpokladá návrh v lokalitách zmien 2, 6, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 a 20, s ohľadom na charakter navrhovaných zmien, s významnejším zvýšením nárokov na dopravnú obsluhu územia.

So zvýšením nárokov na dopravnú obsluhu územia riešenie ráta v lokalitách 1, 3, 4, 5, 7, 11 a 12, zahŕňajúcich areál centra rekreácie, cestovného ruchu a športu (zmena 1), rozvojové plochy pre výstavbu rekreačných chát a školy v prírode (zmeny 3 a 4), rozvojové plochy pre rekreáciu pri severnom jazere (zmeny 5 a 7) ako aj areál bývalého utečeneckého tábora a rozvojové územie pri vstupe do lokality (zmeny 11 a 12). Uvedené územia sú sústredené v lokalite Adamov.

Z hľadiska nárastu intenzity dopravy navrhované riešenie ráta s vytvorením cca 2700 nových parkovacích miest.

Prevažná časť uvedeného nárastu, cca 2050 parkovacích miest, súvisí s navrhovaným zámerom na rozvoj centra rekreácie, cestovného ruchu a športu (zmena 1).

Návrh ZaD 08 vytvára predpoklady pre zabezpečenie potrebných plôch statickej dopravy, ale nevymedzuje konkrétne plochy pre parkoviská. Potrebné plochy statickej dopravy budú zabezpečené v rámci vymedzených dopravných plôch, jednotlivých pozemkov, prípadne areálov na základe podrobnejšieho riešenia v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

Riešenie ZaD 08 ráta, vzhľadom na význam pre obsluhu územia rekreačnej oblasti, so zaradením navrhovanej komunikačnej siete, ako aj križovatiek zabezpečujúcich jej napojenie na cestu I/2, medzi verejnoprospešné stavby.

Dopravnú obsluhu lokalít dotknutých navrhovanými zmenami nachádzajúcimi sa mimo rekreačnej oblasti Adamov je navrhnuté zabezpečiť napojením na existujúce komunikácie, ku ktorým jednotlivé lokality priliehajú (zmena 15, 16, 17, 18, 20).

Z hľadiska verejnej dopravy návrh ZaD 08 ráta s napojením rekreačnej oblasti Adamov na prímestskú dopravu.

Z hľadiska železničnej dopravy je predmetom riešenia ZaD 08 zohľadnenie požiadaviek ŽSR na riešenie železničných priecestí (zmena 14). Navrhované je vymedzenie územnej rezervy pre mimoúrovňové križovanie cesty III/1134 so železničnou traťou Kúty - Skalica. V nadväznosti na úpravu uvedeného priecestia je predmetom zmeny i spresnenie vyznačenia cesty prechádzajúcej súbežne so železničnou traťou v ÚPN mesta v súlade s jej aktuálnou polohou.

Všetky križovania komunikácií so železničnou traťou je navrhované vyznačiť v ÚPN a doplniť do ÚPN požiadavku zabezpečiť ich mimoúrovňové križovanie so železničnou traťou v zmysle znenia platných právnych predpisov.

Z hľadiska cyklistickej dopravy je predmetom návrhu ZaD 08 doplnenie siete cyklotrás v rekreačnej oblasti Adamov, vyznačenie existujúcej cyklotrasy spájajúcej rekreačnú oblasť so zastavaným územím mesta (zmena 13) a vytvorenie predpokladov pre pešie a cyklistické prepojenie lokality Kúcanka s Pionierskou ulicou (zmena 19).

J. KONCEPCIA TECHNICKÉHO VYBAVENIA

J.1 VODNÉ HOSPODÁRSTVO

J.1.2 KANALIZÁCIA

NÁVRH RIEŠENIA

V podkapitole J.1.2, v bode Návrh riešenia sa na jeho koniec dopĺňa odstavec v znení:

ÚPN mesta Gbely – Zmeny a doplnky č. 8

Návrh ZaD 08 rešpektuje koncepciu odkanalizovania navrhnutú v ÚPN mesta Gbely. ZaD 08 tak nepredstavujú koncepcnú zmenu ÚPN, ale len doplnenie riešenia na základe konkrétnych zámerov na území mesta.

Z pohľadu riešenia odkanalizovania územia sa návrh ZaD 08 týka najmä územia rekreačnej oblasti Adamov. V súčasnosti na území rekreačnej oblasti nie je vybudovaná kanalizácia a splaškové odpadové vody sú odvádzané do žump, prípadne trativodov.

Návrh riešenia

Predmetom návrhu je vytvorenie predpokladov pre odvedenie splaškových odpadových vôd kanalizáciou a ich likvidáciu v čistiarni odpadových vôd. Návrh ráta v rekreačnej oblasti Adamov s vybudovaním verejnej delenej kanalizácie, ktorá by zabezpečila odvedenie splaškových odpadových vôd do ČOV, navrhovanej v blízkosti toku Moravy. V prípade areálu centra rekreácie, cestovného ruchu a športu (zmena 1) riešenie počíta i s možnosťou umiestnenia vlastnej ČOV priamo v areáli a následným odvedením prečistených vôd do rieky Moravy.

Ako s alternatívnym, aj keď technicky komplikovanejším riešením než vybudovanie novej ČOV, ráta návrh s možnosťou odvedenia splaškových odpadových vôd do mestskej ČOV. Uvedené riešenie je ale podmienené zvýšením kapacity mestskej ČOV ako aj zabezpečením odvedenia prečistených odpadových vôd do vhodného recipientu.

V prípade odvedenia odpadových vôd do mestskej ČOV, návrh ráta s vybudovaním výtlačnej kanalizácie v súbehu s cestou I/2 a III/1134.

Kanalizačná sieť priamo v území rekreačnej oblasti Adamov je navrhovaná v kombinácii výtlačnej a gravitačnej kanalizácie profilu DN 300.

Dimenzie jednotlivých vetiev kanalizácie ako aj riešenie výtlačných a gravitačných úsekov kanalizácie bude upresnené v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

Odvedenie splaškových odpadových vôd z lokalít dotknutých navrhovanými zmenami nachádzajúcimi sa mimo rekreačnej oblasti Adamov (zmena 15, 16, 17, 18, 20) je navrhnuté zabezpečiť napojením na mestskú kanalizáciu umiestnenú v priľahlých uliciach.

Vzhľadom na rozsah lokalít zmien ako aj charakter navrhovaných zmien je možné predpokladať, že nárast množstva splaškových odpadových vôd v porovnaní so stavom v zmysle platného ÚPN bude minimálny.

Dažďové vody je navrhnuté akumulovať v nádržiach dažďových vôd v lokalitách výstavby. Prípadné vody nevyužité na zavlažovanie zelene, prípadne iný účel, budú zaústené do vsakovacích šachiet, studní. Dažďové vody z parkovísk je navrhnuté odvieť do vsaku po prečistení v odlučovači ropných látok.

Zhodnotenie predpokladaného množstva potreby vody a splaškových vôd v jednotlivých lokalitách je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Kapacitné nároky v lokalitách zmien č.1 a 4 boli prevzaté z podrobnejších podkladov poskytnutých pre vypracovanie ZaD 08 (Štúdia areálu Rezort Adamov, Skihall s.r.o., 04/2026, Zastavovacia štúdia Rekreačný areál Gbely - Adamov II., up! s.r.o., 11/2024)

Tab. Bilancie potreby vody

Lokalita zmeny	prechodné ubytovanie a občianska vybavenosť				potreba vody		
	rekreačné chaty	počet izieb v zar. prechodného ubytovania	počet návštevníkov	počet zamestnancov	návštevníci (l/deň)	zamestnanci (l/deň)	spolu (l/deň)
1	100	440	8380	331	1060000	-	1060000
2	135	0	270	0	36450	0	36450
3	81	0	162	0	21870	0	21870
4	72	30	204	18	40380	1073	41453
5	0	0	1601	36	120627	2178	122805
7	40	0	80	0	10800	0	10800
8	127	84	254	12	34290	718	35008
9	103	0	206	18	27810	1073	28883
11	238	450	1377	4	186052	216	186268
12	0	282	563	30	77858	1797	79655
Spolu:	896	1286	13097	449	1616137	7055	1623192

Predpokladané množstvo splaškovej vody $Q_d = 1\,623\,192$ l/deň je zhodné s nárastom potreby pitnej vody.

Situovanie existujúcej a navrhovanej kanalizačnej siete je zakreslené vo výkrese č. 4a. Návrh riešenia technického vybavenia - vodné hospodárstvo.

J.1.3 ZÁSOBOVANIE VODOU

NÁVRH RIEŠENIA

V podkapitole J.1.3, v bode Návrh riešenia sa na jeho koniec dopĺňa odstavec v znení:

ÚPN mesta Gbely – Zmeny a doplnky č. 8

Návrh ZaD 08 rešpektuje koncepciu zásobovania vodou navrhnutú v ÚPN mesta Gbely. ZaD 08 tak nepredstavujú koncepčnú zmenu ÚPN, ale len doplnenie riešenia na základe konkrétnych zámerov na území mesta.

Z hľadiska riešenia zásobovania územia vodou sa návrh ZaD 08 týka najmä územia rekreačnej oblasti Adamov. V súčasnosti v rekreačnej oblasti nie je vybudovaný verejný vodovod a zásobovanie vodou je zabezpečené buď z individuálnych studní, prípadne dovozom vody do územia.

Návrh riešenia

Predmetom návrhu je vytvorenie predpokladov pre napojenie územia na mestský vodovod, ktorý by zabezpečil zásobovanie lokality pitnou vodou.

Do doby vybudovania verejného vodovodu návrh ráta i s možnosťou využitia vlastných studní, dovozom vody do územia, prípadne na zabezpečenie úžitkovej vody, s regulovaným využitím vody z jazier.

V prípade napojenia územia na mestský vodovod návrh ráta s vybudovaním prívodného vodovodu v súbehu s cestami I/2 a III/1134.

Trasovanie prívodných vetiev a rozvodov vody je zakreslené orientačne a ich trasovanie ako aj dimenzie jednotlivých vetiev vodovodu bude upresnené v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

Zabezpečenie zásobovania pitnou vodou v lokalitách dotknutých navrhovanými zmenami nachádzajúcimi sa mimo rekreačnej oblasti Adamov (zmena 15, 16, 17, 18, 20) je navrhnuté zabezpečiť napojením na jednotlivé vetvy verejného vodovodu umiestnené v príľahlých uliciach. Vzhľadom na rozsah lokalít zmien ako aj charakter navrhovaných zmien je možné predpokladať, že nárast nárokov na zásobovanie vodou v porovnaní so stavom v zmysle platného ÚPN bude minimálny.

Nárast potreby pitnej vody

Z hľadiska rozsahu rozvojových území, ktorých sa dotýka návrh ZaD 08 je predpoklad, že vplyvom navrhovaných zmien príde v porovnaní s platným ÚPN k nárastu nárokov na zásobovanie vodou na území rekreačnej oblasti Adamov, keďže v súčasnosti lokalita nie je napojená na mestský vodovod.

Tlak vody v rozvodoch bude zabezpečovaný v prípade potreby inštalovaním automatických tlakových staníc (ATS).

S ohľadom na charakter navrhovaných zmien, návrh v lokalitách 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 a 20 nepredpokladá významnejšie zvýšenie nárokov na zásobovanie pitnou vodou.

Potreba pitnej vody je vypočítaná podľa vyhlášky MŽP SR č. 684/2006 Z.z.. Vo výpočte uvažujeme, že špecifická potreba pre užívateľov rekreačných chat bude 135 l/os/deň a pre zamestnancov 60 l/smenu. V lokalitách budú vybudované lokálne ohrevy teplej vody.

Bilancia potreby vody je uvedená v tabuľke obsiahnutej v kapitole „Kanalizácia“

- denná potreba vody	$Q_d = 1\,623\,192 \text{ l/deň} = \text{t.j. } 18,79 \text{ l/s}$
- súčiniteľ dennej nerovnomernosti	$k_d = 2,0$
- maximálna denná potreba	$Q_{d.\text{max.}} = 1\,623\,192 \times 2,0 = 3\,246\,384 \text{ l/deň}$ $= 37,57 \text{ l/s}$
- súčiniteľ hod. nerovnomernosti	$k_h = 1,8$
- maximálna hodinová potreba	$Q_{h.\text{max.}} = 1\,623\,192 \times 1,8/24 = 121\,739,40 \text{ l/hod}$
- predpokladaný ročný nárast potreby vody	$Q_{\text{roč.}} = Q_d \times 365 = 529\,465 \text{ m}^3/\text{rok.}$

Kapacita vodovodného systému je postačujúca aj pre zásobovanie navrhovaných lokalít vodou.

Situovanie existujúceho a navrhovaného verejného vodovodu je zakreslené vo výkrese č. 4a. Návrh riešenia technického vybavenia - vodné hospodárstvo.

J.2 ZÁSOBOVANIE ENERGIAMI

J.2.1 ZÁSOBOVANIE PLYNOM

NÁVRH PLYNOFIKÁCIE

V podkapitole J.2.1, v bode Návrh plynofikácie sa na jeho koniec dopĺňa odstavec v znení:

ÚPN mesta Gbely – Zmeny a doplnky č. 8

Návrh ZaD 08 rešpektuje koncepciu zásobovania plynom navrhnutú v ÚPN mesta Gbely. ZaD 08 tak nepredstavujú koncepčnú zmenu ÚPN, ale len doplnenie riešenia na základe konkrétnych zámerov na území mesta.

Riešenie ZaD 08 nepredpokladá s nárastom potreby plynu, keďže predmetom riešenia je najmä rozvoj rekreačnej oblasti Adamov, kde návrh s plynofikáciou územia nepočíta.

Zabezpečenie zásobovania plynom v lokalitách dotknutých navrhovanými zmenami nachádzajúcimi sa mimo rekreačnej oblasti Adamov (zmena 15, 16, 17, 18, 20) je navrhnuté zabezpečiť napojením na existujúce plynovody umiestnené v príľahlých uliciach.

Vzhľadom na rozsah lokalít zmien ako aj charakter navrhovaných zmien je možné predpokladať, že nárast nárokov na zásobovanie plynom v porovnaní so stavom v zmysle platného ÚPN bude minimálny.

Z hľadiska riešenia zásobovania plynom je predmetom návrhu ZaD 08 aj zohľadnenie zrušenia regulačnej stanice plynu RS Gbely 2 Halaštava v územnom pláne.

J.2.2 ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

NÁVRH ZÁSOBOVANIA ELEKTRICKOU ENERGIU

V podkapitole J.2.2, v bode Návrh zásobovania elektrickou energiou sa na jeho koniec dopĺňa odstavec v znení:

ÚPN mesta Gbely – Zmeny a doplnky č. 8

Návrh ZaD 08 rešpektuje koncepciu zásobovania elektrickou energiou navrhnutú v ÚPN mesta Gbely. ZaD 08 tak nepredstavujú koncepcnú zmenu ÚPN, ale len doplnenie riešenia na základe konkrétnych zámerov na území mesta.

Z hľadiska riešenia zásobovania územia elektrickou energiou sa návrh ZaD 08 týka najmä územia rekreačnej oblasti Adamov.

V súčasnosti sú v uvedenom území situované linky VN 22 KV č. 286 a 467 a zásobovanie elektrickou energiou je zabezpečené z existujúcich stožiarových a kioskových trafostaníc.

Návrh riešenia

Z hľadiska rozsahu rozvojových území, ktorých sa dotýka návrh ZaD 08, je predpoklad, že vplyvom navrhovaných zmien príde k nárastu nárokov na zásobovanie elektrickou energiou v lokalitách zmien 1, 3, 4, 5, 7, 11 a 12.

Jednotlivé rozvojové plochy v zmysle tohto návrhu budú zásobované elektrickou energiou z existujúcich NN rozvodov do vyčerpania rezerv ich inštalovaných výkonov, resp. z rekonštruovaných (s výmenou trafojednotky) alebo nových transformačných staníc umiestnených v území.

Lokalitou s najväčším predpokladaným nárastom nárokov na zásobovanie elektrickou energiou je lokalita určená pre rozvoj centra rekreácie, cestovného ruchu a športu (zmena 1). Pokrytie nárokov na zásobovanie elektrickou energiou pre túto lokalitu je navrhnuté v zmysle stanoviska ZSD, a.s. zabezpečiť vybudovaním novej transformačnej stanice, prípadne viacerých trafostaníc, napojených na VN vedenie č. 286, prechádzajúce v blízkosti lokality.

Existujúce vzdušné VN vedenia, prechádzajúce centrálnou časťou rekreačnej oblasti je navrhnuté kabelizovať.

Predmetom riešenia je i aktualizácia trasy VN vedenia 22 kV, linky č.286, spájajúcej rekreačnú oblasť Adamov s územím samotného mesta v územnom pláne, podľa podkladov ZSD, a.s..

Zabezpečenie zásobovania elektrickou energiou v lokalitách dotknutých navrhovanými zmenami nachádzajúcimi sa mimo rekreačnej oblasti Adamov (zmena 15, 16, 17, 18, 20) je navrhnuté zabezpečiť napojením na NN rozvody umiestnené v príľahlých uliciach.

Vzhľadom na rozsah uvedených lokalít zmien ako aj charakter navrhovaných zmien je možné predpokladať, že nárast nárokov na zásobovanie elektrickou energiou v porovnaní so stavom v zmysle platného ÚPN bude minimálny.

Potreba el. energie je vypočítaná skráteným spôsobom.

Riešenie ráta s tým, že vykurovanie objektov bude zabezpečené elektrickou energiou a inštalované budú elektrické spotrebiče s menšími nárokmi na spotrebu elektrickej energie

Zhodnotenie predpokladaného nárastu potreby elektrickej energie v jednotlivých lokalitách je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Kapacitné nároky v lokalitách zmien č.1 a 4 boli prevzaté z podrobnejších podkladov poskytnutých pre vypracovanie ZaD 08 (Štúdia areálu Rezort Adamov, Skihall s.r.o., 04/2026, Zastavovacia štúdia Rekreačný areál Gbely - Adamov II., up! s.r.o., 11/2024)

Tab. Bilancie potreby elektrickej energie

Lokalita zmeny	prechodné ubytovanie a občianska vybavenosť				potreba elektrickej energie		
	rekreačné chaty	počet izieb v zar. prechodného ubytovania	počet návštevníkov	počet zamestnancov	prechodné ubytovanie (kW)	občianska vybavenosť (kW)	spolu (kW)
1	100	440	8380	331	16500	-	16500
3	81	0	162	0	243	0	243
4	72	30	204	18	637	-	637
5	0	0	1 601	36	596	171	767
7	40	0	80	0	120	0	120
11	0	101	202	4	403	7	410
12	0	200	400	13	802		802
spolu:	293	771	11 029	402	19 301	178	19 479

Celkový nárast potreby elektrickej energie:

- potreba $E_{bj} = 19\,479 \text{ kW/hod}$

Inštalovaný výkon

$n_t = P_{celk}/\cos\phi_i \times \text{využitie tr} = 19\,479/0,95 \times 0,75 = 27\,338,95 \text{ kVA}$

Záver

Uvedený nárast potreby elektrickej energie je navrhnuté zabezpečiť z existujúcich trafostaníc v rekreačnej oblasti Adamov a po vyčerpaní ich kapacity, zvýšením ich výkonu a vybudovaním nových trafostaníc. Polohy jednotlivých navrhovaných trafostaníc je potrebné považovať za smerné a spresniť ich na základe podrobnejšej projektovej dokumentácie.

Situovanie jestvujúcich a navrhovaných trafostaníc a VN rozvodov je zakreslené vo výkrese č. 4b. Návrh riešenia technického vybavenia - energetika.

J.2.3 ZÁSOBOVANIE TEPLOM

NÁVRH TEPLOFIKÁCIE

V podkapitole J.2.3, v bode Návrh teplofikácie sa na jeho koniec dopĺňa odstavec v znení:

ÚPN mesta Gbely – Zmeny a doplnky č. 8

Návrh ZaD č.8 rešpektuje koncepciu zásobovania teplom doterajším spôsobom, decentralizovanými zdrojmi, navrhnutými v ÚPN mesta Gbely. Riešenie tak nepredstavuje koncepčnú zmenu ÚPN, ale len doplnenie riešenia na základe konkrétnych zámerov na území mesta.

Z hľadiska riešenia zásobovania teplom sa návrh ZaD 08 týka najmä územia rekreačnej oblasti Adamov. Keďže návrh neráta s plynofikáciou územia je navrhnuté zabezpečiť vykurovanie objektov elektrickou energiou, prípadne s využitím tepelných čerpadiel a slnečných kolektorov, alebo iných obnoviteľných zdrojov energie. Celková potreba elektrickej energie bude znižovaná zatepľovaním existujúcich objektov v území. Predpokladané potreby na zásobovanie jednotlivých lokalít elektrickou energiou sú zhodnotené v kapitole J.2.2 Zásobovanie elektrickou energiou.

J.2.4 SPOJE

V podkapitole J.2.4 sa na jej koniec dopĺňa odstavec v znení:

ÚPN mesta Gbely – Zmeny a doplnky č. 8

Návrh ZaD 08 rešpektuje koncepciu zabezpečenia napojenia územia na telekomunikačnú infraštruktúru navrhnutú v ÚPN mesta Gbely. Riešenie tak nepredstavuje koncepčnú zmenu ÚPN, ale len doplnenie riešenia na základe konkrétnych zámerov na území mesta.

Z hľadiska riešenia napojenia na telekomunikačnú infraštruktúru sa návrh ZaD 08 týka najmä územia rekreačnej oblasti Adamov, v ktorej je v súčasnosti napojenie zabezpečené prostredníctvom mobilných sietí.

Návrh riešenia

Z hľadiska rozsahu území, ktorých sa dotýka návrh ZaD 08, je predpoklad, že vplyvom navrhovaných zmien príde k nárastu nárokov na rozšírenie telekomunikačných služieb. Popri klasických hlasových službách je potrebné zabezpečovať aj služby širokopásmového internetu. Požadovaný nárast potrieb a rozsah bude závislý od požiadaviek stavebníkov a bude upresnený v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie. Pri výstavbe komunikácií je potrebné zabezpečiť v ich trase osadenie HDPE rúr, ktoré budú slúžiť pre následné umiestnenie telekomunikačných rozvodov.

K. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA

K.1 REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

V podkapitole K.1 sa na konci 1. odseku dopĺňa nový odsek, ktorý znie:

Dominantné (primárne) funkcie vyjadrujú z hľadiska navrhovaného riešenia optimálne prípustné využitie územia.

Vhodné (konvenujúce) funkcie predstavujú funkcie, ktoré môže byť alternatívou k dominantným (primárnym) funkciám, keďže nie je predpoklad ich negatívneho vplyvu na prostredie.

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie sú tie prípustné funkcie, ktoré môžu tvoriť doplnkové využitie k dominantným a vhodným funkciám, ale ich umiestnenie v mestskom bloku je podmienené vypracovaním územnej štúdie, odsúhlasenej mestom Gbely, ktorá overí ich vplyv na priestorové usporiadanie a funkčné využívanie dotknutého územia. Uvedená podmienka sa nevzťahuje na stavby, ktorých stavebníkom je mesto Gbely, o možnosti umiestnenia ktorých môže mesto rozhodnúť i bez územnej štúdie.

Nepřípustné funkcie predstavujú funkcie, ktorých umiestnenie v mestskom bloku je zakázané.

V podkapitole K.1 sa v zozname druhov mestských blokov dopĺňajú nové body, ktoré znejú:

- CRS Centrum rekreácie, cestovného ruchu a športu
- CR Zmiešané územie s prevahou zariadení pre cestovný ruch
- CH Územie rekreačných chat
- Rp Plochy verejných pláží
- Pj Pobrežné plochy jazera
- Zr Plochy rekreačnej zelene
- Plochy pozemných komunikácií
- Vodné plochy a toky

V podkapitole K.1 sa dopĺňajú nové definície typov funkčného využitia, ktoré znejú:

CRS Centrum rekreácie, cestovného ruchu a športu

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži na celoročné poskytovanie služieb súvisiacich s cestovným ruchom celomestského, regionálneho až nadregionálneho významu vytvárajúce predpoklady pre uspokojovanie širokej škály potrieb návštevníkov.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

☐ **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

Dominantné (primárne) funkcie

- lyžiarska hala
- hokejová hala, zimný štadión,...
- aquapark
- zariadenia prechodného ubytovania (hotel, rekreačné domy /v rámci areálu/, apartmánové domy,...)
- zariadenia verejného stravovania

Vhodné (konvenujúce) funkcie

- zariadenia a plochy pre šport a rekreáciu (kryté aj otvorené)
- zariadenia obchodu a služieb tvoriace súčasť rekreačných areálov
- kongresové zariadenia a ich vybavenosť
- zariadenia pre kultúru a zábavu tvoriace súčasť rekreačných areálov
- zariadenia pre administratívu tvoriace súčasť rekreačných areálov
- zariadenia školstva tvoriace súčasť rekreačných areálov
- zariadenia zdravotníctva tvoriace súčasť rekreačných areálov
- zariadenia pre chov zvierat s využitím pre cestovný ruch,
- byty potrebné na zabezpečenie prevádzky zariadení, v rozsahu stanovenom v podrobnejšej projektovej dokumentácii
- obslužné a upokojené komunikácie, spevnené plochy slúžiace pre obsluhu územia
- plochy a objekty statickej dopravy, hromadné garáže vhodne začlenené do okolitej zástavby
- zariadenia pre cyklošport a cykloturistiku
- pešie a cyklistické komunikácie
- zariadenia technickej vybavenosti slúžiace pre obsluhu územia (slúžiace pre potreby mestského bloku, prípadne areálu, ktorého súčasťou je daný mestský blok),
- ČOV slúžiaca pre areál, prípadne i príľahlé územie
- plochy zelene
- vodné plochy
- zariadenia odpadového hospodárstva slúžiace na zber odpadov, nenarúšajúce charakter prostredia, slúžiace pre obsluhu mestského bloku, resp. príľahlého územia (stojiská pre nádoby na odpad)

- zariadenia energetiky lokálneho významu bez negatívnych dopadov na okolité prostredie (fotovoltaická elektrárňa /výlučne na strechách budov/, kotolňa CZT, výmenníková stanica CZT...)

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- stavby na individuálnu rekreáciu (rekreačné chaty)

☐ **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- byty v nebytových budovách (mimo prípustných)
- zariadenia autocampingu, glampingu a zariadenia pre karavany
- zariadenia sociálnych služieb
- zariadenia pre vedu a výskum
- zariadenia OV mimo prípustného využitia
- zariadenia poľnohospodárskej výroby
- zariadenia pre výrobu a sklady
- zariadenia dopravnej a technickej vybavenosti celomestského významu (autobusová stanica, vozovňa, rozvodňa el. energie (VVN/VN), regulačná stanica VTL plynu,...)
- ČSPH, autoservis, umývárň áut
- zariadenia odpadového hospodárstva /zberné dvory, zberne druhotných surovín,.../ (mimo prípustných)
- ostatné zariadenia nesúvisiace s rekreačným využitím územia

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA

- parkovanie užívateľov zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov

CR Zmiešané územie s prevahou zariadení pre cestovný ruch

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži na poskytovanie služieb súvisiacich s cestovným ruchom celomestského i regionálneho významu vytvárajúce predpoklady pre uspokojovanie širokej škály potrieb návštevníkov mesta.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

☐ **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

Dominantné (primárne) funkcie

- zariadenia prechodného ubytovania
- zariadenia verejného stravovania

Vhodné (konvenujúce) funkcie

- zariadenia a plochy pre šport a rekreáciu vhodne začlenené do prostredia
- zariadenia obchodu a služieb tvoriace súčasť rekreačných areálov
- kongresové zariadenia a ich vybavenosť
- zariadenia pre kultúru a zábavu tvoriace súčasť rekreačných areálov
- zariadenia pre administratívu tvoriace súčasť rekreačných areálov
- zariadenia školstva tvoriace súčasť rekreačných areálov
- zariadenia zdravotníctva tvoriace súčasť rekreačných areálov
- byty potrebné na zabezpečenie prevádzky zariadení v rozsahu maximálne 1 byt na zariadenie
- obslužné a upokojené komunikácie, spevnené plochy slúžiace pre obsluhu územia
- plochy statickej dopravy
- pešie a cyklistické komunikácie
- zariadenia technickej vybavenosti slúžiace pre obsluhu územia (slúžiace pre potreby mestského bloku, prípadne areálu, ktorého súčasťou je daný mestský blok),
- plochy zelene
- zariadenia odpadového hospodárstva slúžiace na zber odpadov, nenarúšajúce charakter prostredia, slúžiace pre obsluhu mestského bloku, resp. príslušného územia (stojiská pre nádoby na odpad)
- zariadenia energetiky lokálneho významu bez negatívnych dopadov na okolité prostredie (fotovoltaická elektrárňa /výlučne na strechách budov/, kotolňa CZT, výmenníková stanica CZT...)

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- zariadenia pre chov zvierat s využitím pre cestovný ruch,
- zariadenia autocamping, glampingu a zariadenia pre karavany
- zariadenia sociálnych služieb
- nadzemné hromadné garáže

**NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- byty v nebytových budovách (mimo prípustných)
- zariadenia pre individuálnu rekreáciu
- zariadenia OV mimo prípustného využitia
- zariadenia poľnohospodárskej výroby
- zariadenia pre výrobu a sklady
- zariadenia dopravnej a technickej vybavenosti celomestského významu (autobusová stanica, vozovňa, rozvodňa el. energie (VVN/VN), regulačná stanica VTL plynu,...)
- ČSPH, autoservis, umývareň áut
- zariadenia odpadového hospodárstva /zberné dvory, zberne druhotných surovín,.../ (mimo prípustných)
- ostatné zariadenia nesúvisiace s rekreačným využitím územia

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA

- parkovanie užívateľov zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov

CH Územie rekreačných chat**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie vyhradené pre špecifickú formu rekreácie v rekreačných chatách, charakteristické vysokým podielom poloverejnej a súkromnej zelene.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:☐ **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:****Dominantné (primárne) funkcie**

- rekreačné chaty

Vhodné (konvenujúce) funkcie

- objekty v rozsahu drobných stavieb slúžiace ako doplnkové stavby k objektom rekreačných chat, nenarúšajúce svojim účelom charakter prostredia
- obslužné a upokojené komunikácie, spevnené plochy slúžiace pre obsluhu územia
- pešie a cyklistické komunikácie
- zariadenia technickej vybavenosti slúžiace pre obsluhu územia
- plochy zelene

☐ **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- ostatné funkcie neuvedené ako prevládajúce a prípustné funkčné využitie

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA

- potrebné plochy statickej dopravy musia byť riešené na pozemkoch rekreačných chat
- plocha zastavaná budovami tvoriacimi doplnkové stavby k objektom rekreačných chat nesmie presiahnuť 50 % zastavanej plochy rekreačnej chaty,
- na jednom pozemku je prípustné umiestniť najviac jednu rekreačnú chatu

Rp Plochy verejných pláží**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie určené pre verejne prístupné rekreačno-oddychové plochy a zariadenia rekreácie pri vode.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:☐ **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:****Dominantné (primárne) funkcie**

- rekreačno-oddychové plochy

Vhodné (konvenujúce) funkcie

- zariadenia verejného stravovania
- požičovne športových potrieb
- ihriská, športoviská
- spevnené plochy
- pešie a cyklistické komunikácie
- plochy zelene
- vodné plochy

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- plochy statickej dopravy
- obslužné a upokojené komunikácie

☐ **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- ostatné funkcie neuvedené ako prevládajúce a prípustné funkčné využitie

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA

- plochy nachádzajúce sa v blízkosti vodnej plochy je zakázané oplocovať, aby sa zachovala prístupnosť brehu jazera
- potrebné plochy statickej dopravy musia byť riešené prioritne mimo mestského bloku, na plochách v pešej dostupnosti

Pj Pobrežné plochy jazera**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie určené pre verejne prístupné plochy na brehu jazera s možnosťou pobytu pri vode, prípadne využitie na rybolov, charakteristické vysokým podielom verejnej zelene.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:☐ **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:****Dominantné (primárne) funkcie**

- plochy zelene

Vhodné (konvenujúce) funkcie

- pešie a cyklistické komunikácie
- vodné plochy

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- prvky drobnej architektúry slúžiace ako doplnkové vybavenie pre miesta na rybolov, príp. pešie a cyklistické trasy (miesta na posedenie, prístrešky, ohniská, ...)

☐ **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- ostatné funkcie neuvedené ako prevládajúce a prípustné funkčné využitie

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA

- plochy v mestskom bloku je zakázané oplocovať
- potrebné plochy statickej dopravy musia byť riešené prioritne mimo mestského bloku, na plochách v pešej dostupnosti

Zr Plochy rekreačnej zelene**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie mestského bloku slúži na umiestňovanie plôch zelene vytvárajúcich doplnkové rekreačné plochy pre trávenie voľného času v parkovo upravenej zeleni.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:☐ **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:****Dominantné (primárne) funkcie**

- zeleň

Vhodné (konvenujúce) funkcie

- pešie a cyklistické komunikácie
- plochy ihrísk vhodne začlenené do plôch zelene
- prvky drobnej architektúry tvoriace doplnkovú funkciu pre pešie a cyklistické trasy a plochy ihrísk
- vodné plochy

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- doplnkové spevnené plochy

☐ **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- ostatné funkcie neuvedené ako prevládajúce a prípustné funkčné využitie

Plochy pozemných komunikácií**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Plochy vyhradené pre umiestnenie pozemných komunikácií (cestných, miestnych, účelových, vrátane nemotoristických /peších a cyklistických komunikácií/), vrátane križovaní s inými zariadeniami dopravnej vybavenosti.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:☐ **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:****Dominantné (primárne) funkcie**

- pozemné komunikácie

Vhodné (konvenujúce) funkcie

Prípustné využitie je podmienené tým, že neobmedzí využitie územia na umiestnenie pozemných komunikácií

- plochy statickej dopravy
- spevnené plochy
- plochy zelene
- zariadenia verejnej dopravy (zastávky (vrátane súvisiacich objektov), prístrešky, ...)
- prvky drobnej architektúry ako súčasť uličného mobiliáru
- zariadenia a vedenia technickej vybavenosti
- zariadenia odpadového hospodárstva slúžiace na zber odpadov, nenarúšajúce charakter prostredia, slúžiace pre obsluhu príslušného mestského, resp. príslušného územia (stojiská pre nádoby na odpad)

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- podzemné garáže

☐ **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- ostatné funkcie neuvedené ako prevládajúce a prípustné funkčné využitie

Vodné plochy a toky**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Plochy vodných tokov a plôch, vrátane technických zariadení na nich (s vodohospodárskou a dopravnou funkciou (pešie lávky, mosty...)). Riešenie a rozsah technických zariadení je potrebné stanoviť na základe podrobnejšej dokumentácie.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:☐ **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:****Dominantné (primárne) funkcie**

- vodné toky a plochy

Vhodné (konvenujúce) funkcie

- plochy zelene

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- pešie a cyklistické komunikácie (primárne budované s vodopriepustným povrchom)
- vodohospodárske zariadenia viazané na vodné toky a plochy
- obslužné a upokojené komunikácie, vrátane premostení vodných tokov a plôch
- zariadenia a vedenia technickej vybavenosti

☐ **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- ostatné funkcie neuvedené ako prevládajúce a prípustné funkčné využitie

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA

- na plochách určených pre ťažbu štrkopieskov je prípustné umiestnenie zariadení a stavieb potrebných pre zabezpečenie ťažby
- využitie vodnej plochy Adamovských jazier pre vodné športy, vyžadujúce si motorové plavidlá alebo zariadenia, je prípustné výlučne v rámci vymedzenej zóny vodných športov

R REKREÁCIA A ŠPORT NADMESTSKÉHO VÝZNAMU

V podkapitole K.1 sa v popise funkčného využitia R REKREÁCIA A ŠPORT NADMESTSKÉHO VÝZNAMU, v bode ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA vypúšťa text, ktorý znie:

" , Rp – pláže"

V podkapitole K.1 sa v popise funkčného využitia R REKREÁCIA A ŠPORT NADMESTSKÉHO VÝZNAMU, v bode Dominantné (primárne) funkcie vypúšťa v texte, 1. odrážky, text ktorý znie:

" a zariadenia letnej rekreácie pri vode a vodných športov"

K.2 REGULATÍVY HMOTOVO-PRIESTOROVEJ ŠTRUKTÚRY

PRVKY FUNKČNEJ A PRIESTOROVEJ REGULÁCIE

INTENZITA VYUŽITIA BLOKU

V podkapitole K.2 v bode PRVKY FUNKČNEJ A PRIESTOROVEJ REGULÁCIE, v časti INTENZITA VYUŽITIA BLOKU sa vypúšťajú odseky popisujúce výšku zástavby a nahrádzajú sa textom, ktorý znie:

Výška zástavby je vyjadrená maximálnym počtom nadzemných podlaží. V prípade ak je k maximálnej výške zástavby doplnené označenie "...,5" je maximálnu výšku zástavby možné prekročiť o strešné podlažie. V urbanistických blokoch bez označenia "...,5" v popise

maximálnej výšky zástavby nie je prípustné prekročiť stanovený počet nadzemných podlaží strešným podlažím ani podkrovím a ustúpeným podlažím. Za strešné podlažie ani podkrovie sa nepovažuje priestor vymedzený hornou stranou stropnej konštrukcie posledného podlažia a spodnou stranou konštrukcie krovu, ak svetlá výška tohto priestoru v najvyššom bode nepresiahne 1500 mm.

Maximálna konštrukčná výška podlažia je stanovená na 3,5 metra.

Celková výška budovy od úrovne podlahy 1 NP po hornú úroveň vodorovnej nosnej konštrukcie posledného nadzemného podlažia nesmie presiahnuť súčin max. konštrukčnej výšky podlažia a maximálneho počtu podlaží stanovených výškou zástavby. Pre posúdenie dodržania maximálnej výšky zástavby je teda rozhodujúce, či celková výška budovy po hornú úroveň vodorovnej nosnej konštrukcie posledného nadzemného podlažia nepresiahne výšku danú súčinom počtu nadzemných podlaží a max. konštrukčnej výšky podlažia a nie skutočný počet nadzemných podlaží.

Vo vybraných mestských blokoch môže byť výška budovy vyjadrená aj celkovou výškou budovy v metroch, vyjadrenou maximálnou zvislou vzdialenosťou najvyššej časti budovy a najnižšieho bodu pôvodného terénu priliehajúceho k budove.

Do celkovej výšky budovy sa nezapočítava strojovňa výťahu umiestnená na streche budovy, komíny a technické zariadenia umiestnené na streche budovy.

Výšku inžinierskych stavieb je potrebné stanoviť na základe posúdenia vhodnosti ich umiestnenia v území na podklade podrobnejšej projektovej dokumentácie s ohľadom na výškovú hladinu okolitej zástavby.

Splnenie regulatívu maximálnej výšky zástavby sa neposudzuje pri rekonštrukcii existujúcich budov, pri ktorých neprichádza k zmene výšky budovy.

V podkapitole K.2 v bode PRVKY FUNKČNEJ A PRIESTOROVEJ REGULÁCIE sa za definíciu odsadeného podlažia dopĺňajú definície, ktoré znejú:

Rekreačná chata

Za objekt rekreačnej chaty sa považuje objekt pre individuálnu rekreáciu s maximálnou výmerou plochy zastavanej budovou 80 m².

Pobrežné plochy jazera

Za pobrežné plochy jazera sa považujú plochy ohraničené vo výkrese č.2b.

Zóna vodných športov

Plocha určená pre využitie pre vodné športy, v rámci ktorej je prípustné využitie vodnej plochy pre vodné lyžovanie, prípadne iné aktivity spojené s využitím motorových plavidiel alebo zariadení. Plavidlá a zariadenia slúžiace pre vodné športy môžu využívať výhradne elektromotory (využitie spaľovacích motorov je zakázané) a nesmú svojou prevádzkou rušiť okolité prostredie.

V podkapitole K.2 sa v tabuľke popisujúcej regulatívy mestských blokov vypúšťa stĺpec "poloha" a dopĺňa sa stĺpec "špecifický regulatív".

V podkapitole K.2 sa vypúšťajú riadky tabuľky popisujúce regulatívy pre bloky 33, 54, 74, 99, 103, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176 a nahrádzajú sa riadkami, ktoré znejú:

Číslo bloku	Kód funkčného využitia	Index zastavanosti /%/	Podiel zelene /%/	Výška zástavby	Špecifický regulatív	Výmera bloku /m2/	Etapa
-------------	------------------------	------------------------	-------------------	----------------	----------------------	-------------------	-------

33	BR	30	40	2.0	-	22940	S
54	BB	20	55	3.0	-	10105	N
74	BR	30	40	1.5	-	35503	S
99	PVS	25	25	1.0	S8	5288	S
103	BR	20	50	1.5	-	54634	S
174	R	15	50	3.0	S5	179494	N

V podkapitole K.2 sa na koniec tabuľky regulácie jednotlivých mestských blokov dopĺňajú nové riadky, ktoré znejú:

Číslo bloku	Kód funkčného využitia	Index zastavanosti /%/	Podiel zelene /%/	Výška zástavby	Špecifický regulatív	Výmera bloku /m2/	Etapa
-------------	------------------------	------------------------	-------------------	----------------	----------------------	-------------------	-------

Z08/1a	CRS	60	10	92 m	-	66962	N
Z08/1b	CRS	40	15	5.0	-	4630	N
Z08/1c	CRS	50	15	42 m	-	83542	N
Z08/1d	CRS	40	20	3.0	-	41062	N
Z08/1e	CRS	35	25	25 m	-	23126	N
Z08/1f	CRS	40	15	3.0	-	14850	N
Z08/2a	CR	40	15	5.0	-	24441	N
Z08/2b	CR	40	15	3.0	-	7650	N
Z08/2c	CR	40	15	3.0	-	2463	N
Z08/3	CR	40	15	3.0	S4	18022	N
Z08/4	CH	30	40	1.5	-	69595	S
Z08/5	CH	30	40	1.5	-	46309	N
Z08/6a	CH	30	40	1.5	-	44530	N
Z08/6b	CH	30	40	1.5	-	6402	N
Z08/7a	CR	35	25	2.5	S1	23619	N
Z08/7b	CR	35	25	2.5	S1	3952	N
Z08/8a	Rp	10	75	2.0	-	18376	N
Z08/8b	Rp	10	75	2.0	S3b	17393	N
Z08/9	CR	15	50	1.5	S2	55890	N
Z08/10	CR	15	50	1.5	S2,S7	23554	N
Z08/11	Zr	1	80	1.0	-	147377	N
Z08/12a	CH	30	40	1.5	-	5680	N
Z08/12b	CH	30	40	1.5	-	7916	N
Z08/13	Rp	5	75	1.0	S6	14406	N
Z08/14a	Zr	0	75	0.0	S7	4356	N
Z08/14b	Pj	0	75	0.0	S7	16943	S
Z08/14c	Rp	0	75	0.0	-	11082	N

Z08/15	Pj	-	-	1.0	S3	14628	S
Z08/16a	CH	30	40	1.5	-	18576	S
Z08/16b	CH	30	40	1.5	-	20448	S
Z08/16c	Zr	0	70	0.0	-	2322	S
Z08/16d	CH	30	40	1.5	-	2892	S
Z08/16e	CR	10	40	3.0	-	6547	S
Z08/16f	CH	30	40	1.5	-	2676	S
Z08/16g	Pj	0	90	0.0	-	14175	N
Z08/17	CR	40	15	3.0	-	12942	N
Z08/18a	TI	80	0	1.0	-	7576	N
Z08/18b	TI	90	0	1.0	-	100	N
Z08/19	CH	30	40	1.5	-	32574	S
Z08/20	ŠR	10	40	1.0	S9	10308	N
Z08/21	PM	60	5	3.0	-	589	S

V podkapitole K.2 sa vo vysvetlivkách pod tabuľkou dopĺňa popis kódov funkčného využitia, ktorý znie:

- CRS Centrum rekreácie, cestovného ruchu a športu
 CR Zmiešané územie s prevahou zariadení pre cestovný ruch
 CH Územie rekreačných chat
 Rp Plochy verejných pláží
 Pj Pobrežné plochy jazera
 Zr Plochy rekreačnej zelene

V podkapitole K.2 sa na jej koniec dopĺňa podkapitola, ktorá znie:

K.2.1 ŠPECIFICKÉ REGULATÍVY

Špecifické regulatívy stanovujú podrobnejšie požiadavky na využitie mestského bloku.

V prípade, že špecifický regulatív stanovuje podmienky využitia daného mestského bloku rozdielne od všeobecných regulatívov stanovených pre tento blok, platia podmienky špecifického regulatívu.

Číslo špecifického regulatívu v nasledovnej tabuľke zodpovedá označeniu bloku v grafickej časti ÚPN mesta, a to vo výkrese č. 5 Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania

Označenie špecifického regulatívu	Požiadavky na využitie mestského bloku
S1	Využitie bloku je podmienené umiestnením zariadení prechodného ubytovania, plniaceho prioritne funkciu školy v prírode. V bloku je prípustné umiestnenie zariadení na chov zvierat s využitím pre prevádzku školy v prírode a cestovný ruch.

S2	V bloku je prípustné umiestnenie aj zariadení autocampingu, glampingu a zariadení pre karavany.
S3	V bloku je prípustné aj umiestnenie odstavných plôch pre karavany, vrátane napojenia na komunikáciu a na technickú vybavenosť ako aj plôch statickej dopravy. Umiestnenie odstavných plôch pre karavany a plôch statickej dopravy je podmienené vypracovaním územnej štúdie, odsúhlasenej mestom Gbely. Uvedená podmienka sa nevzťahuje na stavby, ktorých stavebníkom je mesto Gbely, o možnosti umiestnenia ktorých môže mesto rozhodnúť i bez územnej štúdie.
S3b	V bloku je prípustné umiestnenie zariadení autocampingu a glampingu, zariadení a odstavných plôch pre karavany a plôch statickej dopravy. Umiestnenie zariadení autocampingu a glampingu, zariadení a odstavných plôch pre karavany a plôch statickej dopravy je podmienené vypracovaním územnej štúdie, odsúhlasenej mestom Gbely. Uvedená podmienka sa nevzťahuje na stavby, ktorých stavebníkom je mesto Gbely, o možnosti umiestnenia ktorých môže mesto rozhodnúť i bez územnej štúdie.
S4	V bloku je prípustné umiestnenie aj ČSPH a umyvárne áut.
S5	Povolenie výstavby v bloku je podmienené vybudovaním potrebnej dopravnej vybavenosti (oblužných ciest zabezpečujúcich prístup k pozemkom v rámci bloku), napojením územia na verejnú kanalizáciu zabezpečujúcu likvidáciu odpadových vôd v ČOV a napojením územia na verejný vodovod.
S6	Využitie bloku pre umiestnenie verejných pláží je podmienené ukončením ťažby na príľahlej ploche (prípadne jej časti) určenej pre ťažbu štrkopiesku. Do ukončenia ťažby je prípustné využitie bloku pre umiestnenie zariadení a stavieb potrebných pre zabezpečenie ťažby štrkopieskov.
S7	Využitie bloku je podmienené rešpektovaním právoplatných rozhodnutí dotknutého orgánu ochrany prírody.
S8	V prípade ukončenia výroby v mestskom bloku je prípustné i jeho využitie pre bývanie v rodinných domoch.
S9	V bloku je prípustné umiestnenie aj dráhy pre pumptrack, výcvikových plôch pre požiarnikov a cvičiska pre psův.

L. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

V kapitole L. sa vypúšťa text 1. a 2. odseku a nahrádza sa textom, ktorý znie:

Za verejnoprospešné stavby podľa § 2, ods. 1, písm. b zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov považovať pre účely riadenia rozvoja mesta nasledujúce stavby:

L.1 VEREJNO-PROSPEŠNÉ STAVBY DOPRAVNÉ

CESTNÁ KOMUNIKAČNÁ SIET'

V podkapitole L.1, v časti CESTNÁ KOMUNIKAČNÁ SIET' sa text bodu D9 nahrádza textom, ktorý znie:

- **D9** - úpravy železničného priecestia na mimoúrovňové, v zmysle znenia platných právnych predpisov

V podkapitole L.1, v časti CESTNÁ KOMUNIKAČNÁ SIET' sa dopĺňajú nové body, ktoré znejú:

- **D19** - úprava križovatky cesty I/2 a prístupovej cesty do rekreačnej oblasti Adamov, vrátane riešenia križovania cyklotrasy s cestou I/2
- **D20** - úprava križovania obslužných ciest v rekreačnej oblasti Adamov
- **D21** - účelová komunikácia na odvoz štrkopiesku
- **D22** - križovatka cesty I/2 a obslužnej komunikácie na vývoz štrkopiesku

PEŠIA DOPRAVA

V podkapitole L.1, v časti PEŠIA DOPRAVA sa dopĺňa nový bod, ktorý znie:

- **D23** - pešie a cyklistické prepojenia v území

L.2 VEREJNO-PROSPEŠNÉ STAVBY VODNÉHO HOSPODÁRSTVA

STAVBY ZABEZPEČUJÚCE ÚPRAVU ODTOKOVÝCH POMEROV A VYUŽITIE RIEČNEJ SÚSTAVY

V podkapitole L.1, v časti STAVBY ZABEZPEČUJÚCE ÚPRAVU ODTOKOVÝCH POMEROV A VYUŽITIE RIEČNEJ SÚSTAVY sa dopĺňa nový bod, ktorý znie:

- **V5** - protipovodňová ochrana na brehu jazera

STAVBY A ZARIADENIA NA ZÁSOBOVANIE VODOU

V podkapitole L.1, v časti STAVBY A ZARIADENIA NA ZÁSOBOVANIE VODOU sa dopĺňa nový bod, ktorý znie:

- **VV1** - napojenie rekreačnej oblasti Adamov na vodovodnú sieť mesta Gbely

STAVBY A ZARIADENIA NA ODVÁDZANIE A ČISTENIE ODPADOVÝCH VÔD

V podkapitole L.1, v časti STAVBY A ZARIADENIA NA ODVÁDZANIE A ČISTENIE ODPADOVÝCH VÔD sa dopĺňajú nové body, ktoré znejú:

- **K1** - areál čistiarene odpadových vôd
- **K2** - napojenie rekreačnej oblasti Adamov na kanalizačnú sieť mesta Gbely

L.5 VEREJNO-PROSPEŠNÉ STAVBY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI**VEREJNÉ ŠPORTOVÉ A REKREAČNÉ ZARIADENIA**

V podkapitole L.5, v časti VEREJNÉ ŠPORTOVÉ A REKREAČNÉ ZARIADENIA sa vypúšťa text bodov OV5 a OV6 a nahrádza sa textom, ktorý znie:

- **OV5** - revitalizácia priestorov bývalého utečeneckého tábora v Adamove a ich transformácia na rekreačné využitie
- **OV6** - vybudovanie zariadení pre cestovný ruch a rekreáciu

V podkapitole L.5, v časti VEREJNÉ ŠPORTOVÉ A REKREAČNÉ ZARIADENIA sa dopĺňa nová odrážka, ktorá znie:

- **OV9** - rekreačný areál pre autocamping, glamping a karavaning

L.7 VEREJNO-PROSPEŠNÉ STAVBY - VEREJNÁ ZELEŇ

V podkapitole L.7 sa dopĺňa nová odrážka, ktorá znie:

- **Z5** - úpravy západného brehu jazera za účelom jeho využitia pre rekreáciu a rybolov

Na konci kapitoly L. sa dopĺňa nová podkapitola L.8 využitie nerastného bohatstva

L.8 VYUŽITIE NERASTNÉHO BOHATSTVA

- T1 - plocha na ťažbu štrkopieskov

PRÍLOHA Č.1**B. ZÁVÄZNÉ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU****B.3 ZÁVÄZNÉ ČASTI VYPLÝVAJÚCE Z KONCEPCIE ÚZEMNÉHO ROZVOJA PODĽA ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA GBELY****3.1. ZÁSADY URBANISTICKEJ KONCEPCIE MESTA GBELY**

V podkapitole 3.1., sa na jej koniec dopĺňa nový bod, ktorý znie:

4. Vzťah k podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácii

Regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania stanovené v ÚPN mesta Gbely sú (z hľadiska obsahu i podrobnosti) nadradené regulatívom stanoveným v ÚPN zóny Adamovské jazerá I. a II.. V prípade ak regulatívy ÚPN zóny Adamovské jazerá I. a II. stanovujú podmienky využitia daného mestského bloku rozdielne od ÚPN mesta Gbely, platia regulatívy ÚPN mesta.

3.2. ZÁKLADNÁ KONCEPCIA ROZVOJA**4.Príprava územia pre nové rozvojové póly, t.j.:****▪ Západný rozvoj**

V podkapitole 3.2., v bode 4., v odseku Západný rozvoj sa vypúšťa text 3. odrážky a nahrádza sa textom, ktorý znie:

- rozvojové plochy rekreačnej oblasti Adamov, vytvárajúce predpoklady pre rozvoj územia ako komplexného centra cestovného ruchu a rekreácie
- rozvojové plochy pre pokračovanie ťažby štrkopieskov a minimalizáciu negatívneho vplyvu ťažby na rekreačné využitie lokality

5. Intervencie do existujúcej štruktúry mesta

V podkapitole 3.2., v bode 5., sa vypúšťa text 10. odrážky a nahrádza sa textom, ktorý znie:

- revitalizovať priestory bývalého utečeneckého tábora v Adamove a transformovať ich na rekreačné využitie

3.3. KONCEPCIA TVORBY A OCHRANY PRÍRODY, ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA A KULTÚRNEHO DEDIČSTVA

V podkapitole 3.3. sa vypúšťa text bodu 8. a nahrádza sa textom, ktorý znie:

8. Rešpektovať nasledujúce prvky RÚSES:

Gbelský les - Biocentrum nadregionálneho významu (NRBc3)

VN Petrova Ves - Biocentrum regionálneho významu (RBc3)

Alúvium Moravy - Biokoridor nadregionálneho významu – hydricko-terestrický (NRBk1)

Gbelský les – Zámčisko - Biokoridor nadregionálneho významu – terestrický (NRBk3)

Unínsky potok - Biokoridor regionálneho významu - hydrický (RBk2)

V podkapitole 3.3. sa vypúšťa text 9. bodu a nahrádza sa textom, ktorý znie:

9. Pre trvalé zabezpečenie ekologickej stability a biodiverzity riešeného územia je potrebné vykonať ekostabilizačné opatrenia v týchto lokalitách:

- Kojatín(GL7)
- Adamovské štrkoviská(GL8)
- Sirková mláka (Sírový prameň) (GL21)
- Adamovské(GL22)
- VN Petrova Ves(GL25)

3.4. KONCEPCIA ROZVOJA DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA MESTA GBELY

DOPRAVA

V podkapitole 3.4. sa v časti Doprava za text 21. odrážky dopĺňa podnadpis a nové odrážky, ktoré znejú:

Zásady rozvoja dopravného vybavenia mesta

- tvary križovatiek vyznačené v grafickej časti ÚPN, ako aj uvedené kategórie komunikácií, je potrebné považovať za smerné a konkrétne riešenie križovatiek a šírkového usporiadania ciest je potrebné stanoviť na základe podrobnejšej projektovej dokumentácie,
- križenia pozemných komunikácií so železničnou traťou riešiť v zmysle znenia platných právnych predpisov

TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA

24. Vodné hospodárstvo

V podkapitole 3.4. sa v časti Technická infraštruktúra, v odseku 24. Vodné hospodárstvo sa dopĺňa nová odrážka, ktorá znie:

- zabezpečiť napojenie rekreačnej oblasti Adamov na verejný vodovod a zabezpečiť čistenie odpadových vôd v ČOV

3.5. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA MESTA GBELY

V podkapitole 3.5. sa na koniec dopĺňa nová odrážka, ktorá znie:

- územie rekreačnej oblasti Adamov

PRÍLOHA Č.2

VYHODNOTENIE ZÁBEROV PPF A LPF

V prílohe č.2 Vyhodnotenie záberov PPF a LPF sa na jej koniec dopĺňa nová kapitola v znení:

VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ODŇATIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY – ZAD 08

Predmetom návrhu ZaD 08, ktorý má vplyv na zábery poľnohospodárskej pôdy, je najmä vytvorenie priestorových predpokladov pre rozvoj rekreácie v rekreačnej oblasti Adamov a okrajovo úprava železničného priecestia a prepojenia lokality Kúcaňka s Pionierskou ulicou.

K vyhodnoteniu záberov poľnohospodárskej pôdy boli pre ZaD 08 použité nasledovné vstupné podklady:

- hranica zastavaného územia k 1.1.1990,
- údaje katastra nehnuteľností,
- bonitované pôdno-ekologické jednotky so 7-miestnym číselným kódom,
- zákon 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 znení neskorších predpisov,
- vyhláška ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 508/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z.z.,
- nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 58/2013 Z.z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy,
- podkladové materiály o vybudovaných hydromelioračných zariadeniach podniku Hydromeliorácie, š. p.

Poľnohospodárska pôda zaberaných lokalít je členená podľa jednotlivých druhov pozemkov, BPEJ a produkčnej kategórie pôd (skupiny BPEJ).

Vyhodnotenie záberov plôch poľnohospodárskej pôdy je spracované tabuľkovou formou podľa druhu pozemku a bonitných tried.

V grafickej a tabuľkovej časti sú lokality charakterizované poradovým číslom.

ZaD 08 predpokladajú nasledovný rozsah záberov:

- záber celkom 51,0122 ha
 - z toho v zastavanom území 0 ha
 - mimo zastavaného územia 51,0122 ha
- Z celkového rozsahu záberu je:
- záber poľnohospodárskej pôdy (PP) 49,8374 ha
 - záber nepoľnohospodárskej pôdy (NPP) 1,1748 ha

Zo záberu poľnohospodárskej pôdy je:

- v zastavanom území 0 ha
- mimo zastavaného územia 49,8374 ha

Tabuľka - Vyhodnotenie záberov plôch poľnohospodárskej pôdy

Lokalita	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality (ha)			Záber poľnohospodárskej pôdy									Užívateľ poľnohosp. pôdy	Vybud. hydromel. (závlaha, odvodnenie)	Záber NPP	Časová etapa realizácie
			Spolu:	mimo z.ú.	v z.ú.	Spolu (ha)	v z.ú.	druh pozemku	skupina kvality	BPEJ	výmera (ha)							
Z08-1	Gbely	technická vybavenosť, doprava	0,8736	0,8736	0,0000	0,8736	0,0000	2	8	0194003	0,4625	PD Gbely a.s.	0,0000	0,0000	0,0000	návrh		
Z08-2		doprava	0,3199	0,3199	0,0000	0,1508	0,0000	7	8	0194003	0,0050	PD Gbely a.s.	0,0000	0,1691	0,0000	návrh		
Z08-3		doprava, technická vybavenosť	0,2792	0,2792	0,0000	0,2792	0,0000	7	8	0194002 0194003 0194005	0,1121 0,0365 0,0902	PD Gbely a.s.	0,0000	0,0000	0,0000	návrh		
Z08-4		doprava	0,8219	0,8219	0,0000	0,8219	0,0000	2	6	0121001	0,1464	PD Gbely a.s.	0,0000	0,0000	0,0000	návrh		
Z08-5		vodná plocha - ťažba škopiesku, rekreácia	16,1204	16,1204	0,0000	16,1204	0,0000	2	6 7 8	0121001 0159001 0194005	4,2524 3,0823 8,2236	PD Gbely a.s., súkromný vlastník	0,0000	0,0000	0,0000	návrh		
Z08-6		rekreácia	2,1217	2,1217	0,0000	2,1118	0,0000	7	6 8	0121001 0194005	0,0229 2,0889	súkromní vlastníci	0,0000	0,0099	0,0000	návrh		
Z08-7		rekreačná zeleň	15,4135	15,4135	0,0000	15,4135	0,0000	2	6 7	0121001 0159001	3,7915 11,6194	PD Gbely a.s.	0,0000	0,0000	0,0000	návrh		
Z08-8		rekreácia	8,6995	8,6995	0,0000	8,6946	0,0000	2 7	7	0159001 0159001	2,4297 6,2649	súkromný vlastník	0,0000	0,0049	0,0000	návrh		
Z08-9		rekreácia	5,0194	5,0194	0,0000	4,0285	0,0000	7	6 7	0159001 0121001	2,1663 0,0414	súkromní vlastníci	0,0000	0,9909	0,0000	návrh		
Z08-10		rekreácia	0,0472	0,0472	0,0000	0,0472	0,0000	7	5	0112003 0127003	0,0045 0,0427	súkromní vlastníci	0,0000	0,0000	0,0000	návrh		
Z08-11		rekreačná zeleň	1,0717	1,0717	0,0000	1,0717	0,0000	7	5 6 5	0112003 0121001 0127003	0,0032 0,6260 0,4425	PD Gbely a.s.	0,0000	0,0000	0,0000	návrh		
Z08-12		šport a rekreácia	0,2066	0,2066	0,0000	0,2066	0,0000	2	6 7	0121001 0159001	0,0004 0,2062	súkromný vlastník	0,0000	0,0000	0,0000	návrh		
Z08-13		doprava	0,0176	0,0176	0,0000	0,0176	0,0000	2	7	0159001	0,0176	súkromní vlastníci	0,0000	0,0000	0,0000	návrh		
Spolu:			51,0122	51,0122	0,0000	49,8374	0,0000				49,8374			1,1748				

Poznámky: BPEJ - bonitovaná pôdno-ekologická jednotka, NPP - nepoľnohospodárska pôda
druh pozemku: 2 - orná pôda, 7 - trvalý trávny porast

Zhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy

V zmysle 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 znení neskorších predpisov je treba osobitne chrániť poľnohospodársku pôdu zaradenú podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek do prvej až štvrtej skupiny kvality a vinice.

Odňatie poľnohospodárskej pôdy

Tabuľka - Charakteristika poľnohospodárskych pôd na lokalitách navrhnutých na odňatie na základe BPEJ

BPEJ 7-miestny kód	Pôdny typ	Skupina BPEJ
0112003	fluvizeme glejové, ťažké	5
0121001	čiernice typické, ľahké, vysychavé	6
0127003	čiernice glejové, ťažké, karbonátové aj nekarbonátové	5
0159001	regozeme arenické (piesočnaté) na viatych pieskoch a rozplavených viatych pieskoch, ľahké	7
0194003, 0194005	gleje, stredne ťažké, ťažké až veľmi ťažké	8

Tab. Vyhodnotenie trvalého záberu z hľadiska skupín kvality

Skupina kvality pôd	Záber PP (ha)	Podiel z celkovej výmery v %
5	0,5333	1,07
6	8,8836	17,83
7	28,8448	57,88
8	11,5757	23,22
Spolu	49,8374	100,00

Pri poľnohospodárskych pôdach ide o trvalý záber poľnohospodárskej pôdy (orná pôda, trvalý trávny porast) o výmere 49,8374 ha. **Odnímaná pôda nepodlieha osobitnej ochrane poľnohospodárskej pôdy** v zmysle zákona o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

V lokalitách predpokladaného použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely nie sú vybudované hydromelioračné zariadenia.

Pri realizácii jednotlivých zámerov je nutné:

- nenarušovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, jej delením a drobením alebo vytváraním častí nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami,
- vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskych pôd odnímaných natrvalo a zabezpečiť ich hospodárne a účelné využitie na základe bilancie skrývky humusového horizontu.

Zmena funkčného využitia na poľnohospodárskej pôde

Návrh ZaD 08 predpokladá v porovnaní s platným znením ÚPN zmenu funkčného využitia doposiaľ nezastavaných plôch na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v ÚPN mesta Gbely. Jedná sa o plochy nachádzajúce sa mimo zastavaného územia mesta. Zhodnotenie plôch s navrhovanou zmenou funkčného využitia je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Tab. Zmena funkčného využitia

Lokalita	Katastrálne územie	Výmera lokality (ha)	Výmera poľnohosp. pôdy (ha)	Funkčné využitie v zmysle platného ÚPN	Funkčné využitie navrhované podľa ZaD 08
Z08-F1	Gbely	4,6960	4,6909	plochy plážovej rekreácie, vodná plocha	plochy verejných pláží, pobrežné plochy jazera
Z08-F2		3,0146	2,3338	plochy krajinej zelene v sídle - záhradkárske osady	územie rekreačných chát
Z08-F3		6,7681	6,0177	plochy plážovej rekreácie	plochy verejných pláží, zmiešané územie s prevahou zariadení pre cestovný ruch
Z08-F4		7,7734	6,7512	rekreácia a šport nadmestského významu	územie rekreačných chát, plochy pozemných komunikácií
Z08-F5		3,6506	3,2952	plochy krajinej zelene v sídle - záhradkárske osady	územie rekreačných chát
Z08-F6		2,5141	2,5141	rekreácia a šport nadmestského významu	zmiešané územie s prevahou zariadení pre cestovný ruch, plochy pozemných komunikácií
Z08-F7		0,4961	0,4961	plochy občianskej vybavenosti	zmiešané územie s prevahou zariadení pre cestovný ruch
Z08-F8		0,2554	0,2554	komunikácia, plochy bývania - bytové domy, rodinné domy	plochy bývania - bytové domy, plochy pozemných komunikácií
spolu:		29,1683	26,3544		

Zdôvodnenie záberov na poľnohospodárskej pôde

Zábery poľnohospodárskej pôdy sú navrhované s cieľom vytvoriť územnoplánovacie podmienky pre rozvoj rekreácie v rekreačnej oblasti Adamov (Z08-6, Z08-7, Z08-8, Z08-9, Z08-10, Z08-11, Z08-12), zabezpečenie napojenia územia na dopravnú a technickú vybavenosť (Z08-1, Z08-2, Z08-3, Z08-4) a vytvorenie predpokladov pre využitie nerastného bohatstva formou ťažby štrkopieskov (Z08-5). Navrhované riešenie vytvára i predpoklady pre úpravu železničného priecestia na Naftárskej ulice (cesta III/1134) (Z08-13).

Navrhované zmeny funkčného využitia rovnako vytvárajú predpoklady pre rozvoj rekreácie v rekreačnej oblasti Adamov (Z08-F1, Z08-F2, Z08-F3, Z08-F4, Z08-F5, Z08-F6, Z08-F7) a prepojenie Pionierskej ulice a lokality Kúcanka pre peších a cyklistov.

Záver

Textové a tabuľkové vyhodnotenie záberov plôch je do územia premietnuté v grafickej časti ZaD 08 v M 1 : 5 000 (Výkres č.8 – Vyhodnotenie záberov PPF a LPF).

V prílohe č.2 Vyhodnotenie záberov PPF a LPF sa na jej koniec dopĺňa nová kapitola v znení:

B. VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ODŇATIA LESNEJ PÔDY

VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ODŇATIA LESNEJ PÔDY – ZAD 08

Návrh ÚPN mesta Gbely – Zmeny a doplnky č.8 predpokladá trvalé odňatie lesných pozemkov v 3 lokalitách o výmere 0,9620 ha. Ide o plochy nachádzajúce sa mimo zastavaného územia mesta v katastrálnom území Gbely. Jedná sa o pozemky vo vlastníctve Slovenskej republiky. Obhospodarovateľom dotknutých lesných pozemkov sú Lesy SR, š.p.

Navrhnuté je ich využitie ako plôch pozemných komunikácií s cieľom vytvoriť predpoklady na zabezpečenie dopravnej obsluhy rekreačnej oblasti Adamov.

Vymedzenie lokalít záberov je zobrazené v grafickej časti ÚPN (Výkres č.8 – Vyhodnotenie záberov PPF a LPF).

Tab. Vyhodnotenie návrhu na vyňatie lesných pozemkov z plnenia funkcií lesa vyplývajúceho zo ZaD 08

Označenie lokality záberu		Z08-L1							Z08-L2					Z08-L3	
lesný hospodársky celok		Gbely							Gbely					Gbely	
plocha záberu (ha)		0,6557							0,2703					0,036	
lesný dielec / číslo plochy		RP13	409	410a	406e	406a	405a	SK8	412a	412b	410b	410c	442a	442b	
funkčné určenie		doprava							doprava					doprava	
percento záberu		100%							100%					100%	
Jednotky priestorového rozdelenia lesa (JPRL)		ostatný lesný pozemok	lesný porast	lesný porast	lesný porast	lesný porast	lesný porast	ostatný lesný pozemok	lesný porast	lesný porast	lesný porast	lesný porast	lesný porast	lesný porast	
plocha v ha celkom		0,2546	0,1756	0,0777	0,0542	0,0207	0,0509	0,022	0,0483	0,1491	0,0167	0,0562	0,0233	0,0127	
záber v ha		0,2546	0,1756	0,0777	0,0542	0,0207	0,0509	0,022	0,0483	0,1491	0,0167	0,0562	0,0233	0,0127	
rubná doba (RD) podľa zákona č.326/2005		-	130	100	120	130	120	-	100	130	100	120	100	100	
HSLT		-	113		125	113		-	113		124		124	113	
		-	Vlhké hrabové duby na viatých pieskoch		Dubové lužné jaseňiny - prechodné luhy	Vlhké hrabové duby na viatých pieskoch		-	Vlhké hrabové duby na viatých pieskoch		Hrabové lužné jaseňiny - tvrdé luhy		Hrabové lužné jaseňiny - tvrdé luhy	Vlhké hrabové duby na viatých pieskoch	
trvanie dočasného vyňatia v rokoch (Q (ak rovné RD = trvalé vyňatie))		trvalé vyňatie	130	100	120	130	120	trvalé vyňatie	100	130	100	120	100	100	
kategória lesa / druh plochy		rozdeľovacie priesečky	H	H	H	H	H	lesné sklady	H	H	H	H	H	H	
Spolu:		0,6557							0,2703					0,036	

Poznámky: H - hospodársky les

Vyhodnotenie regulatívov vyplývajúcich z ÚPN regiónu Trnavského samosprávneho kraja v znení zmien a doplnkov

ÚPN regiónu Trnavského samosprávneho kraja v znení zmien a doplnkov stanovuje z hľadiska ochrany lesov nasledujúce regulatívy:

Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskych pozemkov a lesných pozemkov.

Neuvažovať s novými športovo rekreačnými aktivitami na území ochranných lesov a v lesných masívoch minimalizovať nové aktivity vyžadujúce zábery lesných pozemkov v ochranných lesoch.

Zohľadňovať pri územnom rozvoji výraznú ekologickú a environmentálnu funkciu, ktorú plní poľnohospodárska a lesná pôda popri produkčnej funkcii.

ÚPN mesta Gbely - Zmeny a doplnky č.8 uvedené regulatívy rešpektuje.

Zdôvodnenie perspektívneho použitia lesnej pôdy

Lokalita záberu Z08-L1

Navrhovaný záber lesnej pôdy Z08-L1 predstavuje plochu v katastrálnom území Gbely určenú na zmenu využitia na plochu pozemných komunikácií.

Zdôvodnenie navrhovaného záberu

Z hľadiska spoločenskej nevyhnutnosti súvisí navrhovaná zmena ÚPN, ktorej predmetom je i návrh na trvalé odňatie lesných pozemkov s celkovou výmerou 6557 m², so zámerom zabezpečiť obsluhu územia určeného na ťažbu štrkopieskov po novej účelovej komunikácii, ktorej trasa by nenarušovala rekreačné prostredie rekreačnej oblasti Adamov.

Navrhovaný záber lesa sa dotýka trasy existujúcej lesnej cesty a priliehlych plôch a teda riešenie nepovedie k drobeniu ani sťaženiu obhospodarovania zvyšnej časti lesa.

Z hľadiska ekonomickej výhodnosti navrhovaný postup vytvorí predpoklady na pokračovanie ťažby štrkopieskov s minimálnymi negatívnymi dopadmi na rozvoj rekreačnej oblasti.

Lokalita záberu Z08-L2

Navrhovaný záber lesnej pôdy Z08-L2 predstavuje plochu v katastrálnom území Gbely určenú na zmenu využitia na plochu pozemných komunikácií.

Zdôvodnenie navrhovaného záberu

Z hľadiska spoločenskej nevyhnutnosti súvisí navrhovaná zmena ÚPN, ktorej predmetom je i návrh na trvalé odňatie lesných pozemkov s celkovou výmerou 2703 m², so zámerom zabezpečiť dopravnú obsluhu územia určeného pre využitie na výstavbu individuálnych rekreačných chát a pre umiestnenie areálu školy v prírode, ktorá by umožnila skvalitniť prístup do územia v súčasnosti výrazne limitovaný šírkou existujúcich komunikácií.

Navrhovaný záber lesa sa dotýka trasy existujúcej lesnej cesty a príslušných plôch a teda riešenie nepovedie k drobeniu ani sťaženiu obhospodarovania zvyšnej časti lesa.

Z hľadiska ekonomickej výhodnosti navrhované riešenie vytvorí predpoklady pre rozvoj územia a zabezpečí jeho kvalitnú dopravnú obsluhu. Rozvojom územia sa vytvorí predpoklady zvýšenie príjmov mesta.

Lokalita záberu Z08-L3

Navrhovaný záber lesnej pôdy Z08-L3 predstavuje plochu v katastrálnom území Gbely určenú na zmenu využitia na plochu pozemných komunikácií.

Zdôvodnenie navrhovaného záberu

Z hľadiska spoločenskej nevyhnutnosti súvisí navrhovaná zmena ÚPN, ktorej predmetom je i návrh na trvalé odňatie lesných pozemkov s celkovou výmerou 360 m², so zámerom vymedziť koridor pre zlepšenie parametrov existujúcej prístupovej komunikácie do územia s existujúcou zástavbou rekreačných chat v južnej časti rekreačnej oblasti Adamov.

Navrhovaný záber lesa sa dotýka plôch lemujúcich existujúcu cestu a teda riešenie nepovedie k drobeniu ani sťaženiu obhospodarovania zvyšnej časti lesa.

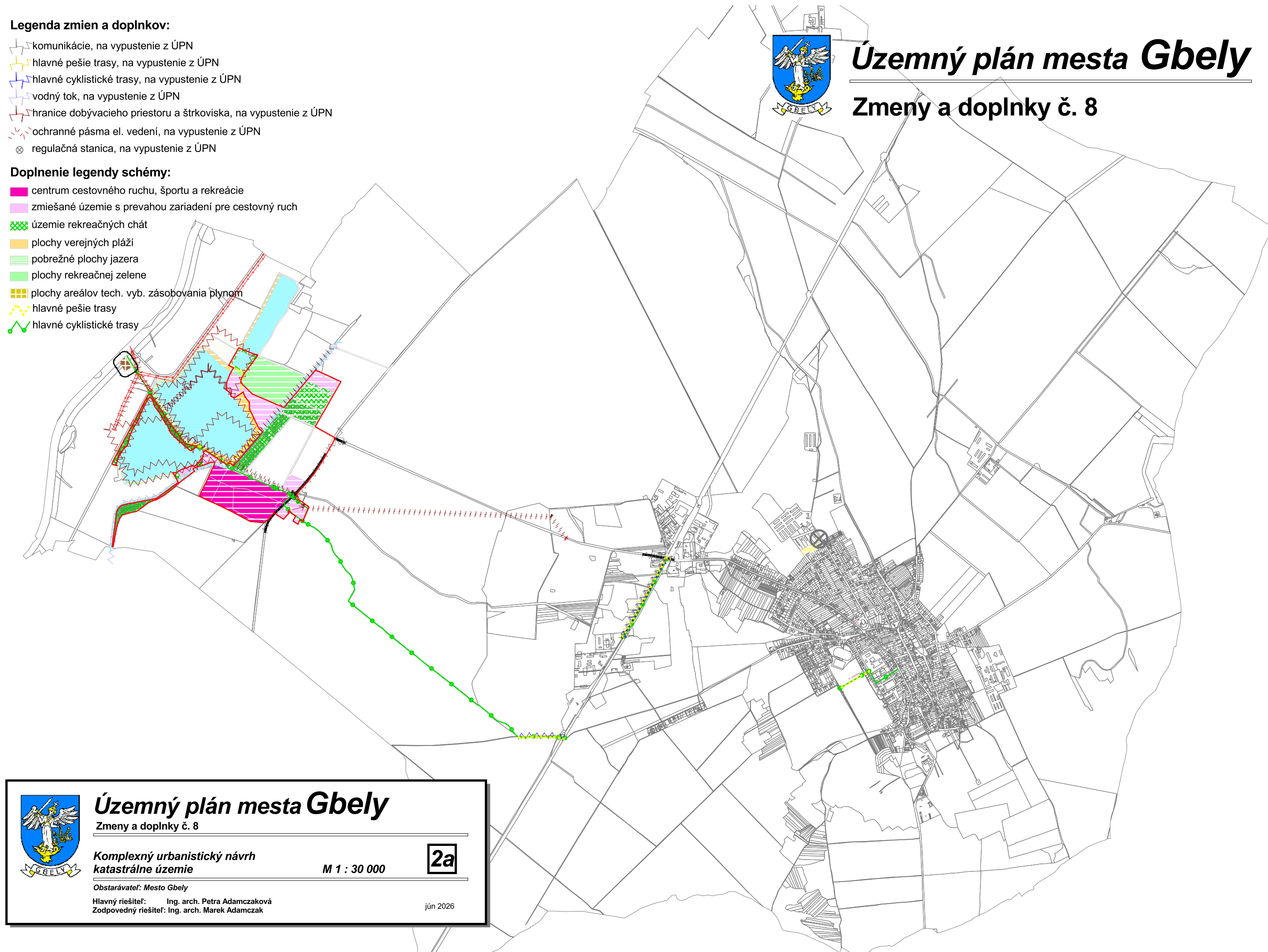
Z hľadiska ekonomickej výhodnosti navrhované riešenie vytvorí predpoklady pre skvalitnenie dopravnej obsluhy územia a tým i podporu jeho ďalšieho rozvoja a naň nadväzujúce príjmy mesta.

Legenda zmien a doplnkov:

- komunikácie, na vypustenie z ÚPN
- hlavné pešie trasy, na vypustenie z ÚPN
- hlavné cyklistické trasy, na vypustenie z ÚPN
- vodný tok, na vypustenie z ÚPN
- hranice dobývacieho priestoru a štrkoviska, na vypustenie z ÚPN
- ochranné pásma el. vedení, na vypustenie z ÚPN
- regulačná stanica, na vypustenie z ÚPN

Doplnenie legendy schémy:

- centrum cestovného ruchu, športu a rekreácie
- zmiešané územie s prevahou zariadení pre cestovný ruch
- územie rekreačných chát
- plochy verejných pláží
- pobrežné plochy jazera
- plochy rekreačnej zelene
- plochy areálov tech. vyb. zásobovania plynom
- hlavné pešie trasy
- hlavné cyklistické trasy



Územný plán mesta Gbely

Zmeny a doplnky č. 8

Komplexný urbanistický návrh
katastrálne územie

M 1 : 30 000

2a

Obstarávateľ: Mesto Gbely

Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Petra Adamczaková
Zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Marek Adamczak

jún 2026

Česká republika

k.ú. Gbely

k.ú. Kopčany

k.ú. Brodské

k.ú. Petrova Ves

k.ú. Smolinské



Územný plán mesta Gbely

v znení zmien a doplnkov č. 1 - 7

Komplexný urbanistický návrh
katastrálne územie

M 1 : 30 000

2a



Obstarávateľ: Mesto Gbely

Spracovateľ: Aurex, spol. s r.o., Bratislava

Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Ľubomír Klaučo
Zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Eva Kupčová

december 2024

smer Kúty

smer Smolinské, Čáry

Adamov

smer Kúty, Holíč

Cunín

smer Holíč

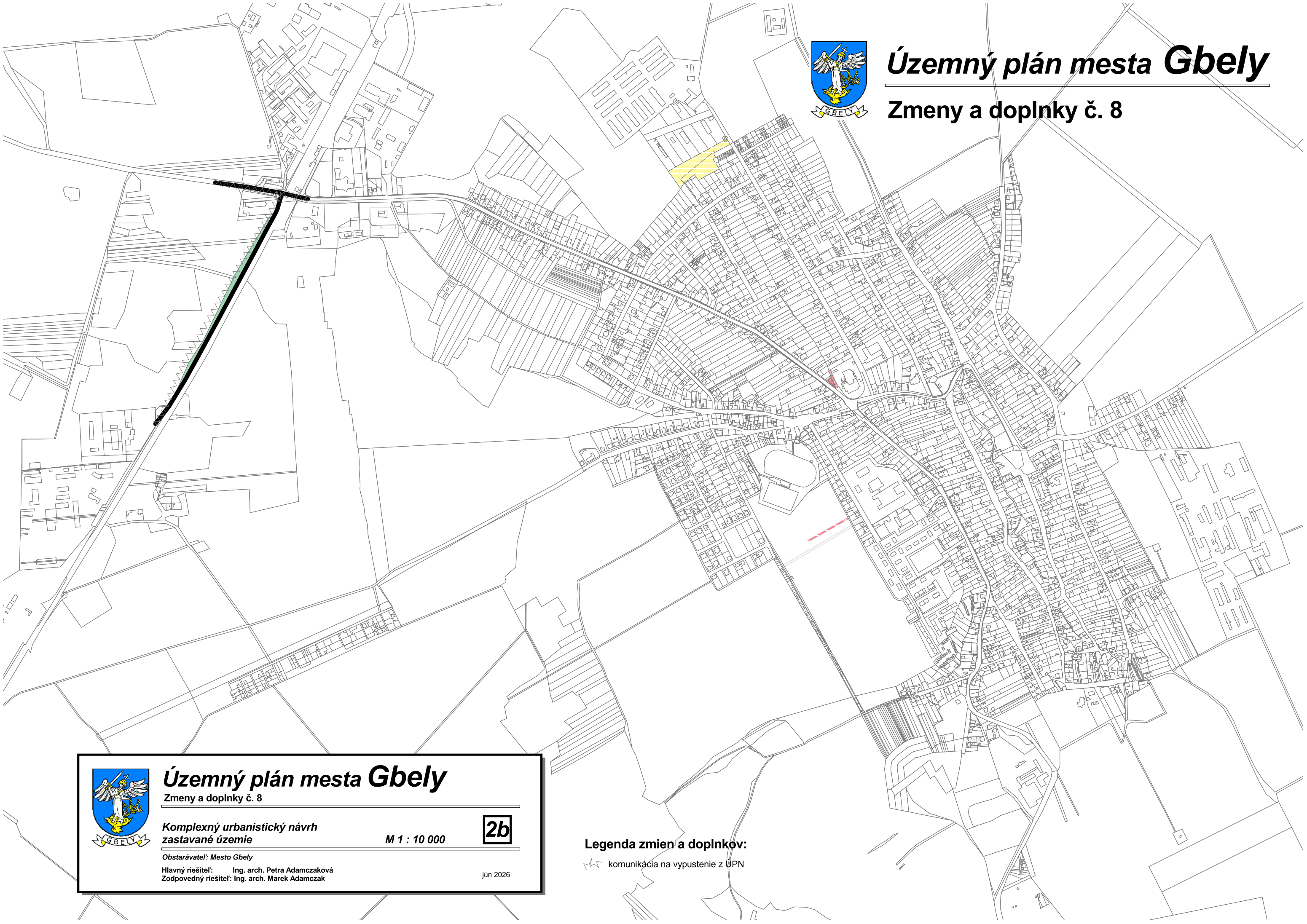
smer Petrova Ves

Farské



Územný plán mesta **Gbely**

Zmeny a doplnky č. 8



Územný plán mesta **Gbely**

Zmeny a doplnky č. 8

**Komplexný urbanistický návrh
zastavané územie**

Obstarávateľ: Mesto Gbely

Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Petra Adamczaková
Zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Marek Adamczak

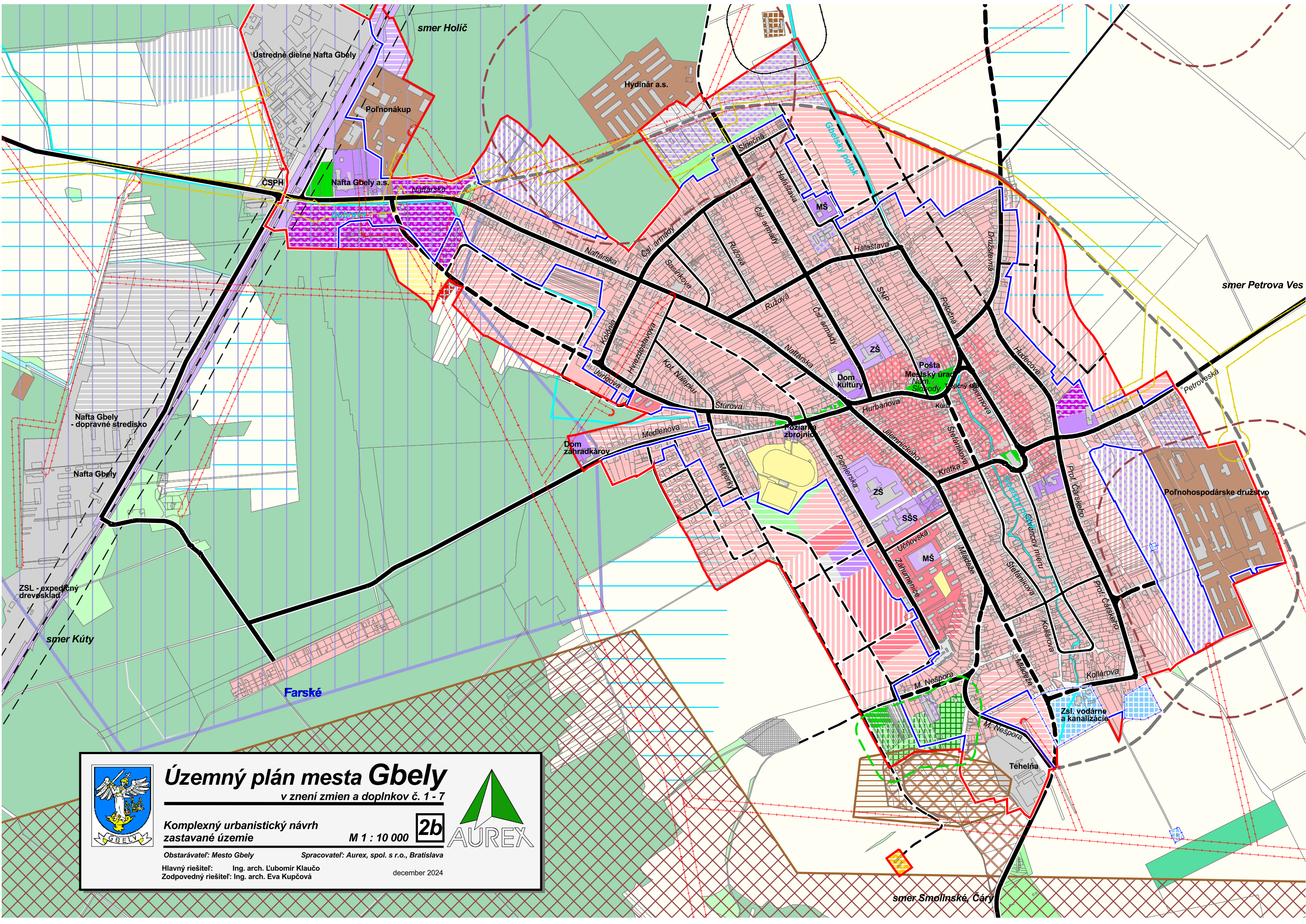
M 1 : 10 000

2b

jún 2026

Legenda zmien a doplnkov:

✧ komunikácia na vypustenie z ÚPN



Územný plán mesta Gbely

v znení zmien a doplnkov č. 1 - 7

**Komplexný urbanistický návrh
zastavané územie**

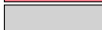
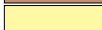
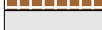
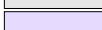
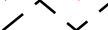
M 1 : 10 000

2b



Obstarávateľ: Mesto Gbely Spracovateľ: Aurex, spol. s r.o., Bratislava
Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Ľubomír Klaučo december 2024
Zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Eva Kupčová

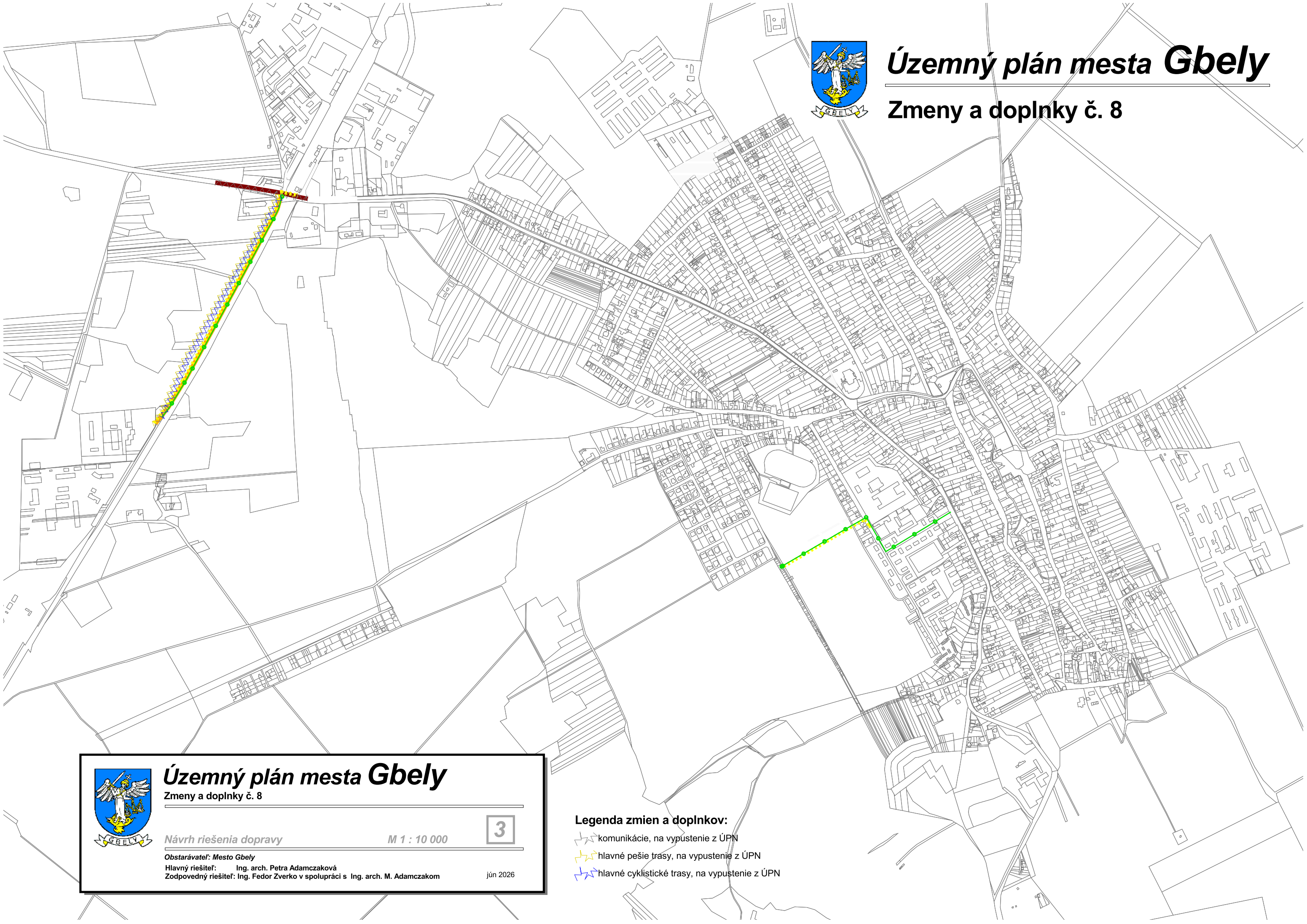
Komplexný urbanistický návrh

	Plochy čistého bývania - rodinné domy
	Plochy čistého bývania - bytové domy
	Plochy priemyselnej, stavebnej výroby a výrobných služieb
	Plochy poľnohospodárskej výroby a poľnohospodárskych služieb
	Plochy zariadení športu a telovýchovy
	Plochy zariadení rekreácie
	Mestské polyfunkčné územie
	Polyfunkčné územie obchodu a služieb
	Polyfunkčné územie výroby a služieb
	Plochy občianskej vybavenosti
	Plochy občianskej vybavenosti - nekomerčnej
	Plochy areálov tech. vybavenia zásobovania elektrickou energiou
	Plochy areálov tech. vybavenia zásobovania vodou, vodojem, vodný zdroj
	Plochy areálov technického vybavenia odkanalizovania
	Plochy zariadení cestnej dopravy
	Plochy železničnej dopravy
	Plochy mestskej zelene - parková zeleň
	Plochy mestskej zelene - verejná zeleň
	Plochy mestskej zelene - cintoríny
	Plochy krajinskej zelene v sídle - záhradkárske osady
	Plochy krajinskej zelene - TTP
	Plochy krajinskej zelene - lesy
	Plochy krajinskej zelene - vinice
	Orná pôda
	Dobývací priestor podzemného ložiska - ropa
	Dobývací priestor podzemného ložiska - lignit
	Dobývací priestor povrchového ložiska tehliarskej suroviny
	Plocha skládky odpadu
	Hranica intravilánu
	Hranica zastavaného územia - návrh
	Hlavné mestské komunikácie - stav
	Ostatné mestské komunikácie - stav
	Hlavné mestské komunikácie - návrh
	Ostatné mestské komunikácie - návrh
	Obvodová komunikácia - výhľad
	Železničná trať
	Bezpečnostné pásma plynárenských zariadení
	Ochranné pásma elektrických vedení
	Ochranné pásma železnice
	Pásma hygienickej ochrany cintorína
	Pásma hygienickej ochrany hospodárskeho dvora
	Ochranné pásma vodných zdrojov
	Ochranné pásma ČOV
	Regulačná stanica plynu



Územný plán mesta **Gbely**

Zmeny a doplnky č. 8



Územný plán mesta **Gbely**

Zmeny a doplnky č. 8

Návrh riešenia dopravy

M 1 : 10 000

3

Obstarávateľ: Mesto Gbely

Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Petra Adamczaková

Zodpovedný riešiteľ: Ing. Fedor Zverko v spolupráci s Ing. arch. M. Adamczakom

jún 2026

Legenda zmien a doplnkov:

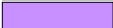
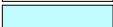
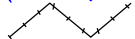
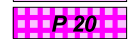
komunikácie, na vypustenie z ÚPN

hlavné pešie trasy, na vypustenie z ÚPN

hlavné cyklistické trasy, na vypustenie z ÚPN



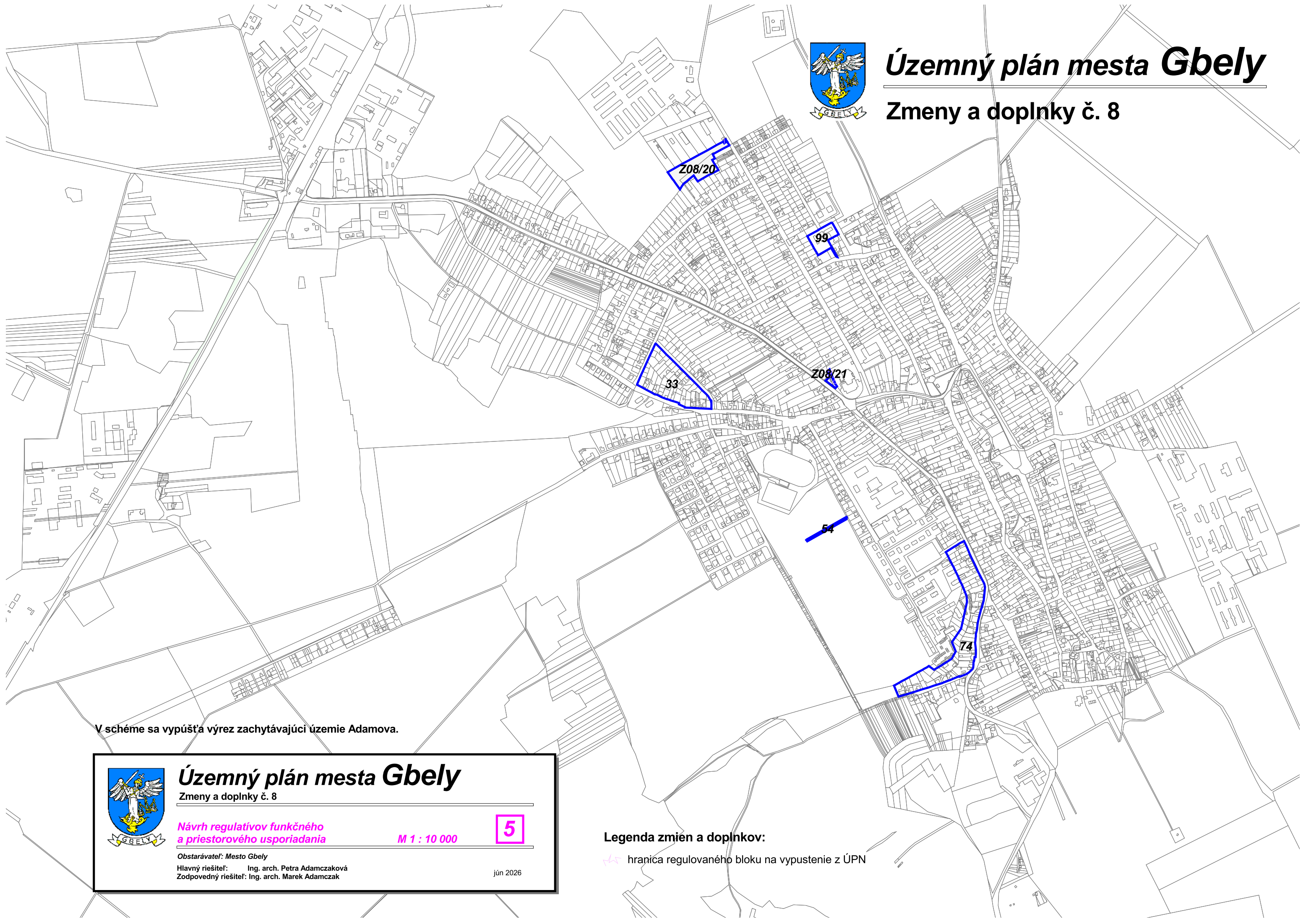
Návrh riešenia dopravy

	Zastavané plochy
	Plochy železničnej dopravy
	Plochy mestskej zelene
	Orná pôda
	Plochy lesných porastov
	Vodné plochy a toky
	Hranica intravilánu
	MZ1 zberná komunikácia
	MZ1 zberná komunikácia - návrh
	MO1 obslužná komunikácia
	MO2 obslužná komunikácia
	MO2 obslužná komunikácia - návrh
	MO3 obslužná komunikácia
	MO3 obslužná komunikácia - návrh
	Železničná trať
	Hlavné trasy pešieho pohybu
	Hlavné trasy cyklistického pohybu
	Dochádzkové vzdialenosti k zastávkam SAD
	Bezpečnostné pásma plynárenských zariadení
	Ochranné pásma elektrických vedení
	Ochranné pásma železnice
	Pásma hygienickej ochrany cintorína
	Pásma hygienickej ochrany hospodárskeho dvora
	Ochranné pásma vodných zdrojov
	Ochranné pásma ČOV
	Plochy hromadných garáží
	Plochy parkovísk
	Plocha autobusovej stanice
	Plochy dopravných zariadení
	Objekty pamiatkového záujmu
	Železničná stanica
	Železničná zastávka
	Zastávky SAD



Územný plán mesta **Gbely**

Zmeny a doplnky č. 8



V schéme sa vypúšťa výrez zachytávajúci územie Adamova.



Územný plán mesta **Gbely**

Zmeny a doplnky č. 8

**Návrh regulatívov funkčného
a priestorového usporiadania**

M 1 : 10 000

5

Obstarávateľ: Mesto Gbely

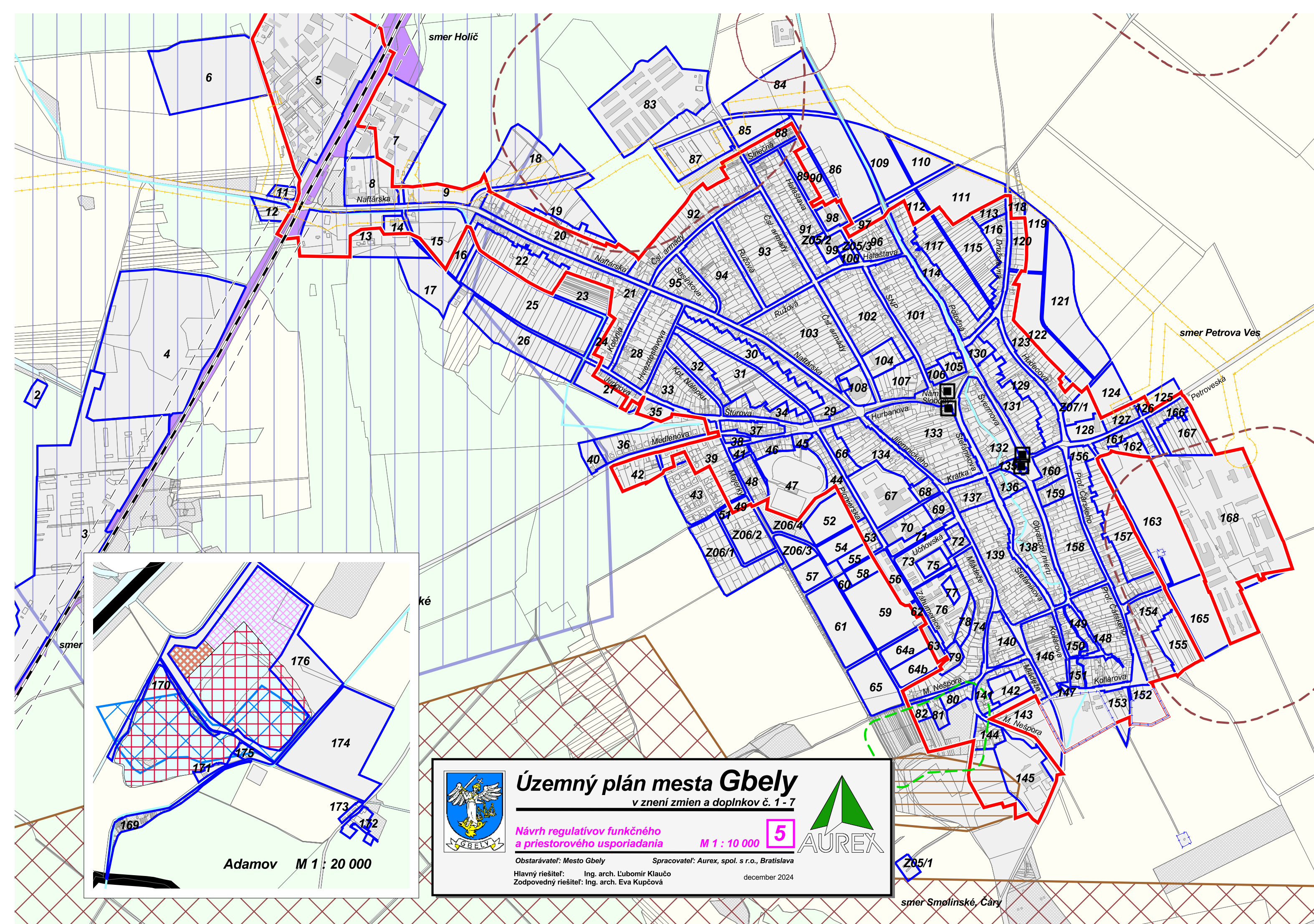
Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Petra Adamczaková

Zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Marek Adamczak

jún 2026

Legenda zmien a doplnkov:

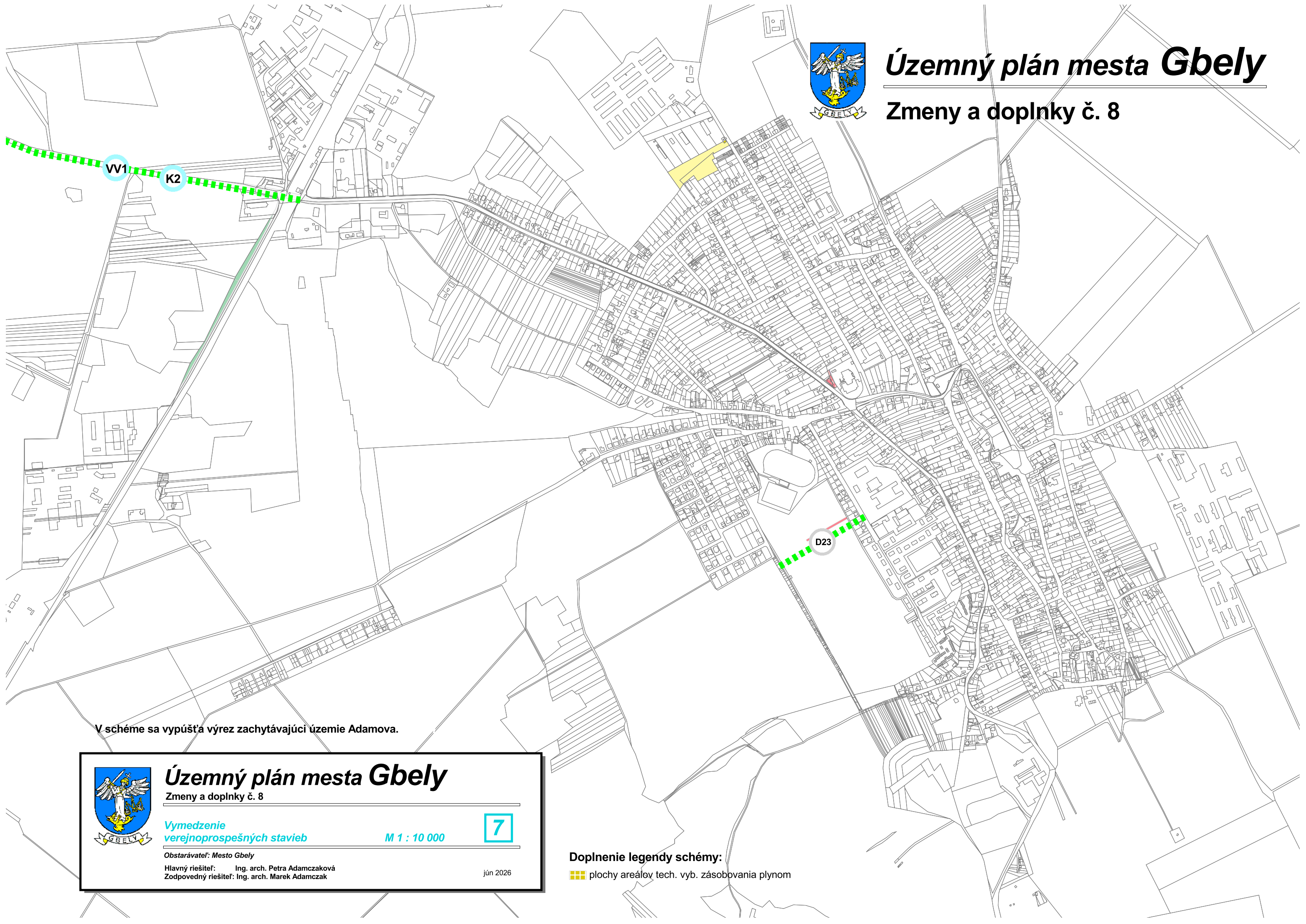
 hranica regulovaného bloku na vypustenie z ÚPN





Územný plán mesta **Gbely**

Zmeny a doplnky č. 8



V schéme sa vypúšťa výrez zachytávajúci územie Adamova.



Územný plán mesta **Gbely**

Zmeny a doplnky č. 8

Vymedzenie
verejnoprospešných stavieb

M 1 : 10 000

7

Obstarávateľ: Mesto Gbely

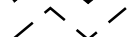
Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Petra Adamczaková
Zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Marek Adamczak

jún 2026

Doplnenie legendy schémy:

plachy areálov tech. vyb. zásobovania plynom

Vymedzenie verejnoprospešných stavieb

	Hranica intravilánu
	Hranica zastavaného územia - návrh
	Železničná trať
	Ochranné pásmo železnice
	Plochy čistého bývania - rodinné domy
	Plochy čistého bývania - bytové domy
	Plochy priemyselnej, stavebnej výroby a výrobných služieb
	Plochy poľnohospodárskej výroby a poľnohospodárskych služieb
	Plochy zariadení športu a telovýchovy
	Plochy zariadení rekreácie
	Mestské polyfunkčné územie
	Polyfunkčné územie obchodu a služieb
	Polyfunkčné územie výroby a služieb
	Plochy občianskej vybavenosti
	Plochy občianskej vybavenosti - nekomerčnej
	Plochy areálov tech. vybavenia zásobovania elektrickou energiou
	Plochy areálov tech. vybavenia zás. vodou, vodojem, vodný zdroj
	Plochy areálov technického vybavenia odkanalizovania
	Plochy zariadení cestnej dopravy
	Plochy železničnej dopravy
	Plochy mestskej zelene - parková zeleň
	Plochy mestskej zelene - verejná zeleň
	Plochy mestskej zelene - cintoríny
	Plochy krajinskej zelene v sídle - záhradkárske osady
	Plochy krajinskej zelene - TTP
	Plochy krajinskej zelene - lesy
	Plochy krajinskej zelene - vinice
	Plochy krajinskej zelene - ovocné sady
	Orná pôda
	Vodné plochy a toky
	Vodné plochy a toky - výhľad
	Plochy ťažby tehliarskej suroviny
	Plocha skládky odpadu
	D1 - B Verejnoprospešné stavby dopravné - bodové
	D8 - L Verejnoprospešné stavby dopravné - líniové
	D10 - P Verejnoprospešné stavby dopravné - plošné
	V1 - L Verejnoprospešné stavby vodného hospodárstva - líniové
	OV1 - P Verejnoprospešné stavby občianskej vybavenosti - plošné
	OH1 - P Verejnoprospešné stavby odpadového hospodárstva - plošné
	Z1 - P Verejnoprospešné stavby verejnej zelene - plošné
	P1 - B Verejnoprospešné stavby ochrany pamiatok - bodové, plošné
	Verejnoprospešné stavby - líniové - návrh
	Verejnoprospešné stavby - líniové - rekonštrukcia
	Verejnoprospešné stavby - líniové - výhľad

