



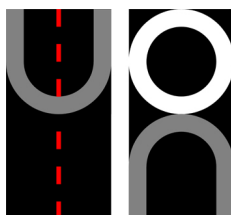
# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE POTÔNSKE LÚKY

## ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ

INFORMATÍVNA PRÍLOHA „ZMIEN A DOPLNKOV Č. 3“

úplné znenie záväznej textovej časti „ÚPN obce Potônske Lúky“, schváleného uznesením č. 57/2006 zo  
dňa 20.03.2006, v znení neskorších zmien a doplnkov,  
s vyznačením „Zmien a doplnkov č. 3“

**Upravené podľa zápisnice z prerokovania pripomienok  
so Správou CHKO Dunajské Luhy zo dňa 17.02.2026**



## OBSAH:

### 2.18. Návrh záväznej časti (str. 4)

- 2.18.1 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia (str. 4)
- 2.18.2 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania (str. 6)
- 2.18.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia (str. 10)
- 2.18.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia (str. 10)
- 2.18.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia (str. 12)
- 2.18.6 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. 17)
- 2.18.7 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie (str. 21)
- 2.18.8 Vymedzenie zastavaného územia obce (str. 24)
- 2.18.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 24)
- 2.18.10 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scelovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny (str. 26)
- 2.18.11 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a spracovať územný plán zóny (str. 27)
- 2.18.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (str. 28)

Prílohy č. 1-4 (str. 35).

## VYSVETLIVKY:

*Predmetom návrhu „ÚPN obce Potônske Lúky – Zmeny a doplnky č. 3“ (ďalej len ZaD č. 3) sú vyznačené zmeny v úplnom znení záväznej textovej časti platného ÚPN obce Potônske Lúky v znení neskorších zmien a doplnkov:*

doplňaný text: aaaaaaaaaaaa

vypúšťaný text: aaaaaaaaaaaa

### Vysvetlivky k textu a k použitým pojmom:

aaaaaaaaaaaa = text platného ÚPN (schváleného uznesením č. 57/2006 zo dňa 20.03.2006, záväzná časť vyhlásená VZN č. 1/2006 zo dňa 03.04.2006, s účinnosťou od 18.04.2024) v znení neskorších zmien a doplnkov – Zmeny a doplnky č. 01/2007 (schválené uznesením č. 31/2008 zo dňa 28.04.2008, záväzná časť vyhlásená VZN č. 02/2008 zo dňa 28.04.2008, s účinnosťou od 14.05.2008) a Zmeny a doplnky č. 02 (schválené uznesením č. 23/2019 zo dňa 07.05.2019, záväzná časť vyhlásená VZN č. 1/2019 zo dňa 07.05.2019, s účinnosťou od 24.06.2019)

ÚPN = územný plán

ÚPD = územno-plánovacia dokumentácia, územno-plánovací dokument

ÚPP = územno-plánovací podklad

ZaD = zmeny a doplnky

PD = projektová dokumentácia

ÚR = územné rozhodnutie

ÚP a SP = územné plánovanie a stavebný poriadok

ÚSES = územný systém ekologickej stability (MÚSES = miestny územný systém ekologickej stability,

RÚSES = regionálny územný systém ekologickej stability)

NP = nadzemné podlažie.

Priestorový celok regulácie = nová rozvojová plocha resp. existujúca plocha so zástavbou = 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 (priestorové celky regulácie) sú vymedzené na základe nasledovných kritérií:

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

## **ZÁKLADNÉ ÚDAJE:**

### **Názov dokumentácie:**

„ÚPN obce Potônske Lúky“ v znení neskorších zmien a doplnkov – Záväzná textová časť s vyznačením „Zmien a doplnkov č. 3“.

### **Obstarávateľ dokumentácie**

**Obec Potônske Lúky**, Obecný úrad Potônske Lúky, Potônske Lúky 41, 930 52 Blahová

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na obstarávanie ÚPP a ÚPD orgánmi územného plánovania podľa § 13 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov: Ing. Orsolya Kucséra Kovács, Pekná 589/13, 930 02 Orechová Potôň (registračné číslo: 455).

### **Spracovateľ dokumentácie**

**ÚPn s.r.o.**, Pri Vápenickom potoku 9244/65, 841 06 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

Ing. Katarína Staníková.

### **Dátum spracovania:**

Október 2024.

## **2.18 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI**

Záväzná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy funkčného využívania územia
- zásady a regulatívy priestorového usporiadania
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného občianskeho vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia
- zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene
- zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie
- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny
- určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny
- schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Všetky ostatné regulatívy, zásady a navrhované riešenia, ktoré nie sú uvedené v záväznej časti, majú charakter odporúčaní a tvoria smernú časť územnoplánovacej dokumentácie.

Záväzné časti riešenia sú zdokumentované vo výkrese č. 8: Schéma záväzných častí (v mierke 1:2880).

### **Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie:**

Zakreslenie navrhovaných koridorov a zariadení dopravnej a technickej infraštruktúry v ÚPN obce má koncepčný/schematický charakter a zobrazuje len navrhované hlavné trasy a zariadenia. Ďalšie vedľajšie trasy a zariadenia môžu byť budované nad rámec zakreslených trás a zariadení, a to na základe podrobnejších stupňov PD. Korekcia umiestnenia trás a zariadení v podrobnejších stupňoch PD, zahŕňajúca aj ich prípadné „zakrivenie/ zalomenie/inú polohu“, sa nepovažuje za rozpor s ÚPN obce.

Stavebným pozemkom pre účely výpočtu koeficientov (max. koeficient zastavanosti, príp. iné) sa rozumie riešené územie projektu pre územné konanie (t. j. pozemok/ pozemky), na ktorom sa umiestňuje stavba/stavby. Za stavebný pozemok nie je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od stavebného pozemku, ktorý by znížením výmery nespĺňal podmienky regulácie platného ÚPN – na takejto ploche ďalšia výstavba nie je možná.

Prípustné (funkčné) využitie určuje doplnkové funkcie k hlavnému využitiu, ktoré môžu byť povoľované/realizované až následne resp. súbežne s povoľovaním/ realizovaním hlavnej funkcie.

Obmedzenia priestorového usporiadania (max. podlažnosť objektov, max. koeficient zastavanosti, príp. iné) sa netýkajú existujúcich stavieb, ktorých parametre presahujú stanovené obmedzenia (v prípade rekonštrukcie môžu byť tieto stavby rekonštruované len do súčasných parametrov).

Realizácia výstavby podľa schválených zásad a regulatívov je podmienená rešpektovaním ochranných pásiem podľa kapitoly č. 2.18.9 „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“ a vybudovaním potrebnej technickej a dopravnej infraštruktúry podľa príslušných technických noriem, a to aj z hľadiska širších väzieb.

### **2.18.1 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia**

Územný plán vymedzuje v rámci riešeného územia priestorové celky, pre ktoré stanovuje súbor regulatívov funkčného využitia, ako aj ďalších regulatívov a podmienok.

V rámci záväzných regulatívov je vymedzené hlavné, prípustné, resp. neprípustné funkčné využitie pre každý priestorový celok. Odporúčané funkčné využitie je smerným regulatívom a preto ho v záväznej časti

neuvádzame. Taktiež vymedzenie území navrhovaných na sadovnícke úpravy, dotvorenie ťažiskových priestorov a úpravy komunikácií je len odporúčané, preto ho v záväznej časti neuvádzame.

### Obytné územia – RZ1-RZ5, RZ7-RZ9, Z1, Z6, RZ12/D3, RZ13/D4, RZ14/D5

#### Hlavné využitie:

- plochy bývania v rodinných / bytových domoch a prislúchajúce zariadenia (garáže, drobné hospodárske objekty) – plochy bývania v bytových domoch len existujúce

#### Prípustné využitie:

- plochy občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry
- plochy verejnej zelene, športu a rekreácie (ihriská a oddychové plochy)
- plochy podnikateľských aktivít výrobných a nevýrobných bez negatívnych a rušivých vplyvov (drobné remeselné prevádzky)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné súvisiace funkcie

#### Neprípustné využitie:

- plochy bývania v bytových domoch okrem uvedených v hlavnom využití (t.j. okrem existujúcich)
- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi (neplatí pre plochy obytno-poľnohospodárskych usadlostí Z6)
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu (nákladná doprava, veľkoplošné parkoviská) a skladovacie plochy.

### Rekreačné územia – Z3-Z5, RZ6, RZ15/D6

#### Hlavné využitie:

- plochy rekreácie – individuálna chatová rekreácia (Z5, RZ6, RZ15/D6)
- plochy športu (Z3)
- plochy zelene (Z4)

#### Prípustné využitie:

- plochy občianskeho vybavenia
- plochy bývania v rekreačných chatách
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné súvisiace funkcie (služby, byty služobné a majiteľov zariadení)

#### Neprípustné využitie:

- plochy bývania v bytových domoch
- hospodárske objekty vrátane drobných
- plochy podnikateľských výrobných a nevýrobných (poľnohospodárskych a priemyselných) aktivít
- priemyselná a poľnohospodárska výroba
- plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

### Výrobné územia – Z2

#### Prípustné využitie:

- výrobné prevádzky, poľnohospodárske farmy, služby, sklady a ostatné podnikateľské aktivity
- prislúchajúce plochy dopravného a technického vybavenia
- ostatné súvisiace funkcie.

#### Neprípustné využitie:

- bývanie okrem ubytovania zamestnancov
- veľkokapacitná živočíšna výroba s negatívnymi hygienickými vplyvmi (s výnimkou existujúcej výroby).

**Regulačné bloky mimo navrhovaných rozvojových zámerov RZ1-RZ9 a regulačných blokov Z1-Z6 bez predpokladu lokalizácie výstavby (ostatné plochy) – poľnohospodárska pôda, lesy (prvky ekologického významu) a lesný park (rekreácia) – N1-N3**

Prípustné využitie:

- poľnohospodárska pôda (orná pôda, trvalé trávne porasty, trvalé kultúry)
- lesy, nelesná drevinová vegetácia
- vodné plochy
- lesný park.

Prípustné využitie:

Pre prípadnú výstavbu poľnohospodárskych účelových stavieb, chatových a záhradkárskeho osád a pri reštrukturalizácii poľnohospodárskej pôdy v regulačných blokoch N1 mimo zastavaného územia a rozvojových zámerov (plochy bez predpokladu lokalizácie výstavby) je podmienkou vypracovanie a schválenie dokumentácie nižšieho stupňa (urbanistická štúdia, projekt pozemkových úprav), súčasťou ktorého je aj samostatný súhlas orgánu ochrany PPF k použitiu PPF na nepoľnohospodárske účely.

V rámci regulačných blokov N2 a N3 platia isté obmedzenia pre poľnohospodársku výrobu a nie je možná lokalizácia výstavby.

V celom texte „ÚPN obce Potônske Lúky“ v znení „Doplnkov č. 01(2007“ sa mení označenie RZ9/D1 na RZ11/D1 – jednalo sa o chybu v písaní textu, v grafickej časti je číslovanie správne.

Územný plán obce stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia – pozri časť: Prehľad zásad a regulatívov funkčného využívania a priestorového usporiadania územia kapitoly č. 2.18.12 „Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb“. Hranice priestorových celkov regulácie sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkres č. 8: Schéma záväzných častí a Príloha č. 3: Schéma vymedzenia priestorových celkov regulácie).

Určujúcim je hlavné (prevládajúce funkčné) využitie, ďalej podľa potreby špecifikované súborom prípustného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustného využitia. Podiel hlavného využitia v každom priestorovom celku regulácie je minimálne 60% z celkovej funkčnej plochy (priestorového celku regulácie).

Vysvetlivky:

- hlavné využitie = záväzná funkcia s min. podielom 70 % funkčného využitia priestorového celku regulácie
- prípustné využitie – upresňuje súbor funkcií, ktoré sú prípustné v rámci vymedzenej plochy ako doplnkové funkcie k hlavnej funkcii v max. rozsahu 30 % funkčného využitia priestorového celku regulácie
- neprípustné využitie – taxatívne vymenováva súbor funkcií, ktoré sú zakázané v rámci priestorového celku regulácie.

## **2.18.2 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania**

Územný plán obce stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania – pozri časť: Prehľad zásad a regulatívov funkčného využívania a priestorového usporiadania územia v kapitole č. 2.18.12 „Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb“. Hranice priestorových celkov regulácie sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkres č. 8: Schéma záväzných častí a Príloha č. 3: Schéma vymedzenia priestorových celkov regulácie). Regulatívy priestorového usporiadania majú charakter kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov.

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

## Maximálna podlažnosť objektov

- maximálne 2 nadzemné podlažia (+ podkrovie resp. posledné ustupujúce podlažie) – týka sa novej zástavby v obytných územiach
- maximálne 1 nadzemné podlažie (+ podkrovie resp. posledné ustupujúce podlažie) – týka sa novej zástavby v rekreačných územiach
- maximálne 4 nadzemné podlažia (+ podkrovie resp. posledné ustupujúce podlažie) – týka sa novej zástavby vo výrobných územiach.

Maximálna podlažnosť objektov v priestorových celkoch regulácie je určená počtom nadzemných podlaží, podkrovie resp. ustúpené podlažie sa uvádza sa menovite (v prípadoch kde je prípustná jeho realizácia nad rámec určeného počtu nadzemných podlaží).

Definície pojmov:

Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného priľahlého terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej 4 reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén. Ostatné podlažia sú nadzemné. (STN 73 4301/Z1 Budovy na bývanie).

„Podkrovím“ sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu (STN 73 4301 Budovy na bývanie).

„Posledným ustupujúcim podlažím“ sa rozumie polovičné podlažie, t. j. podlažie so zastavanou plochou do výmery 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia. (STN 73 4301 Budovy na bývanie)

Podzemným podlažím sa rozumie každé podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50% z celkovej plochy fasády. Referenčná plocha fasády uvažovaného podlažia je vymedzená jeho konštrukčnou výškou a obvodom jeho zastavanej plochy. Ostatné podlažia sú nadzemné. (prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy).

Podkrovím sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy. (prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy).

Ustúpeným podlažím sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný s posledného NP vymedzený konštrukciou stropu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie. Za ustúpené podlažie sa považuje také podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia. (prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy).

Konštrukčná výška v prípade rodinných domov, rekreačných domov, bytových domov a rekreačných chat je obmedzená na max. 3,0 4,0 m, v prípade zariadení výroby, občianskej vybavenosti, sociálnej infraštruktúry a rekreácie je obmedzená na max. 3,5 5,0 m. V prípade prekročenia max. konštrukčnej výšky sa takéto prekročenie počíta ako ďalšie nadzemné podlažie.

Výškové obmedzenie neplatí pre stavby technického vybavenia a taktiež neplatia pre existujúce stavby s väčšou výškou.

## Odstupové vzdialenosti medzi objektmi Podmienky umiestnenia stavieb

Podmienky umiestnenia stavieb najmä s ohľadom na ochranu a tvorbu životného prostredia, výškové a polohové umiestnenie stavieb vrátane odstupov od hraníc pozemkov, susedných stavieb, stavebných čiar určí príslušný stavebný úrad v súlade s platnou legislatívou v rozhodnutí o umiestnení stavby na

základe platnej územnoplánovacej dokumentácie, územnoplánovacích podkladov alebo iných podkladov, ktoré obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia.

V prípade absencie podkladov je potrebné dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru stavieb vo vzdialenosti min. 6,0 m od uličnej čiary a jednotný vzhľad, v existujúcej zástavbe (v stavebných medzerách alebo pri nahradení pôvodných objektov) je potrebné dodržiavať stavebnú čiaru a vzhľad jednej zo susediacich budov (s dôrazom na jednotnú výšku rímsy a výšku hrebeňa strechy - v oboch prípadoch s primeranou odchýlkou max. 50 cm).

Pri umiestňovaní stavieb je ďalej potrebné riadiť sa Vyhláškou č. 532/2002 Z. z., 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. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky:

- odsek (1) Vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.
- odsek (2) Stavbu možno umiestniť na hranici pozemku, len ak jej umiestnením nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel.
- odsek (3) Ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi **nesmie byť menšia ako 7 m**. Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m.
- odsek (4) V stiesnených územných podmienkach možno vzdialenosť medzi rodinnými domami **znižovať až na 4 m**, ak v žiadnej z protifaľných častí stien nie sú okná obytných miestností; v týchto prípadoch sa nevyžaduje dodržanie vzdialeností od spoločných hraníc pozemkov podľa odseku 3.
- odsek (5) Iné riešenia vzdialeností rodinných domov, ako sú ustanovené v odsekoch 3 a 4, možno určiť iba na podklade výpočtov a meraní preukazujúcich splnenie požiadaviek na vzájomné vzdialenosti podľa odseku 1 alebo podľa ÚPN zóny.
- odsek (6) Vzdialenosť priečelí budov, v ktorých sú okná obytných miestností, musí byť **najmenej 3 m od okraja pozemnej komunikácie**; táto požiadavka neplatí pre budovy umiestňované v stavebných medzerách radovej zástavby.

Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.

#### Definície pojmov:

Stavebná čiara určuje "pevnú" polohu stavby, resp. jej časti, vzhľadom k uličnej čiare (t. j. k hranici stavebného pozemku zo strany hlavného dopravného prístupu na pozemok). Dodržiavanie stavebnej čiary sa nevyžaduje pre stavbu garáže (aj ak je súčasťou stavby).

Uličná čiara vymedzuje obrys celého uličného priestoru (t. j. priestoru cestných komunikácií, vrátane komunikácií pre chodcov, cyklistických komunikácií príp. aj technickej zelene) až po hranicu stavebných pozemkov (je zároveň hranicou stavebného pozemku zo strany hlavného dopravného prístupu na pozemok).

Jednotným vzhľadom objektov sa rozumie umiestňovanie výrazovo podobných objektov v uličnom priestore (priestor vymedzený križovatkami alebo križovatkou a koncovou časťou ulice) z hľadiska výšky, zastavanej plochy, podlažnosti, typu zastrešenia, celkovej hmoty stavby atď.

### Stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu

Požiadavku bezbariérovosti v riešenom území obce zohľadniť pri projektovaní v následných stupňoch dokumentácie pre (§ 56 Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., 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):

- stavbu bytového domu a ostatných budov na bývanie
- byt, ak ho má užívať osoba s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- stavbu rodinného domu, ak ju má užívať osoba s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- stavbu nebytovej budovy v časti určenej na užívanie verejnosťou
- stavbu, v ktorej sa predpokladá zamestnávanie osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- inžiniersku stavbu v časti určenej na užívanie verejnosťou.

Zároveň musí byť zabezpečený prístup do každej vyššie uvedenej stavby, miestna komunikácia a verejná plocha podľa § 57 a 58 Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z.. Stavby 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).

### Nezastaviteľné plochy

Ako nezastaviteľné plochy vymedzujeme plochy v rámci ochranných pásiem a chránených území v zmysle kapitoly 2.17 – časť č. 2.18.9 „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“.

V nezastaviteľných plochách je výstavba prípustná len v obmedzenom rozsahu, a to na zabezpečenie nevyhnutnej vybavenosti súvisiacej s funkčným využitím (napr. spevnené plochy) a na vybudovanie nevyhnutných trás a zariadení dopravnej a technickej vybavenosti vo vymedzených ochranných pásmach (napr. pešie a cyklistické trasy, zastávky HD v ochranných pásmach komunikácií a ochranných pásmach technickej infraštruktúry).

### Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym koeficientom zastavanosti, ktorý je pomerom zastavanej plochy k ploche stavebného pozemku. V prípade RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5, RZ6, RZ8, RZ9, Z1, Z5, Z6, D1 (rozvojový zámer č. RZ11), D2 (rozvojový zámer č. RZ10), D3 (rozvojový zámer č. RZ12), D4 (rozvojový zámer č. RZ13), D5 (rozvojový zámer č. RZ14), D6 (rozvojový zámer č. RZ15), je hodnota koeficientu zastavanosti  $k_z = 0,3$ , v prípade RZ7, Z2 je hodnota koeficientu zastavanosti  $k_z = 0,7$ , v prípade Z3, Z4 je hodnota koeficientu zastavanosti  $k_z = 0,7$ .

Definície pojmov:

Vymedzeným územím pre výpočet je stavebný pozemok – koeficient zastavanosti udáva pomer plôch zastavaných objektmi vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.

Plochou zastavanou objektom sa rozumie plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií (bez izolačných prímuroviek) najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny. Do zastavanej plochy sa nepočíta pôdorysný priemet previsajúcich atík, striech, balkónov, arkierov a podobne s presahom do 1,5 m.

Zastavanou plochou sa rozumie plocha zastavaná budovou (t. j. pozemnou stavbou, ktorá je priestorovo uzavretá a zastrešená a je pevne spojená so zemou – bod 3.1 STN 73 4301 Bytové budovy) = ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií (bez izolačných prímuroviek) najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny (t. j. napr. stavby bazénov ani podzemných objektov sa do zastavanej plochy nepočítajú, sú počítané ako spevnené plochy príp. ako nespevnené plochy ak je nad nimi terén na konštrukciách). Do zastavanej plochy sa nepočíta pôdorysný priemet previsajúcich atík, striech, balkónov, arkierov a podobne s presahom do 1,5 m, prístrešky nad spevnenými plochami sa počítajú.

Terénom na konštrukciách sa rozumie plocha s novými vrstvami pôdotvorného substrátu nad podzemným konštrukciami, ktorá dosahuje hrúbku min. 1,0 m.

### Špecifická regulácia

Regulatív určuje zásady a regulatívy špecifického charakteru pre plochy s hlavným resp. prípustným využitím pre bývanie (B) a rekreáciu (R) nasledovne:

- min. výmera pozemkov pre rodinné domy (RD) je stanovená v rozsahu **600 m<sup>2</sup> / 1 RD s 1. b. j. + 100 m<sup>2</sup> / každá ďalšia b. j.**
- min. výmera pozemkov pre objekty individuálnej chatovej rekreácie (CH) je stanovená v rozsahu **400 m<sup>2</sup> / 1 CH.**

### 2.18.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

S výstavbou zariadení občianskej vybavenosti počítame najmä v RZ5, RZ7, RZ9 a v rámci Z1. Umiestnenie zariadení občianskej vybavenosti súvisiacich s obytnou, výrobnou a rekreačnou funkciou, najmä charakteru administratívy, obchodu a služieb, je však prípustné aj v ďalších priestorových celkoch regulácie (pozri časť: Prehľad zásad a regulatívov funkčného využívania a priestorového usporiadania územia kapitoly č. 2.18.12 „Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb“).

~~Navrhované riešenie občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry (kapitola 2.7.2) je odporúčané a nie je súčasťou záväznej časti.~~

Pri návrhu riešenia jednotlivých stavieb občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry je potrebné dodržiavať príslušné normy a právne predpisy, platné v čase realizácie stavieb a podľa druhu a veľkosti zariadenia navrhnúť zodpovedajúci rozsah plôch statickej dopravy.

### 2.18.4 Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia územia

~~Pre všetky navrhované dopravné plochy a líniové trasy, ktoré sa nachádzajú mimo hranice zastavaného územia obce a patria do PPF je potrebné získanie súhlasu príslušného orgánu k použitiu PPF na nepoľnohospodárske účely.~~

~~Pre všetky dopravné plochy a líniové trasy určené na verejné účely (t. j. mimo plôch v súkromnom prípr. inom obdobnom vlastníctve) je potrebné zablokovanie výstavby ako pre verejnoprospešné stavby.~~

~~Navrhované funkčné triedy a kategórie komunikácií sú odporúčané a nie sú súčasťou záväznej časti.~~

### Z hľadiska koncepcie rozvoja cestnej dopravy

- rešpektovať existujúce trasy ciest III. triedy a miestnych komunikácií v riešenom území a výhľadové šírkové usporiadanie určené správcom
- rešpektovať rozhladové pomery na križovatkách miestnych komunikácií s cestou III. triedy
- rekonštruovať a dobudovať miestne komunikácie
- návrh dopravnej siete územia riešiť podľa vyváženého rozvoja všetkých druhov dopravy, s uprednostnením tých druhov, ktoré sú trvalo udržateľné a šetriace životné prostredie (verejná osobná a nemotorová doprava)
- zabezpečiť a ponúknuť dopravné riešenia, ktoré sú dostupné pre všetkých občanov, predovšetkým s ohľadom na významné zdroje a ciele denného pohybu osôb, zvýšiť bezpečnosť premávky, znížiť stupeň znečistenia ovzdušia, hluk, skleníkové plyny a spotrebu energie a prispieť k zvýšeniu atraktivity a kvality vidieckeho prostredia a verejných priestorov v záujme občanov
- zabezpečiť zachovanie voľných prieluk v zástavbe za účelom výstavby komunikačného napojenia perspektívnych rozvojových plôch

### Z hľadiska koncepcie rozvoja cyklistickej dopravy

- rezervovať koridory pre nové samostatné cyklotrasy v sieti medzi národných a regionálnych cyklotrás (bod 13.6.1 ÚPN regiónu TTSK)

- pri návrhu cyklistickej dopravy vytvárať vzájomne prepojenú sieť, ktorá zabezpečí možnosť plynulého a bezpečného pohybu chodcov a cyklistov

### Z hľadiska koncepcie rozvoja pešej dopravy

- rekonštruovať a dobudovať chodníky a parkoviská, revitalizovať verejné priestranstvá a ich vybavenie
- vybudovať chýbajúce chodníky v existujúcej zástavbe
- v rámci rekonštrukcií existujúcich chodníkov a komunikácií pre peších postupne prebudovať križenia s komunikáciami na bezbariérové

### Z hľadiska koncepcie rozvoja hromadnej dopravy

- rekonštruovať a modernizovať autobusové zastávky

### Podmienky pre ďalšie stupne PD

- dodržiavať ustanovenia zákona č. 8/2009 Z. z. o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- pri návrhu jednotlivých lokalít v blízkosti ciest III. triedy posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí, v týchto pásmach neumiestňovať chránené funkcie (bývanie, rekreácia)
- navrhnuť opatrenia na max. možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazat' investorov na vykonanie týchto opatrení; voči správcovi pozemných komunikácií nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe
- dopravné napojenia navrhovaných lokalít riešiť na základe výhľadovej intenzity dopravy, posúdenia dopravnej výkonnosti dotknutej a príľahlej cestnej siete, podľa možnosti systémom obslužných komunikácií a ich následným napojením na cesty vyššieho dopravného významu v súlade s platnými STN a TP
- pokiaľ možno, vyhýbať sa neekonomickému riešeniu jednostranne obostavaných komunikácií, aby sa nezvyšovali náklady na vybudovanie technickej infraštruktúry
- odstuhy a zalomenia oplotení pozemkov riešiť v súlade s požiadavkami platnej STN o rozhlade v križovatkách
- šírkové usporiadanie komunikácií, peších a cyklistických trás a ich napojenie na existujúcu dopravnú infraštruktúru navrhnuť podľa platných STN
- osvetlenie komunikácií navrhovať podľa platných STN a súvisiacich právnych noriem
- vhodne zabezpečiť odvod dažďových vôd z komunikácií
- cyklistické trasy pozdĺž ciest III. triedy viesť ako dopravne segregované v podobe samostatného cyklistického chodníka, t. j. za hranou cestnej priekopy cesty alebo na hranici ochranného pásma cesty
- z hľadiska upokojenia dopravy na obslužných komunikáciách podľa možností vyvyšovať plochy niektorých križovatiek do úrovne chodníkov (prípadne zriaďovať iné prvky za účelom upokojenia dopravy)
- pri povoľovaní nových stavebných zámerov pozdĺž ciest zachovať priestorovú rezervu na vybudovanie chodníkov so zachovaním a obnovením pôvodných cestných priekop
- v priestore navrhovaných obslužných komunikácií vybudovať min. jednostranný chodník (vyvyšený voči vozovke komunikácie) a min. jednostranný pás zelene
- dodržať podmienky platnej STN o minimálnej šírke chodníka
- navrhované chodníky plynulo napojiť na existujúce chodníky
- križovanie peších trás a cestných komunikácií riešiť bezbariérovou, prechody pre chodcov realizovať s úpravou pre slabozrakých a nevidiacich podľa požiadaviek platných technických predpisov

- pri umiestňovaní jednotlivých stavebných objektov navrhnuť podľa druhu a veľkosti zariadenia zodpovedajúci rozsah plôch statickej dopravy – kapacitu parkovísk riešiť podľa platnej STN
- parkovanie ako i odstavovanie automobilov v rámci obytných zón riešiť na súkromných pozemkoch, prináležiacim k jednotlivým objektom – pri stanovovaní potrebného počtu parkovacích miest vychádzať z požiadaviek platnej STN
- parkovanie ako i odstavovanie automobilov s celkovou hmotnosťou nad 3,5 t riešiť v rámci areálov jednotlivých prevádzok priemyselnej výroby a skladového hospodárstva
- zabezpečiť parkovacie plochy pre bicykle v rozsahu min. 20 % kapacity parkoviska pre motorové vozidlá
- pri návrhu odstavných a parkovacích plôch dodržiavať hygienické požiadavky na ochranu ŽP a postupovať podľa platných STN
- v zmysle leteckého zákona je na území obce Dopravný úrad dotknutým orgánom v povoľovacom procese stavieb letísk, osobitných letísk, heliportov a stavieb pre letecké pozemné zariadenia a ďalej uvedených stavieb a využitia územia, pre ktoré sa vyžaduje súhlas Dopravného úradu. Súhlas na zhotovenie, umiestnenie alebo užívanie stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, sa vyžaduje, ak:
  - sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom
  - môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, veterné turbíny, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice
  - môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje, veterné turbíny a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy
  - sú umiestnené alebo vykonávané do vzdialenosti 13 km od vzťažného bodu verejného letiska určeného na prevádzku prúdových lietadiel, a mohli by zvýšiť aktivitu voľne žijúcich živočíchov, ktorá by mohla byť nebezpečná pre prevádzku takýchto lietadiel.

### 2.18.5 Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia územia

Pre všetky navrhované energetické a vodohospodárske zariadenia, navrhované koridory pre líniové stavby sietí technickej infraštruktúry určené na verejné účely (t. j. mimo plôch v súkromnom príp. inom obdobnom vlastníctve) je potrebné zablokovanie výstavby pre verejnoprospešné stavby.

Navrhované parametre sietí a zariadení technického vybavenia sú odporúčané a nie sú súčasťou záväznej časti.

#### Zásady a regulatívy všeobecné

- rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma vodárenských zdrojov, vodných tokov, vodných plôch, hydromelioračných stavieb, technických zariadení a líniových stavieb - pozri kapitolu č. 2.18.9 „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“
- postupne zabezpečiť komplexnú technickú vybavenosť pre nové rozvojové plochy
- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov
- už pri projektových prípravných prácach koordinovať trasy inžinierskych sietí
- zabezpečiť realizáciu technickej infraštruktúry v navrhovaných rozvojových plochách v predstihu alebo súbežne s navrhovaným riešením
- v rozvojových plochách vytvárať verejne prístupné koridory pre možnosť trasovania inžinierskych sietí

- podrobný návrh v rámci rozvojových plôch (uličné rozvody) v riešenom území spracovať v podrobnejších stupňoch dokumentácie, uprednostňovať umiestňovanie líniových trás v rámci kolektorov

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

### **Vodné toky a plochy, hydromelioračné opatrenia**

- v prípade, že v rozhodovacom procese prevýši záujem vlastníka parciel o zhodnotenie jeho vlastníctva a správny orgán vydá súhlas so zmenou funkčného využitia územia na stavebné účely podľa platných predpisov je potrebné dodržiavať podmienky Hydromeliorácií š. p.
- pred začatím stavebného konania na príslušnú stavbu prekonzultovať návrh projektu stavby so š. p. Hydromeliorácie – Odborom správy a prevádzky HMZ, ktorý na základe odborného posúdenia určí stavebníkovi podmienky
- predložiť PD k stavebnému povoleniu na odsúhlasenie Hydromeliorácie, š. p.
- zachovať obojstranný pobrežný pozemok vodných tokov z dôvodu zabezpečenia prístupu mechanizácie správcu k údržbe koryta toku a z dôvodu povodňovej prevencie – v tomto území nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru vrátane pevného oplatenia a súvislú vzrastlú zeleň
- všetky prípadné križovania a súběhy inžinierskych sietí a komunikácií s vodnými tokmi navrhnuť v súlade s STN 73 6822 „Križovania a súběhy komunikácií a vedení s vodnými tokmi“
- ochranu vodných pomerov a vodárenských zdrojov riešiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vypúšťanie odpadových a osobitných odpadových vôd do povrchových vôd) a tiež dbať na ochranné pásmo vodárenského zdroja miestneho významu
- rozvojové aktivity zosúladiť so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami a s vykonávacími predpismi
- pri návrhu prevádzok v rámci plôch priemyselnej výroby zohľadniť ustanovenie § 3 ods. 3, 4 zákona č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov – zakázané činnosti v CHVO Žitný ostrov

### **Zásobovanie pitnou vodou**

- do jednotlivých rozvojových plôch rozšíriť rozvodnú sieť pitnej vody, ako aj kapacitne zväčšiť niektoré uličné vetvy rozvodnej siete pitnej vody (v prípade rozvojových plôch nachádzajúcich sa v značnej vzdialenosti od zastavaného územia obce je možné zväziť alternatívu vybudovania novej studne s odberom vody z druhého horizontu s úpravou v domovej úpravni vody) – rozvodná sieť verejného vodovodu a zásobovacieho potrubia musí kapacitne vyhovovať na max. hodinovú potrebu + požiaru potrebu, v max. miere zokruhovať rozvodnú sieť pitnej vody
- zásobovanie požiarou vodou riešiť z požiarnych hydrantov z verejnej vodovodnej siete, v častiach bez verejného vodovodu zabezpečiť potrebu vody iným spôsobom

### **Odkanalizovanie**

- odvádzanie odpadových vôd riešiť v súlade s § 36 ods. 3 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon)
- vybudovať splaškovú kanalizáciu pre navrhovanú zástavbu podľa podrobnejších stupňov PD (v odľahlých častiach riešiť odkanalizovanie do nepriepustných žump)
- odvádzanie priemyselných odpadových vôd produkovaných z výrobných činností pred zaústením do verejnej stokovej siete umožniť len za predpokladu ich predčistenia v zmysle príslušných predpisov určených prevádzkovým poriadkom

- dažďové vody z rozvojových lokalít (zo spevnených plôch) v maximálnej miere zdržať v území - do vsaku, optimalizáciou hustoty zástavby tak, aby bola zachovaná vsakovacia schopnosť územia v prípade odvádzania prívalových zrážkových vôd do vsaku je potrebné v ďalších stupňoch PD preukázať vsakovaciu schopnosť územia hydrogeologickým prieskumom
- dodržiavať preventívne protierózne opatrenia v rámci povodia, t. j. rešpektovať správne agrotechnické postupy, udržiavať a vytvárať ochranné vegetačné pásy v blízkosti poľnohospodárskych plôch, zriaďovať vsakovacie plochy

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

### **Zásobovanie elektrickou energiou**

- efektívne využiť existujúce bilančné zdroje s uprednostnením kapacitnej úpravy elektrických staníc pred zahusťovaním novými el. stanicami
- v prípade potreby rozšíriť el. siete a a vybudovať nové elektrické stanice (na náklady stavebníka resp. správcu)
- v zastavanom území navrhovať rozvodné el. siete káblovými vedeniami v zemi, transformovne v zastavanom území uvažovať prednostne murované alebo prefabrikované
- pri návrhu jednotlivých etáp zohľadniť ďalší vývoj realizácie zámerov (vplyv na ďalšie technické riešenie zásobovania el. energiou môže mať časový sled realizácie zámerov)
- včas nárokovat požiadavky na el. energiu, a to celkovo pre výhľad – zabezpečenie prenosu a tiež pre jednotlivé lokality – v spolupráci so správcom posúdiť voľné výkony v existujúcich TS a sieťach a potom navrhnuť podľa potrieb nové zdroje
- dobudovať /rekonštruovať verejné osvetlenie

### **Zásobovanie plynom**

- prípadnú plynifikáciu obce a nových lokalít riešiť koncepčne v súlade s podmienkami, vyplývajúcimi zo všeobecne záväzných právnych predpisov a na základe podmienok a vyjadrení SPP-distribúcia, ako prevádzkovateľa siete

### **Zásobovanie teplom**

- vo väzbe na usporiadanie územia a rozvoja sídelnej štruktúry navrhnuť s ohľadom na súčasnú infraštruktúru optimálne zásobovanie teplom
- realizovať opatrenia vedúce k zníženiu spotreby tepla na vykurovanie a prípravu TÚV
- stimulovať využívanie netradičných – obnoviteľných zdrojov energie, najmä inštaláciu snečných kolektorov na verejné budovy, obnovu technológie kotolní, zateplenie budov vrátane výmeny výplní otvorov za úspornejšie, doplnenie zdrojov tepla o obnoviteľné zdroje a úsporné technológie, rekonštrukcia riadenia, merania a regulácie zdrojov tepla

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

- zohľadniť a rešpektovať existujúce telekomunikačné vedenia, zariadenia a objekty verejnej telekomunikačnej siete s ohľadom na ich ochranné pásma v zmysle Zákona o telekomunikáciách a priestorovú normu úpravy vedení technického vybavenia
- pred realizáciou výstavby v rozvojových lokalitách vytýčiť presné trasovanie diaľkových telekomunikačných káblov
- vo väzbe na urbanistickú koncepciu rozvoja obce spracovať bilancie požadovaných kapacít na rozšírenie mts a doriešiť napojenie navrhovaných lokalít na verejnú telekomunikačnú sieť zemnými káblovými rozvodmi
- umožniť výstavbu/rozšírenie verejnej elektronickej komunikačnej siete (VEKS - jej podzemných sietí aj nadzemných stavieb základňových staníc), ako technickej infraštruktúry vybavenia územia

- z hľadiska mobilných operátorov nové rozvojové plochy zapracovať do GSM infraštruktúry v súlade s pokrytím obce
- dobudovať/rekonštruovať miestny rozhlas

## Zásady a regulatívy v oblasti špeciálnej vybavenosti

### Zariadenia obrany štátu

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

### Zariadenia požiarnej ochrany

- pri zmene funkčného využitia územia riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacimi predpismi
- zabezpečiť zdroje vody a zriadiť odberné miesta na verejnom vodovode podľa § 8 ods. 1 vo vzdialenosti podľa prílohy č. 4 vyhlášky č. 699/2004 Z. z. MV SR o zabezpečovaní stavieb vodou na hasenie požiarov
- v návrhu komunikačného systému vytvárať možnosť dopravnej obsluhy na zabezpečenie prístupu požiarnej techniky
- návrh prístupových komunikácií a nástupných plôch pre protipožiarne zásahy v navrhovaných zmiešaných, výrobných a rekreačných územiach riešiť v podrobnejších stupňoch ÚPD a PD stavieb – až po upresnení konkrétnej funkčnej náplne
- pre následné podrobnejšie stupne ÚPD dodržať vyhlášku MV SR č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb, vyhl. MV SR č. 669/2004 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu pre normalizáciu, metrologiu a skúšobníctvo Slovenskej republiky č. 210/2000 Z. z. o meradlách a metrologickej kontrole v znení neskorších predpisov, STN 92 0400, STN 92 0201 1-4 a ďalšie dotknuté a platné STN z oblasti ochrany pred požiarmi, najmä tieto regulatívy:
  - prístupové komunikácie musia spĺňať požiadavky § 82 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb, t. j. musia mať trvale voľnú šírku najmenej **3,0 m**, nachádzať sa vo vzdialenosti **max. 50 m od každého navrhovaného rodinného domu** a dimenzované na tiaž min. **80 kN**, reprezentujúcu pôsobenie zaťaženej nápravy požiarneho vozidla - do šírky prístupovej komunikácie (min. 3,0 m) sa nesmie započítať parkovací pruh
  - každá neprejazdná jednopruhovú prístupovú komunikáciu dlhšia ako 50 m musí mať na konci slučkový objazd alebo plochu umožňujúcu otáčanie vozidla – v zmysle § 82 ods. 5) vyhl. MV SR č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb
  - vnútorné a vonkajšie zásahové cesty sa nepožadujú v zmysle § 84 a § 86 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb

### Zariadenia protipovodňovej ochrany

- v rámci protipovodňových opatrení rešpektovať ochranné pásma vodných tokov
- v rámci prevencie kontrolovať vodné toky, zabezpečovať čistenie ich korýt
- v rámci prevencie kontrolovať a udržiavať funkčnosť priekop a jarkov, aby neboli zanesené, zasypané alebo zatrávnené
- realizovať systém odvádzania dažďových (prívalových) vôd z rozvojových lokalít, ktorý v max. miere dokáže využiť potenciálnu retenčnú schopnosť územia (vsakovacie a akumulčné zariadenia dažďovej vody)
- postupovať v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami a vykonávacími predpismi:

- vyhláška MŽP SR č. 261/2010 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obsahu povodňových plánov a postup ich schvaľovania
- vyhláška MŽP SR č. 204/2010 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o vykonávaní predpovednej povodňovej služby
- vyhláška MŽP SR č. 252/2010 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o predkladaní priebežných správ o povodňovej situácii a súhrnných správ o priebehu povodní, ich následkoch a vykonaných opatreniach
- vyhláška MŽP SR č. 159/2014 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o vyhodnocovaní výdavkov na povodňové zabezpečovacie práce, povodňové záchranné práce a povodňových škôd

### **Zariadenia civilnej ochrany obyvateľstva**

- rešpektovať zákon č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva
- pri navrhovaní zariadení civilnej ochrany (ochranných stavieb pre obyvateľstvo) v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle vyhlášky č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, najmä § 4 ods. 3, 4, 5 citovanej vyhlášky – jedná sa o určenie druhov, počtov a kapacít ochranných stavieb ako aj o ich umiestnenie v stavbách
- budovať ochranné stavby formou úkrytov budovaných svojpomocne v obytných stavbách (dvojúčelové stavby) – na určenie vhodných ochranných stavieb použiteľných na jednoduché úkryty vymenuje obec komisiu, ktorá určí ako vhodnú stavbu zapustený, polozapustený suterén, technické prízemie v rodinných domoch alebo bytových domoch, alebo iné vhodné nadzemné priestory stavieb, ktoré po vykonaní špecifických úprav musia zabezpečiť čiastočnú ochranu osôb pred účinkami mimoriadnych udalostí
- podmienky pre ďalšie stupne PD:
  - v rámci spracovania následných stupňov PD je potrebné podrobnejšie rozpracovať a konkretizovať ochranu obyvateľstva obce ukrytím **s dôrazom na nové rozvojové oblasti**
  - pri riešení úloh na tomto úseku dodržiavať zásady vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, pričom sa jedná o **určenie druhov, počtov a kapacít ochranných stavieb** ako aj **ich umiestnenie** v stavbách (§ 4 ods. 2, 3, 4 a 5 citovanej vyhlášky MV SR)
  - stavebnotechnické požiadavky uplatňovať v ďalších stupňoch PD v zmysle vyhlášky č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany tak, že ochranné stavby:
    - sa budujú v podzemných podlažiach alebo úpravou nadzemných podlaží stavebných objektov alebo ako samostatne stojace stavby
    - tvoria prevádzkovo uzatvorený celok a nesmú ním viesť tranzitné inžinierske siete, ktoré s ním nesúvisia
    - sa navrhujú do miest najväčšieho sústredenia osôb, ktorým treba zabezpečiť úkrytie v dochádzkovej vzdialenosti najviac do 500 m
    - sa umiestňujú najmenej 100 m od zásobníkov prchavých látok a plynov s toxickými účinkami, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť ukrývaných osôb
    - sa umiestňujú tak, aby prístupové komunikácie umožňovali prístup k objektu pre ukrývané osoby a spĺňali podmienky podľa prílohy č. 1 prvej časti písmena C prvého bodu
    - sa navrhujú s kapacitou 150 a viac ukrývaných osôb podľa prílohy č. 1 prvej časti písmena C piateho bodu
    - majú zabezpečené vo vnútorných priestoroch mikroklimatické podmienky; miestnosti, ktoré majú povahu trvalého pobytu osôb, musia byť vybavené zariadením na nútené vetranie
    - spĺňajú ochranné vlastnosti vyjadrené ochranným súčiniteľom stavby K0 podľa prílohy č. 1 štvrtej časti

### Zariadenia odpadového hospodárstva

- rešpektovať zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- zachovať existujúce zariadenia odpadového hospodárstva, rozvíjať a budovať potrebnú kapacitu zariadení odpadového hospodárstva (najmä zberných dvorov a kompostární)
- odstrániť a rekultivovať nelegálne skládky odpadov, znižovať riziká vzniku nových skládok odpadov
- vytvárať podmienky na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady vo všetkých rozvojových lokalitách, rozšírenie zberných miest pre separovaný zber odpadu (obnova nádob na sklo, plasty, papier a nové komodity), uprednostňovať budovanie polopodzemných kontajnerových stojísk.

## 2.18.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene

### Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt

- v jednotlivých etapách realizácie ÚPN obce dodržiavať podmienky v zmysle ustanovení zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu a zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov
- chrániť archeologické náleziská, investormi jednotlivých stavieb zabezpečiť predstihový archeologický výskum dotknutého územia, v zmysle § 37 a podľa § 38 a 39 pamiatkového zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu
- na území obce zachovať charakter zástavby a charakter pôdorysu obce bez podstatnejších zmien vo výškovom zónovaní
- v prípade objektov v zlom technickom stave uprednostniť rekonštrukciu objektov, k odstráneniu objektov pristúpiť len v prípadoch závažného statického narušenia konštrukcie
- pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť merítko pôvodnej štruktúry zástavby, zachovať typickú siluetu vidieckej zástavby
- v jednotlivých etapách realizácie a uplatňovania ÚPN obce v praxi musí byť splnená nasledovná podmienka v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP (úplné znenie 109/1998 Z. z.) a zákona č. 49/2002 Zb. o ochrane pamiatkového fondu:
  - Investor / stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si musí od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiadať konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje KPÚ Trnava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.
- podporovať kultúrnu identitu obce (poriadanie spomienkových podujatí, kultúrnych akcií a pod.).

### Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability

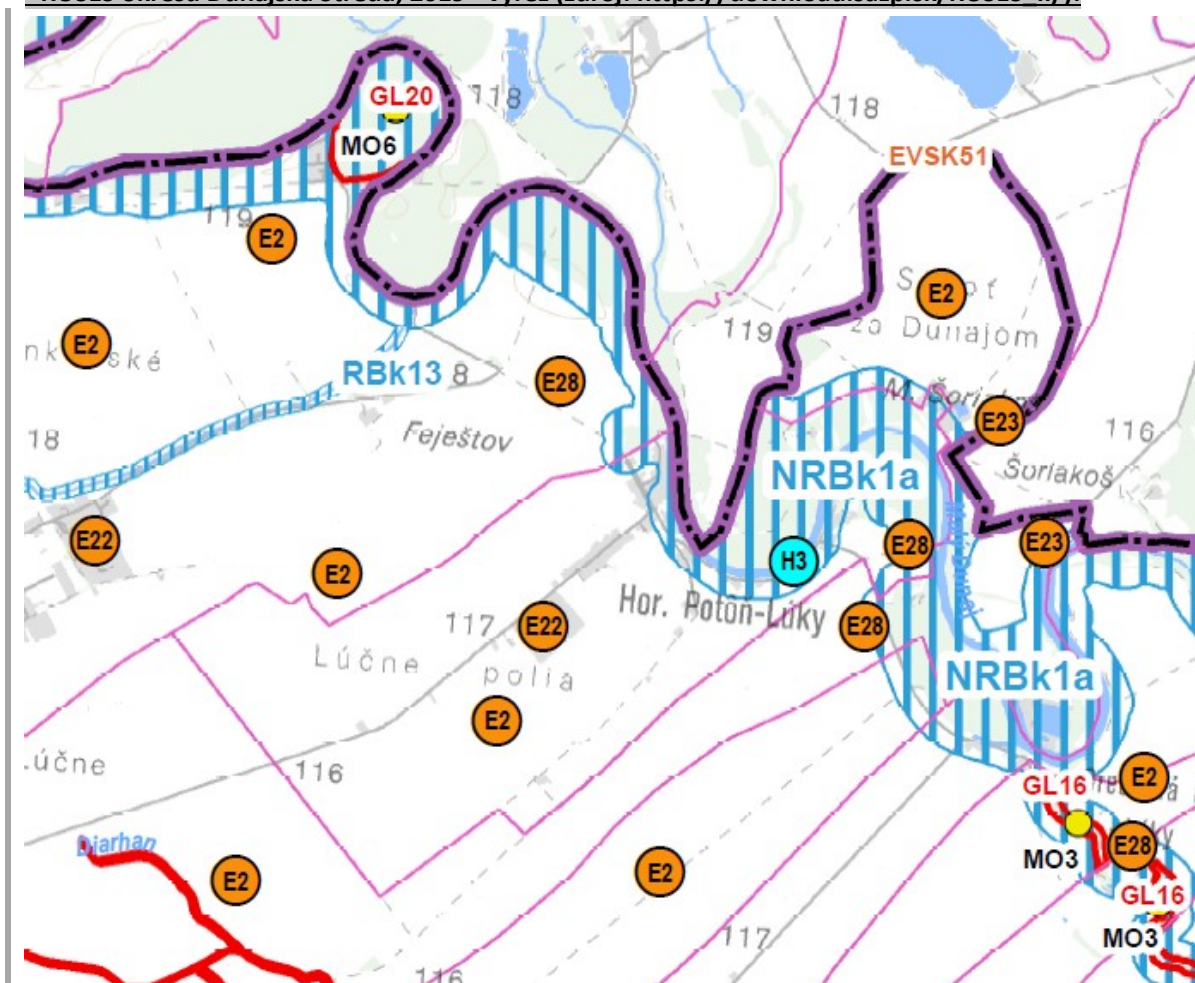
- chrániť prírodné zdroje – vodný zdroj miestneho významu (studňa)
- chrániť pôdy najlepších 3 BPEJ (nachádzajú sa len na malých plochách s PPF)
- rešpektovať režim ochrany v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný Ostrov – celé katastrálne územie obce (Nariadenie vlády SR č. 46/1978 z 19.4.1978 o chránenej oblasti prirodzenej akumulácie vôd na Žitnom Ostrove, publikované v zbierke zákonov č. 70/1978)
- nenavrhnúť zrušenie ochrany žiadneho územia
- rešpektovať pásmo hygienickej ochrany cintorína 100 m od oplotenia (pre plochy bez verejného vodovodu).

- navrhnuť územné rezervy pre prvky RÚSES – biokoridor nadregionálneho významu Malý Dunaj (zvyšky lužných lesov, líniové brehové porasty, genofondové lokality fauny a flóry), ekologicky významné segmenty – ramená Malého Dunaja (v riešenom území bez vody, náznak v plochách lesných porastov), ekostabilizačné prvky (interakčné prvky plošné a líniové, líniová zeleň pôdoochranná) – fyzické dotvorenie realizovať v súlade so zákonom č. 330/1991 Z. z. o pozemkových úpravách – výsadbu zelene realizovať po konzultácii a v spolupráci so Slovenským vodohospodárskym podnikom OZ Povodie Dunaja (výsadba nesmie obmedzovať prístup správcu toku k jeho majetku), návrh zelene musí byť odsúhlasený podľa § 7 písm. h/ zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny
- chrániť prírodné zdroje, najmä:
  - Chránenú vodohospodársku oblasť (CHVO) Žitný Ostrov, vyhlásenú zákonom č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov, hranicu ustanovuje Nariadenie vlády SR č. 527/2023 Z. z. (§1 ods. 1), ktorým sa ustanovujú hranice chránených oblastí prirodzenej akumulácie vôd - celé katastrálne územie obce
  - pôdy najlepších BPEJ v katastrálnom území obce
  - lesy ochranné
  - pamiatkový fond
  - vodárenský zdroj miestneho významu (studňa)
- rešpektovať a chrániť územia Európskej sústavy chránených území Natura 2000:
  - Chránené územie európskeho významu SKUEV0822 Malý Dunaj  
 Chránené územie európskeho významu Malý Dunaj, ktoré bolo vyhlásené Nariadením vlády SR č. 451/2023 Z. z., ktorým sa ustanovuje národný zoznam území európskeho významu.  
 Zoznam parciel v katastrálnom území Potônske Lúky: 1020/4-časť, 1028, 1029, 1030, 1266, 1267, 1268, 1309/1-časť, 1309/25, 1379/1, 1379/2, 1383, 1384, 1385, 920/1  
 Stupeň ochrany: 2.  
 Odôvodnenie ochrany: Územie je zaradené do národného zoznamu území európskeho významu z dôvodu ochrany biotopov európskeho významu: Br 5 Rieky s bahnitými až piesočnatými brehmi s vegetáciou zväzov *Chenopodium rubri* p.p. a *Bidentition* p.p. (3270), Ls 1.1 Vrbovo-topoľové nížinné lužné lesy (\* 91E0), Ls 1.2 Dubovo-brestovo-jaseňové nížinné lužné lesy (91F0), Tr 1 Suchomilné travinno-bylinné a krovinné porasty na vápnitom substráte (6210), Vo 2 Prirodzené eutrofné a mezotrofné stojaté vody s vegetáciou plávajúcich a/alebo ponorených cievnatých rastlín typu *Magnopotamion* alebo *Hydrocharion* (3150) a ochrany biotopov druhov európskeho významu: bobor vodný/bobor euroázijský (*Castor fiber*), boleň dravý (*Aspius aspius*), hrebenačka pásavá (*Gymnocephalus schraetser*), hrebenačka vysoká (*Gymnocephalus baloni*), hrúz bieloplutvý (*Romanogobio (Gobio) albipinnatus (R. vladkovi)*), kolok veľký (*Zingel zingel*), kunka červenobruchá (*Bombina bombina*), lopatka dúhová (*Rhodeus amarus (=Rhodeus sericeus amarus)*), plocháč červený (*Cucujus cinnaberinus*), plotica lesklá (dunajská) (*Rutilus pigus (R. virgo)*), pĺž severný (podunajský, krymský) (*Cobitis taenia (C. elongatoides, C. tanaitica)*), pĺž vrchovský (bulharský) (*Sabanejewia balcanica (S. bulgarica)*), vydra riečna (*Lutra lutra*), čík európsky (*Misgurnus fossilis*), šablňa krivočiara (*Pelecus cultratus*), \* pižmovec hnedý (*Osmoderma barnabita (= eremita)*)).  
 Zakázané činnosti sú vymedzené v § 13 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny.
- rešpektovať prvky Regionálneho územného systému ekologickej stability (RÚSES) okresu Dunajská Streda (Esprit, 2019) <sup>1</sup>:
  - biokoridor nadregionálneho významu NRBk1 Malý Dunaj - Klátovské rameno (v riešenom území len *NRBk1a Malý Dunaj*)  
 Navrhované manažmentové opatrenia: zachovať brehovú a sprievodnú vegetáciu vodných tokov, vylúčiť aplikáciu chemických látok v území, zabezpečiť elimináciu agresívnych a odstránenie invázných druhov drevín, dôsledné odstraňovanie invázných druhov rastlín, zosúladiť spôsob obhospodarovania poľnohospodárskej krajiny so záujmami ochrany prírody a prírodných zdrojov,

vylúčenie intenzívneho poľnohospodárstva (najmä ornej pôdy) v nivných oblastiach a aplikovať ekologické formy hospodárenia v príbrežnej zóne

- realizovať tieto ekostabilizačné opatrenia RÚSES okresu Dunajská Streda (Esprit, 2019) <sup>1</sup>:
  - E2 - zvýšiť podiel nelesnej drevinovej vegetácie v poľnohospodársky intenzívne využívannej krajine, rozčleniť veľkablokovú ornú pôdu (makroštruktúry) na menšie bloky (mezoštruktúry až mikroštruktúry)
  - E22 - zabezpečiť výsadbu izolačnej hygienickej vegetácie v okolí antropogénnych objektov s nepriaznivými vplyvmi na životné prostredie - poľnohospodárske a priemyselné objekty, skládky
  - E28 - výsadba vetrolamov
- realizovať tieto hydroekologické opatrenia RÚSES okresu Dunajská Streda (Esprit, 2019) <sup>1</sup>:
  - H3 - zrealizovať opatrenia na zlepšenie kvality povrchových vôd.


<sup>1</sup> RÚSES okresu Dunajská Streda, 2019 - výrez (zdroj: <https://download.sazp.sk/RUSES II/>):




Legenda:

Navrhované prvky RÚSES

 biokoridor regionálneho významu - hydrický

 ekologicky významný segment krajiny

Ekostabilizačné opatrenia 

Hydrogeologické opatrenia 

- rešpektovať prvky miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES) a v súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových

úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách vypracovať presné vymedzenie prvkov s cieľom vyznačenia ich plôch:

- interakčné prvky plošné – slúžia ako ekostabilizačné plochy v danom území (v našom riešenom území sme do tejto kategórie navrhli plochy cintorínov, plochy verejnej zelene a menšie plochy lesných porastov a nelesnej stromovej a krovinnej vegetácie, ako aj vodné plochy po ťažbe štrku - budú sa využívať na rekreačné účely), plošné interakčné prvky sú ďalšími líniovými prvkami prepojené na navrhované biokoridory
- interakčné prvky líniové sú navrhované ako pásy zelene na miestach, kde z dôvodov nedostatku miesta nie je možné vytvoriť biokoridor (ieto pásy zelene sú navrhované ako sprievodná zeleň komunikácií)
- líniová zeleň pôdoochranná – navrhujeme ju ako nové pásy zelene predeľujúce veľké plochy ornej pôdy (navrhované vetrolamy majú slúžiť hlavne proti prevládajúcim prúdeniam vetra - existujúce vetrolamy by mali byť rozšírené a vytvorené zo stromovej a krovinnej vegetácie, a to a v dostatočnej šírke), drevinová skladba sa má pridržovať doporučeným druhom z potenciálnej vegetácie, prispôsobenej danému stanovištiu.
- realizovať tieto ekostabilizačné opatrenia miestneho významu:
  - opatrenia na poľnohospodárskej pôde – vyberať vhodné plodiny s ohľadom na náročnosť na vlahu a zrnitosť pôd, budovať vetrolamy a zabezpečiť dostatočné prevlhčenie pôd a zvýšiť podiel nelesnej drevinovej vegetácie (najmä pozdĺž vodných tokov, kanálov a ciest), obmedziť agrochemikálie
  - zvýšiť stabilitu územia na ploche hospodárskeho dvora, ktorý je v súčasnosti bez plôch zelene (vytvorením plôch zelene v areáli a pásov izolačnej zelene okolo areálu sa zvýši stabilita daného územia a zlepši kvalita životného prostredia okolitého zastavaného územia)
  - eliminovať stresové faktory – likvidovať živelné skládky odpadu
- pozdĺž koryta malého Dunaja ponechať priechodné pobrežné pozemky vo vzdialenosti min. 10 m od brehovej čiary vodného toku - z dôvodu zabezpečenia migrácie živočíchov
- nerozširovať cestu III. triedy zo strany toku Malého Dunaja
- ~~uplatniť v riešení navrhované ekostabilizačné opatrenia – zvýšenie stability územia na ploche hospodárskeho dvora.~~
- rešpektovať lesný porast v dotyku s RZ15/D6
- v ďalších stupňoch PD minimalizovať dopady negatívnych prvkov na ekologickú stabilitu územia požadovaním zohľadnenia nasledovných podmienok v adekvátnom rozsahu:
  - funkčnosť biokoridorov a biocentier zabezpečiť rešpektovaním ich ochrany pred zástavbou, to znamená nezasahovať do ich plochy bariérovými prvkami, oplateniami, resp. sem neumiestňovať budovy a stavebné zámery - Metodika pre vypracovávanie ÚSES stanovuje minimálnu šírku regionálneho biokoridoru pre mokraďové biotopy 40 m a lokálneho biokoridoru 20 m
  - rozpracovať a uzákoniť (štatút obce) zásady uplatňované pri obnove, revitalizácií alebo rekonštrukcií krajinej zelene
  - územne vymedziť priestor účelovej izolačnej zelene, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z charakteru funkcie z hľadiska priestorovej blízkosti nezlučiteľné (výrobná alebo dopravná funkcia v protiklade s obytnou, resp. rekreačnou funkciou, protiklad IBV a bytových domov – nežiaduce vizuálne prepojenie)
  - obmedziť použitie chemických prostriedkov používaných pri rastlinnej výrobe (herbicídy, desikanty, fungicídy, morforegulátory) v blízkosti obydľí, verejných studní, biotopov európskeho a národného významu ako i prvkov ÚSES
  - návrh nových obytných súborov podmieňovať s územnou rezervou pre funkčnú uličnú stromovú a kríkovú zeleň bez kolízie s podzemnými, alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí
  - zmapovať všetky porasty drevín rastúcich mimo les a navrhnuť účinné opatrenia, ktoré by zamedzili ich náhlemu a nenávratnému odstráneniu z krajiny

- neumiestňovať také aktivity do prvkov ekologickej stability, ktoré by svojim charakterom mohli narušiť ich funkčnosť (rozsah neprípustných aktivít určí príslušný orgán ochrany prírody)
- územne vymedziť priestor na ozelenenie poľných ciest
- územne vymedziť priestor na vytvorenie polyfunkčnej krajinej zelene (dobudovanie ostatných prvkov ÚSES, vetrolamov, sprievodnej zelene poľných ciest a ostatných cestných komunikácií)
- ak je v rámci rozvojových zámerov nutné odstraňovanie drevín rastúcich mimo les, je nutné uskutočniť kvalitnú náhradnú výsadbu alebo finančnú náhradu minimálne vo výške spoločenskej hodnoty vyrúbaných porastov určenú na rozvoj a starostlivosť o verejnú zeleň
- vyžadovať dodržiavanie opatrení na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov v lokalite rozvojových zámerov
- pri realizácii cyklotrás nenarušať a nelikvidovať vysokú zeleň v krajine, resp. brehové porasty popri vodných tokoch
- pri realizácii RZ10/D2 postupovať podľa nasledovných zásad:
  - v miestach dotyku RZ10/D2 s nadregionálnym biokoridorom Malý Dunaj navrhnuť a zabezpečiť výsadbu kvalitnej krajinej a verejnej zelene s izolačnou funkciou s využitím pôvodných druhov drevín
  - zabezpečiť napojenie tejto lokality na verejnú kanalizáciu, resp. vybudovanie vlastnej ČOV s terciálnym stupňom dočisťovania (koreňové čističky, biologická nádrž alebo rybník) pred zaústením do recipientu
- pri realizácii RZ9/D1 a RZ10/D2 zapracovať do ďalších stupňov PD a následne zrealizovať tieto ekostabilizačné opatrenia:
  - prvky lokálneho ÚSES konkretizovať v plošných alebo pásových výsadbách stromov s krovitým podrastom, alebo v trvalých trávnych porastoch, ponechať dostatočne veľké plochy bez stavebných prvkov a inžinierskych sietí
  - realizačný projekt osadenia domov a ulíc vyhotoviť tak, aby ostalo miesto aj na vytvorenie funkčnej stromovej zelene s kríkovým podrastom bez kolízie s podzemnými a vzdušnými vedeniami inžinierskych sietí
  - iné opatrenia vyplývajúce z požiadaviek orgánu ochrany prírody v ďalších stupňoch PD.

Priemet chránených území a prvkov R-ÚSES okresu Dunajská Streda (2019) do riešeného územia je zobrazený v Prílohe č. 1: Priemet chránených území a prvkov R-ÚSES okresu Dunajská Streda (2019) do riešeného územia.

## **2.18.7 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie**

- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať:
  - zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny
  - zákon č. 272/1994 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení zákona č. 514/2001 Z. z.
  - všetky právne predpisy z oblasti životného prostredia (ochrana ovzdušia, vody, pôdy, hluk, odpady, radónové riziko a iné) platné v čase realizácie jednotlivých stavieb
  - 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
  - Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch
  - Zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a jeho vykonávacie predpisy
  - Zákon č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a nadväzujúce predpisy, týkajúce sa ochrany ovzdušia

- Zákon č. 87/2018 Z. z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov (najmä požiadavky §132 a §133)
- Vyhlášku MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí
- Vyhlášku MZ SR č. 57/2024 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzení ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia
- Vyhlášku MZ SR č. 91/2023 Z. z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov
- Vyhlášku MZ SR č. 45/2024 Z. z. o obmedzovaní ožiarenia obyvateľov z pitnej vody, z prírodnej minerálnej vody a z vody vhodnej na prípravu stravy pre dočiatá
- Vyhlášku MZ SR č. 534/2007 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na zdroje elektromagnetického žiarenia a na limity expozície obyvateľov elektromagnetickému žiareniu v životnom prostredí a iné predpisy v aktuálnom znení
- zlepšiť kvalitu povrchových vôd - so zlepšením kvality vody v Malom Dunaji súvisí rozvinutie vodnej bioty
- rekultivovať územie s narušeným životným prostredím (plochy poľnohospodárskeho areálu)
- zabrániť znečisteniu podzemných vôd (najmä z dôvodu, že celé katastrálne územie obce sa nachádza v CHVO Žitný Ostrov) výstavbou verejnej kanalizácie a zamedzením vzniku nepovolených skládok odpadov
- zabezpečiť zníženie znečistenia ovzdušia plynofikáciou v navrhovaných rozvojových lokalitách a v prípade výstavby výrobných zariadení dbať na vybavenie zdrojov znečistenia odlučovacou technikou
- zabezpečiť optimalizáciu využitia PPF (najmä opatreniami proti erózii – budovaním siete plošných a líniových prvkov vegetácie v krajine)
- optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch – kostra ES, koordinácia stavebných činností ...).
- eliminovať negatívny vplyv dopravy (hluk, emisie) na kvalitu bývania výsadbou izolačnej zelene a dodržiavaním ochranného pásma pri situovaní novej zástavby
- navrhnuť umiestnenie zberného dvora pre triedenie odpadu na vhodnom mieste
- v centre obce vyčleňovať plochy pre stavby (prevádzky), ktoré by mohli neprimeraným hlukom, zápachom, resp. prachom obťažovať obyvateľov centra obce, ako aj lokalít určených pre bývanie, t. j. vyčleňovať len plochy pre novostavby občianskej vybavenosti nevýrobného charakteru,
- osobitne sa vyhnúť vyčleňovaniu plôch pre umiestňovanie stavieb poľnohospodárskeho drobného charakteru v centre obce, resp. v ďalšom stupni stanoviť presné regulatívy - limity počtu hospodárskych zvierat drobného charakteru,
- vyššie uvedené stavby umiestňovať iba v okrajových častiach obce v dostatočnej vzdialenosti od stavieb na bývanie
- nezasahovať do integrity LPF, hospodárskych spôsobov alebo kategorizácie lesa
- na LPF alebo vo vzdialenosti do 50 m od hranice lesného pozemku neumiestňovať nijaké aktivity (Zákon o lesoch v znení noviel a súvisiacich predpisov)
- pri navrhovaní väčších stavieb a zón s návrhom nad 90 RD, priemyselných areálov, skládok a ťažobných priestoroch požadovať hodnotenie vplyvov EIA
- v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- minimalizovať vznik odpadov, správne zneškodňovať odpady a maximalizovať podiel recyklovateľných surovín

- problematiku odpadového hospodárstva je potrebné riešiť v súlade so zákonom č. ~~223/2001~~ 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- navrhnuť umiestnenie zberného dvora pre triedenie odpadu na vhodnom mieste
- rešpektovať § 27 ods. 4 písm. f) zákona NR SR č. 184/2002 Z. z. o vodách, ktorým sa zakazuje v Chránenej vodohospodárskej oblasti ťažiť nevyhradené nerasty povrchovým spôsobom, alebo vykonávať iné zemné práce, ktorými sa odkryje súvislá hladina podzemných vôd s výnimkou ťažby s možnosťou následného vodohospodárskeho využitia priestoru ložiska.
- rešpektovať § 3 ods. f) zákona č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorým sa zakazuje v Chránenej vodohospodárskej oblasti ťažiť nevyhradené nerasty povrchovým spôsobom alebo vykonávať iné zemné práce, ktorými môže dôjsť k odkrytiu súvislej hladiny podzemnej vody
- v ďalšom procese realizovať **adaptačné opatrenia**, vyplývajúce zo Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy (kapitola č. 8.3 Sídelné prostredie, tabuľka 15, upravené pre prostredie obce), najmä:

**Opatrenia voči častejším a intenzívnejším vlnám horúčav:**

- koncipovať urbanistickú štruktúru obce tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu
- zabezpečiť zvyšovanie podielu vegetácie a vodných prvkov
- zabezpečiť a podporovať zamedzovanie prílišného prehrievania stavieb, napríklad vhodnou orientáciou stavby k svetovým stranám, tepelnú izoláciu, tienením transparentných výplní otvorov
- podporovať a využívať vegetáciu, svetlé a odrazové povrchy na budovách a v dopravnej infraštruktúre
- zabezpečiť a podporovať, aby boli dopravné a energetické technológie, materiály a infraštruktúra prispôbené meniacim sa klimatickým podmienkam
- vytvárať a podporovať vhodnú mikroklímu pre chodcov a cyklistov
- zabezpečiť a podporovať ochranu funkčných brehových porastov
- zabezpečiť prispôbenie výberu drevín pre výsadbu meniacim sa klimatickým podmienkam
- vytvárať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do kontaktných hraníc sídla a do príľahlej krajiny

**Opatrenia voči častejšiemu výskytu silných vetrov a víchric**

- zabezpečiť a podporovať výsadbu lesa, alebo spoločnstiev drevín
- zabezpečiť udržiavanie dobrého stavu, statickej a ekologickej stability stromovej vegetácie
- zabezpečiť dostatočnú odstupnú vzdialenosť v blízkosti elektrického vedenia
- zabezpečiť a podporovať implementáciu opatrení proti veternej erózii, napríklad výsadbu vetrolamov, živých plotov, aplikáciu prenosných zábran

**Opatrenia voči častejšiemu výskytu sucha**

- podporovať a zabezpečiť opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody
- zabezpečiť minimalizáciu strát vody v rozvodných sieťach
- Podporovať výstavbu domových čistiární odpadových vôd
- v prípade, že samospráva je vlastníkom lesov, zabezpečiť opatrenia voči riziku lesných požiarov
- samosprávy by mali podporovať a pokiaľ možno zabezpečiť zvýšené využívanie lokálnych vodných plôch a dostupnosť záložných vodných zdrojov

**Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok**

- v prípade že samospráva je vlastníkom lesov, zabezpečiť udržiavanie a rozširovanie plochy prírody blízkyh lesov, resp. prirodzených lesov
- zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení, navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu, ak opatrenia zelenej infraštruktúry nepostačujú

- zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaním štruktúry krajinej pokrývky s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov a vytvárania nových nepriepustných plôch na urbanizovaných pôdach v intraviláne obce
- zabezpečiť a podporovať zvyšovanie podielu vegetácie pre zadržiavanie a infiltráciu dažďových vôd v sídlach
- zabezpečiť a podporovať renaturáciu a ochranu tokov a mokradí
- v prípade, že samospráva vlastní lesy, zabezpečiť udržiavanie siete lesných ciest s účinnou protipovodňovou ochranou a rozrušovať nepotrebné lesné cesty
- usmernenie odtoku pomocou drobných hydrotechnických opatrení
- zabezpečiť a podporovať opatrenia proti vodnej erózii, zosuvom pôdy

ako aj ďalšie adaptačné opatrenia:

- zabezpečiť podiel vegetácie a vodných prvkov v zastavanom území a zabezpečiť opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody
  - udržiavať dobrý stav, statickej a ekologickej stability stromovej vegetácie
  - zabezpečiť dostatočnú odstupnú vzdialenosť pri výsadbe a počas rastu drevín v blízkosti elektrického vedenia a iných inžinierskych sietí
  - vytvárať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do kontaktných hraníc sídla a do príľahlej krajiny
  - zmapovať všetky porasty drevín rastúcich mimo les a navrhnúť účinné opatrenia, ktoré by zamedzili ich náhlemu a nenávratnému odstráneniu z krajiny
  - zvýšiť infiltračnú kapacitu územia diverzifikovaním štruktúry krajinej pokrývky s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov a vytvárania nových nepriepustných plôch na urbanizovaných pôdach v intraviláne obce
- v ďalšom procese zohľadniť:
    - územie so stredným radónovým rizikom, ktoré môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia (celé riešené územie)
    - navrhované prieskumné územie N61/07 Dunajská Streda – okolie – uhľovodíky (južná časť riešeného územia)
    - oblasti, v ktorých nemožno vykonávať ložiskový GP na ropu a zemný plyn (celé riešené územie).

### 2.18.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

V súčasnosti je zastavané územie obce vymedzené hranicou zastavaného územia obce k 1.1.1990. Územný plán obce v znení neskorších zmien a doplnkov vymedzuje nové územia pre zástavbu s celkovým prírastkom zastavaného územia 25,1721 ha (zahŕňa plochy RZ č. 1-15) novú hranicu zastavaného územia obce (hranica medzi súvisle zastavaným územím obce alebo územím určeným na zastavanie a ostatným územím obce), ktorá kopíruje pôvodnú hranicu a navyše zahŕňa skutočne zastavané plochy a plochy rozvojových zámerov mimo pôvodnej hranice zastavaného územia obce.

Navrhovaná hranica zastavaného územia obce je vymedzená v grafickej časti (viď a výkres č. 8: Schéma záväzných častí) a v Prílohe č. 2: Samostatný výkres hraníc súvisle zastavaného územia obce.

### 2.18.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

#### Ochranné pásma

V riešenom území je potrebné rešpektovať tieto ochranné pásma, ovplyvňujúce riešené územie:

- ~~cestné ochranné pásma~~ v zmysle § 11 Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a § 15 vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.
- ~~pobrežné pozemky vodného toku a vodných stavieb alebo zariadení~~ v zmysle § 49 zákona č. 364/2004 o vodách
- ~~ochranné pásma vodárenských zdrojov~~ v zmysle § 32 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a vyhlášky č. 29/2005 Z. z.
- ~~pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií~~ v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov
- ~~ochranné pásmo čistiarnie odpadových vôd (ČOV)~~ v zmysle STN 75 6401
- ~~ochranné pásmo plynovodu~~ v zmysle § 79 zákona č. 251/2012 Z. z.
- ~~bezpečnostné pásmo plynovodu~~ v zmysle § 80 zákona č. 251/2012 Z. z.
- ~~ochranné pásma zariadení elektroenergetiky~~ v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- ~~ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete~~ v zmysle § 68 Zákona o elektronických komunikáciách č. 351/2011 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia
- ~~ochranné pásmo pohrebiska (cintorína)~~ v zmysle § 15 Zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve
- ~~ochranné pásmo lesa~~ v zmysle § 10 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch
- cestné ochranné pásma mimo hraníc súvisle zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce v zmysle § 11 Zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a § 15 vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa dopĺňa vyhláška č. 102/1973 Zb. o úprave pracovného času a o presune pracovného voľna v roku 1974 – pozri Prílohu č. 2: Samostatný výkres hraníc súvisle zastavaného územia obce  
 Ak je zastavané územie v zmysle územného plánu vymedzené len po jednej strane pozemnej komunikácie, avšak samotná komunikácia nie je v zmysle územného plánu súčasťou zastavaného územia, v dotknutom úseku komunikácia požíva ochranu v podobe ochranného pásma.
- pobrežné pozemky vodného toku v zmysle § 49 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon)
- ochranné pásma vodárenských zdrojov v zmysle § 32 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a vyhlášky č. 29/2005 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o určovaní ochranných pásiem vodárenských zdrojov, o opatreniach na ochranu vôd a o technických úpravách v ochranných pásmach vodárenských zdrojov
- pásma ochrany vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach
- pásma ochrany vodných stavieb (ak nejde o verejný vodovod a verejnú kanalizáciu) v zmysle § 55 zákona č. 364/2004 o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon)
- ochranné pásmo čistiarnie odpadových vôd (ČOV) v zmysle STN 75 6401 a v minimálnych vzdialenostiach podľa § 19a ods. 2, 3 Zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach
- ochranné pásmo plynovodu v zmysle § 79 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- bezpečnostné pásmo plynovodu v zmysle § 80 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- ochranné pásma zariadení elektroenergetiky v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- ochranné pásma sietí v zmysle § 23 Zákona o elektronických komunikáciách č. 452/2021 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia
- ochranné pásmo pohrebiska (cintorína) v zmysle § 15 Zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve – 20 m
- ochranné pásmo lesa v zmysle § 10 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch.

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).

### Chránené územia

V riešenom území je potrebné vymedziť toto chránené územie územia:

- **CHVO Žitný Ostrov** v zmysle §31 zákona o vodách č. 364/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov,
- Chránené územie európskeho významu (CHÚEV) SKUEV0822 Malý Dunaj, vyhlásené Nariadením vlády SR č. 451/2023 Z. z., ktorým sa ustanovuje národný zoznam území európskeho významu.
- Chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov v zmysle Zákona č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Nariadenie vlády SR č. 527/2023 Z. z., ktorým sa ustanovujú hranice chránených oblastí prirodzenej akumulácie vôd

### Iné obmedzenia podľa osobitných predpisov

V riešenom území je potrebné vymedziť tieto územia (celé riešené územie):

- oblasť, kde nemožno vykonávať ložiskový GP na ropu a horľavý zemný plyn
- prieskumné územie N61/07 – Dunajská Streda – okolie – uhľovodíky (návrh) – juhozápadná časť riešeného územia.

## 2.18.10 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

### Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

V zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v znení zákona č. 237/2000 Z. z. ( § 108, ods. 3) o ÚP a SP (stavebný zákon) a vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o ÚPP a ÚPD (predpisy účinné do 31.03.2024) sú vymedzené plochy pre verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia. V riešenom území je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby v zmysle zoznamu uvedenom v schéme záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (viď posledný odsek tejto kapitoly) uvedeného v kapitole č. 2.18.12 „Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb“.

Podmienky vyvlastnenia upravuje § 2 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.

Na konanie o vyvlastnení je príslušný regionálny úrad Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „regionálny úrad“), v územnom obvode ktorého sa nachádza pozemok alebo stavba, o ktorej sa má konať, ak osobitný zákon neustanovuje inak (§ 7 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).

### Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

Na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov vymedzujeme plochy všetkých rozvojových zámerov: RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5, RZ7, RZ8, RZ9, RZ13, RZ14. K deleniu parcel dôjde najmä z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejné komunikácie a vymedzenia stavebných parcel. Na ploche RZ7 predpokladáme sceľovanie pozemkov vzhľadom na potrebu vytvorenia plochy väčších rozmerov.

Nakoľko územný plán obce Potônske Lúky nie je riešený s podrobnosťou ÚPN zóny, nevieme bližšie určiť parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude dotýkať. Bližšiu špecifikáciu týchto parcel určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

Až na niektoré výnimky je zástavba v obci Potônske Lúky v pomerne dobrom technickom stave, preto Územný plán obce nebude uvažovať s rozsiahlejšími asanáciami. V prípade objektov v zlom technickom stave odporúčame uprednostniť rekonštrukciu objektov (v odôvodnených prípadoch prestavbu) a k demolácii objektov pristúpiť len v prípadoch závažného statického narušenia konštrukcie, príp. aj v prípade objektov rušivých z prevádzkového hľadiska.

~~V katastrálnom území obce sa nenachádzajú žiadne chránené územia a návrhmi R ÚSES a ÚPN VÚC sú vymedzené len existujúce prvky ekologickej stability. Návrhom ÚPN obce nie sú vymedzené prvky MÚSES, len ekostabilizačné prvky, preto nie je potrebné vypracovať vymedzenie prvkov.~~

V riešenom území je potrebné vymedziť plochy na tieto chránené časti krajiny:

- **Chránené územie európskeho významu SKUEV0822 Malý Dunaj**, vyhlásené Nariadením vlády SR č. 451/2023 Z. z., ktorým sa ustanovuje národný zoznam území európskeho významu
- **CHVO Žitný Ostrov**, vyhlásená zákonom č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov, hranicu ustanovuje Nariadenie vlády SR č. 527/2023 Z. z. (§1 ods. 1), ktorým sa ustanovujú hranice chránených oblastí prirodzenej akumulácie vôd – celé riešené územie
- biokoridor nadregionálneho významu **NRBk1 Malý Dunaj - Klátovské rameno** (v riešenom území len **NRBk1a Malý Dunaj**).

V súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách je potrebné vypracovať presné vymedzenie uvedených prvkov s cieľom vyznačenia ich plôch.

### 2.18.11 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny

Na základe platných predpisov - zákona č. 50/1976 Zb. ~~v znení neskorších predpisov~~ o ÚP a SP Územný plán obce Potônske Lúky má vymedziť plochy, pre ktoré bude nutné obstaráť dokumentáciu nižšieho stupňa (územný plán zóny). Nakoľko sa jedná o plochy pomerne malého rozsahu a riešenie rozvojových zámerov je na základe vymedzených koridorov cestných komunikácií pomerne jednoznačné, stavby môžu byť riešené jednotlivo v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie. V prípade RZ určených pre bývanie v rodinných domoch ~~odporúčame~~ je potrebné vypracovanie Urbanistických štúdií s návrhom parcelácie a osadenia jednotlivých stavieb, a to v predstihu pred vypracovaním geometrických plánov.

~~Pre prípadnú výstavbu poľnohospodárskych účelových stavieb, chatových a záhradkárskych osád a pri reštrukturalizácii poľnohospodárskej pôdy v regulačných blokoch N1 mimo zastavaného územia a rozvojových zámerov (plochy bez predpokladu lokalizácie výstavby) je podmienkou vypracovanie a~~

~~schválenie dokumentácie nižšieho stupňa (urbanistická štúdia, projekt pozemkových úprav), súčasťou ktorého je aj samostatný súhlas orgánu ochrany PPF k použitiu PPF na nepoľnohospodárske účely.~~

## 2.18.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

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

- **grafická časť** - výkres č. 8: Schéma záväzných častí v celom rozsahu legendy
- **textová časť** - kapitole č. 2.17 2.18: Návrh záväznej časti.

Zoznam verejnoprospešných stavieb:

### 1. koridory technickej infraštruktúry

- vzdušné vedenie VN 22 kV

### 2. kombinované koridory komunikácií a technickej infraštruktúry (aj existujúce cesty III. triedy s možnosťou zmeny vo výhľadovom šírkovom usporiadaní) (miestne komunikácie vrátane peších trás, cyklistických trás, sprievodnej zelene komunikácií, odstavných plôch, zastávok HD spolu s trasami a zariadeniami technickej infraštruktúry – najmä vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynárenské a telekomunikačné siete a zariadenia)

- existujúce cesty III. triedy s možnosťou zmeny vo výhľadovom šírkovom usporiadaní (rozšírenie ciest, pešie a cyklistické trasy)
- navrhované prístupové komunikácie pre obsluhu rozvojových zámerov (kombinované koridory pre komunikácie a technickú infraštruktúru)

osobitne: vodovodné potrubia na pozemkoch KN-C parc. č. 771/23, 771/30, 776/34, 776/35, 776/45, 779/3, 780/2, 850/3, 850/4, 850/5, 850/6, 850/7, 850/8, 865/29, 869/21, 914/4, 914/19, 914/20, 915/6, 916, 919/2, 919/3, a KN-E parc. č. 744/8, 744/9, 771/4, 772/2, 772/3, 772/4, 772/5, 772/9, 772/10, 772/11, 772/12, 772/13, 774/1, 774/10, 775/16, 776/3, 801, 813, 824, 832, 839/1, 839/2, 842/2, 850, 885, 887/2, 887/3, 888/1, 888/2, 914/4

osobitne: výtlačné (kanalizačné) potrubia na pozemkoch KN-C parc. č. 896/4, 903/6, 903/7, 914/2, 914/4, 914/16, 914/17, 914/18, 916, 920

osobitne: kanalizačné potrubia na pozemkoch KN-C parc. č. 779/3, 780/2, 850/3, 850/4, 850/5, 850/6, 850/7, 850/8, 865/29, 885, 896/4, 914/2, 914/4, 914/16, 915/6, 916, 919/2, 919/3, 1248/3, 1264 a KN-E parc. č. 134/1, 140/3, 801, 813, 824, 832, 839/1, 839/2, 842/2, 850, 914/4

- navrhované cyklistické trasy,

osobitne: cyklistické trasy na pozemkoch KN-C parc. č. 780/2, 869/21, 899/3, 899/13, 899/29, 914/2, 914/4, 914/16, 914/17, 914/18, 914/19, 914/20, 915/6, 916, 920/61, 1253, 1254/1, 1264, 1293 a KN-E parc. č. 3-146, 3-148, 364/1, 885, 887/2, 887/3, 888/1, 888/2

- prípadné rekonštrukcie existujúcich dopravných trás (rozšírenie komunikácií, pešie a cyklistické trasy) s potrebou územnej rezervy - neoznačené v grafickej časti

### 3. zariadenia technickej infraštruktúry

- trafostanica TS 719-404 transformačné stanice
- vodárenský zdroj, vrátane jeho ochranného pásma (na pozemkoch KN-C parc. č. 773/5 a 773/26)
- čistiareň odpadových vôd (na pozemku KN-C parc. č. 896/4)
- prípadné rekonštrukcie dopravných uzlov (vstupné spomaľovacie brány, úpravy križovatiek) s potrebou územnej rezervy - neoznačené v grafickej časti

### 4. odstavné plochy - hromadné parkoviská

- parkoviská v rámci RZ5 a RZ9.

### 5. plochy pre navrhovanú vysokú sprievodnú zeľň a NDV (pozdĺž cestných komunikácií, okolo poľnohospodárskeho areálu a ako líniová zeľň pôdoochranná)

### 6. rekonštrukcia častí hrádzí a odvodňovacích systémov na Malom Dunaji, rekonštrukcia pravobrežnej hrádze Malého Dunaja - neoznačené v grafickej časti.

Umiestnenie (aj počet navrhovaných zariadení TI) verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie plôch pre ich lokalizácia bude predmetom riešenia podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

Pri povoľovacích procesoch je potrebné riadiť sa aktuálne platnými normami a predpismi, ktoré zmenili, doplnili, resp. nahradili normy a predpisy uvedené v tejto dokumentácii.

Podmienkou obstarania ÚPN zóny / Urbanistickej štúdie, určenou v tejto ÚPD v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP a súvisiacich predpisov, sa rozumie podmienka spracovania ÚPN zóny / Územnej štúdie podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a súvisiacich predpisov.

## Prehľad zásad a regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

Označenie priest. celku regulácie	Funkčné využitie			Priestorové usporiadanie		Špecifická regulácia
	Hlavné / *	Prípustné / *	Neprípustné / *	Max. podlažnosť / *	Max. koeficient zastavanosti	
<b>Zastavané plochy s prípustnou intenzifikáciou využitia</b>						
<b>Z1</b>	<b>B / RD</b> <b>OV</b> v existujúcom rozsahu	<b>B / BD, PB</b> v existujúcom rozsahu <b>OV / MOS</b> nerušiace bývanie <b>ŠR / IO</b> <b>V / RS</b> <b>D / pre obsluhu územia</b> <b>T / pre obsluhu územia</b> <b>Z / VZ</b>	<b>I / činnosti</b> s negatívnymi vplyvmi na bývanie (napr. zápach, hluk, vibrácie, prašnosť, zvýšený výskyt hlodavcov) a všetky ostatné funkcie, s výnimkou hlavnej a prípustnej funkcie	<b>2 NP +</b>	<b>0,3</b>	Dodržiavať súvisiace regulatívy kapitoly č. 2.18
<b>Z2</b>	<b>V / PS, RS</b> <b>V / P</b> v existujúcom rozsahu	<b>B / max. 1 RD</b> pre bývanie správcu areálu <b>OV</b> <b>D</b> <b>T</b> <b>Z / VZ</b>	<b>I / výrobné činnosti</b> s negatívnymi vplyvmi na okolie a všetky ostatné funkcie, s výnimkou prevládajúcej a prípustnej funkcie	<b>3 NP +</b>	<b>0,7</b>	Dodržiavať súvisiace regulatívy kapitoly č. 2.18
<b>Z3</b>	<b>ŠR / IO</b>	<b>B / RD</b> pre bývanie správcu areálu <b>OV / MOS</b> <b>D / pre obsluhu územia</b> <b>T / pre obsluhu územia</b> <b>Z / VZ</b>	<b>I / činnosti</b> s negatívnymi vplyvmi na rekreáciu (napr. zápach, hluk, vibrácie, prašnosť, zvýšený výskyt hlodavcov) a všetky ostatné funkcie, s výnimkou hlavnej a prípustnej funkcie	<b>2 NP +</b>	<b>0,7</b>	Dodržiavať súvisiace regulatívy kapitoly č. 2.18
<b>Z4</b>	<b>Z / C</b>	<b>OV / SP</b> <b>D / pre obsluhu územia</b> <b>T / pre obsluhu územia</b> <b>Z / VZ</b>	<b>I / všetky ostatné funkcie</b> , s výnimkou hlavnej a prípustnej funkcie	<b>1 NP +</b>	<b>0,7</b>	Dodržiavať súvisiace regulatívy kapitoly č. 2.18
<b>Z5</b>	<b>ŠR / CH</b>	<b>OV / MOS</b>	<b>I / činnosti</b> s negatívnymi	<b>1 NP +</b>	<b>0,3</b>	Dodržiavať súvisiace

Označenie priest. celku regulácie	Funkčné využitie			Priestorové usporiadanie		Špecifická regulácia
	Hlavné / *	Prípustné / *	Nepripustné / *	Max. podlažnosť / *	Max. koeficient zastavanosti	
		ŠR / IO D / pre obsluhu územia T / pre obsluhu územia Z / VZ	vplyvmi na rekreáciu (napr. zápach, hluk, vibrácie, prašnosť, zvýšený výskyt hlodavcov) a všetky ostatné funkcie, s výnimkou hlavnej a prípustnej funkcie			regulatívy kapitoly č. 2.18
<b>Z6</b>	<b>B / U</b>	<b>B / BD, PB</b> <b>ŠR / IO, A, CH</b> <b>V / RS</b> <b>D / pre obsluhu územia</b> <b>T / pre obsluhu územia</b> <b>Z / VZ</b>	<b>I /</b> činnosti s negatívnymi vplyvmi na bývanie (napr. zápach, hluk, vibrácie, prašnosť, zvýšený výskyt hlodavcov) a všetky ostatné funkcie, s výnimkou hlavnej a prípustnej funkcie	<b>2 NP +</b>	<b>0,3</b>	Dodržiavať súvisiace regulatívy kapitoly č. 2.18
<b>Z7</b>	<b>T / VZ</b>	<b>D / pre obsluhu územia</b> <b>T / pre obsluhu územia</b> <b>Z</b>	<b>I /</b> všetky ostatné funkcie, s výnimkou hlavnej a prípustnej funkcie	-- / územie bez obmedzenia podlažnosti	-- / územie bez obmedzenia zastavanosti	Dodržiavať súvisiace regulatívy kapitoly č. 2.18
<b>Z8</b>	<b>T / ČOV</b>	<b>D / pre obsluhu územia</b> <b>T / pre obsluhu územia</b> <b>Z</b>	<b>I /</b> všetky ostatné funkcie, s výnimkou hlavnej a prípustnej funkcie	-- / územie bez obmedzenia podlažnosti	-- / územie bez obmedzenia zastavanosti	Dodržiavať súvisiace regulatívy kapitoly č. 2.18
<b>Plochy rozvojových zámerov</b>						
<b>RZ1-RZ4, RZ8, RZ12/D3, RZ13/D4, RZ14/D5, RZ17/D8</b>	<b>B / RD</b>	<b>OV / MOS</b> nerušiace bývanie <b>ŠR / IO</b> <b>V / RS</b> <b>D / pre obsluhu územia</b> <b>T / pre obsluhu územia</b> <b>Z / VZ</b>	<b>I /</b> činnosti s negatívnymi vplyvmi na bývanie (napr. zápach, hluk, vibrácie, prašnosť, zvýšený výskyt hlodavcov) a všetky ostatné funkcie, s výnimkou hlavnej a prípustnej funkcie	<b>2 NP +</b>	<b>0,7</b> pre RZ7 <b>0,3</b> pre ostatné plochy	Dodržiavať súvisiace regulatívy kapitoly č. 2.18

Označenie priest. celku regulácie	Funkčné využitie			Priestorové usporiadanie		Špecifická regulácia
	Hlavné / *	Prípustné / *	Neprípustné / *	Max. podlažnosť / *	Max. koeficient zastavanosti	
RZ5, RZ9	B / RD OV / MOS nerušiace bývanie	ŠR / IO V / RS D / pre obsluhu územia T / pre obsluhu územia Z / VZ	I / činnosti s negatívnymi vplyvmi na bývanie (napr. zápach, hluk, vibrácie, prašnosť, zvýšený výskyt hlodavcov) a všetky ostatné funkcie, s výnimkou hlavnej a prípustnej funkcie	2 NP +	0,7 pre RZ7 0,3 pre ostatné plochy	Dodržiavať súvisiace regulatívy kapitoly č. 2.18
RZ6	B / RD ŠR / CH	OV / MOS nerušiace bývanie ŠR / IO V / RS D / pre obsluhu územia T / pre obsluhu územia Z / VZ	I / činnosti s negatívnymi vplyvmi na bývanie (napr. zápach, hluk, vibrácie, prašnosť, zvýšený výskyt hlodavcov) a všetky ostatné funkcie, s výnimkou hlavnej a prípustnej funkcie	2 NP +	0,3	Dodržiavať súvisiace regulatívy kapitoly č. 2.18
RZ7	OV	B ŠR / IO V / RS D / pre obsluhu územia T / pre obsluhu územia Z / VZ	I / činnosti s negatívnymi vplyvmi na bývanie (napr. zápach, hluk, vibrácie, prašnosť, zvýšený výskyt hlodavcov) a všetky ostatné funkcie, s výnimkou hlavnej a prípustnej funkcie	4 NP +	0,7	Dodržiavať súvisiace regulatívy kapitoly č. 2.18
RZ10/D2, RZ11/D1	B / RD	B / BD, PB OV / MOS nerušiace bývanie R / IO V / RS D / pre obsluhu územia T / pre obsluhu územia Z / VZ	I / činnosti s negatívnymi vplyvmi na bývanie (napr. zápach, hluk, vibrácie, prašnosť, zvýšený výskyt hlodavcov) a všetky ostatné funkcie, s výnimkou hlavnej a prípustnej funkcie	2 NP +	0,3	Dodržiavať súvisiace regulatívy kapitoly č. 2.18
RZ15/D6,	ŠR / CH	OV / MOS súvisiaca s	I / činnosti s negatívnymi	1 NP +	0,3	Dodržiavať súvisiace

Označenie priest. celku regulácie	Funkčné využitie			Priestorové usporiadanie		Špecifická regulácia
	Hlavné / *	Prípustné / *	Neprípustné / *	Max. podlažnosť / *	Max. koeficient zastavanosti	
RZ18/D9, RZ19/D10, RZ20/D11, RZ21/D12, RZ22/D13, RZ23/D14, RZ24/D15		rekreáciu R / IO V / RS D / pre obsluhu územia T / pre obsluhu územia Z / VZ	vplyvmi na rekreáciu (napr. zápach, hluk, vibrácie, prašnosť, zvýšený výskyt hlodavcov) a všetky ostatné funkcie, s výnimkou hlavnej a prípustnej funkcie			regulatívy kapitoly č. 2.18
RZ16/D7	V / P	B / max. 1 RD pre bývanie správcu areálu OV Š R / A V / PS, RS D T Z / VZ	I / výrobné činnosti s negatívnymi vplyvmi na okolie a všetky ostatné funkcie, s výnimkou prevládajúcej a prípustnej funkcie	3 NP +	0,7	Dodržiavať súvisiace regulatívy kapitoly č. 2.18
<b>Nezastavané plochy (plochy poľnohospodárskej a lesnej krajiny) bez možnosti výstavby</b>						
N1	NP / PK	D / v nevyhnutnom rozsahu a prechádzajúce územím T / v nevyhnutnom rozsahu a prechádzajúce územím NP / LK, LP	I / všetky ostatné funkcie, s výnimkou hlavnej a prípustnej funkcie	-- / územie bez možnosti výstavby budov	-- / územie bez možnosti výstavby budov	Dodržiavať súvisiace regulatívy kapitoly č. 2.18
N2	NP / LK	D / v nevyhnutnom rozsahu a prechádzajúce územím T / v nevyhnutnom rozsahu a prechádzajúce územím NP / PK, LP	I / všetky ostatné funkcie, s výnimkou hlavnej a prípustnej funkcie	-- / územie bez možnosti výstavby budov	-- / územie bez možnosti výstavby budov	Dodržiavať súvisiace regulatívy kapitoly č. 2.18
N3	N / LP	D / v nevyhnutnom rozsahu a prechádzajúce územím	I / všetky ostatné funkcie, s výnimkou hlavnej a prípustnej funkcie	-- / územie bez možnosti	-- / územie bez možnosti	Dodržiavať súvisiace regulatívy kapitoly č.

Označenie priest. celku regulácie	Funkčné využitie			Priestorové usporiadanie		Špecifická regulácia
	Hlavné / *	Prípustné / *	Neprípustné / *	Max. podlažnosť / *	Max. koeficient zastavanosti	
		T / v nevyhnutnom rozsahu a prechádzajúce územím NP / LK	funkcie	výstavby budov	výstavby budov	2.18

**Vysvetlivky:**

\* = upresnenie regulácie

+ = podkrovie resp. ustúpené podlažie

NP = nadzemné podlažie

**B** = bývanie (**RD** = v rodinných domoch, **BD** = v bytových domoch, **PB** = v polyfunkčných budovách s bytmi, **U** = obytno-poľnohospodárske usadlosti)

**OV** = občianska vybavenosť (**MOS** = maloobchod a služby, **SP** = služby súvisiace s pohrebníctvom)

**ŠR** = šport a rekreácia (**CH** = individuálna chatová rekreácia, **IO** = ihriská a oddychové plochy, **A** = agroturistika)

**Z** = zeleň (**VZ** = verejná zeleň – parky a vyhradená zeleň, **C** = špeciálna zeleň – cintoríny)

**V** = výroba a sklady (**PS** = priemyselná výroba a sklady, **P** = poľnohospodárska výroba, **RS** = malé remeselné dielne a sklady)

**D** = dopravné plochy a komunikácie

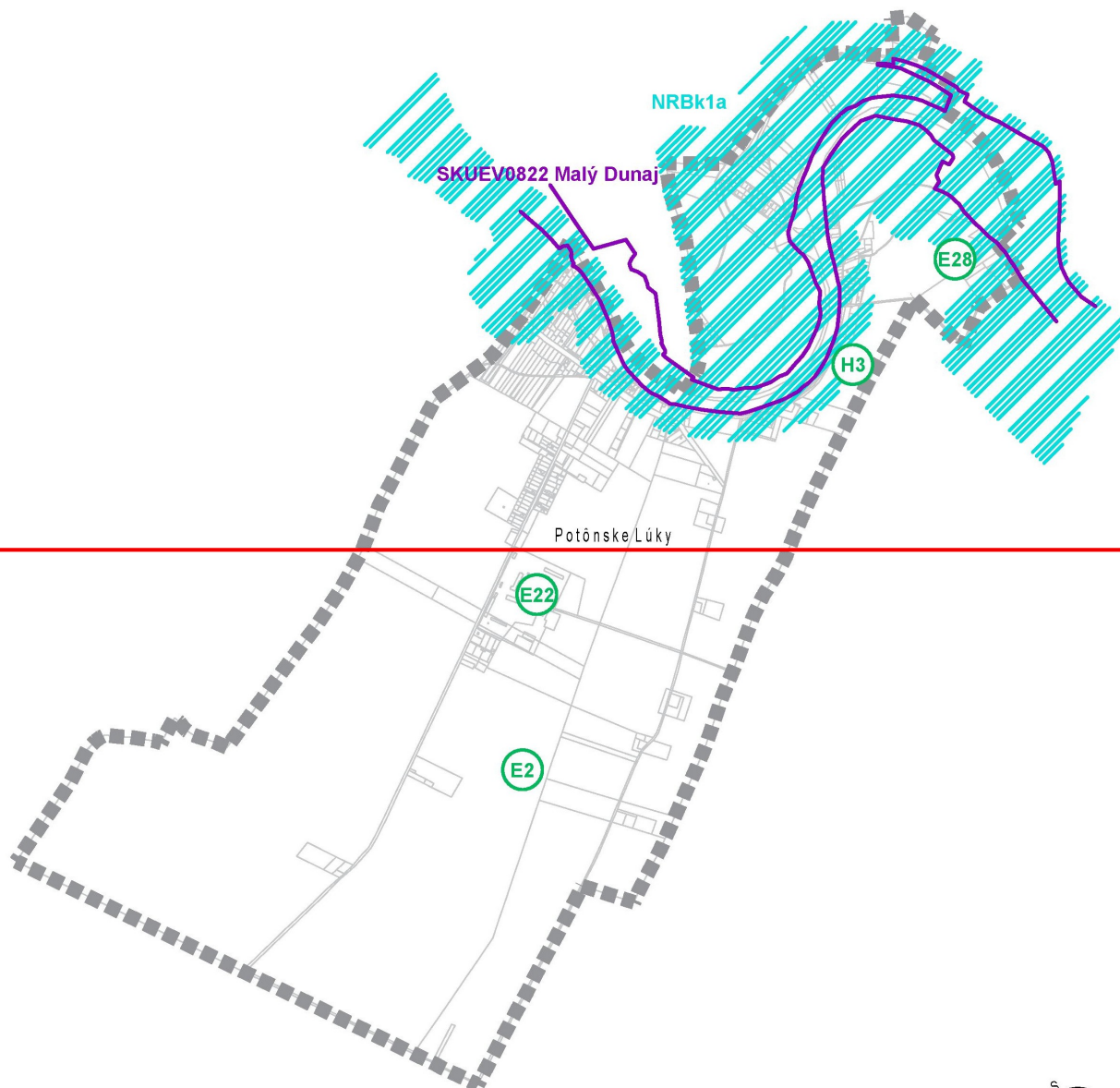
**T** = technická vybavenosť (**VZ** = vodárenský zdroj, **ČOV** = čistiareň odpadových vôd)

**NP** = nezastavané plochy (**PK** = poľnohospodárska krajina - orná pôda, trvalé trávne porasty, záhrady, trvalé kultúry – vinice, sady, líniová zeleň sprievodná a hygienická), **LK** = lesná krajina - lesy hospodárske, nelesná stromová a krovitá vegetácia, vodné plochy a toky, **LP** = lesný park)

**I** = iné funkcie.

 Dopravné plochy a komunikácie a plochy technickej vybavenosti, nachádzajúce sa mimo zastavaného územia obce, nie sú osobitne vymedzené ako priestorové celky regulácie (sú súčasťou nezastavaného územia – priestorové celky regulácie **N1-N3**).

Príloha č. 1: Priemet chránených území a prvkov R-ÚSES okresu Dunajská Streda (2019) do riešeného územia



LEGENDA:

NÁVRH MÚSES

NÁVRHY OCHRANNÉ

STAV      NÁVRH

CHRÁNENÉ ÚZEMIE EURÓPSKEHO VÝZNAMU



NÁVRHY PRVKOV ÚSES PODĽA RÚSES 2019

BIOKORIDOR NADREGIONÁLNEHO VÝZNAMU



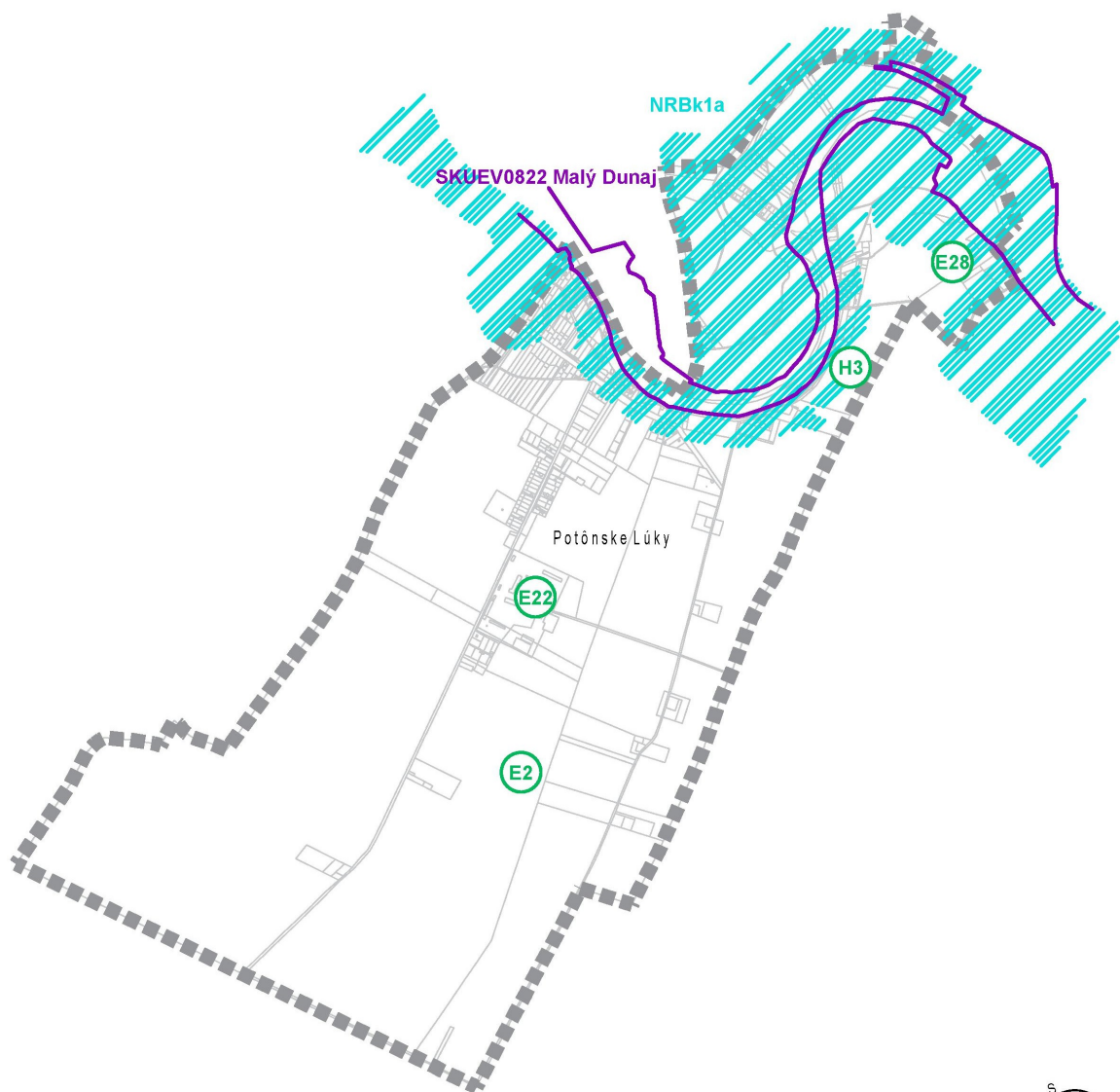
EKOSTABILIZAČNÉ A HYDROEKOLOGICKÉ OPATRENIA

EKOSTABILIZAČNÉ OPATRENIA RÚSES



HYDROEKOLOGICKÉ OPATRENIA RÚSES





LEGENDA:

NÁVRH MÚSES

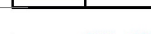
NÁVRHY OCHRANNÉ

STAV NÁVRH

CHRÁNENÉ ÚZEMIE EURÓPSKEHO VÝZNAMU



NÁVRHY PRVKOV ÚSES PODĽA RÚSES 2019



BIOKORIDOR NADREGIONÁLNEHO VÝZNAMU

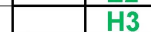


EKOSTABILIZAČNÉ A HYDROEKOLOGICKÉ OPATRENIA

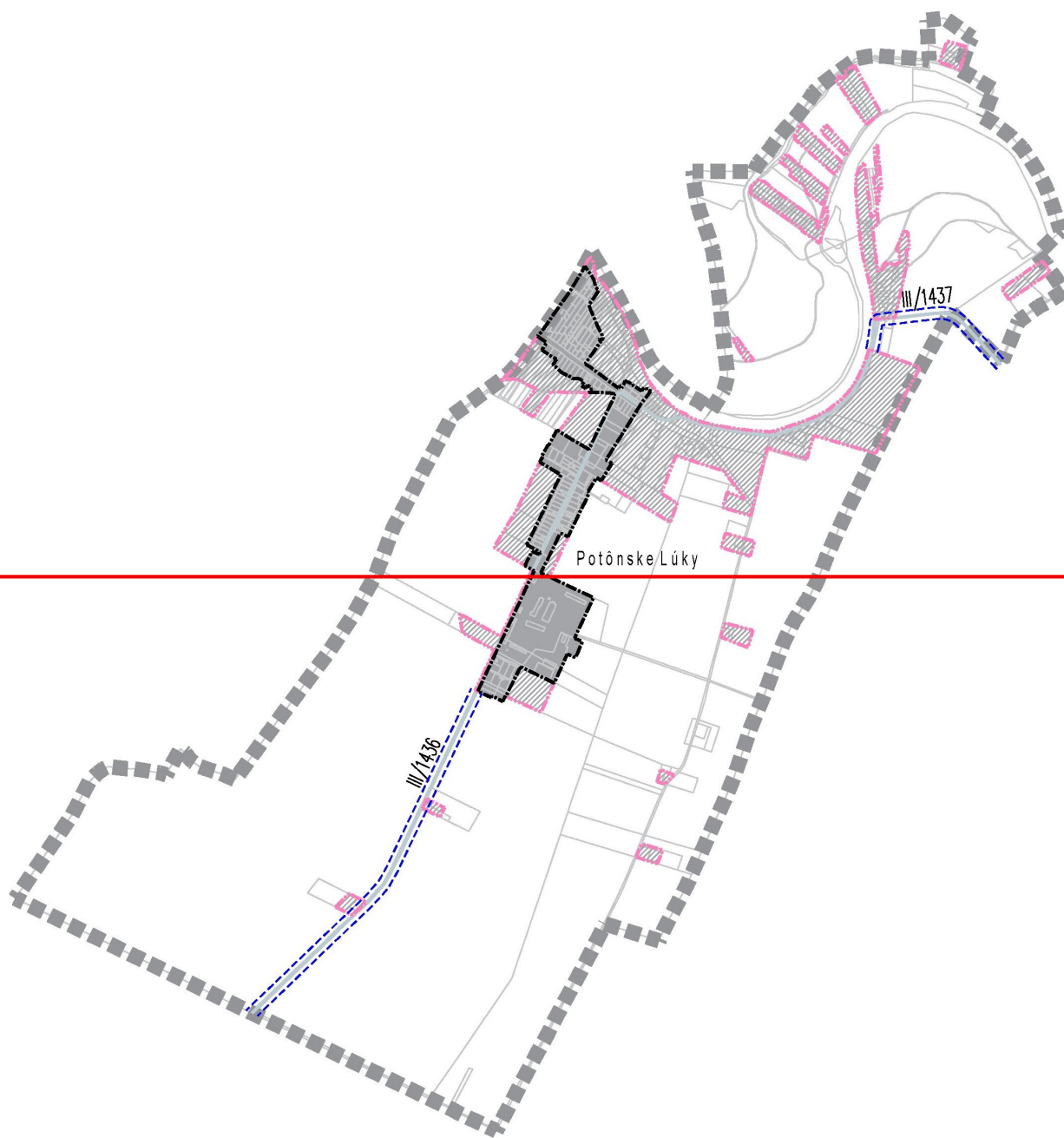
EKOSTABILIZAČNÉ OPATRENIA RÚSES

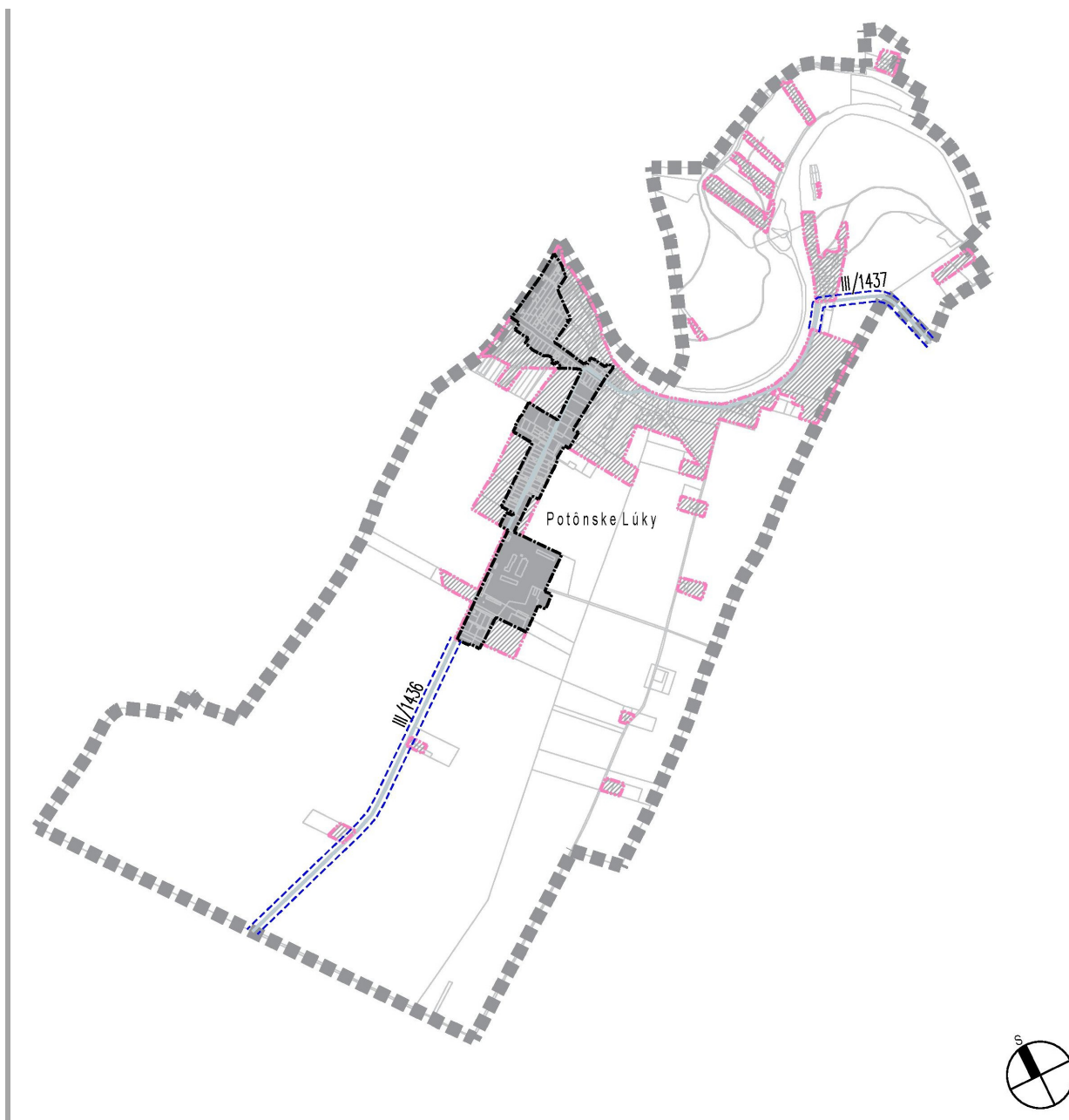


HYDROEKOLOGICKÉ OPATRENIA RÚSES

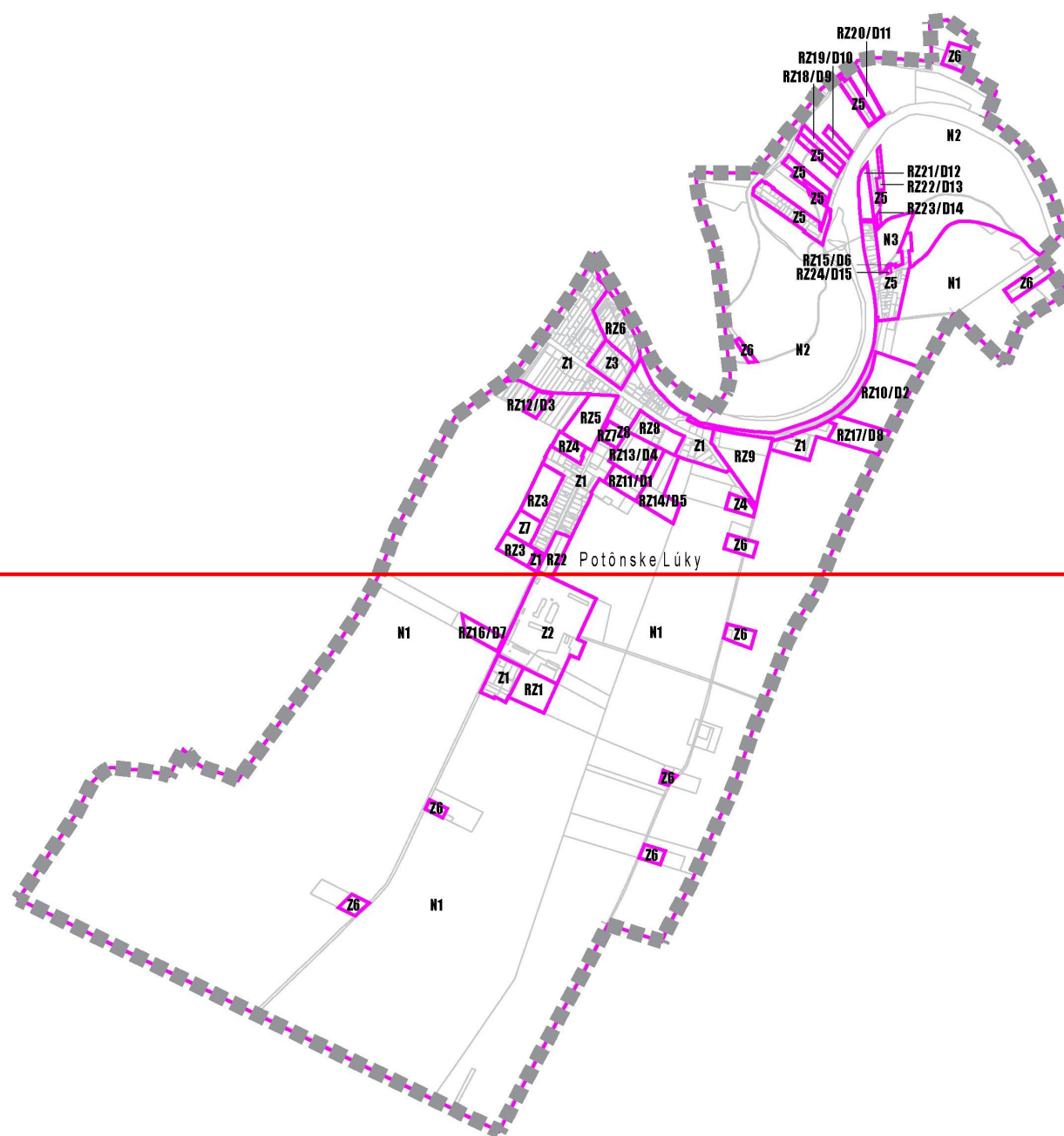


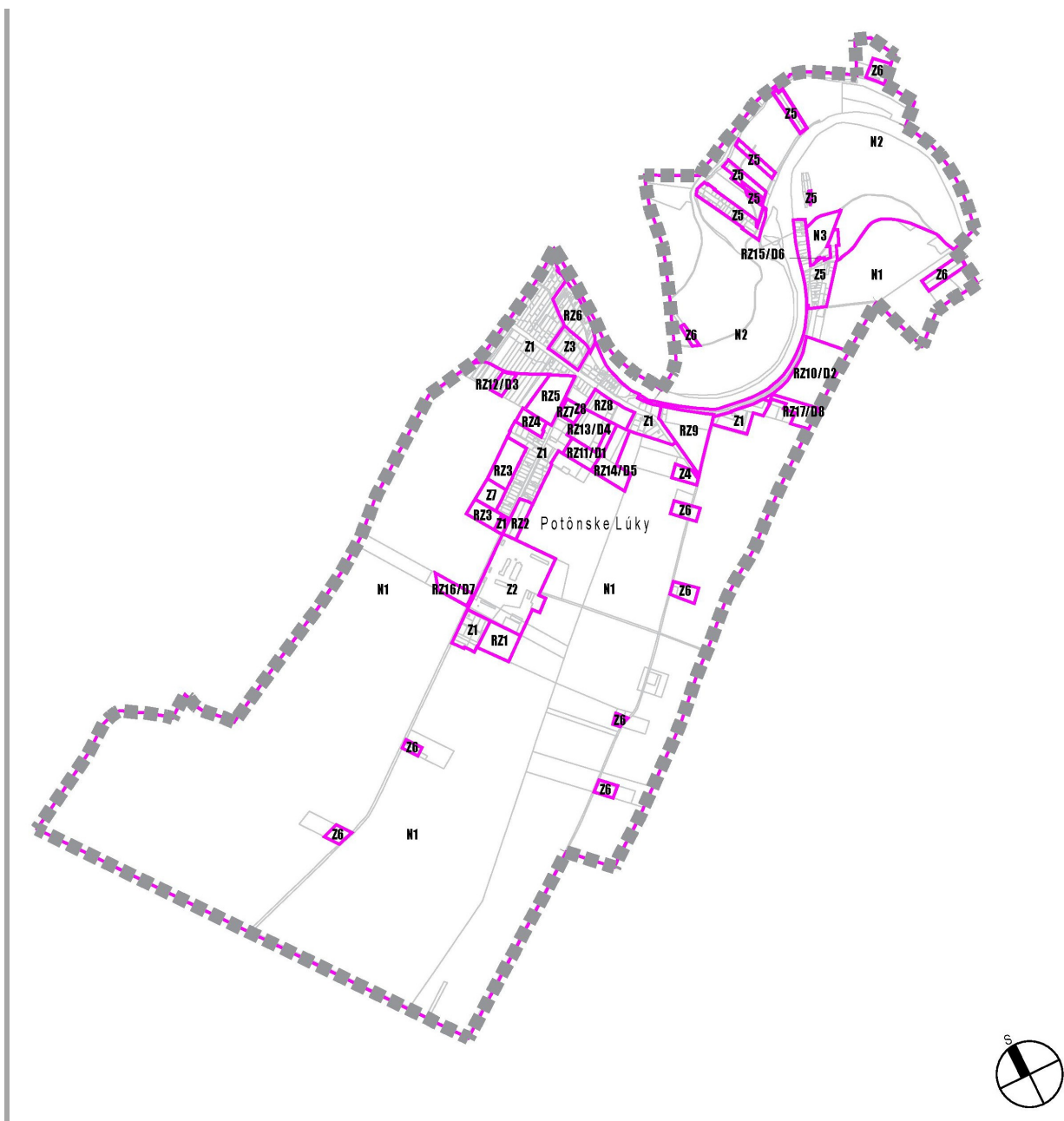
Príloha č. 2: Samostatný výkres hraníc súvisle zastavaného územia obce (čierna čiara = hranica zastavaného územia obce existujúca, ružová čiara = hranica zastavaného územia obce navrhovaná) s vyznačením ochranných pásiem ciest (modrá čiara)





Príloha č. 3 Schéma vymedzenia priestorových celkov regulácie





**Príloha č. 4:**

**Výkres č. 8: Schéma záväzných častí, M 1:2880 (samostatná príloha).**

>> Samostatná príloha - „Zmeny a doplnky č. 01/2007“ (záväzné časti „Zmien a doplnkov č. 01/2007“ sú premietnuté do pôvodného textu kapitoly č. 2.18 „Návrh záväznej časti“ v zodpovedajúcom rozsahu): >>

## Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky

Územný plán obce stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia. Priestorové celky regulácie (funkčné a priestorovo homogénne jednotky) sú priestorovo vymedzené v grafickej časti ako navrhované Doplnky (výkres č. 8).

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky sú podrobne vymedzené v kapitole č. 2.18.2.

## Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch

### Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

Regulatívy priestorového usporiadania majú charakter kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov:

#### Maximálna podlažnosť objektov

- maximálne 2 nadzemné podlažia (+ obytné podkrovia) – v prípade výstavby rodinných domov
- maximálne 4 nadzemné podlažia (+ obytné podkrovia) – v prípade výstavby bytových domov a objektov občianskeho vybavenia, príp. iných objektov.

#### Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa príslušnými normami a predpismi v závislosti od druhu a výšky umiestňovaných zariadení (z hygienických dôvodov) – najmä Vyhláškou č. 532/2002 Z. z. o stavebnotechnických požiadavkách na výstavbu.

#### Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym koeficientom zastavanosti, ktorý je pomerom zastavanej plochy k ploche pozemku, resp. regulačného bloku. V prípade priestorových celkov regulácie č. D1 (rozvojový zámer č. RZ9) a D2 (rozvojový zámer č. RZ10) je hodnota koeficientu zastavanosti  $k_z = 0,3$ .

## Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

Pre priestorové celky regulácie č. D1 (rozvojový zámer č. RZ9) a D2 (rozvojový zámer č. RZ10), definované ako obytné územia, stanovujeme podrobnejšiu reguláciu prípustného a neprípustného využitia plôch:

Prípustné využitie:

- plochy bývania v rodinných (rekreačných) / bytových domoch a prislúchajúce zariadenia (garáže, drobné hospodárske objekty)
- plochy občianskeho vybavenia – zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného prostredia na okolitých parcelách, malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy
- plochy verejnej zelene, športu a rekreácie (ihriská a oddychové plochy)

- plochy podnikateľských aktivít výrobných a nevýrobných bez negatívnych a rušivých vplyvov (drobné remeselné prevádzky)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné súvisiace funkcie

#### Nepripustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu (nákladná doprava, veľkoplošné parkoviská) a skladovacie plochy.

### **Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia**

- zariadenia občianskej vybavenosti umiestniť v prípade potreby ich lokalizácie v rámci navrhovaných plôch v súlade s prípustným funkčným využitím podľa kapitoly č. 2.18.2.

### **Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia územia**

- mimo zastavaného územia rezervovať koridor v šírke ochranného pásma pre výhľadové usporiadanie cesty III. triedy v kategórii C 7,5/60
- v zastavanom území rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty tretej triedy v kategórii MZ 8,5 (8,0)/50, vo funkčnej triede B3
- zabezpečiť dopravné napojenie riešeného územia „Doplnkov č. 01/2007“ na cestu III. triedy podľa podrobnejších stupňov PD v súlade s platnými STN a podľa dohody s príslušným správcom
- komunikácie v navrhovaných obytných zónach (doplnky č. D1 a D2) navrhnuť podľa podrobnejších stupňov PD
- dopravné napojenia komunikácií riešiť samostatne v súlade s platnými STN
- pri projektovaní miestnych komunikácií postupovať podľa STN 73 6110
- posúdiť prípadné zriadenie novej zastávky SAD s ohľadom na dostupnosť
- posúdiť vybudovanie peších a cyklistických trás, šírkové usporiadanie peších a cyklistických trás navrhnuť v ďalších stupňoch PD v zmysle STN 73 6110
- návrh statickej dopravy riešiť v ďalších stupňoch PD na zonálnej úrovni v zmysle STN 73 6110 – odstavovanie vozidiel v obytnej zóne riešiť na vlastných pozemkoch rodinných domov alebo v garážach, kapacitu parkovísk na verejných priestranstvách a pri vybavenosti navrhovať v súlade s STN 73 6110.

### **Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia územia**

- rešpektovať obojstranné ochranné pásmo pobrežných pozemkov vodného toku v zmysle ustanovení § 49 zákona č. 364/2004 o vodách – pozri kapitolu č. 2.18.8.
- všetky prípadné križovania inžinierskych sietí s vodným tokom riešiť v súlade s STN 736822
- ochranu vodných pomerov a vodných zdrojov riešiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách (vypúšťanie odpadových a osobitných odpadových vôd do povrchových vôd)
- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 666/2004 Z. z. o ochrane pred povodňami
- rešpektovať ochranné pásma technických zariadení a líniových stavieb – pozri kapitolu 2.18.8
- postupne zabezpečiť komplexnú technickú vybavenosť riešeného územia „Doplnkov č. 01/2007“ podľa podrobnejších stupňov PD
- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov, zabezpečiť vecnú a časovú koordináciu stavieb prípadných rekonštrukcií existujúcich zariadení mimo riešeného územia s novonavrhovanými stavbami

- vybudovať rozvodnú sieť pitnej vody v navrhovaných plochách (po rekonštrukcii a rozšírení vodovodu), sieť opatřit požiarными hydrantmi
- perspektívne (podľa možností) zokruhovať rozvodnú sieť pitnej vody
- v ďalšom stupni PD preukázať spôsob odvádzania splaškových a dažďových odpadových vôd
- realizovať opatrenia vedúce k zníženiu spotreby tepla na vykurovanie a prípravu TÚV,
- stimulovať inštalovanie slnečných kolektorov na prípravu TÚV na objektoch IBV,
- posúdiť možnosti využitia netradičných zdrojov energie
- vybudovať plynovody v navrhovaných plochách (po zrealizovaní plynifikácie obce)
- na základe urbanistickej koncepcie rozvoja obce bilancovať nároky na el. energiu a navrhnuť riešenie zásobovania el. energiou
- rozvodné el. siete v zastavanom území navrhovať káblovými vedeniami v zemi
- transformovne v zastavanom území uvažovať prednostne murované alebo prefabrikované
- problematiku odpadového hospodárstva riešiť v súlade so zákonom č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, zákonom č. 529/2002 Z. z. o obaloch, Vyhláškou č. 284/2001 Z. z. a Vyhláškou č. 409/2002 Z. z.
- 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 požiarми a súvisiacimi predpismi
- pri navrhovaní zariadení civilnej ochrany (ochranných stavieb pre obyvateľstvo) v ďalších stupňoch dokumentácie (Územný plán zóny, Projektová dokumentácia stavieb) postupovať v zmysle Zákona č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, najmä § 4 citovaného zákona.

## Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene

### Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

- v jednotlivých etapách realizácie územného plánu obce dodržiavať stanovené podmienky a požiadavky predpísané v rozhodnutiach a odborných stanoviskách Krajského pamiatkového úradu Bratislava 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
- rešpektovať lokality, v ktorých boli zistené archeologické náleziská
- na území obce zachovať charakter zástavby a charakter pôdorysu obce bez podstatnejších zmien vo výškovom zónovaní
- pri obnove, destavbe a novej výstavbe zohľadniť mierku pôvodnej štruktúry zástavby
- podporovať kultúrnu identitu obce
- stavebník / investor každej stavby vyžadujúcej si zemné práce (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba, atď.) si od Archeologického ústavu SAV v Nitre už v stupni projektovej prípravy, resp. územného konania vyžiada (v zmysle zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní) vyjadrenie k plánovanej stavebnej akcii vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk. Stanovisko / vyjadrenie AÚ SAV bude slúžiť ako podklad k stanovisku / rozhodnutiu Pamiatkového úradu SR alebo Krajskému pamiatkovému úradu v zmysle zákona 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu. Podľa § 37 ods. 3 citovaného zákona „O nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum rozhoduje pamiatkový úrad. V prípade záchranného archeologického výskumu PÚ vydá rozhodnutie po predchádzajúcom vyjadrení archeologického ústavu ( § 7 – Arch. ústav SAV ). Vyjadrenie Archeologického ústavu SAV nenahrádza v územnom a stavebnom konaní príslušného stavebného úradu stanovisko/rozhodnutie

príslušného špecializovaného orgánu štátnej správy v oblasti ochrany pamiatkového fondu, t. j. príslušného Krajského pamiatkového úradu SR.

V jednotlivých stavebných etapách realizácie a uplatňovania územného plánu v praxi, bude podmienkou pre vydanie stavebného povolenia v oprávnených prípadoch požiadavka na zabezpečenie archeologického výskumu.

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

- rešpektovať navrhované prvky ÚSES v blízkosti plochy č. D2 – interakčný prvok líniový a biokoridor nadregionálneho významu Malý Dunaj – v súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. vypracovať ich presné vymedzenie
- nezasahovať a chrániť existujúci prvok ÚSES a jeho brehové porasty, funkčnosť biokoridoru a zabezpečiť rešpektovanie jeho ochrany pred zástavbou min 20m od hranice nadregionálneho biokoridoru
- realizáciu výstavby v ploche doplnku č. D2 riešiť s ohľadom na max. ochranu prírody po dohode s príslušným orgánom ochrany prírody a podľa nasledovných zásad:
  - v miestach dotyku navrhovanej lokality D2 s nadregionálnym biokoridorom navrhnúť a zabezpečiť výsadbu kvalitnej krajinej a verejnej zelene s izolačnou funkciou s využitím pôvodných druhov drevín
  - v prípade realizácie zámeru D2 je bezpodmienečne nutné zabezpečiť napojenie tejto lokality na verejnú kanalizáciu, resp. vybudovanie vlastnej ČOV s terciálnym stupňom dočisťovania (koreňové čističky, biologická nádrž alebo rybník) pred zaústením do recipientu.
- zachovať prirodzený charakter toku, brehových porastov a biotopov Malého Dunaja
- nenarušovať priaznivý stav biotopov európskeho a národného významu, nerealizovať zásahy do týchto biotopov
- mokradňové biotopy susediace s navrhovanými zámermi udržiavať v priaznivom stave, t. j. nerealizovať zásahy, ktoré by mohli tieto biotopy narušiť, poškodiť alebo zničiť
- zabezpečiť odstránenie nelegálnych skládok odpadov v blízkosti prvkov ÚSES (ak sa tam nachádzajú) a následnú revitalizáciu tohoto územia (odpad odviezť na skládku TKO, nie zahrnúť rekultivačnou zeminou!), zabezpečiť zamedzenie vzniku takýchto skládok
- zabezpečiť odstraňovanie invázných a nepôvodných druhov drevín z nadregionálneho biokoridoru Malý Dunaj
- nevysádzať nepôvodné a invázne druhy rastlín a drevín
- dodržiavať režim ochrany v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný Ostrov (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)
- navrhovaná zmena funkčného využitia územia plochy č. D1 a D2 bude z hľadiska ochrany a krajiny možná za podmienky, že do projektovej dokumentácie pre územné a stavebné konanie budú zapracované a následne zrealizované tieto ekostabilizačné opatrenia:
  - prvky lokálneho ÚSES konkretizovať v plošných alebo pásových výsadbách stromov s krovitým podrastom, alebo v trvalých trávnych porastoch, ponechať dostatočne veľké plochy bez stavebných prvkov a inžinierskych sietí
  - realizačný projekt osadenia domov a ulíc vyhotoviť tak, aby ostalo miesto aj na vytvorenie funkčnej stromovej zelene s krovitým podrastom bez kolízie s podzemnými a vzdušnými vedeniami inžinierskych sietí
  - iné opatrenia vyplývajúce z požiadaviek orgánu ochrany prírody v ďalších stupňoch PD.

## Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

- realizáciu výstavby podmieniť vybudovaním vnútrozonálnych rozvodov inžinierskych sietí s dostatočnou kapacitou a v potrebnom časovom predstihu – zabránenie znečisteniu podzemných vôd, ovzdušia
- urbanizáciu územia usmerňovať s ohľadom na max. ochranu prírody (ochrana nadregionálneho biokoridoru v blízkosti riešeného územia)
- v rámci kolaudačného konania preukázať, že voda dodávaná do spotrebiska predmetnej výstavby spĺňa kritériá NV SR č. 354/2006 Z. z.
- obytné domy riešiť tak, aby sa vylúčilo ich vzájomné tienenie a dodržali sa vo vnútorných priestoroch určených na dlhodobý pobyt ľudí vyhovujúce svetlotechnické podmienky podľa NV SR č. 353/2006 Z. z. o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia
- stavebno-technické riešenie obytných domov v podrobnostiach zosúladiť s požiadavkami STN 73 4301 Budovy na bývanie
- pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a s ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva
- obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou
- 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)
- v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie
- 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, Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, Zákon č. 578/2003 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov, Zákon č. 39/2007 o veterinárnej starostlivosti, Zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (Vodný zákon), Zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.

## Vymedzenie zastavaného územia obce

Pre navrhované plochy č. D1 a D2 riešeného územia „Doplnkov č. 01/2007“ platí požiadavka zahrnutia plochy do zastavaného územia obce (ZÚ).

## Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

V riešenom území „Doplnkov č. 01/2007“ je potrebné vymedziť tieto ochranné pásma:

- ochranné pásmo min. 10 m od brehovej čiary vodohospodársky významného vodného toku Malý Dunaj, navrhované z dôvodov vykonávania činnosti správcu toku. Do tohto územia nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, žiadne pevné stavby ani súvislú vzrastlú zeleň. Toto územie nie je možné poľnohospodársky obhospodarovať. Musí byť zachovaný prístup mechanizácie správcu vodného toku a povodia k pobrežným pozemkom z dôvodu údržby a kontroly. Všetky prípadné križovania inžinierskych sietí s vodným tokom musia byť riešené podľa STN 73 6822 – Križovanie a súbehy vedení s vodnými tokmi a akékoľvek stavebné aktivity v ochrannom pásme tokov musia byť prerokované so správcom toku a povodia.

- ochranné pásmo ciest III. triedy stanovené mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavanie 20 m od osi komunikácie – ochranné pásmo v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.,

*Na ochranu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií a premávky na nich mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavanie slúžia cestné ochranné pásma. Hranicu cestného ochranného pásma cesty I. (III.) triedy určujú zvislé plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti 50 (20) m od osi vozovky, nad a pod pozemnou komunikáciou. V zmysle § 11 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov je v cestných ochranných pásmach zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnicu, cesty alebo miestne komunikácie alebo premávku na nich., príslušný cestný správny orgán povoľuje v odôvodnených prípadoch výnimky z tohto zákazu alebo obmedzenia. Obmedzenia v ochranných pásmach sa nevzťahujú na súčasti diaľnic, ciest a miestnych komunikácií, označovníky zastávok, zastávky a čakárne hromadnej dopravy, meračské značky, signály a ich zariadenia na mapovanie, ak sú umiestnené tak, aby nezhoršovali bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky a nestážovali údržbu komunikácie.*

- ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (existujúce vedenie VN 22 kV v ploche č. D2, po vykonaní prekládky sa neuplatňuje) v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:

od 1 kV do 35 kV vrátane: 1. pre vodiče bez izolácie 10 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m, 2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m, v súvislých lesných priesekoch 2 m, 3. pre zavesené káblové vedenie 1 m

v ochrannom pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané:

- zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky
- vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m
- vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou
- uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky
- vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku
- vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy
- vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia
- vlastník pozemku je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a príjazd k vedeniu a na tento účel umožniť prevádzkovateľovi udržiavať voľný pruh pozemkov (bezlesie) v šírke 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej z vonkajšej strany nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podporného bodu).

- ochranné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 56 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia (navrhované potrubia):

1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa

- bezpečnostné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 57 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia (navrhované potrubia):

určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe

- ochranné pásmo vodovodov a kanalizácií v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov: do priemeru DN 500 1,5 m na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia, priemeru DN500 a viac 2,5 m na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia (navrhované potrubia)
- ochranné pásmo telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o telekomunikáciách č. 195/2000 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia.

V riešenom území nie je potrebné vymedziť žiadne chránené územia.

Letecký úrad ako dotknutý orgán štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy je v zmysle §28 odsek 2 a §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) potrebné požiadať o súhlas pri stavbách:

- stavieb a zariadení vysokých 100 m a viac nad terénom
- stavieb a zariadení vysokých 30 m a viac umiestnených na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu
- zariadení, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice
- zariadení, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje.

### **Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny**

V riešenom území nie je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby, ani plochy na delenie a sceľovanie pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny.

### **Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny**

Pre riešené územie „Doplnkov č. 01/2007“ nie je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny.