

# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE O Ľ D Z A

## ZMENY A DOPLNKY Č. 1/2009

*ktorými sa mení a dopĺňa ÚPN obce Oľdza (spracovateľ: ÚPn s.r.o.  
Bratislava),*

*schválený uznesením č. 38/2008 zo dňa 04.11.2008*



Obstarávateľ:  
Obec Oľdza



Spracovateľ:  
ÚPn s.r.o.

## **Obsah:**

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

#### **B.1. Návrh záväznej časti (str. 6)**

B.1.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania (str. 6)

B.1.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia (str. 7)

B.1.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti (str. 7)

B.1.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia (str. 7)

B.1.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia (str. 8)

B.1.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt (str. 8)

B.1.7 Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability (str. 9)

B.1.8 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie (str. 9)

B.1.9 Vymedzenie zastavaného územia obce (str. 9)

B.1.10 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 10)

B.1.11 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scelovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny (str. 11)

B.1.12 Vymedzenie častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa (str. 11)

#### **B.2. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (str. 11).**

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

A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely (str. 12) – názov kapitoly pôvodnej dokumentácie bol upravený

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

2b. Schéma záväzných častí riešenia – Zmeny a doplnky výkresu č. 2b Schéma záväzných častí riešenia, M 1: 10000 (samostatná príloha)

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

2a. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – Zmeny a doplnky výkresu č. 2a Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, M 1: 10000 (samostatná príloha)

6. Výkres perspektívneho použitia PP a LP na nepoľnohospodárske účely – Zmeny a doplnky výkresu č. 6 Výkres perspektívneho použitia PP a LP na nepoľnohospodárske účely, M 1: 10000 (samostatná príloha)

### **E. Dokladová časť.**

Prílohy budú doplnené po ukončení pripomienkového konania ako samostatný elaborát.

*Poznámka: Číslovanie jednotlivých kapitol textovej časti a výkresov grafickej časti je prevzaté z pôvodnej dokumentácie.*

## Údaje o dokumentácii, obstarávateľovi a spracovateľovi

### Názov dokumentácie:

Územný plán obce Oľdza – Zmeny a doplnky č. 1/2009 (ďalej len „Zmeny a doplnky č. 1/2009“).

### Obstarávateľ dokumentácie

Obec Oľdza  
Obecný úrad  
930 39 Oľdza 16

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov:

Ing. Peter Hanesz, Jilemnického 234/31, 929 01 Dunajská Streda (registračné číslo: 134).

### Spracovateľ dokumentácie

ÚPn s.r.o.  
Drotárska cesta 37  
811 02 Bratislava

### Zodpovedný riešiteľ:

Ing. arch. M. Dudášová, autorizovaný architekt SKA, Drotárska cesta 37, 811 02 Bratislava, registračné číslo 0734 AA 0230.

### Údaje o dôvodoch obstarania „Zmien a doplnkov č. 1/2009“, vymedzenie riešeného územia, ciele riešenia

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

Na základe vývinu názorov na usporiadanie navrhovanej časti územia obec pristúpila k spracovaniu zmien a doplnkov platnej územnoplánovacej dokumentácie. Účelom navrhovaných zmien a doplnkov je vytvorenie novej rozvojovej plochy.

Riešeným územím „Zmien a doplnkov č. 1/2009“ je navrhovaná rozvojová plocha č. 1-1/2009, nachádzajúca sa v administratívnom území obce Oľdza (k. ú. Oľdza).

Hlavné ciele riešenia „Zmien a doplnkov č. 1/2009“ sú definované v nasledujúcej tabuľke č. 1.

**Tabuľka č. 1**

Označ.	Výmera v ha	Navrhovaná hlavná funkcia v zmysle platného ÚPN	Navrhovaná hlavná funkcia v zmysle ZaD č. 1/2009	Účel navrhovaných ZaD č. 1/2009
1	9,2781	Orná pôda (podľa KN)	Ťažba štrku	Nová rozvojová plocha

Navrhovaný zámer nie je v rozpore so základnou koncepciou rozvoja obce, stanovenou v pôvodnom ÚPN obce Oľdza (riešené územie priamo nadväzuje na existujúce plochy ťažby štrkopieskov).

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 1/2009“ dochádza aj k oprave – zrušeniu nesprávneho zakreslenia vyhláseného chráneného vtáčieho územia Lehnice. Riešené územie „Zmien a doplnkov č. 1/2009“ sa podľa preverenia zoznamu dotknutých parciel CHVU nenachádza v CHVÚ Lehnice – CHVÚ bolo nesprávne zakreslené v pôvodnej dokumentácii „ÚPN obce Oľdza“.

Po spracovaní „Zmien a doplnkov č. 1/2009“ budú tieto prerokované podľa § 22 v súvislosti s § 31 stavebného zákona s verejnosťou a dotknutými orgánmi. Po prerokovaní budú predložené na posúdenie dodržania postupu obstarávania Krajskému stavebnému úradu v Trnave a následne predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Oľdzi.

Zmeny a doplnky textovej časti územnoplánovacej dokumentácie sú kvôli prehľadnosti spracované ako samostatná príloha záväznej textovej časti schváleného „ÚPN obce Oľdza“. Obsah záväznej textovej časti je v súlade s obsahom podľa Vyhlášky č. 55/2001 Z. z., textová časť je spracovaná v nadväznosti na štruktúru textovej časti schválenej dokumentácie.

Zmeny a doplnky grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie sú spracované v samostatných výkresoch v nadväznosti na štruktúru grafickej časti schválenej dokumentácie s vyznačením zmien a doplnkov vo výkresoch, ktorých sa zmeny a doplnky týkajú (výkres č. 2a, výkres č. 2b a výkres č. 6).

### **Východiskové podklady pre Zmeny a doplnky č. 1/2009 k ÚPN obce**

Pre „Zmeny a doplnky č. 1/2009“ boli východiskové najmä tieto podklady:

- Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN VÚC Trnavský kraj, ktoré boli schválené uznesením zastupiteľstva TTSK č. 217/2007/13 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 11/2007
- Územný plán obce Oľdza, dátum spracovania: 2007-2008, spracovateľ: ÚPn s.r.o. Bratislava, schválený uznesením č. 38/2008 zo dňa 04.11.2008.

### **Údaje o súlade „Zmien a doplnkov č. 1/2009“ so zadaním ÚPN obce**

Zadanie územného plánu obce bolo vypracované a prerokované len v rámci spracovania pôvodnej dokumentácie ÚPN obce Oľdza (toto zadanie bolo schválené uznesením č. 29/2007 zo dňa 27.09.2007). Vzhľadom na charakter dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 1/2009“, iné zadanie nebolo vypracované.

„Zmeny a doplnky č. 1/2009“ sú v súlade so vstupnými cieľmi rozvoja v platnom „ÚPN obce Oľdza“ a jeho „Zadaním“.

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

Pre obec Oľdza bol vypracovaný „Územný plán obce Oľdza“ firmou ÚPn s.r.o. Bratislava s ukončením prác v roku 2008. ÚPN bol schválený uznesením č. 38/2008 zo dňa 04.11.2008 a jeho záväzná časť bola vyhlásená VZN zo dňa 04.11.2008. Aktualizácia ÚPN ešte nebola riešená. Pôvodná dokumentácia je aj naďalej vhodnou dokumentáciou na usmerňovanie územného rozvoja obce Oľdza.

„Zmeny a doplnky č. 1/2009“ neovplyvňujú koncepciu riešenia schválenej dokumentácie.

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

„Zmeny a doplnky č. 1/2009“ neuvažujú s vytvorením potenciálnych možností pre plochy bývania, preto ani nepredpokladajú nárast počtu obyvateľov.

„Zmeny a doplnky č. 1/2009“ vzhľadom na vytvorenie potenciálnych možností pre plochu ťažby štrkopieskov v rámci zámeru č. 1-1/2009 umožnia nárast počtu pracovných príležitostí, tento nárast je však zanedbateľný nakoľko sa jedná o tých istých pracovníkov, ktorí sa ťažby zúčastňovali na susediacej ploche.

## **Napojenie riešeného územia na verejnú dopravnú a technickú vybavenie územia**

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 1/2009“ nedochádza k zmenám v dopravnom riešení ani v technickom riešení (zariadenia a siete technickej infraštruktúry). Navrhovaná rozvojová plocha č. 1-1/2009 sa dopravne napojí na susediacu plochu ťažby štrkopieskov a vyžaduje si len vnútrozonálne riešenie dopravy, ktoré bude predmetom riešenia ďalších stupňov PD. S napojením na zariadenia a siete technickej infraštruktúry sa neuvažuje, nakoľko si to nevyžaduje navrhované funkčné využitie.

## **Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí platnej ÚPD vyššieho stupňa pre „Zmeny a doplnky č. 1/2009“**

Základným nadradeným východiskovým dokumentom pre „Zmeny a doplnky č. 1/2009“ je schválený ÚPN VÚC Trnavského kraja.

Výstupy z riešenia územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa – záväzná časť “Územného plánu veľkého územného celku Trnavského kraja”, vyhlásená všeobecne záväzným nariadením vlády SR (nariadenie vlády SR č.183/1998 Zb., ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu veľkého územného celku Trnavský kraj v znení nariadenia vlády SR č. 111/2003 Z. z.) a Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN VÚC Trnavský kraj, ktoré boli schválené uznesením zastupiteľstva TTSK č. 217/2007/13 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 11/2007, sú záväzným dokumentom pre riešenie ÚPN obce Oľdza a riešenie jeho zmien a doplnkov.

Regulatívy, vzťahujúce sa konkrétne na riešené územie „Zmien a doplnkov č. 1/2009“ uvádzame v nasledujúcom texte (ostatné regulatívy, vzťahujúce sa na obec Oľdza boli predmetom riešenia pôvodnej dokumentácie):

### **7. V oblasti ťažby a priemyselnej výroby**

*7.4 usmerniť v súlade s ochranou životného prostredia, pôdneho fondu a vodohospodárskymi záujmami ťažbu dunajských štrkopieskov, ako aj štrkopieskov v alúviu Váhu a Moravy s uprednostnením ťažby vo vodných nádržiach alebo v korytách tokov oproti ťažbe z porasteného terénu,*

Riešené územie „Zmien a doplnkov č. 1/2009“ vzhľadom na jeho rozsah a funkčné využitie predstavuje zmenu lokálneho charakteru, čo nie je v kolízii s rozvojom sídelnej štruktúry na regionálnej úrovni (VÚC).

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

## **B.1. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI**

>> *Pôvodný text kapitoly č. B.1. sa dopíňa v jednotlivých bodoch nasledovne: >>*

### **B.1.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania**

„Zmeny a doplnky č. 1/2009“ stanovujú súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na novú rozvojovú plochu č. 1-1/2009, vymedzenú ako regulačný blok. Regulačný blok je priestorovo vymedzený v grafickej časti (výkres č. 2b). Regulatívy priestorového usporiadania majú charakter kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov.

Poznámka: V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2009“ sa síce neuvažuje so žiadnou výstavbou, ale regulatívy priestorového usporiadania sme stanovili pre prípad potreby výstavby akýchkoľvek potrebných doplnkových zariadení.

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

#### **Maximálna výška objektov**

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov danú max. počtom podlaží, resp. výškou objektu v metroch (pri výrobných a skladových objektoch). Maximálna výška objektov je stanovená nasledovne:

- 1 nadzemné podlažie (+ podkrovia, resp. ustúpené – polovičné podlažie) pre regulačný blok ŤŠ\*.

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

#### **Intenzita využitia plôch**

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

- 5 % pre regulačný blok ŤŠ\*.

#### **Podiel ozelenenia plôch**

Regulatív určuje minimálne percento ozelenenia (pomer nespevnených plôch k ploche pozemku, resp. regulačného bloku krát 100 %). Do nespevnených plôch sa započítava verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch, úžitkovej vegetácie, polí a ostatných plôch, okrem zastavaných a spevnených plôch. Podiel ozelenenia plôch je rozdielom celkovej plochy regulačného bloku a spevnených a zastavaných plôch. Minimálne percento ozelenenia je stanovené nasledovne:

- 5 % pre regulačný blok ŤŠ\*.

#### **Stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu**

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2009“ sa neuvažuje so stavbami užívanými osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu. V prípade realizácie výstavby uvedených stavieb tieto musia spĺňať osobitné požiadavky na užívanie stavby osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a

orientácie, najmä požiadavku bezbariérovosti podľa platných predpisov a noriem (Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z. a príloha k uvedenej vyhláške).

### **B.1.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia**

„Zmeny a doplnky č. 1/2009“ stanovujú súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Podiel hlavnej funkcie v regulačnom bloku je minimálne **80%** z celkovej funkčnej plochy.

Regulatívy sa vzťahujú jednak na plochy s predpokladom lokalizácie zástavby (rozvojové plochy určené na novú rozvojovú plochu č. 1-1/2009, vymedzenú ako regulačný blok označený podľa hlavného funkčného využitia. Regulačný blok je priestorovo vymedzený v grafickej časti (výkres č. 2b).

### **Regulácia funkčného využitia pre novú rozvojovú plochu**

#### Rozvojová plocha č. 1-1/2009

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- ťažba štrku (ŤŠ\*)

Prípustné využitie:

- súvisiace prevádzkové objekty
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- zeleň
- spracovanie a skladovanie vyťaženého štrku počas ťažobnej prevádzky

Nepripustné využitie:

- všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné funkčné využitie a prípustné využitie.

### **B.1.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti**

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2009“ sa s umiestnením občianskej vybavenosti neuvažuje, preto ani nie sú stanovené zásady a regulatívy pre jej umiestnenie.

### **B.1.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia**

Nie sú definované, nakoľko trasy a zariadenia verejného dopravného vybavenia sa v riešenom území nenachádzajú ani nie sú navrhované. Vnútrozonálne riešenie rozvojovej plochy č. 1-1/2009 je potrebné riešiť podľa podrobnejších stupňov PD. Pri projektovaní zariadení a líniových trás dopravnej infraštruktúry je potrebné postupovať podľa príslušných noriem a predpisov

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

- vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písm. a)
- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1 písm. b)
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1 písm. c)

- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1, písmeno d).

### **B.1.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia**

Nie sú definované, nakoľko trasy a zariadenia verejného technického vybavenia sa v riešenom území nenachádzajú ani nie sú navrhované. Vnútrozonálne riešenie rozvojovej plochy č. 1-1/2009 je potrebné riešiť podľa podrobnejších stupňov PD v súlade s potrebami budúcej prevádzky. Pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry je potrebné postupovať podľa príslušných noriem a predpisov a už pri projektových prípravných prácach koordinovať trasy inžinierskych sietí.

### ***Špeciálna vybavenosť***

#### **Zariadenia obrany štátu**

Nie sú definované, nakoľko takéto zariadenia sa v riešenom území nenachádzajú ani nie sú navrhované.

#### **Zariadenia požiarnej ochrany**

Nie sú definované, nakoľko takéto zariadenia sa v riešenom území nenachádzajú ani nie sú navrhované.

V prípade realizácie stavebných objektov je potrebné zabezpečiť zdroje vody a postupovať podľa vyhlášky č. 699/2004 Z. z. MV SR o zabezpečovaní stavieb vodou na hasenie požiarov.

#### **Zariadenia protipovodňovej ochrany**

Nie sú definované, nakoľko takéto zariadenia sa v riešenom území nenachádzajú ani nie sú navrhované.

#### **Zariadenia civilnej ochrany obyvateľstva**

Nie sú definované, nakoľko takéto zariadenia sa v riešenom území nenachádzajú ani nie sú navrhované.

#### **Zariadenia odpadového hospodárstva**

Nie sú definované, nakoľko takéto zariadenia sa v riešenom území nenachádzajú ani nie sú navrhované.

### **B.1.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt**

1. v jednotlivých etapách realizácie územného plánu obce dodržiavať stanovené podmienky a požiadavky predpísané v rozhodnutiach a odborných stanoviskách Krajského pamiatkového úradu a ustanovenia zákona č. 49/2002 Zb. o ochrane pamiatkového fondu a zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov
2. investor/stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od krajského pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania musí vyžiadať konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba atď. ) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok.



### **B.1.7 Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability**

1. v otázkach ochrany prírody a krajiny uplatňovať zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny
2. rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z lokalizácie navrhovaného rozvojového zámeru č. 1-1/2009 v dotyku s chráneným vtáčím územím Lehnice (funkčnosť územia zabezpečiť rešpektovaním jeho ochrany pred zástavbou – neumiestňovaním budov, oplotení a iných bariérových prvkov a stavebných zámerov v priamom dotyku s vyššie uvedeným územím

*Chránené vtáčie územie SKCHVÚ Lehnice (vyhlásené vyhláškou Ministerstva ŽP z 8. augusta 2005 č. 377/2005 Z. z. – s účinnosťou od 1. septembra 2005 – na účel zachovania biotopov druhov vtákov európskeho významu a biotopov sťahovavých druhov vtákov dropa fúzatého, prepelice poľnej a sokola červenonohého a zabezpečenia podmienok ich prežitia a rozmnožovania). Chránené vtáčie územie má výmeru 2346,85 ha a nachádza sa v k. ú. Bellova Ves, Horná Potôň, Malý Lúg, Maslovce, Masníkovo, Oľdza, Sása, Veľká Paka a Veľký Lég. Zakázané činnosti v rámci vyhláseného CHVÚ sú popísané v § 2 citovanej vyhlášky. V k. ú. Oľdza sú do CHVÚ zaradené tieto parcely: 130/9, 130/15, 130/16, 279/1, 279/5, 279/6, 279/8, 279/9, 305, 306, 327/2, 328.*

3. rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z lokalizácie navrhovaného rozvojového zámeru č. 1-1/2009 v CHVO Žitný Ostrov

*Chránená vodohospodárska oblasť CHVO Žitný ostrov (V chránenej vodohospodárskej oblasti musí byť zabezpečená všestranná ochrana povrchových vôd, podzemných vôd a ochrana podmienok ich tvorby. Musia byť zabezpečené požiadavky zákona č. 364/2004 Z. z. – vodný zákon.)*

4. v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie minimalizovať dopady negatívnych prvkov na ekologickú stabilitu územia požadovaním zohľadnenia nasledovných podmienok v adekvátnom rozsahu:
  - rešpektovať líniovú zeleň pôdochrannú, navrhovanú pôvodnou dokumentáciou ÚPN obce v dotyku so severozápadným okrajom riešeného územia
  - vybudovať vhodným spôsobom vnútroareálovú zeleň a líniovú izolačnú zeleň okolo hranice pozemku.

### **B.1.8 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie**

1. dbať na max. ochranu prírody a ochranu životného prostredia
2. dodržiavať zásady a regulatívy intenzity využitia plôch (podiel zastavaných plôch)
3. optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch – kostra ES, koordinácia stavebných činností ...).
4. pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä na úseku ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany zdravia ľudí (osobitne ochrany zdravia pred hlukom a vibráciami), regulácie v sieťových odvetviach, ochrany vôd, verejných vodovodov a verejných kanalizácií, ochrany ovzdušia, ochrany poľnohospodárskej a lesnej pôdy, odpadového hospodárstva
5. v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

### **B.1.9 Vymedzenie zastavaného územia obce**

Hranica zastavaného územia obce je vymedzená v zmysle odseku 5 písm. e) §11 Stavebného zákona a ďalej podľa §139a ods. 8 Stavebného zákona. Hranica je vedená vonkajšou hranicou existujúcej zástavby obce, resp. vonkajšou hranicou rozvojových zámerov, ktoré boli určené územným plánom obce (pôvodnou dokumentáciou a jej „Zmenami a doplnkami č. 1/2009“).

V súvislosti s návrhom novej rozvojovej plochy vymedzujú „Zmeny a doplnky č. 1/2009“ zastavané územie tak, že obsahuje:

- územie vymedzené hranicou zastavaného územia, evidovanou na katastrálnom úrade
- územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie rozvojovými zámermi podľa pôvodnej dokumentácie
- územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie rozvojovou plochou č. 1-1/2009 podľa dokumentácie „Zmien a doplnkov č. 1/2009“.

**Vysvetlivky k pojmu „zastavané územie obce“ – podľa zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov:**

*Zastavané územie obce tvorí jedno alebo viac priestorovo oddelených zastavaných území v katastrálnom území obce, resp. v súbore katastrálnych území v správe obce. Zastavané územie je súbor*

- a) *stavebných pozemkov, zastavaných plôch, dvorov a susedných parcel, ktoré sa užívajú na účel, pre ktorý boli stavby uskutočnené,*
- b) *poľnohospodárskych pozemkov a vodných plôch obklopených parcelami uvedenými v písmene a),*
- c) *pozemkov ostatných plôch,*
- d) *pozemkov vhodných na zastavanie vymedzených na tento účel schváleným územným plánom obce alebo schváleným územným plánom zóny,*
- e) *pozemkov, ktoré podľa schváleného územného plánu obce alebo schváleného územného plánu zóny sú určené na umiestnenie stavieb na účel uspokojovania voľnočasových a rekreačných potrieb obyvateľstva (rekreácie).*

**B.1.10 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

V riešenom území je potrebné vymedziť tieto ochranné pásma:

- ochranné pásmo podzemných rozvodov závlahovej vody 5 m.

V zmysle § 30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) v znení neskorších predpisov, je potrebný súhlas Leteckého úradu Slovenskej republiky na stavby:

- vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1, písm. a),
- stavby a zariadenia 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1, písm b),
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1, písm c)
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje /§30ods.1 pís.d).

V dotyku s riešeným územím je potrebné vymedziť toto chránené územie:

- Chránené vtáčie územie SKCHVÚ Lehnice (vyhlásené vyhláškou Ministerstva ŽP z 8. augusta 2005 č. 377/2005 Z. z.).

### **B.1.11 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny**

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

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, (podľa zoznamu uvedeného v Zákone č. 50/1976 Zb., §108, odsek 2), možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť"). Verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm.a) (verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

V riešenom území nie je potrebné vymedziť nové plochy pre verejnoprospešné stavby.

#### **Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov**

Nakoľko „Zmeny a doplnky č. 1/2009“ nie sú riešené s podrobnosťou ÚPN zóny, nie je možné bližšie určiť parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude týkať. Tieto parcely určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

#### **Vymedzenie plôch na asanácie**

„Zmeny a doplnky č. 1/2009“ nevymedzujú žiadne plochy pre asanácie.

#### **Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny**

V dotyku s riešeným územím je potrebné vymedziť tieto chránené časti krajiny:

- Chránené vtáčie územie SKCHVÚ Lehnice (vyhlásené vyhláškou Ministerstva ŽP z 8. augusta 2005 č. 377/2005 Z. z.).

### **B.1.12 Vymedzenie častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa**

„Zmeny a doplnky č. 1/2009“ nevymedzujú časti obce, pre ktorú je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny.

## **B.2. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

>> *Pôvodný text kapitoly č. B.2. sa dopĺňa nasledovne: >>*

Pre riešené územie sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

- grafická časť - 2b. Schéma záväzných častí riešenia – Zmeny a doplnky výkresu č. 2b Schéma záväzných častí riešenia, M 1: 10000 (samostatná príloha)
- textová časť - kapitola č. B.1.: Návrh záväznej časti.

Zoznam verejnoprospešných zariadení a líniových stavieb nebol doplnený.

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

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

>> *Pôvodný text kapitoly č. A.2.16. v časti Poľnohospodárska pôda sa dopĺňa nasledovne:* >>

Poľnohospodárska pôda má na celkovej výmere katastrálneho územia podiel 95%. Poľnohospodárska pôda je využívaná takmer výlučne ako orná pôda. Povrch územia kryjú dobre vyvinuté rôzne hlboké pôdne horizonty. Pôdne typy a pôdne druhy a pôdotvorný substrát ako aj sklonitosť reliéfu je možné vyčítať z bonitovaných pôdnoekologických jednotiek. V riešenom území sa vyskytujú tieto BPEJ:

- 0036002 - černozeme typické, karbonátové na karbonátových aluviálnych sedimentoch, stredne ťažké
- 0032062 - černozeme plytké, na aluviálnych sedimentoch, stredne ťažké, väčšina karbonátové
- 0030002 - kultizeme rigolované alebo intenzívne kultivované (bez terasovania), stredne ťažké, ľahké až ťažké.

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podklady k vyhodnoteniu boli získané z pôvodnej dokumentácie územného plánu obce.

Podľa Zákona č. 220/2004 Z. z. (príloha č. 3), ktorý na základe 7-miestneho kódu BPEJ uvádza kategorizáciu poľnohospodárskej pôdy do 9 skupín kvality, patrí poľnohospodárska pôda, na ktorej sa navrhuje nová výstavba, do 6. skupiny kvality.

Navrhovaná rozvojová plocha pre výstavbu sa nachádza na plochách poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia, určeného k 1.1.1990.

Hranica lokality na zastavanie a plocha na vyňatie poľnohospodárskej pôdy je zakreslená vo výkrese č. 5.

Výmera rozvojovej plochy č. 1-1/2009	<b>9,2781 ha</b>
Plocha nepoľnohospodárskej pôdy	–
<b>Celkový záber poľnohospodárskej pôdy</b>	<b>9, 2781ha (mimo zastavaného územia obce)</b>

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

##### **Nulový variant**

„Zmeny a doplnky č. 1/2009“ sa nemôžu spracovávať variantne (pri riešení zmien a doplnkov ÚPD sa vychádza zo stavebného zákona, kde sa pri obstarávaní zmien a doplnkov postupuje podľa § 22 - §28 stavebného zákona – v zmysle uvedených ustanovení nie je možné predložiť alternatívne riešenie a tak sa zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie z hľadiska alternatívneho riešenia posudzujú podľa vo vzťahu k nulovému riešeniu).

Nulový variant preto v prípade „Zmien a doplnkov č. 1/2009“ predstavuje súčasný stav – t. j. stav, ktorý by nastal, ak by sa navrhovaná činnosť neuskutočnila.

**Variant „rozvojový“ predložený v „Zmenách a doplnkoch č. 1/2009“**

Koncepcia riešenia „Zmien a doplnkov č. 1/2009“ – ako variantu „rozvojového“ uvažuje s umiestnením rozvojového zámeru na poľnohospodárskej pôde s nasledovným poradovým číslom, označením funkčnej charakteristiky a uvedením účelu:

- 1-1/2009 – ťažba štrkopieskov (TŠ\*) – nová rozvojová plocha (zaradenie plochy do ÚPN obce bolo odsúhlasené poslancami Obecného zastupiteľstva uznesením č. 23/2009)

Keďže vôbec došlo k obstaraniu a spracovaniu „Zmien a doplnkov č. 1/2009“, je zrejmé že obec Oľdza oproti nulovému variantu (súčasný stav) preferuje variant „rozvojový“ s využitím rozvojovej plochy pre funkciu ťažby štrkopieskov, ktorý predstavuje optimálne riešenie s dlhodobou perspektívou rozvoja obce.

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

*Poznámka: So záberom lesnej pôdny sa neuvažuje.*

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci ÚPN obce Oľdza – Zmeny a doplnky č. 1/2009

Žiadateľ: Obec Oľdza

Spracovateľ: ÚPn s.r.o.

Kraj: Trnavský

Obvod: Dunajská Streda

Loka- lita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy		Užívateľ poľnohosp. pôdy	Vybud. hydromelior. zariadenia	Časová etapa realizácie	Druh pozemku / iná informáci a	
				celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ					výmera v ha
1	k. ú. Oľdza	Ťažba štrkopieskov	9,2781	9, 2781	0032065/6. 0032062/6.	0,5190 8,7591	súkromníci	závlahy	návrh do roku 2015	Orná pôda / –
<b>Spolu</b>		–	<b>9, 2781</b>	<b>9, 2781</b>	–	<b>9, 2781</b>	–	–	–	–

## **C) ZMENY A DOPLNKY ZÁVÄZNEJ GRAFICKEJ ČASTI**

### **Zoznam výkresov**

2b. Schéma záväzných častí riešenia – Zmeny a doplnky výkresu č. 2b Schéma záväzných častí riešenia, M 1: 10000 (samostatná príloha)

## **D) ÚPRAVA SMERNEJ GRAFICKEJ ČASTI**

### **Zoznam výkresov**

2a. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – Zmeny a doplnky výkresu č. 2a Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, M 1: 10000 (samostatná príloha)

6. Výkres perspektívneho použitia PP a LP na nepoľnohospodárske účely – Zmeny a doplnky výkresu č. 6 Výkres perspektívneho použitia PP a LP na nepoľnohospodárske účely, M 1: 10000 (samostatná príloha)



## **E) DOKLADOVÁ ČASŤ**

*Poznámka: Prílohy budú doplnené po ukončení pripomienkového konania ako samostatný elaborát.*