

# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE HORNÁ POTÔŇ

## ZMENY A DOPLNKY Č. 4/2019

ktorými sa mení a dopĺňa ÚPN obce Horná Potôň  
(spracovateľ: Ing. arch. Monika Dudášová a kol.),  
schválený uznesením č. 02/2011 zo dňa 10.03.2011



## Obsah:

### Zmeny a doplnky záväznej textovej časti:

#### **B. Záväzná textová časť:**

B.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (napr. urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrohistorické, kúpeľné, krajinno-ekologické, dopravné, technické) na funkčné a priestorovo homogénne jednotky (str. 6)

B.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende (zákazy, prípustné spôsoby a koeficienty využitia) (str. 6)

B.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia (str. 7)

B.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia (str. 8)

B.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene (str. 9)

B.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie (str. 10)

B.7 Vymedzenie zastavaného územia obce (str. 11)

B.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 11)

B.9 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny (str. 11)

B.10 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN zóny (str. 12)

B.11 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť urbanistickú štúdiu (str. 12)

B.12 Zoznam verejnoprospešných stavieb (str. 12)

B.13 Prehľad záväzných regulatívov (str. 13)

B.14 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (str. 14)

### Úprava smernej textovej časti:

#### **A. Smerná časť:**

A.2. Riešenie ÚPN obce (str. 15)

A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely (str. 15)

### Zmeny a doplnky záväznej grafickej časti:

2A.1 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia M 1:10000

2A.2 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia M 1:2880

2B.1 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a verejnoprospešné stavby M 1:10000

2B.2 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a verejnoprospešné stavby M 1:2880.

### Úprava smernej grafickej časti:

1. Výkres širších vzťahov M 1:50000

3. Výkres riešenia verejného dopravného a technického vybavenia M 1:5000 (zmenšené na 1:5760)

4. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES M 1:10000

5. Výkres perspektívneho použitia PP a LP na nepoľnohospodárske účely M 1: 2880

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

## **ÚDAJE O DOKUMENTÁCI, OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI**

### **Názov dokumentácie:**

Územný plán obce Horná Potôň – Zmeny a doplnky č. 4/2019 (ďalej len „Zmeny a doplnky č. 4/2019“).

### **Obstarávateľ dokumentácie:**

Obec Horná Potôň

Obecný úrad, Horná Potôň 1, 930 36 Horná Potôň,

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

Ing. arch. Miroslava Valková, Horná 81, 974 01 Banská Bystrica (registračné číslo: 300).

### **Spracovateľ dokumentácie:**

Ing. arch. Monika Dudášová a kol.

Drotárska cesta 37, 811 02 Bratislava

Zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Monika Dudášová – autorizovaný architekt SKA (registračné číslo 0734 AA 0230)

Riešiteľský kolektív: Ing. arch. Monika Dudášová, Ing. arch. Petra Beňová.

### **Forma spracovania „Zmien a doplnkov č. 4/2019“:**

Textová časť obsahuje v smernej časti „Údaje o dôvodoch obstarania „Zmien a doplnkov č. 4/2019“, vymedzenie riešeného územia, ciele riešenia“ prehľadné zhrnutie spracovania zmien a doplnkov ÚPN obce. Textová časť je spracovaná ako samostatná príloha záväznej a smernej textovej časti schváleného „ÚPN obce Horná Potôň“ v nadväznosti na štruktúru textovej časti tejto platnej ÚPD. Záväzná časť je riešená v celom rozsahu kapitol záväznej časti, smerná časť je riešená len v rozsahu kapitoly A.2.16.

Grafická časť je spracovaná formou priesvitiek na výrezy výkresov záväznej a smernej grafickej časti schváleného „ÚPN obce Horná Potôň“ v nadväznosti na štruktúru grafickej časti schválenej dokumentácie.

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

### **Použité skratky a termíny:**

ÚPN = územný plán

ÚPD = územno-plánovacia dokumentácia

ÚPP = územno-plánovací podklad

PD = projektová dokumentácia

ÚP a SP = územné plánovanie a stavebný poriadok

ZaD = zmeny a doplnky

Rozvojová plocha = priestorový celok regulácie = funkčná a priestorovo homogénna jednotka (blok), ktorá predstavuje základnú územno-plánovacia jednotku v území, vymedzenú na základe existujúceho stavu ako aj na základe navrhutej urbanistickej koncepcie ÚPN.

Funkčné a priestorovo homogénne jednotky (regulačné bloky) sú vymedzené na základe nasledovných kritérií:

- hranicu regulačných blokov v rámci urbanizovaného územia (existujúca a navrhovaná urbanistická štruktúra) tvorí prevažne rovnaký charakter využitia
- hranicu regulačných blokov v rámci neurbanizovaného územia tvoria prevažne prirodzené ohraničenia (lesy, poľnohospodárska krajina ...).

**Údaje o dôvodoch obstarania „Zmien a doplnkov č. 4/2019“, vymedzenie riešeného územia, ciele riešenia:**

Obec Horná Potôň je podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obstarávateľom ÚPD obce. V zmysle § 30 stavebného zákona má orgán územného plánovania sledovať, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady v území, resp. najmenej raz za štyri roky preskúmať ÚPN, či nie sú potrebné jeho ZaD alebo či netreba obstarat' nový ÚPN.

Na základe nového podnetu obec súhlasila s obstaraním ZaD platného ÚPN obce.

Riešeným územím „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ je lokalita č. 1-4/2019, nachádzajúca sa v administratívnom území obce Horná Potôň (k. ú. Benková Potôň) s celkovou výmerou **1,1363 ha** – pozri popis v ďalšom texte (hlavný cieľ riešenia).

Hlavným cieľom riešenia „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ je:

- vytvorenie rozvojovej plochy mimo zastavaného územia obce:

Označenie lokality: 1-4/2019

Výmera lokality: 1,1363 ha

Regulačný blok existujúci (v zmysle platnej ÚPD): P

Regulačný blok navrhovaný: **PV2**

Existujúca funkcia (v zmysle platnej ÚPD): poľnohospodárska pôda

Navrhovaná funkcia: **poľnohospodárska výroba**

Poznámka: Jedná sa z väčšej časti o existujúci areál, ktorý nebol zakreslený v platnom ÚPN obce a v ktorom je uvažované s ďalšími stavbami za účelom skladovania poľn. produktov, najmä obilia, vo väzbe na okolitú poľn. pôdu a o plochy s ním súvisiace. Z dôvodu, že sa jedná o málo intenzívne zastavaný areál, plochu preto vyznačujeme ako rozvojovú.

Časový horizont ÚPN obce a aj „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ sa predpokladá **do r. 2030**.

Po spracovaní „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ budú tieto prerokované podľa § 22 v súvislosti s § 31 stavebného zákona s verejnosťou a dotknutými orgánmi. Po prerokovaní budú predložené na posúdenie dodržania postupu obstarávania Okresnému úradu v Trnave, odboru výstavby a bytovej politiky a následne predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Hornej Potôni.

**Východiskové podklady pre Zmeny a doplnky č. 4/2019 k ÚPN obce**

Pre „Zmeny a doplnky č. 4/2019“ boli východiskové najmä tieto podklady:

- Závazná časť „ÚPN regiónu TTSK“, vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Trnavského samosprávneho kraja č. 33/2014
- ÚPN obce Horná Potôň, spracovateľ: Ing. arch. Monika Dudášová a kol., schválený uznesením OZ č. 02/2011 zo dňa 10.03.2011
- ÚPN obce Horná Potôň – zmeny a doplnky č. 1/2012, spracovateľ: DMProjekt s.r.o., schválený uznesením OZ č. 03/2012 zo dňa 27.04.2012
- ÚPN obce Horná Potôň – zmeny a doplnky č. 2/2019, spracovateľ: Ing. arch. Monika Dudášová a kol., schválený uznesením OZ č. 09-05/2018 zo dňa 13.12.2018
- ÚPN obce Horná Potôň – zmeny a doplnky č. 3/2019, spracovateľ: Ing. arch. Monika Dudášová a kol., v procese prerokovania
- Požiadavky obce na rozsah „Zmien a doplnkov č. 4/2019“.

**Údaje o súlade „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ so zadaním ÚP obce**

Zadanie ÚPN obce bolo vypracované a prerokované len v rámci spracovania pôvodnej dokumentácie ÚPN obce Horná Potôň. Vzhľadom na charakter dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 4/2019“, iné zadanie nebolo vypracované. „Zmeny a doplnky č. 4/2019“ sú v súlade so vstupnými cieľmi rozvoja v platnom „ÚPN obce Horná Potôň“ a v súlade s jeho „Zadaním“.

### **Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce**

Pre obec Horná Potôň bol vypracovaný a schválený „ÚPN obce Horná Potôň“ Ing. arch. Monikou Dudášovou a kolektívom s ukončením prác v roku 2011. ÚPN bol tri krát aktualizovaný – „Zmenami a doplnkami č. 1/2012“, „Zmenami a doplnkami č. 2/2017“ a „Zmenami a doplnkami č. 3/2019“ (v procese prerokovania). Pôvodná dokumentácia je aj naďalej vhodnou dokumentáciou na usmerňovanie územného rozvoja obce Horná Potôň.

„Zmeny a doplnky č. 4/2019“ menia a dopĺňajú schválenú dokumentáciu len v rozsahu podľa „Hlavných cieľov riešenia“ (pozri popis v predchádzajúcom texte).

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

„Zmeny a doplnky č. 4/2019“ vytvárajú predpoklady pre rozvoj výrobnéj funkcie (sklady poľn. produktov), predpokladá sa však len min. nárast pracovných príležitostí (cca 5-10 pracovných miest).

### **Napojenie riešeného územia na verejné dopravné a technické vybavenie územia**

Dopravné a technické vybavenie, zabezpečujúce napojenie rozvojovej plochy č. 1-4/2019 na verejnú dopravnú a technickú vybavenosť bolo zakreslené už v platnom ÚPN obce Horná Potôň (pozri výkres č. 3) – jedná sa z väčšej časti o existujúci areál, nachádzajúci sa pri spevnenej komunikácii s vybudovanou el. a plynovodnou sieťou. S výstavbou verejnej vodovodnej a kanalizačnej siete sa v súčasnosti neuvažuje, nakoľko sa v obci nenachádza, výhľadovo je možné s výstavbou uvažovať.

Podrobný návrh riešenia dopravného a technického vybavenia navrhovanej lokality (vnútroareálové rozvody) aj bilancie lokality budú spracované v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušným správcom komunikácií a inžinierskych sietí.

### **Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí platnej ÚPD vyššieho stupňa pre „Zmeny a doplnky č. 4/2019“**

Základným nadradeným východiskovým dokumentom pre ÚPN-O Horná Potôň a jeho zmeny a doplnky je schválený ÚPN-R TTSK (záväznú časť vymedzuje VZN TTSK č. č. 33/2014) – **regulatívny, vzťahujúce sa na obec Horná Potôň boli vyhodnotené v riešení platnej ÚPD** (v znení neskorších zmien a doplnkov – „Zmeny a doplnky č. 1/2017“), preto ich opakovane neuvádzame.

## ZMENY A DOPLNKY ZÁVÄZNEJ TEXTOVEJ ČASTI

### B. ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ

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

#### B.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA (NAPR. URBANISTICKÉ, PRIESTOROVÉ, KOMPOZIČNÉ, KULTÚR-NOHISTORICKÉ, KÚPEĽNÉ, KRAJINNOEKOLOGICKÉ, DOPRAVNÉ, TECHNICKÉ) NA FUNKČNÉ A PRIESTOROVO HOMOGENNE JEDNOTKY

„Zmeny a doplnky č. 4/2019“ stanovujú súbor záväzných regulatívov. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby, na územie existujúcej zástavby a na nezastavané územie (v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ len územie s predpokladom lokalizácie zástavby = nové rozvojové plochy):

- **územie s predpokladom lokalizácie zástavby predstavuje nové rozvojové plochy**
  - v zastavanom území obce, kde je navrhovaná transformácia zastavaného územia spojená s novou výstavbou, resp. rozsiahlou rekonštrukciou = zásadná zmena súčasného funkčného využitia a kde je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách
  - mimo zastavaného územia obce, kde je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách

*V tomto území sa jedná o novú výstavbu alebo rozsiahlu rekonštrukciu – regulatívy priestorového usporiadania (miera možného stavebného využitia tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov.*

Regulatívy sú spracované pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky – regulačné bloky. Regulačné bloky „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkresy č. 2.B.1 a 2.B.2) a sú označené nasledovne (označenie vyplýva z hlavného funkčného využitia daného regulačného bloku):

- **PV2: Poľnohospodárska výroba – sklady poľnohospodárskych produktov.**

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia charakteru kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov sú pre jednotlivé regulačné bloky špecifikované v kapitole B.13. Prehľad záväzných regulatívov, ostatné všeobecné regulatívy sú spracované v kapitolách č. B.2.-B.12.

#### B.2 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH VYJADRENÝCH VO VŠEOBECNE ZROZUMITEĽNEJ LEGENDE (ZÁKAZY, PRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A KOEFICIENTY VYUŽITIA)

##### B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania

Pre usmernenie priestorového usporiadania riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

- rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu vyplývajúce z vyhlášky MŽP SR č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- pre regulačné bloky „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ rešpektovať konkrétnejšie regulatívy uvedené v tabuľkovom prehľade (kapitola B.13: Prehľad záväzných regulatívov), kde sú stanovené:

##### maximálna výška objektov

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v regulačných blokoch danú počtom nadzemných podlaží, pričom podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie sa ako samostatné podlažie nepočíta, je prípustné nad rámec

uvedeného počtu nadzemných podlaží. V prípade niektorých regulačných blokov, kde sa predpokladá výstavba objektov skladov, priemyselnej výroby a pod., je namiesto počtu podlaží maximálna výška objektov určená v metroch.

*Definície pojmov:*

*Výškové obmedzenia neplatia pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia) a taktiež neplatia pre existujúce stavby s väčšou výškou.*

#### maximálna miera zastavania objektmi

Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch v regulačných blokoch. Je určený ako pomer zastavanej plochy objektmi k celkovej ploche regulačného bloku x 100. Uvádza sa v percentách. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.

*Definície pojmov:*

*Plochou zastavanou objektom sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi (pravouhlými) priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných a podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Izolačné primurovky a pôdorysný priemet previsajúcich atík, striech, balkónov, arkierov a pod. s presahom do 1,5 m sa nezapočítavajú.*

#### minimálny podiel zelene

Regulatív určuje minimálny podiel zelene v regulačných blokoch. Je definovaný ako pomer plôch zelene k celkovej ploche regulačného bloku x 100 a je vyjadrený v percentách. Započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch (okrem zastavaných a spevnených plôch).

#### špecifické regulatívy

Regulatív určuje rôzne obmedzenia – urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrnohistorické, krajinnoekologické, dopravné, technické a iné, ktoré platia špecificky pre niektoré regulačné bloky a nebolo možné ich vyjadriť v rámci spracovania všeobecných regulatívov.

## **B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia**

Pre usmernenie funkčného využívania územia v regulačných blokoch „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ je definovaný súbor regulatívov uvedených v tabuľkovom prehľade (kapitola B.13: Prehľad záväzných regulatívov), kde je stanovené:

- hlavné (dominantné) funkčné využitie = záväzná funkcia s min. podielom 75 % funkčného využitia celého regulačného bloku, v prípade zmiešaných funkčných plôch podiel jednotlivých hlavných funkcií určí ÚPD a ÚPP na zonálnej úrovni
- doplnkové (prípustné) funkčné využitie – upresňuje súbor funkcií, ktoré sú prípustné v rámci regulačného bloku ako doplnkové funkcie k hlavnej funkcii v max. rozsahu 25 % funkčného využitia celého regulačného bloku
- neprípustné (zakázané) funkčné využitie – taxatívne vymenováva súbor funkcií, ktoré sú zakázané v rámci regulačného bloku.

## **B.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

- nové zariadenia občianskej vybavenosti lokalizovať v rámci vymedzených regulačných blokov tam, kde to pripúšťajú regulačné podmienky, ktoré ÚPN obce stanovuje pre navrhované rozvojové plochy – zariadenia je potrebné umiestňovať v primeranej pešej dostupnosti obyvateľov v samostatných objektoch, resp. sa OV môže umiestňovať ako súčasť rodinných domov
- pri projektovaní stavieb občianskej vybavenosti dodržiavať príslušné normy a právne predpisy, platné v čase realizácie stavieb
- pri umiestňovaní zariadení občianskej vybavenosti navrhnuť podľa druhu a veľkosti zariadenia zodpovedajúci rozsah plôch statickej dopravy – kapacitu parkovísk pri vybavenosti riešiť v zmysle STN 73 6110.

*Pozn.: S výstavbou zariadení občianskej vybavenosti riešenie „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ nepočíta. Umiestnenie zariadení občianskej vybavenosti súvisiacich s výrobnou funkciou zóny, najmä charakteru obchodu a služieb, je však v regulačnom bloku prípustné (pozri kapitolu B.12).*

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

### **B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia**

- pri projektovaní zariadení a líniových trás dopravnej infraštruktúry v rámci rozvojovej plochy postupovať podľa príslušných noriem a predpisov
- návrh statickej dopravy riešiť v ďalších stupňoch PD na zonálnej úrovni v zmysle STN 73 6110 - odstavovanie vozidiel riešiť na pozemku majiteľa, kapacitu parkovísk na verejných priestranstvách a pri vybavenosti navrhovať v súlade s STN 73 6110 (zmena 1, 2), navrhované parkovacie státa musia vyhovovať skupine O1 (STN 73 6056).

### **B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia**

#### **Zásady a regulatívy všeobecné**

- rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma technických zariadení a líniových stavieb – pozri kapitolu B.8.
- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry v rámci rozvojovej plochy postupovať podľa príslušných noriem a predpisov
- už pri projektových prípravných prácach koordinovať trasy inžinierskych sietí.

#### **Zásady a regulatívy v oblasti vodného hospodárstva**

- dodržiavať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a STN 73 6822, 75 2102 ...
- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov
- zabezpečiť vhodný spôsob zásobovania pitnou a požiarnou vodou a odkanalizovania lokality č. 1-4/2019
- odvádzanie odpadových vôd riešiť v súlade s § 36 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách
- riešenie povrchových dažďových vôd do vsaku zosúladiť so zákonom č. 364/2004 Z. z. – vodný zákon – riešiť taký systém odvádzania dažďových (prívalových) vôd z rozvojových lokalít, ktorý v max. miere dokáže využiť potenciálnu retenčnú schopnosť územia (vsakovacie a akumulčné zariadenia dažďovej vody).

#### **Zásady a regulatívy v oblasti energetiky**

- zabezpečiť vhodný spôsob zásobovania teplom lokality č. 1-4/2019
- el. vedenia situované vo verejne prístupných miestach v zastavaných územiach navrhovať káblové uložené v zemi v súlade s Vyhl. MŽP SR č. 523 z 19. 9. 2002
- elektrické stanice (TS) uprednostňovať prefabrikované resp. murované
- v priebehu prípravných prác v urbanistických štúdiách až po dokumentáciu pre územné rozhodnutie uvažovať s vhodným územím pre TS tak, aby mohli byť prevedené do vlastníctva ZSE spolu s TS
- pri situovaní TS s olejovými transformátormi pamätať na ochranu vôd pred ich možným znečistením.

#### **Zásady a regulatívy v oblasti telekomunikácií**

- pred realizáciou výstavby v rozvojovej ploche vytýčiť presné trasovanie telekomunikačných káblov
- z hľadiska mobilných operátorov rozvojovú plochu zapracovať do GSM infraštruktúry v súlade s pokrytím obce Horná Potôň
- v prípade križovania a súbehu tel. vedení so silovým vedením dodržiavať normu STN 33 40 50 ods. 3.3.1. o podzemných telekomunikačných vedeniach.



## **Zásady a regulatívy v oblasti špeciálnej vybavenosti**

### **Zariadenia obrany štátu**

- nie sú definované, nakoľko takéto zariadenia sa v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ nenachádzajú ani nie sú navrhované.

### **Zariadenia požiarnej ochrany**

- pri zmene funkčného využívania územia je potrebné riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacimi predpismi (najmä Vyhláška MV SR č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, Vyhlášku MV SR č.611/2006 Z. z. o hasičských jednotkách).

### **Zariadenia civilnej ochrany obyvateľstva**

- pri riešení úloh na úseku civilnej ochrany obyvateľstva dodržiavať zásady vyhlášky MV SR Č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov (najmä § 4 ods. 2, 3, 4, 5 citovanej vyhlášky) v znení vyhlášok č. 444/2007 Z. z. a č. 399/2012 Z. z.

### **Zariadenia protipovodňovej ochrany**

- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami (§20) a s vykonávacími predpismi
- navrhnuť taký systém odvádzania dažďových (prívalových) vôd z rozvojovej lokality, ktorý v max. miere dokáže využiť potenciálnu retenčnú schopnosť územia (vsakovacie a akumuláčnne zariadenia dažďovej vody).

### **Zariadenia odpadového hospodárstva**

- problematiku odpadového hospodárstva riešiť v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a s ostatnými súvisiacimi predpismi na úseku odpadového hospodárstva
- vytvárať podmienky na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady v rozvojovej lokalite, rozšírenie zberných miest pre separovaný zber odpadu, (obnova nádob na sklo, plasty, papier a nové komodity)
- znižovať riziká vzniku skládok odpadov.

## **B.5 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLŔCH ZELENE**

### **B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt**

Z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk rešpektovať nasledovnú podmienku v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov o ÚP a SP a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov:

- Investor/ stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada 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 nálezov a nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.

O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

*Poznámka: Z hľadiska pamiatkovej starostlivosti sa v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ nenachádzajú žiadne objekty ani územia pamiatkovej ochrany.*

### **B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene**

- zabezpečiť ochranu prírody v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 v nasledovných kategóriách chránených území a obmedziť činnosti, ktoré budú mať negatívny vplyv na stav tohto územia:
  - chránená vodohospodárska oblasť Žitný ostrov - celé katastrálne územie obce (Nariadenie vlády SR č. 46/1978 z 19.4.1978 o chránenej oblasti prirodzenej akumulácie vôd na Žitnom Ostrove, publikované v zbierke zákonov č. 70/1978 a zákon č. 305/2018 Z. z.)
- zabezpečiť ochranu prírody v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002
- v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie minimalizovať dopady negatívnych prvkov na ekologickú stabilitu územia požadovaním zohľadnenia nasledovných podmienok v adekvátnom rozsahu:
  - zachovať izolačnú zeleň (interakčný prvok líniový) v dotyku so severozápadným okrajom lokality č. 1-4/2019

*Poznámka: Z hľadiska ochrany prírody a krajiny riešené územie „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ spadá v zmysle § 12 zák. č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov do prvého stupňa ochrany. Nenachádzajú sa tu maloplošné chránené územia národného významu, ani územia európskeho významu.*

### **B.6 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

- zabezpečiť nasledovné požiadavky na ochranu zdravia ľudí:
  - zabezpečiť kvantitatívne i kvalitatívne vyhovujúce hromadné zásobovanie obyvateľstva obce pitnou vodou podľa požiadaviek NV SR č. 354/2006 Z. z, ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu, ako aj hygienicky vyhovujúce zneškodňovanie splaškových odpadových vôd
  - urbanizáciu územia usmerňovať s ohľadom na maximálnu ochranu existujúcej zelene a podzemných vôd
  - obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou
  - regulovať rozvoj obce tak, aby sa eliminovalo možné nežiaduce ovplyvňovanie chránených funkcií (bývanie) prevádzkami nadmerne zaťažujúcimi životné prostredie hlukom a emisiami chemických škodlivín a pachov (poľnohospodárska výroba),
- zabezpečiť požiadavky na ochranu zdravia ľudí a taktiež ochrany zvierat podľa § 44 zákona č. 39/2007 Z. z.
- riešiť a regulovať urbanistickú koncepciu územného rozvoja obce v súlade s ustanoveniami § 31 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a zabezpečovať ochranu vôd na základe environmentálnych cieľov ustanovených § 5 vodného zákona
- pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva
- v riešení odpadového hospodárstva navrhovať minimalizáciu vzniku odpadov, správne zneškodňovať odpady a maximalizovať podiel recyklovateľných surovín, rozvíjať zber separovaného a biologického odpadu a ich zhodnocovanie
- vytvárať podmienky na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady v rozvojovej lokalite, rozšírenie zberných miest pre separovaný zber odpadu, obnova nádob na sklo, plasty, papier a nové komodity)
- rešpektovať zámery a opatrenia Programu odpadového hospodárstva obce Horná Potôň a Všeobecne záväzného nariadenia obce Horná Potôň o nakladaní s komunálnym a drobným stavebným odpadom na území obce
- navrhnúť opatrenia smerujúce k ozdraveniu prostredia od záťaží
- optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch - kostra ES, koordinácia stavebných činností ...)
- riešiť strety záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS)
- pri lokalizácii výstavby rešpektovať ochranné pásma sietí dopravnej a technickej infraštruktúry
- v ďalších stupňoch PD postupovať v súlade s platnými právnymi predpismi, najmä:
  - zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
  - zákon č. 117/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce právnych predpisov z oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny v znení neskorších predpisov, Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov, Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, Zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia.

## **B.7 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE**

„Zmeny a doplnky č. 4/2019“ v súvislosti s návrhom rozvojovej plochy vymedzujú novú hranicu zastavaného územia obce pre lokalitu č. 1-4/2019.

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

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ nie je potrebné vymedziť ochranné pásma ani chránené územia..

V zmysle § 30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) v znení neskorších predpisov, je nutné prerokovať s Dopravným úradom (dotknutý orgán štátnej správy na úseku civilného letectva v zmysle ust. § 28 ods. 3 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve – „letecký zákon“ – a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) tieto stavby:

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

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

### **B.9.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby**

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ nie je potrebné vymedziť nové plochy pre verejnoprospešné stavby a opatrenia.

### **B.9.2 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov**

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ nie je nutné vykonať delenie a sceľovanie pozemkov.

### **B.9.3 Vymedzenie plôch na asanácie**

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ nie sú potrebné asanácie.

### **B.9.4 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny**

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ nie je potrebné vymedziť nové plochy na chránené časti krajiny.

**B.10 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN ZÓNY**

„Zmeny a doplnky č. 4/2019“ nevymedzujú potrebu obstarat' ÚPN zóny v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 12).

**B.11 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ URBANISTICKÚ ŠTÚDIU**

„Zmeny a doplnky č. 4/2019“ nevymedzujú potrebu obstarat' ÚPP – urbanistickú štúdiu v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 4).

**B.12 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ nie je potrebné vymedziť nové plochy pre verejnoprospešné stavby a verejnoprospešné opatrenia.

**B.13 PREHĽAD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV**

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
PV2	poľnohospodárska výroba – najmä sklady poľn. produktov	dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia rekreačné aktivity súvisiace s hlavnou funkciou (agroturistika) občianska vybavenosť – prevádzky služieb a obchodu súvisiace s hlavnou funkciou výroba nepoľnohospodárska a sklady	trvalé bývanie (okrem ubytovania pre zamestnancov a návštevníkov) technická vybavenosť nadlokálneho charakteru nesúvisiaca s hlavným a doplnkovým funkčným využitím poľnohospodárska výroba živočíšna	15 m (neplatí pre bodové stavby technického charakteru (sýpka...))	40%	20%	–

## B.14 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Pre riešené územie „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

- **Záväzná textová časť** – kapitoly č. B.1.-B.13.
- **Záväzná grafická časť** – výkresy č. 2.A.1, 2.A.2, 2.B.1, 2.B.2
  - 2A.1 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia M 1:10000
  - 2A.2 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia M 1:2880
  - 2B.1 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a verejnoprospešné stavby M 1:10000
  - 2B.2 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a verejnoprospešné stavby M 1:2880.

## ÚPRAVA SMERNEJ TEXTOVEJ ČASTI

### A. SMERNÁ ČASŤ

#### A.2. RIEŠENIE ÚPN OBCE

>> *Pôvodný text kapitoly č. A.2.16. sa dopĺňa v časti A.2.16.1 nasledovne: >>*

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

Vyhodnotenie predpokladaných záberov poľnohospodárskej pôdy je vypracované v zmysle náležitostí potrebných pre posúdenie žiadosti o perspektívne nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy podľa zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky uverejnenej v Z. z. č. 508/2004. Pre vypracovanie poľnohospodárskej časti boli použité tieto podklady – bonitované pôdno-ekologické jednotky poskytol Výskumný ústav pôdozvedectva a ÚPN obce Horná Potôň.

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 stavebný zámer č. 1-4/2019, do 2. skupiny kvality (kód BPEJ 0036002/2.). Najkvalitnejšou pôdou v k. ú. Benkova Potôň sú kódy **0017002, 0019002**.

Plošný rozsah riešeného stavebného zámeru č. 1-4/2019	1,1363 ha
Z toho: poľnohospodárska pôda	<b>1,0746 ha</b>

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

##### Nulový variant

„Zmeny a doplnky č. 4/2019“ 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 ÚPD z hľadiska alternatívneho riešenia posudzujú podľa vo vzťahu k nulovému riešeniu).

Nulový variant preto v prípade „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ predstavuje súčasný stav – t. j. stav, ktorý by nastal, ak by sa navrhovaná činnosť neuskutočnila.

##### Variant „rozvojový“ predložený v „Zmenách a doplnkoch č. 4/2019“

Koncepcia riešenia „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ – ako variantu „rozvojového“ – uvažuje s rozvojovými plochami na poľnohospodárskej pôde aj nepoľnohospodárskej pôde s nasledovným poradovým číslom, funkčnou charakteristikou a uvedením účelu:

- 1-4/2019 – „Poľnohospodárska výroba – sklady poľn. produktov“ – rozvojová lokalita mimo zastavaného územia obce.

**Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „Zmien a doplnkov č. 4/2019“ – nové stavebné zábery neriešené v predchádzajúcich ÚPD s požiadavkou na budúce udelenie súhlasu**

Žiadateľ: Obec Horná Potôň, Spracovateľ: Ing. arch. Monika Dudášová, Kraj: Trnavský, Obvod: Dunajská Streda

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy			Užívateľ poľnohosp. pôdy	Vybud. hydromel. zariadenia	Časová etapa realizácie	Druh pozemku / iná informácia
				celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ	výmera v ha				
1 - 4/2019	k. ú. Benková Potôň	poľnohospodárska výroba – sklady poľn. produktov	1,1363	1,0746	0036002/2.	1,0746	súkromník	závlahy	návrh	orná pôda / jedná sa z väčšej časti o existujúci areál, v ktorom je uvažované s ďalšími stavbami za účelom skladovania poľn. produktov, najmä obilia vo väzbe na okolitú poľn. pôdu. Areál sa nachádza v nadväznosti na existujúcu účelovú komunikáciu, preto jeho využívanie na stavebné účely nenaruša ucelenosť okolitej poľn. pôdy.
<b>Spolu</b>	–	–	1,1363	1,0746	–	1,0746	–	–	–	–