



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KOSTOLNÁ PRI DUNAJI ZMENY A DOPLNKY Č.6/2021



www.cityplan.eu

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KOSTOLNÁ PRI DUNAJI - ZMENY A DOPLNKY Č. 6/2021

Obstarávateľ:

Obec Kostolná pri Dunaji

Poverený obstarávaním:

Ing. arch. Karol Ďurenec

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 335

Zhotoviteľ:

CITYPLAN, s.r.o. Bratislava

Dátum spracovania:

apríl 2021

Hlavný riešiteľ:

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

Odborná spolupráca:

Martin Brezovský (energetika)

Ing. Mária Dobošová (vodné hospodárstvo)

Ing. Pavol Klúčik (doprava)

Ing. Marta Copláková (environmentálne aspekty a poľnohospodárstvo)

Obsah

A. Textová časť

1. Základné údaje	4
1.1 Dôvody na obstaranie zmien a doplnkov ÚPN obce	4
1.2 Hlavné ciele riešenia	4
1.3 Spôsob spracovania zmien a doplnkov ÚPN obce	4
2. Riešenie územného plánu (smerná časť)	13
2.1 Navrhované rozvojové zámery	13
2.2 Popis navrhovaných rozvojových zámerov	15
2.3 Základné demografické údaje	18
2.4 Návrh bývania	18
2.5 Návrh občianskej a sociálnej vybavenosti	19
2.6 Návrh výroby	19
2.7 Návrh športu a rekreácie	19
2.8 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia územia	19
2.9 Vymedzenie prieskumných území, CHLÚ a dobývacích priestorov	23
2.10 Ochrana prírody a krajiny, vplyv na životné prostredie	23
2.11 Návrh ochrany a využívania kultúrno-historických hodnôt	24
2.12 Návrh na odňatie poľnohospodárskej pôdy (Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde)	24
3. Záväzná časť.....	26
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	26
3.2 Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia	31
3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia	37
3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia	37
3.5 Zásady a regulatívy starostlivosti o ŽP	38
3.6 Vymedzenie zastavaného územia obce	39
3.7 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	39
3.8 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny	39
3.9 Rozvojové zámery pre ktoré je potrebné obstaráť ÚPN-zóny	40
3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb	40

3.11 Stavebné uzávery	40
3.12 Zásady a regulatívy ochrany a využívania kultúrno-historických hodnôt	40

B. Grafická časť

- Výkres č. 1: Výkres širších vzťahov (M 1:10000)
- Výkres č. 2: Komplexný návrh riešenia priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (M 1 : 2 880, M 1:5000)
- Výkres č. 3: výkres riešenia verejného dopravného vybavenia územia (M 1:2880)
- Výkres č. 4: výkres riešenia verejného technického vybavenia územia - plyn, elektrická energia a telekomunikácie (M 1:2880)
- Výkres č. 5: Výkres riešenia verejného technického vybavenia územia - zásobovanie vodou a odkanalizovanie (M 1:2880)
- Výkres č. 6: Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely (M 1:5000)
- Výkres č. 7: Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny - návrh prvkov územného systému ekologickej stability (M 1:10000)
- Výkres č. 8: Schéma záväzných častí (M 1:5000)

1. Základné údaje

1.1 Dôvody na obstaranie zmien a doplnkov ÚPN obce

Dopĺňa sa nasledovný text:

Obstaranie zmien a doplnkov č. 6/2021 územného plánu obce Kostolná pri Dunaji vyvolali požiadavky obce, fyzických a právnických osôb, týkajúce sa rozšírenia plôch pre výstavbu, ako aj požiadavka optimalizácie a zjednotenia zásad a regulatívov vzhľadom na aktuálny stavebný vývoj v obci. Ďalším dôvodom na obstaranie zmien a doplnkov č. 1 bolo zosúladenie s platnou legislatívou a s platným územným plánom regiónu, v znení zmien a doplnkov.

1.2 Hlavné ciele riešenia

Dopĺňa sa nasledovný text:

Hlavným cieľom riešenia zmien a doplnkov č. 6/2021 je:

- zhodnotiť rozvojový potenciál územia z hľadiska jednotlivých urbanistických funkcií
- spresniť regulatívy za účelom zamedzenia nevhodnej výstavby
- eliminovať problémy v oblasti dopravy a podporiť udržateľné formy dopravy

1.3 Spôsob spracovania zmien a doplnkov ÚPN obce

Dopĺňa sa nasledovný text:

Zmeny a doplnky č. 6/2021 sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii, v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len "stavebný zákon") v znení neskorších predpisov, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

V súlade s metodickým usmernením MDV SR zo dňa 19. 05. 2020 sú zmeny a doplnky spracované na poklade doterajšej platnej územnoplánovacej dokumentácie. Rešpektované je pôvodné členenie textu, pričom sa postupovalo analogicky novelizácii právneho predpisu, t.j. uvedením odkazov na dopĺňaný text a vypúšťaný text.

Nakoľko ide o čiastkové modifikácie, nie je účelné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie. Textová časť je spracovaná vo forme odkazov na

predmetnú kapitolu, podkapitolu, prípadne odsek, ktoré sa menia alebo dopĺňajú. Tento spôsob spracovania však sťažuje skutočnosť, že nie vo všetkých predchádzajúcich zmenách a doplnkoch bola pôvodná štruktúra a číslovanie kapitol dôsledne dodržané, pričom predchádzajúce zmeny a doplnky neboli spracované "novelizačnou" formou.

V grafickej časti sú zmeny a doplnky sú zakreslené na priesvitkách. Podklad priesvitiek predstavujú výrezy pôvodných výkresov v znení. Priesvitky s podkladom sú vyhotovené v integrovanom tlačovom výstupe (výkres so zosvetleným podkladom). Rozvojové zámery dopĺňané v zmenách a doplnkoch č. 6/2021 sú odlišené modrým orámovaním.

Metodika spracovania, názvy výkresov a kapitol v textovej časti, ako aj spôsob zobrazenia javov vo výkresoch a spôsob označovania rozvojových zámerov v maximálnej miere vychádza z doterajšej ÚPD.

1.3.1 Zhodnotenie súladu riešenia s pôvodnou ÚPD

Doplná sa nasledovný text:

Riešenie zmien a doplnkov č. 6/2021 je plne v súlade s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní pre územný plán obce Kostolná pri Dunaji, ktoré bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Kostolnej pri Dunaji č. 95/2004 zo dňa 01. 12. 2004.

Riešenie zmien a doplnkov pokračuje v napĺňaní hlavných cieľov rozvoja územia podľa platného územného plánu obce Kostolná pri Dunaji a jej zmien a doplnkov č. 1/2007, 2/2008, 3/2009, 4/2014 a 5/2018. Je tiež v súlade s požiadavkami na riešenie jednotlivých funkčných subsystémov obce a odvetvových koncepcií.

1.3.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Celý pôvodný text kapitoly sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu zosúladenia s aktuálnou nadradenou ÚPD):

Územný plán regiónu Bratislavský samosprávny kraj bol schválený uznesením č. 60/2013 dňa 20.09.2013 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením BSK č. 1/2013 zo dňa 20.09.2013. Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN regiónu Bratislavský samosprávny kraj boli schválené uznesením č. 94/2017 dňa 29.09.2013 a ich záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením BSK č. 3/2017 zo dňa 29.09.2017 s účinnosťou od 26.10.2017.

Záväzná časť územného plánu regiónu je záväzným podkladom pre riešenie Územného plánu obce Kostolná pri Dunaji. Sú v nej určené niektoré všeobecné podmienky pre rozvoj miest a obcí, ako aj konkrétne požiadavky vzťahujúce sa na riešené územie:

1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania osídlenia a zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja urbanizácie

- 1.2. V oblasti celoštátnych a nadregionálnych vzťahov:
 - 1.2.3. sledovať v sídelnom rozvoji kraja vytváranie polycentrického konceptu vo väzbe na centrá a osídlenie susediacich krajov,
- 1.3. V oblasti regionálnych vzťahov:
 - 1.3.1. formovať sídelnú štruktúru kraja ako kompaktný, vzájomne previazaný hierarchický systém osídlenia,
 - 1.3.2. rozvíjať podmienky pre vytváranie lokálnych centier v suburbánnom priestore v záujme zabezpečenia potrieb v rozvojových priestoroch na adekvátnu pracoviskovú a obslužnú infraštruktúru,
 - 1.3.8. vytvárať rovnocenné podmienky rozvoja mestských a vidieckych priestorov s cieľom zabezpečenia rovnocenných životných a pracovných podmienok obyvateľstva, čo predpokladá:
 - 1.3.8.1. riešiť vzťah urbánnych a rurálnych území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka zohľadňujúc kultúrnohistorické a urbanisticko-architektonické danosti,
 - 1.3.8.3. riešiť rozvoj obcí tak, aby sa s rozvojom obytných, výrobných a ostatných funkčných plôch a zariadení v obci budovala adekvátna sociálna infraštruktúra, verejná dopravná a technická vybavenosť (siete a zariadenia zásobovania vodou, odkanalizovania, siete a zariadenia energetického zásobovania a pod.) napojená na nadradenú sieť zabezpečujúca potrebný štandard a komfort nového aj existujúceho funkčného využívania územia obce,
 - 1.3.8.4. vytvárať podmienky dobrej dostupnosti vidieckych priestorov k sídelným centrom podporou verejného dopravného a technického vybavenia prepájajúceho jednotlivé sídelné celky a dosiahnuť tak vytváranie rovnocenného kultúrneho a pracoviskového prostredia všetkých územných súčastí kraja,
 - 1.3.8.5. riešiť rozvoj obcí vidieckeho priestoru tak, aby sa v maximálnej miere zachoval ich pôvodný špecifický urbanisticko-architektonický charakter (vinohradnícky, poľnohospodársky, podhorský a pod. v súlade s krajinnými typmi primárnej krajiny),
 - 1.3.8.6. riešiť rozvoj obcí tak, aby sa zachoval pôvodný charakter a ráz okolitej krajiny (krajinný typ nížinný lužný pozdĺž tokov riek, nížinný lužný poľnohospodársky, podhorský, podhorský vinohradnícky, horský a pod.) a za tým účelom:
 - 1.3.8.6.1. nevytvárať pri rozvoji obcí nových, v krajine samostatne ležiacu zástavbu mimo kompaktného zastavaného územia obcí,

- 1.3.8.6.3. vytvárať pri stavebnom rozvoji obcí predpoklady ich kompaktného rozvoja primárnym využívaním voľných, nezastavaných územných častí zastavaného územia obcí a revitalizáciou a znovu využitím opustených stavebných území (tzv. brownfield),
- 1.4. V oblasti klimatických zmien a adaptácie na klimatické zmeny:
 - 1.4.1. zlepšovať klimatické pomery a znižovať emisie kysličníka uhličitého a ostatných emisií podmienených rozvojom sídlenia, čo predpokladá:
 - 1.4.1.1. koncentrovať sídelný rozvoj predovšetkým do existujúcich zastavaných území centier osídlenia a pozdĺž rozvojových urbanizačných osí v nadväznosti na hromadnú verejnú dopravu,
 - 1.4.1.2. zvyšovať vnútornú diverzitu sídelných štruktúr medzi infraštruktúrami, objektmi a zelenými priestormi ako predpoklad vytvorenia náležitej mestskej klímy a cirkulácie vzduchu,
 - 1.4.1.3. vytvárať a podporovať systém plôch zelene v sídlach v prepojení do príľahlej krajiny,
 - 1.4.1.4. zamedzovať vytváraniu monoštruktúrneho sídelného rozvoja v záujme zabezpečenia funkčnosti a odolnosti sídelného prostredia.
 - 1.4.2. v záujme adaptácie sídelných systémov na klimatické zmeny pri sídelnom rozvoji nenavrhať plochy na zastavanie, ktoré:
 - 1.4.2.1. sú ohrozované prírodnými/živelnými úkazmi ako sú napr. záplavy, zosuvy, erózie a pod.,
 - 1.4.2.2. môžu byť využité na zmiernenie prírodných/živelných úkazov ako sú plochy a pásy zelene regionálneho významu,
 - 1.4.2.3. zmierňujú klimatické zmeny, resp. zlepšujú klimatické podmienky ako sú regionálne pásy zelene, zelené cezúry, chránené prírodné plochy a pod.,
 - 1.4.2.4. napomáhajú zachovať povrchovú a podzemnú vodu v území, umožňujú infiltračnú schopnosť územia ako sú napr. prirodzené podmáčané plochy, bariny/mokrade, rašeliniská, lesné porasty, brehové porasty a pod.
 - 1.4.2.5. umožňujú posilňovanie biodiverzity a migráciu druhov fauny a flóry do vhodných stanovišť.

2. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja hospodárstva

- 2.2. V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva:
 - 2.2.2. minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej a lesnej pôdy,
 - 2.2.3. navrhovať funkčné využitie územia tak, aby čo najmenej narúšalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie a aby navrhované riešenie bolo z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy najvhodnejšie,

- 2.2.4. zohľadňovať pri územnom rozvoji výraznú ekologickú a environmentálnu funkciu, ktorú poľnohospodárska a lesná pôda popri produkčnej funkcii plní so sústredením pozornosti na výraznú vodozadržnú funkciu trvalých kultúr a lesa obhospodarovaného prírode blízkym spôsobom,

3. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry

- 3.3. V oblasti sociálnych vecí:
 - 3.3.3. očakávať nárast podielu obyvateľov v poproduktívnom veku v súvislosti s predpokladaným demografickým vývojom a zabezpečiť vo vhodných lokalitách primerané nároky na zariadenia poskytujúce pobytovú sociálnu službu (pre seniorov, pre občanov so zdravotným postihnutím).
- 3.4. V oblasti duševnej a telesnej kultúry:
 - 3.4.4. rozvíjať zariadenia pre športovo-telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v mestskom aj vidieckom prostredí v záujme zlepšenia zdravotného stavu obyvateľstva.

4. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva

- 4.1. Rešpektovať prioritu prírodného prostredia ako nevyhnutnej podmienky optimálneho fungovania rozvoja cestovného ruchu, ktorý sa v rozhodujúcej miere viaže na prírodné a krajinné prostredie a podporovať aktivity súvisiace so starostlivosťou o krajinu a s aktívnym spôsobom jej ochrany.
- 4.5. Podporovať miestnu produkciu a miestnu kultúru, ako základ rozvoja rôznych foriem turizmu.

5. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

- 5.1. V oblasti starostlivosti o životné prostredie:
 - 5.1.1. zohľadňovať pri rozvoji urbanizácie pôsobenie hluku z dopravy (vrátane zámeru zmien hlukového zaťaženia z leteckej dopravy) a v prípade potreby navrhovať protihlukové opatrenia,
- 5.2. V oblasti ochrany prírody:
 - 5.2.5. v chránených územiach a v územiach, ktoré sú súčasťou prvkov ÚSES zosúladiť trasovanie a charakter navrhovaných turistických a rekreačných trás s požiadavkami ochrany prírody, usmerňovať pohyb len po už vyznačených trasách,
- 5.3. V oblasti vytvárania a udržiavania ekologickej stability:
 - 5.3.2. rešpektovať a zohľadňovať v území BSK vymedzené prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES) regionálnej úrovne (regionálne biocentrá a regionálne biokoridory),

- 5.3.3. podporovať ekologicky optimálne využívanie územia a obnovenie funkčného územného systému ekologickej stability (ÚSES), biotickej integrity krajiny a biodiverzity,
- 5.3.6. rešpektovať a minimálne zasahovať do vodného režimu lučných lesov v oblastiach Dunaja, Moravy a ich prítokov tak, aby nedochádzalo k odumieraniu lesných porastov,
- 5.3.8. podporovať zachovanie pôvodných lesov v nivách riek ako aj zachovanie pôvodnej nelesnej drevinovej vegetácie najmä pozdĺž vodných tokov a skanalizovaných vodných tokov podporovať výsadbu nelesnej drevinovej vegetácie a trvalo trávnych porastov pri dodržaní protipovodňových preventívnych opatrení,
- 5.3.9. podporovať zakladanie trávnych porastov, ochranu mokradí a zachovanie prírodných depresí, spomalenie odtoku vody v deficitných oblastiach a zachovanie starých ramien a meandrov v okolí Dunaja, Moravy a Malého Dunaja,
- 5.3.10. podporovať v miestach s intenzívnou veternou a vodnou eróziou protieróznou ochranu pôdy uplatnením prvkov územného systému ekologickej stability, a to najmä biokoridorov v kritických miestach Podunajskej a Záhorskej nížiny,
- 5.3.15. podporovať zachovanie ekologicky významných fragmentov lesov s malými výmerami v poľnohospodársky využívanéj krajine, zvyšovať ich ekologickú stabilitu prostredníctvom ich obnovy dlhovekými pôvodnými drevinami podľa stanovištných podmienok.
- 5.4. V oblasti využívania prírodných zdrojov a iného potenciálu územia:
 - 5.4.1. rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako limitujúci faktor rozvoja urbanizácie s prihliadaním na významnosť jednotlivých krajinných typov (horský, lesný, vinohradnícky, poľnohospodársky, riečny), a zabezpečiť ochranu najkvalitnejších a najproduktívnejších poľnohospodárskych pôd pred ich zástavbou,
 - 5.4.5. podporovať proces revitalizácie krajiny a ochrany prírodných zdrojov v záujme zachovania a udržania charakteristických črt krajiny a základných hodnôt krajinného obrazu,
 - 5.4.6. zohľadňovať v územnom rozvoji a urbanizácii krajiny princíp zadržiavania vôd v území a zamedzenia erózie pôdy,
 - 5.4.9. rešpektovať vyhlásenú chránenú vodohospodársku oblasť Žitný ostrov (CHVO) a neotvárať v CHVO Žitný ostrov nové lokality na ťažbu štrkopieskov.

6. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania z hľadiska starostlivosti o krajinu

- 6.1. Rešpektovať, chrániť a rozvíjať krajinu ako zdroj podporujúci hospodárske činnosti a rast pracovných príležitostí v oblasti starostlivosti o krajinu a jej prírodné zdroje.
- 6.3. Rešpektovať krajinu ako základnú zložku kvality života ľudí v mestských i vidieckych oblastiach, v pozoruhodných, všedných i narušených územiach a považovať ju za základný prvok ich priestorovej identity.
- 6.4. Uplatňovať pri územnom rozvoji obcí aktívny spôsob ochrany prírody a krajiny.
- 6.8. Rešpektovať a chrániť pri rozvoji jednotlivých funkčných zložiek v území základné charakteristiky primárnej krajinnej štruktúry – nielen ako potenciál územia ale aj ako faktor limitujúci a ako faktor napomáhajúci adaptácii na klimatické zmeny:
 - 6.8.1. podporovať a ochraňovať vo voľnej krajine nosné prvky jej estetickú kvalitu a typického charakteru – vinice a vinohrady, prirodzené lesné porasty, lúky a pasienky, nelesnú drevinovú vegetáciu v poľnohospodárskej krajine v podobe remízok, medzí, stromoradií, ako aj mokrade a vodné toky s brehovými porastmi,
 - 6.8.2. rešpektovať pri územnom rozvoji ako aj pri umiestňovaní akejkoľvek aktivity do územia (bývanie, výroba, doprava, rekreácia, technická infraštruktúra, a pod.) charakter, vlastnosti a kultúrno-estetické hodnoty jednotlivých krajinných typov,
 - 6.8.3. rešpektovať prioritu prírodného prostredia ako nevyhnutnej podmienky optimálneho fungovania ostatných funkčných zložiek v území,
 - 6.8.4. zabezpečovať diverzifikáciu krajiny a krajinných štruktúr (heterogenita ekosystémov, rozmanitosť vegetácie, morfológia terénu a pod.).
- 6.16. Chrániť a rozvíjať obraz poľnohospodárskej krajiny:
 - 6.16.1. chrániť prírodné zdroje pomocou vhodného spôsobu funkčného využitia a priestorového usporiadania územia,
 - 6.16.2. obohacovať obraz poľnohospodárskej krajiny prvkami krajinnej zelene s významným krajnotvorným efektom – drobné lesné plochy, lemové spoločenstvá lesov, brehové porasty, aleje, stromoradia, remízky, stromy solitéry, rozptýlená zeleň v poľnohospodárskej krajine,
 - 6.16.3. podporovať udržiavanie hraničných spoločenstiev, ako plôch s významnou zadržiavacou (vododržnou), ochrannou a estetickou funkciou.

7. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania z hľadiska zachovania kultúrno-historického dedičstva

- 7.2. Rešpektovať kultúrno-historické dedičstvo, predovšetkým vyhlásené kultúrne pamiatky vrátane ich prostredia, vyhlásené a navrhované na vyhlásenie pamiatkové územia (pamiatkové rezervácie, pamiatkové zóny) a ich ochranné pásma vrátane

ich krajinného kontextu (siluety, panorámy), ako aj objekty vedené v evidenciách pamätihodností miest a obcí.

8. Zásady a regulatívy rozvoja nadradeného verejného dopravného vybavenia

- 8.10. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru regionálnych ciest nadregionálneho významu – koridory ciest
 - 8.10.2. (Šamorín) – Senec – Pezinok – Malacky – Záhorská Ves,
- 8.14. Zohľadňovať v procese umiestňovania nových dopravných trás a zariadení dopravy, ako aj v procese rekonštrukcie uť existujúcich prvkov dopravnej vybavenosti, prírodné zdroje ako strategické existenčné zdroje spoločnosti.
 - 8.14.3. Podporovať rekonštrukciu a homologizáciu ciest II. a III. triedy v zázemí sídelných centier v parametroch pre prevádzku autobusovej hromadnej dopravy a v záujme vytvorenia predpokladov lepšej dostupnosti obcí v suburbanizačnom priestore centier.
- 8.31. Rešpektovať ochranné pásma a prekážkové roviny letísk na území Bratislavského kraja.

9. Zásady a regulatívy rozvoja nadradeného technického vybavenia

- 9.1. Umiestňovať nové línie a zariadenia technického vybavenia citlivo do krajiny, ako aj citlivo pristupovať k rekonštrukcii už existujúcich prvkov technického vybavenia tak, aby sa pri tom v maximálnej miere rešpektovali prírodné prvky ako základné kompozičné prvky v krajinnom obraze.
- 9.3. V oblasti zásobovania elektrickou energiou:
 - 9.3.2. rezervovať územie pre nové vedenie 2x400kV ZVN v súbehu s existujúcim vedením 1x400kV V439 Križovany – Podunajské Biskupice po jeho východnej strane,
- 9.4. V oblasti zásobovania plynom a ropnými produktmi:
 - 9.4.3. rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma objektov plynárenských zariadení ako sú technologické objekty (regulačné stanice plynu, filtračné stanice, armatúrne uzly a ostatné plynárenské zariadenia), sondy a iné zariadenia zásobníkov a ťažobnej siete podľa platného zákona o energetike,
- 9.10. V oblasti odpadového hospodárstva:
 - 9.10.1. podporovať separovaný zber využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu ukladaného na skládky,
 - 9.10.5. podporovať kompostovanie biologicky rozložiteľných odpadov.

Verejnoprospešné stavby

- 1.7. Preložky a nové trasy ciest II. triedy:

- 1.7.3. II/503 – nový cestný most Záhorská Ves – Angern (Rakúsko), vybudovanie tunelu pod Babou, obchvaty obcí Jakubova, Malaciek, Perneku, Pezinka, Viničného, Hrubého Šúru,
- 2.1. Nové vedenie 2x400kV ZVN v súbehu s existujúcim vedením 1x400kV V439 Križovany – Podunajské Biskupice po jeho východnej strane.
- 6.2. Stavby a zariadenia na zber, zneškodňovanie, recykláciu, dotriedňovanie a kompostovanie odpadov.

2. Riešenie územného plánu (smerná časť)

2.1 Navrhované rozvojové zámery

Dopĺňa sa nasledovný text:

V zmenách a doplnkoch č. 6/2021 sa navrhujú rozvojové zámery s nasledovným funkčným využitím:

- RZ 7-1/o obytné územie – rozšírenie rozvojového zámeru RZ 7/o - zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda)
- RZ 11/o obytné územie - zmena pôvodne navrhovaného rozvojového zámeru z etapy "výhľad" na etapu "návrh"
- RZ 12/o obytné územie - zmena malej časti pôvodne navrhovaného rozvojového zámeru z etapy "výhľad" na etapu "návrh"
- RZ 14/o obytné územie - zmena pôvodne navrhovaného rozvojového zámeru z etapy "výhľad" na etapu "návrh"
- RZ 15/o obytné územie - zmena malej časti pôvodne navrhovaného rozvojového zámeru z etapy "výhľad" na etapu "návrh"
- RZ 15-1/o obytné územie – rozšírenie rozvojového zámeru RZ 15/o - zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda)
- RZ 20-1/o obytné územie – rozšírenie rozvojového zámeru RZ 20/o - zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda)
- RZ 30/v výrobné územie - zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda)
- RZ 31/v výrobné územie (zberný dvor a kompostovisko) - zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda)
- RZ 32/r rekreačné územie - zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda)
- RZ 33/r rekreačné územie - zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda)

Okrem doplnenia rozvojových zámerov obsahujú zmeny a doplnky č. 6/2021 ďalšie návrhy a riešenia:

- návrh ochrannej líniovej zelene (pozdĺž komunikácie do Hrubého Šúra, pri výrobnom areáli a vodnom zdroji, pri dopĺňanom rozvojovom zámere RZ 20-1/o)
- návrh plôch verejnej zelene v záhradách v zastavanom území (s kalváriou pri cintoríne a pri kostole)
- doplnenie a úprava regulatívov záväznej časti - najmä regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a regulatívov intenzity využitia územia
- doplnenie regulatívov pre existujúcu zástavbu, ktoré v doterajšej ÚPD neboli definované

- návrh prepojavacích komunikácií v zástavbe obce v rámci rozvojových zámerov a zrušenie pôvodne navrhovaných komunikácií
- návrh cyklistických trás s prepojením do okolitých katastrálnych území
- návrh odľahčovacej miestnej komunikácie (severne od zastavaného územia obce)
- priemet regulatívov z aktuálnej nadradenej územnoplánovacej dokumentácie - ÚPN regiónu Bratislavský samosprávny kraj, v znení zmien a doplnkov č. 1
- zmena ochranného pásma pohrebiska v zmysle platného VZN obce
- doplnenie verejnoprospešných stavieb - súvisiacich s návrhmi verejného dopravného a technického vybavenia, ako aj navrhované plochy verejnoprospešného charakteru (kalvária, zberný dvor s kompostoviskom)

Zmeny a doplnky č. 6/2021 - navrhované rozvojové zámery

Označenie	Výmera v ha	Hlavná funkcia (v zmysle platnej ÚPD)	Navrhovaná funkcia (v zmysle ZaD č. 6/2021)	Účel navrhovaného zámeru
RZ 7-1/o	0,4584	Orná pôda	obytné územie (plochy bývania v rodinných domoch)	nový rozvojový zámer (rozšírenie RZ 7/o)
RZ 11/o	1,3130	Orná pôda / obytné územie - výhľad	obytné územie (plochy bývania v rodinných domoch)	zmena etapy z výhľadu na návrh
RZ 12/o - časť	0,4058	Orná pôda	obytné územie (plochy bývania v rodinných domoch)	v časti zmena etapy z výhľadu na návrh
RZ 14/o	4,4123	Orná pôda / obytné územie - výhľad	obytné územie (plochy bývania v rodinných domoch)	zmena etapy z výhľadu na návrh
RZ 15/o - časť	0,1729	Orná pôda / obytné územie - výhľad	obytné územie (plochy bývania v rodinných domoch)	v časti zmena etapy z výhľadu na návrh
RZ 15-1/o - časť	0,7700	Orná pôda	obytné územie (plochy bývania v rodinných domoch)	nový rozvojový zámer (rozšírenie RZ 15/o)
RZ 20-1/o	0,9297	Orná pôda (líniová zeleň)	obytné územie (plochy bývania v rodinných domoch)	nový rozvojový zámer (rozšírenie RZ 20/o)
RZ 30/v	1,6226	Orná pôda	výrobné územie (plochy podnikateľských aktivít výrobných a nevýrobných)	nový rozvojový zámer
RZ 31/v	3,6422	Orná pôda	výrobné územie (plochy zberného dvora a kompostoviska)	nový rozvojový zámer
RZ 32/r	14,7343	Orná pôda	Rekreačné územie (plochy športu a rekreácie v krajine)	nový rozvojový zámer
RZ 33/r		Orná pôda	Rekreačné územie (plochy športu a rekreácie v krajine)	nový rozvojový zámer

2.2 Popis navrhovaných rozvojových zámerov

Dopĺňa sa nasledovný text:

Rozvojový zámer RZ 7-1/o sa nachádza na západnom okraji obce, v k.ú. Kostolná pri Dunaji.

Rozvojový zámer je ohraničený: z južnej strany rozvojovým zámerom RZ 7/o, z ostatných strán ornou pôdou.

Existujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda – orná pôda

Navrhované funkčné využitie RZ 7-1/o: obytné územie, určené na výstavbu cca 3 rodinných domov, dopravnú a technickú infraštruktúru nevyhnutnú pre obsluhu územia a súkromnú zeleň záhrad pri RD. Zaberá pozemky reg. C parc. č. 91/3, 90/33-časť v celkovej výmere 4 584 m².

Rozvojový zámer RZ 11/o sa nachádza na južnom okraji obce, v lokalite Pasienky, v k.ú. Kostolná pri Dunaji. Pôvodne bol vymedzený pre etapu výhľad.

Rozvojový zámer je ohraničený: rozvojovými zámermi RZ 12/o a RZ 14/o z východu a západu, z juhu koridorom vysokotlakového plynovodu (resp. jeho ochranným pásmom) a zo severu existujúcou zástavbou rodinných domov.

Existujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda – orná pôda

Navrhované funkčné využitie RZ 11/o: obytné územie, určené na výstavbu cca 8 rodinných domov, dopravnú a technickú infraštruktúru nevyhnutnú pre obsluhu územia a súkromnú zeleň záhrad pri RD. Zaberá pozemky reg. C parc. č. 163/1, 163/45, 163/46, 167/2 v celkovej výmere 13 130 m².

Rozvojový zámer RZ 12/o - časť sa nachádza na južnom okraji obce, v lokalite Pasienky, v k.ú. Kostolná pri Dunaji. Pôvodne bol celý rozvojový zámer RZ 12/o vymedzený v etape výhľad, v zmenách a doplnkoch č. 6/2021 sa jeho malá časť odčleňuje do návrhovej etapy.

Rozvojový zámer je ohraničený: existujúcou zástavbou zo severozápadnej strany, z ostatných strán ornou pôdou.

Existujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda – orná pôda

Navrhované funkčné využitie RZ 12/o: obytné územie, určené na výstavbu 3 rodinných domov, dopravnú a technickú infraštruktúru nevyhnutnú pre obsluhu územia a súkromnú zeleň záhrad pri RD. Zaberá časť pozemku reg. E parc. č. 124/2 s výmerou 2 935 m².

Rozvojový zámer RZ 14/o sa nachádza na južnom okraji obce, v lokalite Pri studni, prevažne v k.ú. Malý Šúr; malou časťou zasahuje aj do k.ú. Kostolná pri Dunaji. Pôvodne bol vymedzený pre etapu výhľad.

Rozvojový zámer je ohraničený: rozvojovými zámermi RZ 11/o a RZ 13/o zo západu a východu, z juhu koridorom vysokotlakového plynovodu (resp. jeho ochranným pásmom) a zo severu existujúcou zástavbou rodinných domov.

Existujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda – orná pôda

Navrhované funkčné využitie RZ 14/o: obytné územie, určené na výstavbu cca 36 rodinných domov, dopravnú a technickú infraštruktúru nevyhnutnú pre obsluhu územia a súkromnú zeleň záhrad pri RD. Zaberá pozemky reg. C parc. č. 163/6, 163/7, 163/8, 460/1, 460/42, 460/43, 460/72, 453/1 v celkovej výmere 44 123 m².

Rozvojový zámer RZ 15/o - časť sa nachádza na južnom okraji obce, v lokalite Hradské pole, v k.ú. Malý Šúr. Pôvodne bol celý rozvojový zámer RZ 15/o vymedzený v etape výhľad, v zmenách a doplnkoch č. 6/2021 sa jeho malá časť odčleňuje do návrhovej etapy.

Rozvojový zámer je ohraničený: rozvojovými zámermi RZ 11/o a RZ 13/o zo západu a východu, z juhu koridorom vysokotlakového plynovodu (resp. jeho ochranným pásmom) a zo severu existujúcou zástavbou rodinných domov.

Existujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda – orná pôda

Navrhované funkčné využitie RZ 15/o: obytné územie, určené na výstavbu 1 rodinného domu, dopravnú a technickú infraštruktúru nevyhnutnú pre obsluhu územia a súkromnú zeleň záhrad pri RD. Zaberá časť pozemku reg. E parc. č. 124/2 s výmerou 1729 m².

Rozvojový zámer RZ 15-1/o sa nachádza na južnom okraji obce, v k.ú. Malý Šúr, pri ceste do Hrubého Šúra.

Rozvojový zámer je ohraničený: zo severnej strany existujúcou zástavbou a rozvojovým zámerom RZ 15/o, z ostatných strán ornou pôdou.

Existujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda – orná pôda

Navrhované funkčné využitie RZ 15-1/o: obytné územie, určené na výstavbu cca 4 rodinných domov, dopravnú a technickú infraštruktúru nevyhnutnú pre obsluhu územia a súkromnú zeleň záhrad pri RD. Zaberá časti pozemkov reg. E parc. č. 162/1, 162/2, 163 – 166, 167/1-2 v celkovej výmere 7 735 m².

Rozvojový zámer RZ 20-1/o sa nachádza na severozápadnom okraji obce, v k.ú. Kostolná pri Dunaji, pri hranici s k.ú. Kráľová pri Senci.

Rozvojový zámer je ohraničený: z východnej strany rozvojovým zámerom RZ 20/o, z ostatných strán ornou pôdou.

Existujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda – orná pôda

Navrhované funkčné využitie RZ 20-1/o: obytné územie, určené na výstavbu cca 10 rodinných domov a súkromnú zeleň záhrad pri RD. Zaberá pozemok reg. E parc. č. 91/2 v celkovej výmere 8 342 m².

Rozvojový zámer RZ 30/v sa nachádza na východnom okraji obce, v lokalite Úzky hon, v k.ú. Kostolná pri Dunaji. Priamo nadväzuje na rozšírenie výrobného územia (hospodárskeho dvora), ktoré bolo navrhované v zmenách a doplnkoch č. 5/2017 ako RZ 27/v a RZ 28/v.

Rozvojový zámer je ohraničený: rozvojovými zámermi RZ 27/v a RZ 28/v zo západu, ochranným pásmom lesa z juhu, navrhovaným rozvojovým zámerom RZ 31/v z východu, účelovou komunikáciou do Hurbanovej Vsi zo severu.

Existujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda – orná pôda

Navrhované funkčné využitie RZ 30/v: výrobné územie, určené na výstavbu areálu podnikateľských aktivít výrobných a nevýrobných. Zaberá podstatnú časť pozemku reg. E parc. č. 442/10 s výmerou 16 226 m².

Rozvojový zámer RZ 31/v sa nachádza na východnom okraji obce, v lokalite Úzky hon, v k.ú. Kostolná pri Dunaji.

Rozvojový zámer je ohraničený: navrhovaným rozvojovým zámerom RZ 30/v zo západu, ochranným pásmom lesa z juhu, poľnohospodárskou pôdou z východu, účelovou komunikáciou do Hurbanovej Vsi zo severu.

Existujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda – orná pôda

Navrhované funkčné využitie RZ 31/v: výrobné územie, určené na výstavbu zberného dvora a kompostoviska mikroregionálneho významu. Zaberá podstatnú časť pozemku reg. E parc. č. 442/9 s výmerou 36 422 m².

Rozvojový zámer RZ 32/r sa nachádza na juhovýchodnom okraji katastrálneho územia, na hranici s k.ú. Jelka a k.ú. Hrubá Borša, v priamej väzbe na existujúce štrkoviská.

Rozvojový zámer je ohraničený: poľnohospodárskou pôdou zo všetkých strán, okrem severozápadu, kde sú štrkoviská s odhalenou hladinou podzemnej vody. Z juhu, východu a severu je ohraničené k.ú. Jelka, zo severozápadu aj k.ú. Hrubá Borša.

Existujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda – orná pôda

Navrhované funkčné využitie RZ 32/r: rekreačné územie, určené na aktivity rekreácie v krajine extenzívneho charakteru. Zaberá pozemok reg. C parc. č. 376 s výmerou 114 728

m²; v rámci neho má hlavný podiel pozemok reg. E parc. č. 382, ktorý je vo vlastníctve obce Kostolná pri Dunaji.

Rozvojový zámer RZ 33/r sa nachádza na juhovýchodnom okraji katastrálneho územia v blízkosti existujúcich štrkovísk. Predstavuje rozšírenie rozvojového zámeru RZ 24/r, ktorý bol zahrnutý v zmenách a doplnkoch č. 4/2014 pre rekreačné využitie.

Rozvojový zámer je ohraničený: rozvojovým zámerom RZ 24/r zo severnej strany. Z ostatných strán je ohraničený ornou pôdou.

Existujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda – orná pôda

Navrhované funkčné využitie RZ 33/r: rekreačné územie, určené na aktivity rekreácie v krajine extenzívneho charakteru. Zaberá časti pozemkov reg. C parc. č. 371/1, 270/1 s výmerou 164 077 m².

2.3 Základné demografické údaje

Bez zmien

2.4 Návrh bývania

Dopĺňa sa nasledovný text:

Rozvojové zábery RZ 11/o, RZ 12/o, RZ14/o, RZ 15/o boli uvažované ako výhľadová rezerva pre výstavbu rodinných domov. Zmenami a doplnkami č. 6/2021 sa celé rozvojové zábery RZ 11/o, RZ14/o a malé fragmenty rozvojových zámerov RZ 12/o RZ 15/o určujú pre výstavbu v návrhovej etape.

V rozvojových zámeroch RZ 11/o a RZ14/o sa navrhuje bývanie v rodinných domoch s celkovou kapacitou 45 bytových jednotiek (z toho 8 b.j. pripadá na RZ 11/o, 36 b.j. na RZ 14/o). Uvedené rozvojové zábery predstavujú kompaktný celok navzájom nadväzujúcich plôch.

Vo fragmentoch rozvojových zámeroch RZ 12/o a RZ 15/o, preklasifikovaných do návrhovej etapy, sa počíta s výstavbou 4 rodinných domov (z toho 3 b.j. pripadá na RZ 12/o, 1 b.j. na RZ 15/o). Zvyšné časti rozvojových zámerov RZ 12/o a RZ 15/o naďalej ostávajú vo výhľadovej etape.

Okrem toho sa navrhujú nové plochy menšieho rozsahu, nadväzujúce na rozvojové zábery RZ 7/o, RZ 15/o, RZ 20/o. Predstavujú rozšírenie týchto zámerov a z tohto dôvodu ich

označujeme ako RZ 7-1/o, RZ 15-1/o, RZ 20-1/o. Počíta sa tu s výstavbou 17 rodinných domov (z toho 3 b.j. pripadá na RZ 7-1/o, 4 b.j. na RZ 15-1/o, 10 b.j. na RZ 20-1/o).

2.5 Návrh občianskej a sociálnej vybavenosti

Bez zmien

2.6 Návrh výroby

Dopĺňa sa nasledovný text:

Rozvojové zámery RZ 30/v a RZ 31/v sa navrhujú pre rozšírenie výrobného územia.

Rozvojový zámer RZ 30/v je určený pre podnikateľské aktivity výrobného a nevýrobného charakteru. Uvažuje sa tu s aktivitami výroby a skladového hospodárstva.

Rozvojový zámer RZ 31/v je rezervovaný pre verejnoprospešnú stavbu zberného dvora a kompostoviska mikroregionálneho významu.

2.7 Návrh športu a rekreácie

Dopĺňa sa nasledovný text:

Rozvojové zámery RZ 32/r a RZ 33/r sú vymedzené pre rekreačné aktivity v krajine – výstavbu rekreačných chát a rekreačných domov. V rozvojovom zámere RZ 32/r sa predpokladá výstavba cca 76 rekreačných stavieb, v rozvojovom zámere RZ 33/r výstavba cca 120 rekreačných stavieb. Rozvojové zámery sa nachádzajú v blízkosti štrkovísk s odhalenou hladinou podzemnej vody a v priamej väzbe na rozvojový zámer RZ 24/r, určený pre rekreačnú funkciu, ktorý už bol zahrnutý v zmenách a doplnkoch č. 4/2014.

2.8 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia územia

2.8.1 Návrh dopravy

Dopĺňa sa nasledovný text:

Cestná doprava

Severne od zastavaného územia obce, medzi obcami Kostolná pri Dunaji a Kráľová pri Senci, sa navrhuje odľahčovacia miestna komunikácia funkčnej triedy C1. Táto komunikácia bude prevádzať dopravné zaťaženie mimo zastavané územie obce Kostolná pri Dunaji. Presné trasovanie a spôsob napojenia na cesty III. triedy bude špecifikované s podrobnejšou projektovou dokumentáciou.

Ďalej sa navrhuje rekonštrukcia a rozšírenie križovatky cesty III/1067 s miestnou komunikáciou k výrobnému územiu Agromačaj a.s.

Pôvodne navrhovaná prepojovacia komunikácia na rozhraní rozvojových zámerov 1/o, 2/o, 3/o sa nahrádza novou komunikáciou v posunutej polohe. Pôvodne navrhovaná komunikácia sa navrhuje na vypustenie, ako aj vyústenie ďalšej navrhovanej komunikácie. Tým sa predíde vzniku neprehľadnej križovatky 5 komunikácií. Ďalej sa navrhuje nový bod napojenia rozvojového zámeru 5/o.

Vzhľadom k zmene etapizácie rozvojových zámerov RZ 11/o a RZ 14/o z etapy výhľad sa počíta so zmenou etapizácie navrhovaných komunikácií pre vnútornú dopravnú obsluhu uvedených rozvojových zámerov.

Počíta sa tiež s prístupovou komunikáciou k vodnému zdroju.

Cyklistická doprava

V zmenách a doplnkoch č. 6/2021 sa navrhuje vybudovanie miestnych cyklistických trás, ktoré budú zabezpečovať prepojenie so susednými obcami, napojenie na navrhovanú cyklistickú trasu podľa nadradenej územnoplánovacej dokumentácie. Navrhované cyklotrasy vytvárajú navzájom prepojenú sieť. Návrhy cyklistických trás boli premietnuté z Koncepcie územného rozvoja cyklotrás Bratislavského samosprávneho kraja vo vzťahu k integrovanému dopravnému systému a významným bodom cestovného ruchu - Aktualizácia č. 2 z roku 2021. Cyklistická trasa Hurbanova Ves - Kostolná pri Dunaji - Kráľová pri Senci predstavuje odbočku z plánovanej Malodunajskej regionálnej cyklotrasy, ktorá je navrhovaná aj v nadradenej územnoplánovacej dokumentácii (v trase Jelka - Hurbanova Ves - Janíky). Z Hurbanovej Vsi do Kostolnej pri Dunaji bude viesť po asfaltovej účelovej komunikácii s minimálnym dopravným zaťažením. Úsek do Kráľovej pri Senci je navrhovaný v trase ciest III. triedy. Vzhľadom na rastúce dopravné zaťaženie ciest III. triedy je vhodné vybudovať cyklotrasy v tomto úseku ako dopravne segregované v podobe samostatného cyklistického chodníka

Okrem cyklistických trás nadmiestneho významu sa navrhuje cyklistickou trasou prepojiť navrhované rekreačné územie RZ 32/r.

Statická doprava

V zmenách a doplnkoch č. 6/2021 sa navrhuje vybudovanie parkoviska pri ceste III/1051 v centre obce pri obecnom úrade a fare, na pozemku reg C parc. č. 2/6. Kapacita parkoviska je 30 stojísk, z toho 1 pre telesne postihnutých.

2.8.2 Návrh zásobovania pitnou vodou

Dopĺňa sa nasledovný text:

Rozvojové zámery RZ 11/o, RZ 12/o - časť budú pitnou vodou zásobované z existujúceho verejného vodovodu. Pre rozvojové zámery RZ 14/o, RZ 15/o, RZ 15-1/o - časť budú v návrhovej etape vybudované rozvody verejného vodovodu, ktoré boli pôvodne riešené v etape výhľad. Zásobovanie rozširujúcich rozvojových zámerov RZ 7-1/o, RZ 20-1/o bude z príslušných RZ.

Rozvojový zámer RZ 30/v bude zásobovaný z navrhovaného predĺženia rozvodu vody pozdĺž existujúcej miestnej komunikácie. Pre zberný dvor s kompostoviskom - rozvojový zámer RZ 31/v, nie je zásobovanie pitnou vodou uvažované. Podľa potreby ho je možné realizovať z predĺženia rozvodu k rozvojovému zámeru RZ 30/v.

V prípade rozvojových zámerov RZ 32/r, RZ 33/r sa uvažuje s napojením na verejný vodovod obce Hrubá Borša.

Výpočet potreby pitnej vody

Výpočet priemernej dennej potreby vody Q_p (pre 66 b.j. pri obľožnosti 2,5)

- Bytový fond s lokálnym ohrevom teplej vody: $165 \times 135 \text{ l/osoba/deň} = 22\,275 \text{ l/deň}$
- Základná občianska vybavenosť: $165 \times 25 \text{ l/osoba/deň} = 4\,125 \text{ l/deň}$
- Chatová rekreácia (odhad): $196 \times 20 \text{ l/osoba/deň} = 3\,920 \text{ l/deň}$
- Spolu: $30\,320 \text{ l/deň} = 0,351 \text{ l/s}$

Výpočet maximálnej dennej potreby vody Q_m

- $Q_m = Q_p \times k_d$ ($k_d = 1,6$ - súčiniteľ dennej nerovnomernosti)
- $Q_m = 30\,320 \times 1,6 = 48\,512 \text{ l/deň} = 0,561 \text{ l/s}$

Výpočet maximálnej hodinovej potreby vody Q_h

- $Q_h = Q_m \times k_d$ ($k_d = 1,8$ - súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti)
- $Q_h = 48\,512 \times 1,8 = 87\,322 \text{ l/deň} = 1,011 \text{ l/s}$

2.8.3 Návrh odkanalizovania

Dopĺňa sa nasledovný text:

Odkanalizovanie rozvojových zámerov RZ 7-1/o, RZ 11/o, RZ 12/o, RZ 14/o, RZ 15/o, RZ 15-1/o, RZ 20-1/o je riešené z kanalizácie navrhovanej v doterajšej ÚPD v etapách návrh alebo výhľad. Rozvojový zámer RZ 30/v bude odkanalizovaný prostredníctvom predĺženia navrhovanej stoky splaškovej kanalizácie.

Rozvojový zámer RZ 31/v nevyžaduje vzhľadom na funkčné využitie (zberný dvor a kompostovisko) napojenie na kanalizáciu.

Rozvojové zámery v rekreačnom území RZ 32/r, RZ 33/r budú odkanalizované do projektovanej kanalizácie v obci Hrubá Borša. Do vybudovania kanalizácie budú splaškové vody akumulované vo vodotesných žumpách, s odvozom na likvidáciu do čistiarne odpadových vôd.

2.8.4 Návrh zásobovania plynom

Dopĺňa sa nasledovný text:

Rozvojové zámery RZ 7-1/o, RZ 11/o, RZ 12/o, RZ 14/o, RZ 15/o, RZ 20-1/o sa napoja strednotlakový na plynovod, navrhovaný v doterajšej ÚPD v etapách návrh alebo výhľad. Strednotlakový plynovod sa navrhuje pre rozvojový zámer RZ 15-1/o.

Ostatné rozvojové zámery RZ 30/v, RZ 31/v, RZ 32/r, RZ 33/r nemajú nároky na zásobovanie zemným plynom.

Prírastok spotreby plynu

- Prírastok počtu bytových jednotiek v rozvojových zámeroch pre obytné územie = 66 bytových jednotiek
- Max. hodinový odber zemného plynu: $Q_H = 66 \times 1,4 \text{ m}^3/\text{hod.} = 92,4 \text{ m}^3/\text{hod.}$
- Ročná spotreba zemného plynu: $Q_r = 66 \times 2425 \text{ m}^3/\text{rok} = 160\ 050 \text{ m}^3/\text{rok}$

2.8.5 Návrh zásobovania elektrickou energiou

Dopĺňa sa nasledovný text:

Rozvojové zámery RZ 11/o, RZ 14/o budú elektrickou energiou zásobované z príľahlej existujúcej transformačnej stanice TS 820-2. Predpokladanou podmieňujúcou investíciou je zvýšenie výkonu transformátora na 400 kVA, výhľadovo na 630 kVA (súčasný inštalovaný výkon je 250 kVA). Ostatné rozvojové zámery menšieho rozsahu budú využívať kapacitné rezervy existujúcich transformačných staníc.

Rozvojové zámery pre rozšírenie výrobného územia RZ 30/v, 31/v budú elektrickou energiou zásobované z transformačnej stanice navrhovanej v zmenách a doplnkoch č. 5/2017 pre rozvojový zámer RZ 26/v.

Rozvojové zámery RZ 32/r a 33/r budú napojené na elektrické vedenie zásobujúce príľahlý areál ťažby štrkopieskov. Transformačná stanica sa nachádza v k.ú. Hrubá Borša.

2.8.6 Návrh telekomunikácií

Bez zmien

2.8.7 Návrh na riešenie požiarnej ochrany

Bez zmien

(Na riešené územie ZaD sa vzťahujú návrhy na riešenie požiarnej ochrany podľa doterajšej ÚPD)

2.8.8 Návrh na riešenie civilnej ochrany

Bez zmien

(Na riešené územie ZaD sa vzťahujú návrhy na riešenie civilnej ochrany podľa doterajšej ÚPD)

2.8.9 Návrh na riešenie odpadového hospodárstva

Dopĺňa sa nasledovný text:

Pre zabezpečenie odpadového hospodárstva na úrovni mikroregiónu sa počíta s vybudovaním zberného dvora a kompostoviska v rámci rozvojového zámeru RZ 31/v.

2.9 Vymedzenie prieskumných území, CHLÚ a dobývacích priestorov

Bez zmien

(V súvislosti so ZaD ani z iných dôvodov nie je potrebné upravovať vymedzenie prieskumných území, chránených ložiskových území, dobývacích priestorov)

2.10 Ochrana prírody a krajiny, vplyv na životné prostredie

Dopĺňa sa nasledovný text:

Pozdĺž komunikácie Kostolná pri Dunaji - Hrubý Šúr sa mimo zastavaného územia obce navrhuje výsadba obojstranného pásu viacetážovej izolačnej zelene s min. šírkou 20 m. Primárne izolačnú a ochrannú funkciu bude mať pás líniovej viacetážovej zelene na oddelenie výrobného územia od obytného územia s min. šírkou 50 m. Pás bude zabezpečovať aj ochranu vodného zdroja.

Pre verejnú zeleň je potrebné rezervovať plochy v záhradách v zastavanom území – pri cintoríne za účelom vytvorenia kalvárie, ako aj pri kostole.

S ohľadom na ekostabilizačné a rekreačné funkcie a na blízkosť vodného zdroja sa lesný porast v rozsahu rBC Úzky les navrhuje preklasifikovať z kategórie hospodárskeho lesa na ochranný les, resp. les osobitného určenia.

2.11 Návrh ochrany a využívania kultúrno-historických hodnôt

Bez zmien

(Riešenie ZaD nemá vplyv na kultúrno-historické hodnoty)

2.12 Návrh na odňatie poľnohospodárskej pôdy (Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde)

Dopĺňa sa nasledovný text a tabuľka:

V súvislosti s návrhom dopĺňaných rozvojových zámerov (lokalít) v rámci Zmien a doplnkov č. 6/2021 dôjde k záberom poľnohospodárskej pôdy.

Vzhľadom k rastúcemu záujmu o bývanie v rodinných domoch bolo potrebné využiť priestorové rezervy, s ktorými sa pre toto funkčné využitie počítalo už v pôvodnom návrhu územného plánu obce Kostolná pri Dunaji, avšak len vo výhľadovej etape. Pre výhľadové rozvojové zámery RZ 11/o, RZ 12/o, RZ 14/o, RZ 15/o zatiaľ nebol udelený súhlas podľa § 13 zákona č. 220/2004 Z. z.

V dôsledku pokračujúcej výstavby rodinných domov v obci (v rámci RZ 18/o), sa rozvojové zámery RZ 11/o, RZ 12/o, RZ 14/o stali enklávou poľnohospodárskej pôdy, obklopenou zo všetkých strán zástavbou, takže táto poľnohospodárska pôda nie je efektívne obhospodarovateľná.

Pri návrhu nových rozvojových plôch nebolo možné sa vyhnúť záberom najkvalitnejšej pôdy podľa Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z. Najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda zasahuje do rozvojových zámerov RZ 14/o RZ 11/o. V nasledujúcej tabuľke je odlišená hrubým písmom.

Tab. Prehľad o štruktúre poľnohospodárskej pôdy v lokalitách s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely – podľa zmien a doplnkov č. 6/2021

Ozn.	Katastr. územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera PP			Uživ. PP	Vybud. hydrom. zariaden.	Čas. etapa realiz.	Iná inform.	
				spolu v ha	Z toho skupina BPEJ	výmera ha					z toho v ZÚO
RZ 7-1/o	Kostolná p.D.	bývanie	0,4584	0,4584	0034022 /5. 0016001 /4.	0,1411 0,3173	0	FO	závlahy	I.	-
RZ 11/o	Kostolná p.D.	bývanie	1,3130	1,3130	0002002 /2. 0017005 /1.	1,2022 0,1108	0	FO	-	I.	pôvod. výhľad
RZ 12/o	Kostolná p.D.	bývanie	0,4058	0,4058	0002002 /2.	0,4058	0	FO	-	I.	pôvod. výhľad
RZ 14/o	Malý Šúr, Kostolná p.D.	bývanie	4,4123	4,4123	0017005 /1. 0002002 /2.	3,9965 0,4158	0	FO	-	I.	pôvod. výhľad
RZ 15/o	Kostolná p.D.	bývanie	0,1729	0,1729	0034022 /5.	0,1729	0	FO	závlahy	I.	pôvod. výhľad
RZ 15-1/o	Kostolná p.D.	bývanie	0,7735	0,7735	0001001 /6. 0017005 /1.	0,5837 0,1898	0	FO	závlahy	I.	-
RZ 20-1/o	Kostolná p.D.	bývanie	0,8342	0,8300	0034022 /5.	0,8300	0	FO	závlahy	I.	-
RZ 30/v	Kostolná p.D.	výroba, sklady	1,6226	1,6226	0001001 /6. 0035001 /6. 0002002 /2.	0,8474 0,5528 0,2224	0	PO	závlahy	I.	-
RZ 31/v	Kostolná p.D.	zberný dvor, výroba, sklady	3,6422	3,6422	0001001 /6. 0035001 /6. 0002002 /2.	2,4059 0,8633 0,3730	0	SR	závlahy	I.	VPS
RZ 32/r	Kostolná p.D.	rekreácia	11,4728	11,4728	0002002 /2. 0003003 /3. 0015005 /6.	11,2291 0,2437 0,1944	0	obec	závlahy	II.	-
RZ 33/r	Kostolná p.D.	rekreácia	16,4077	16,4077	0002002 /2. 0003003 /3. 0015005 /6. 0034005 /4.	15,3677 0,8584 0,0551 0,1265		FO	závlahy	I.	-
Spolu				41,5112							

Vysvetlivky: ZÚO – zastavané územie obce, VPS - verejnoprospešná stavba

3. Závazná časť

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

Doplňajú sa nasledovné regulatívy so všeobecnou platnosťou:

- pred povoľovaním výstavby vypracovať pre všetky rozvojové zámery urbanistické štúdie za účelom spodrobnenia územného plánu a/alebo pre účely vydania územného rozhodnutia
- v rozvojových zámeroch na rozšírenie obytného územia a rekreačného územia rezervovať dostatočné plochy pre verejnú zeleň, oddychové priestranstvá a ihriská
- v obytnom území konštrukcie oplotení pozemkov z uličnej strany vyššie ako 1,2 m môžu byť len priehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene
- v rekreačnom území sú povolené len oplotenia prírodného typu s maximálnou výškou 1,5 m, z toho pevné oplotenie len do výšky 0,75 m
- v rekreačnom území RZ 24/r, RZ 32/r, RZ 33/r zachovať verejne prístupné komunikácie
- v rekreačnom území RZ 24/r rezervovať plochu min. 5 000 m² pre verejne prístupný priestor k brehu vodnej plochy o minimálnej styčnej dĺžke 250 m
- v rekreačnom území RZ 32/r, RZ 33/r rezervovať plochu min. 10 000m² jednotlivo pre verejnú športovo-rekreačnú vybavenosť (ihriská všetkého druhu, tenisové kurty, minigolf, športoviská, detské ihriská a pod.)
- v centrálnej zóne obce, definovanej sústredením občianskej vybavenosti, realizovať parkové úpravy a revitalizáciu verejných priestranstiev, s doplnením urbanistického mobiliára
- prípustné doplnkové funkčné využitie (tvoriace doplnkovú funkciu k dominantnému funkčnému využitiu), môže byť povoľované/realizované až následne resp. súbežne s povoľovaním/realizovaním dominantného funkčného využitia.
- nepovoľovať v obci nasledovné prevádzky a činnosti:
 - ubytovacie zariadenia kategórie turistická ubytovňa a chatová osada (podľa vyhlášky č. 277/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú kvalifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórií a tried) – s výnimkou rekreačného územia
 - jednoduché ubytovacie zariadenia, v ktorých sa poskytuje ubytovanie v súvislosti s výkonom práce – napr. robotnícke ubytovne, ubytovne pre brigádnikov, ubytovacie zariadenia nižšieho štandardu – napr. nocľahárne, útulky a ubytovacie bunky (podľa §1 ods. 2 bod n, o, s vyhlášky č. 259/2008 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o

minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia)

- mobilné stavby a kontajnery v plochách bývania s objektmi rodinných domov
- činnosti zakázané v CHVO Žitný Ostrov v zmysle §3, ods. 3, 4 zákona 305/2018 Z. z. (osobitne: ťažba štrkopieskov)
- priemyselné činnosti podľa prílohy č. 1 k zákonu č. 39/2013 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, osobitne činnosti, ktoré by svojimi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili životné prostredie (osobitne: autoservisy s lakírnickými dielňami)
- činnosti zamerané na nakladanie a iné zaobchádzanie s odpadom v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a činností v zmysle §1 ods. 1 uvedeného zákona, na ktoré sa vzťahujú osobitné predpisy
- činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce

Doplňa sa text regulatívov funkčného využitia pre rozvojové zámery RZ 7-1/o, RZ 11/o, RZ 12/o, RZ 14/o, RZ 15/o, RZ 15-1/o, RZ 20-1/o, RZ 30/v, RZ 31/v, RZ 32/r, RZ 33/r:

Obytné územie

- rozvojové zámery RZ 7-1/o, RZ 11/o, RZ 12/o-časť, RZ 14/o, RZ 15/o-časť, RZ 15-1/o, RZ 20-1/o - navrhované v zmenách a doplnkoch č. 6/2021

Základná charakteristika

- územie slúži pre bývanie v rodinných domoch s doplnkovou obchodno-obslužnou vybavenosťou, zabezpečujúcou denné potreby obyvateľov a nerušiacou bývanie.

Dominantné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch a k nim prislúchajúce doplnkové a vedľajšie objekty (garáže, kôlne, altánky, skleníky a pod.) s príslušnými úžitkovými a okrasnými záhradami, dopravná a technická obsluha územia.

Poznámka. Dominantné funkčné využitie musí tvoriť min. 70 % funkčného využitia celého regulačného bloku.

Prípustné doplnkové funkčné využitie situované v samostatných objektoch, alebo integrované s funkciou bývania v objektoch rodinných domoch:

- základná obchodná a obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov, s možnosťou integrácie s bývaním,
- základná zdravotnícka vybavenosť (lekárne, lekárske ambulancie, poradne, jasle...),

- drobné športové plochy a zariadenia (detské ihriská...),
- plochy podnikateľských aktivít nevýrobných bez negatívnych a rušivých vplyvov na obytné územie (drobné remeselné prevádzky),
- plochy líniovej a izolačnej verejnej zelene,
- plochy parkovej zelene,
- verejné dopravné vybavenie územia súvisiace s hlavnou funkciou (príjazdové a prístupové komunikácie, pešie a
- cyklistické trasy a plochy statickej dopravy).
- verejné technické vybavenie územia súvisiace s hlavnou funkciou.

Poznámka. Prípustné doplnkové funkčné využitie môže tvoriť max. 30 % funkčného využitia celého regulačného bloku.

Nepripustné funkčné využitie

- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch pre účely bývania, napr.:
 - priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi na obytné prostredie,
 - skladové plochy a plochy technických zariadení iného ako lokálneho významu,
 - zariadenia so zvýšenými nárokmi na skladovanie, dopravu a parkovanie,
 - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
 - čerpacie stanice pohonných látok všetkých druhov,
 - hlučné zábavné zariadenia,
 - skládky odpadov.

Výrobné územie

- rozvojové zámery RZ 30/v, RZ 31/v – navrhované v zmenách a doplnkoch č. 6/2021

Základná charakteristika

- územie slúži pre lokalizáciu podnikateľských aktivít výrobného a nevýrobného charakteru a skladového hospodárstva, ako aj zberného dvora a kompostoviska.

Dominantné funkčné využitie

- zariadenia podnikateľských aktivít výrobného a nevýrobného charakteru (remeselné prevádzky, poľnohospodárska a potravinárska výroba, nevýrobné prevádzky, skladové hospodárstvo a pod.),
- zberný dvor a kompostovisko – len v RZ 31/v

Poznámka. Dominantné funkčné využitie musí tvoriť min. 70 % funkčného využitia celého regulačného bloku.

Prípustné doplnkové funkčné využitie situované v samostatných objektoch, alebo integrované s funkciou bývania v objektoch rodinných domoch:

- objekty skleníkového hospodárstva,
- zariadenia vybavenosti slúžiace zamestnancom,
- zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s hlavnou funkciou,
- zariadenia a stavby pre požiarnu a civilnú ochranu,
- zariadenia dopravnej a technickej vybavenosti územia súvisiacej s hlavnou funkciou, vrátane parkovacích plôch
- pohotovostné byty pre zamestnancov zariadení súvisiacej s hlavnou funkciou,
- objekty zdravotníckych zariadení pre zamestnancov,
- plochy líniovej a izolačnej zelene.

Poznámka. Prípustné doplnkové funkčné využitie môže tvoriť max. 30 % funkčného využitia celého regulačného bloku.

Neprípustné funkčné využitie

- všetky druhy stavieb pre bývanie, okrem pohotovostných bytov pre zamestnancov,
- zariadenia pre šport, rekreáciu.
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie

Rekreačné územie

- rozvojové zámery RZ 32/r, RZ 33/r - navrhované v zmenách a doplnkoch č. 6/2021

Základná charakteristika

- územie má slúžiť pre aktivity rekreácie v krajine extenzívneho charakteru. Podstatnú časť rekreačného územia tvoria verejné plochy zelene, verejné vodné plochy, verejná športovo-rekreačná vybavenosť a pod.

Dominantné funkčné využitie

- objekty individuálnej rekreácie – rekreačné chaty a rekreačné domy
- objekty športovej rekreácie – športové zariadenia, športové ihriská, prírodné kúpaliská (pláže)
- lesopark, ochranná a izolačná zeleň, verejné priestranstvá

Prípustné doplnkové funkčné využitie

- zariadenia verejného stravovania a služieb súvisiacich s hlavnou funkciou
- ostatné zariadenia a plochy pre rekreáciu, cestovný ruch a kultúru
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu

- zariadenia dopravnej a technickej vybavenosti územia súvisiacej s hlavnou funkciou

Neprípustné funkčné využitie

- zariadenia pre priemyselnú a poľnohospodársku výrobu, sklady
- objekty bývania v bytových a rodinných domoch
- skládky odpadov
- zberné dvory
- čerpace stanice pohonných látok všetkých druhov

Z regulatívov funkčného využitia územia sa vypúšťa RZ 24/r

Vypustené regulatívy funkčného využitia pre RZ 24/r sa nahrádzajú nasledovným textom:

Rekreačné územie

- rozvojový zámer RZ 24/r - navrhovaný v zmenách a doplnkoch č. 4/2014

Základná charakteristika

- územie má slúžiť pre aktivity rekreácie v krajine extenzívneho charakteru. Podstatnú časť rekreačného územia tvoria verejné plochy zelene, verejné vodné plochy, verejná športovo-rekreačná vybavenosť a pod.

Dominantné funkčné využitie

- objekty individuálnej rekreácie – rekreačné chaty a rekreačné domy
- objekty športovej rekreácie – športové zariadenia, športové ihriská, prírodné kúpaliská (pláže)
- lesopark, ochranná a izolačná zeleň, verejné priestranstvá

Prípustné doplnkové funkčné využitie

- zariadenia verejného stravovania a služieb súvisiacich s hlavnou funkciou
- ostatné zariadenia a plochy pre rekreáciu, cestovný ruch a kultúru
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- zariadenia dopravnej a technickej vybavenosti územia súvisiacej s hlavnou funkciou

Neprípustné funkčné využitie

- zariadenia pre priemyselnú a poľnohospodársku výrobu, sklady
- objekty bývania v bytových a rodinných domoch
- skládky odpadov

- zberné dvory
- čerpace stanice pohonných látok všetkých druhov

3.2 Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia

Dopĺňajú sa nasledovné regulatívy so všeobecnou platnosťou:

V existujúcom obytnom území (mimo plôch RZ) - na plochách bývania s objektmi rodinných domov, vrátane príslušných záhrad v zastavanom území obce, platia nasledovné regulatívy:

Maximálna výška objektov - určuje maximálny počet nadzemných podlaží objektu (NP)

- 2 NP

Intenzita využitia funkčných plôch (vyjadruje percentá využitia pozemku: max. zastavaním objektmi, min. ozelenením, rozdiel tvorí využitie ostatnými plochami - spevnené plochy, chodníky, komunikácie a pod.):

- zastavané plochy max. 30%
- plochy zelene min. 50%

Poznámka: regulatívy sa vzťahujú na plochy označené príslušnou grafickou značkou v komplexnom výkrese priestorového usporiadania a funkčného využitia územia. Nevzťahujú na plochy označené grafickou značkou „plochy občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry“.

V existujúcom výrobnom území (mimo plôch RZ) - na plochách plochách poľnohospodárskej výroby, podnikateľských aktivít výrobných a nevýrobných platia nasledovné regulatívy:

Maximálna výška objektov - určuje maximálny počet nadzemných podlaží objektu (NP)

- 3 NP

Intenzita využitia funkčných plôch (vyjadruje percentá využitia pozemku: max. zastavaním objektmi, min. ozelenením, rozdiel tvorí využitie ostatnými plochami - spevnené plochy, chodníky, komunikácie a pod.):

- zastavané plochy max. 30%

Poznámka: regulatívy sa vzťahujú na plochy označené príslušnou grafickou značkou v komplexnom výkrese priestorového usporiadania a funkčného využitia územia.

Definície pojmov:

Vymedzeným územím pre výpočet zastavanej plochy je stavebný pozemok – zastavaná plocha udáva pomer plôch zastavaných objektmi vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia x 100%. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie. Plochou zastavanou objektom sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi (pravouhlými) priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných a podzemných podlaží objektu do vodorovnej roviny. Izolačné prímurovky sa nezapočítavajú.

Vymedzeným územím pre výpočet plochy zelene je stavebný pozemok – plocha zelene udáva pomer započítateľných plôch zelene na rastlom teréne, nad podzemnými alebo nadzemnými konštrukciami s hrúbkou substrátu nad 0,5 m (započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch, poľnohospodársky využívaná pôda - okrem zastavaných a spevnených plôch) vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia x 100%.

Dopĺňa sa text regulatívov pre rozvojové zámery RZ 7-1/o, RZ 11/o, RZ 14/o, RZ 15/o, RZ 15-1/o, RZ 20-1/o, RZ 30/v, RZ 31/v, RZ 32/r, RZ 33/r:

Maximálna výška objektov - určuje maximálny počet nadzemných podlaží objektu (NP)

- **objekty v RZ 7-1/o, RZ 11/o, RZ 12/o, RZ 14/o, RZ 15/o, RZ 15-1/o, RZ 20-1/o**
2 NP
- **objekty v RZ 30/v, RZ 31/v**
3 NP
- **objekty v RZ 32/r, RZ 33/r**
so šikmou strechou 1NP + obytné podkrovie
s rovnou strechou 1 NP + ustupujúce podlažie

Maximálny počet podzemných podlaží (PP)

- **objekty v RZ 32/r, RZ 33/r**
nepodpivničené objekty

Intenzita využitia funkčných plôch (vyjadruje percentá využitia pozemku: max. zastavaním objektmi, min. ozelenením, rozdiel tvorí využitie ostatnými plochami - spevnené plochy, chodníky, komunikácie a pod.):

- **objekty v RZ 7-1/o, RZ 11/o, RZ 12/o, RZ 14/o, RZ 15/o, RZ 15-1/o, RZ 20-1/o**
zastavané plochy max. 30%
plochy zelene min. 50%
- **objekty v RZ 30/v, RZ 31/v**
zastavané plochy max. 30%
- **objekty v RZ 32/r, RZ 33/r**

zastavané plochy	max. 20%
plochy zelene	min. 60%

Definície pojmov:

Vymedzeným územím pre výpočet zastavanej plochy je stavebný pozemok – zastavaná plocha udáva pomer plôch zastavaných objektmi vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia x 100%. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie. Plochou zastavanou objektom sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi (pravouhlými) priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných a podzemných podlaží objektu do vodorovnej roviny. Izolačné prímurovky sa nezapočítavajú.

Vymedzeným územím pre výpočet plochy zelene je stavebný pozemok – plocha zelene udáva pomer započítateľných plôch zelene na rastlom teréne, nad podzemnými alebo nadzemnými konštrukciami s hrúbkou substrátu nad 0,5 m (započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch, poľnohospodársky využívaná pôda - okrem zastavaných a spevnených plôch) vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia x 100%.

Vypúšťa sa regulatív intenzity využitia funkčných plôch týkajúci sa rozvojového zámeru RZ 24/r

Regulatív intenzity využitia funkčných plôch pre rozvojový zámer RZ 24/r sa nahrádza nasledovným textom:

- **objekty v RZ 24/r**

zastavané plochy	max. <u>20 %</u>
plochy zelene	min. <u>60 %</u>

Vypúšťa sa regulatív intenzity využitia funkčných plôch pre rozvojový zámer RZ 29/r

Regulatív intenzity využitia funkčných plôch pre rozvojový zámer RZ 29/r sa nahrádza nasledovným textom:

- **objekty v RZ 29/r** (objekty pre rekreáciu, vrátane prípustných doplnkových objektov – stajne, sklady príp. iné)

zastavané plochy	max. <u>15 %</u>
plochy zelene	min. <u>50 %</u>

Dopĺňajú sa nasledovné regulatívy so všeobecnou platnosťou:

Pre celé územie obce a všetky navrhované rozvojové zámery platia nasledovné regulatívy:

- v obytnom území povoľovať len výstavbu samostatne stojacich rodinných domov (RD) a dvojdomov (okrem RZ 20-1/o, kde sú prípustné aj radové rodinné domy)
- minimálna výmera pozemkov rodinných domov je stanovená nasledovne:
 - 600 m² / 1 rekreačná chata, rekreačný dom
 - 550 m² / 1 RD s 1 b. j. + 200 m² na každú ďalšiu b. j. pri samostatne stojacich RD
 - 400 m² / 1 RD s 1 b. j. + 200 m² na každú ďalšiu b. j. pri dvojdomoch a radových domoch
- nepovoľovať skupinové formy zástavby (s výnimkou dvojdomov a s výnimkou RZ 20-1/o, kde sú prípustné aj radové rodinné domy)
- nepovoľovať v obytnom území výstavbu v záhradách existujúcich rodinných domov bez výstavby novej komunikácie, okrem max. 2 RD typu bungalow, ktoré budú mať cez dvor existujúceho rodinného domu vybudovaný samostatný prístup min. šírky 4 m ak sa za existujúcim RD realizuje 1 RD a min. 5 m ak sa realizujú 2 RD.
- nepovoľovať v obytnom území výstavbu bytových domov a provizórnych objektov (vrátane mobilných a kontajnerových objektov)
- Poznámka: Obmedzenia priestorového usporiadania (max. podlažnosti, max. zastavaných plôch, min. zelene príp. iné) sa netýkajú existujúcich stavieb, ktorých parametre presahujú stanovené obmedzenia (v prípade rekonštrukcie môžu byť tieto stavby rekonštruované len do súčasných parametrov). Nové podmienky min. výmery pozemkov sa vzťahujú len na pozemky vytvorené po schválení novej regulácie.
- dodržať stavebnú čiaru v obytnom území min. 3 m od uličnej čiary (pri rešpektovaní regulatívu jej polohy "jednotne od uličnej čiary pozemku")

Dopĺňajú sa definície pojmov so všeobecnou platnosťou:

Definície pojmov (platí pre všetky navrhované rozvojové zámery)

- 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), poloha prístreškov, garáží a architektonických prvkov (prevísajúcich atík, striech, balkónov, arkierov a podobne), a to aj ak sú súčasťou objektu, môže prekročiť hranicu stavebnej čiary, jej vzdialenosť však musí byť min. 3 m od uličnej čiary.

- 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).
- „Pevná“ poloha stavby je záväzná línia, na ktorej sa budúca stavba musí umiestniť (t. j. poloha zvislej konštrukcie smerom do verejného uličného priestoru), pričom ju nesmie prekročiť smerom k ulici (okrem prístreškov, garáží a architektonických prvkov).
- Samostatne stojace RD sú objekty, ktoré vytvárajú medzi sebou voľný priestor. Samostatne stojacim RD sa rozumie 1 rodinný dom so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, s max. 3 bytmi.
- Dvojdomy sú 2 výrazovo rovnaké alebo podobné RD, ktoré sa reťazovým prepojením združujú do skupiny 2 objektov (nadväzujú na seba aspoň tretinou šírky štítového múru = zvislej konštrukcie objektu), t. j. nevytvárajú medzi sebou voľný priestor, ktorý by umožňoval prechod alebo prejazd motorovými vozidlami do zadnej časti pozemku (s výnimkou krajných objektov). Skupinu objektov, vzájomne prepojenú prístreškami a inými drobnými stavbami resp. architektonickými prvkami (prevísajúcimi atikami, strechami, balkónmi, arkiermi a podobne), preto nie je možné charakterizovať ako zástavbu dvojdomov a pri ich umiestnení treba postupovať v zmysle § 6 Vyhlášky č. 532/2002 Z. z. Každým zo skupiny 2 objektov dvojdomu sa rozumie 1 rodinný dom so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, s max. 3 bytmi.

Vypúšťa sa minimálna výmera pozemkov stanovená v zmenách a doplnkoch č. 5/2017 (z dôvodu nahradenia regulatívom so všeobecnou platnosťou):

Minimálna výmera pozemkov

- ~~rodinné domy samostatne stojace — min. 450 m².~~

~~Ak pozemok nedosahuje stanovenú výmeru, nie je ho možné definovať ako stavebný pozemok alebo ako pozemok pre rekreačné využitie.~~

Vypúšťa sa minimálna výmera pozemkov stanovená v zmenách a doplnkoch č. 4/2014 (z dôvodu nahradenia regulatívom so všeobecnou platnosťou):

Minimálna výmera pozemkov

- ~~rodinné domy samostatne stojace — min. 500 m²;~~
- ~~objekty pre individuálnu rekreáciu — min. 400 m².~~

~~Ak pozemok nedosahuje stanovenú výmeru, nie je ho možné definovať ako stavebný pozemok alebo ako pozemok pre rekreačné využitie.~~

Vypúšťa sa minimálna výmera pozemkov stanovená v zmenách a doplnkoch č. 3/2009 (z dôvodu nahradenia regulatívom so všeobecnou platnosťou):

Minimálna výmera pozemkov

- rodinné domy
- samostatne stojace — min. 600 m² (optimálne 800 m²);
- radové, átriové — min. 300 m² (optimálne 450 m²).

~~Ak pozemok nedosahuje stanovenú výmeru, nie je ho možné definovať ako stavebný pozemok.~~

Ďalej sa vypúšťa nasledovný regulatív stanovený v zmenách a doplnkoch č. 3/2009 (z dôvodu nahradenia iným regulatívom):

~~Pripúšťa sa maximálne 15% objektov radových, prípadne átriových rodinných domov z celkového počtu objektov rodinných domov navrhovaných v rozvojových zámeroch.~~

Ďalej sa vypúšťa nasledovná definícia stanovená v zmenách a doplnkoch č. 4/2014 (z dôvodu nahradenia novou definíciou so všeobecnou platnosťou):

Stavebná čiara

- minimálne 6 m od uličnej čiary pozemku.

Ďalej sa vypúšťa nasledovná definícia stanovená v zmenách a doplnkoch č. 3/2009 (z dôvodu nahradenia novou definíciou so všeobecnou platnosťou):

Stavebná čiara

- minimálne 6 m od uličnej čiary pozemku.

Stavebná čiara (SČ) je územný priemet zvislej roviny, ktorá je rozhraním zastavateľnej a nezastavateľnej časti pozemku. V nezastavateľnej časti pozemku nie je možné umiestňovať žiadne trvalé budovy, bez ohľadu na to, či majú nadzemné alebo podzemné podlažia.

Uličná čiara (UČ) je hranicou medzi pozemkom a verejným priestranstvom, alebo verejným komunikačným priestorom.

Ďalej sa vypúšťa nasledovný regulatív stanovený v zmenách a doplnkoch č. 3/2009 (z dôvodu nahradenia regulatívom so všeobecnou platnosťou):

~~Oplotenie stavieb~~

- ~~• maximálna výška oplotenia – 180 cm,~~

3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

Bez zmien

3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

Dopĺňa sa nasledovný text:

Cestná doprava

- rezervovať územný koridor pre cestné (miestne komunikácie), ktoré zabezpečia obsluhu rozvojových zámerov RZ 1/o, RZ 2/o, RZ 14/o
- uskutočniť rekonštrukciu a rozšírenie križovatky cesty III/1067 s miestnou komunikáciou k výrobnému územiu Agromačaj a.s.
- rezervovať územný koridor pre odľahčovaciu miestnu komunikáciu mimo zastavaného územia obce (po jeho severnom okraji, medzi k.ú. Kostolná pri Dunaji a k.ú. Kráľová pri Senci)
- minimálna šírka koridoru nových komunikácií je 9 m - platí pre všetky nové komunikácie

Poznámka: Zakreslenie navrhovaných koridorov cestných komunikácií v ÚPN obce má koncepčný/schematický charakter a zobrazuje len navrhované hlavné miestne komunikácie. Ďalšie vedľajšie miestne komunikácie môžu byť budované nad rámec zakreslených komunikácií, a to na základe podrobnejších stupňov PD. Korekcia trasovania komunikácií v podrobnejších stupňoch PD, zahŕňajúca aj ich prípadné „zakrivenie/zalomenie/posunutie“, sa nepovažuje za rozpor s ÚPN obce.

Cyklistická doprava

- vybudovať a vyznačiť miestne cyklistické trasy s prepojením do okolitých obcí
- rezervovať priestor pre cyklistický prístup do lesného porastu južne od obce a vyznačiť vychádzkové cyklotrasy v lesnom poraste

Statická doprava

- vybudovať v centre obce plochy statickej dopravy (parkoviská) s dostatočnou kapacitou
- odstavovanie a garážovanie vozidiel musí byť zabezpečené na vlastných pozemkoch v zmysle 73 6110/Z2

Verejné technické vybavenie

- koridory sietí verejného technického vybavenia musia byť vedené v uličnom priestore alebo v páse verejnej zelene

Poznámka: Zakreslenie navrhovaných trás a zariadení technickej infraštruktúry v ÚPN obce má koncepčný/schematický charakter a zobrazuje len predpokladané trasy a zariadenia. Ďalšie trasy a zariadenia môžu byť budované nad rámec zakreslených trás a zariadení, a to na základe podrobnejších stupňov PD (podľa požiadaviek príslušných správcov). Korekcia trasovania/umiestnenia v podrobnejších stupňoch PD, zahŕňajúca aj ich prípadnú inú polohu podľa požiadavky správcu, sa nepovažuje za rozpor s ÚPN obce.

Zásobovanie pitnou vodou

- napojiť rozvojové zámery RZ 7-1/o, RZ 11/o, RZ 12/o, RZ 14/o, RZ 15/o, RZ 15-1/o, RZ 20-1/o, RZ 30/v, RZ 32/r, RZ 33/r na verejný vodovod

Odkanalizovanie

- napojiť rozvojové zámery RZ 7-1/o, RZ 11/o, RZ 12/o, RZ 14/o, RZ 15/o, RZ 15-1/o, RZ 20-1/o, RZ 30/v, RZ 32/r, RZ 33/r na splaškovú kanalizáciu

Zásobovanie elektrickou energiou

- zabezpečiť zásobovanie rozvojových zámerov RZ 7-1/o, RZ 11/o, RZ 12/o, RZ 14/o, RZ 15/o, RZ 15-1/o, RZ 20-1/o, RZ 30/v , RZ 31/v, RZ 32/r, RZ 33/r elektrickou energiou

Zásobovanie plynom

- napojiť rozvojové zámery RZ 7-1/o, RZ 11/o, RZ 12/o, RZ 14/o, RZ 15/o, RZ 15-1/o, RZ 20-1/o na strednotlakový plynovod

3.5 Zásady a regulatívy starostlivosti o ŽP

Dopĺňa sa nasledovný text:

- výsadba obojstranného pásu viacetážovej izolačnej zelene s min. šírkou 20 m pozdĺž komunikácie Kostolná pri Dunaji - Hrubý Šúr (mimo zastavaného územia obce)
- výsadba pásu viacetážovej izolačnej zelene s min. šírkou 50 m na oddelenie výrobného územia od obytného územia
- rezervovať pre verejnú zeleň plochy pri cintoríne (za účelom vytvorenia kalvárie) a pri kostole
- preklasifikovať hospodársky les v rozsahu rBC Úzky les na kategóriu ochranného lesa, resp. lesa osobitného určenia

3.6 Vymedzenie zastavaného územia obce

Doplňa sa nasledovný text:

„Zmeny a doplnky č. 6/2021“ vymedzujú novú hranicu zastavaného územia, ktorá sa rozširuje o rozvojové zámery RZ 7-1/o, RZ 11/o, RZ 12/o – časť, RZ 14/o, RZ 15/o – časť, RZ 15-1/o, RZ 20-1/o, RZ 30/v, RZ 31/v. Rozvojové zámery RZ 32/r, RZ 33/r sú situované v značnej vzdialenosti od zastavaného územia obce, nie je preto možné ich zaradenie do zastavaného územia.

3.7 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Text týkajúci sa ochranného pásma pohrebiska sa nahrádza nasledovným textom:

- Ochranné pásmo pohrebiska (cintorína) – 5 m od hranice pozemku pohrebiska v zmysle VZN obce Kostolná pri Dunaji č. 4/2020. V ochrannom pásme pohrebiska je povolené umiestňovať len budovy, ktoré budú poskytovať služby súvisiace s pohrebníctvom.

(Ostatné ochranné pásma sú bez zmien a vzťahujú sa aj na riešené územie ZaD podľa doterajšej ÚPD)

3.8 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a scelovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

Bez zmien

3.9 Rozvojové zámery pre ktoré je potrebné obstaráť ÚPN-zóny

Dopĺňa sa nasledovný text:

V zmenách a doplnkoch č. 6/2021 sa pre obstaranie územného plánu zóny určujú rozvojové zámery RZ 32/r a RZ 33/r, spolu s RZ 24/r.

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Dopĺňa sa nasledovný text:

V zmenách a doplnkoch č. 6/2021 sú dopĺňané nasledovné verejnoprospešné stavby:

- zberný dvor s kompostoviskom
- cyklistické trasy
- cestné komunikácie (vrátane príp. peších a cyklistických chodníkov), navrhované v rozvojových zámeroch RZ 14/o, 1/o, 2/o
- prístupová komunikácia k vodnému zdroju
- rekonštrukcia a rozšírenie križovatky cesty III/1067 s miestnou komunikáciou k výrobnému územiu
- cestná odľahčovacia komunikácia
- navrhované koridory technickej infraštruktúry (miestne rozvody pitnej vody, kanalizácie a plynu, káblové vedenia elektrickej energie, telekomunikačné vedenia)

3.11 Stavebné uzávery

Bez zmien

3.12 Zásady a regulatívy ochrany a využívania kultúrno-historických hodnôt

Bez zmien
