



SPRÁVA O STAVE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE KOŠÚTY

**odborný posudok preukazujúci, že nie sú potrebné
zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie,
ani obstaranie nového územného plánu**

SPRÁVA O STAVE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE KOŠÚTY

Objednávateľ:

Obec Košúty

Spracovateľ:

CITYPLAN, s.r.o.

Budatínska 10, 851 06 Bratislava

Riešiteľ:

doc. Ing.arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 347

Dátum spracovania:

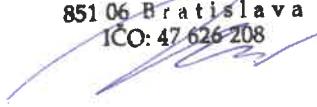
júl 2021

CITYPLAN, s.r.o.

Budatínska 10

851 06 Bratislava

IČO: 47 626 208



Obsah

1. Úvod.....	4
1.1 Dôvod pre vypracovanie správy	
1.2 Cieľ vypracovania správy	
2. Preskúmanie aktuálnosti územnoplánovacej dokumentácie.....	6
2.1 Analýza východiskovej situácie obce	
2.2 Analýza aktuálnosti urbanistickej koncepcie	
2.3 Analýza regulatívov záväznej časti	
2.4 Stavebný vývoj v obci v rokoch 2016 – 2021	
2.5 Analýza primeranosti rozsahu územnoplánovacej dokumentácie	
2.6 Preskúmanie súladu s nadradenými a súvisiacimi plánovacími dokumentmi	
2.7 Rozbor legislatívnych zmien v rokoch 2016 – 2021	
3. Záver.....	28
4. Návrh uznesenia.....	29
5. Vybraná fotodokumentácia najnovšieho stavebného vývoja v obci.....	30

1. Úvod

1.1 Dôvod pre vypracovanie správy

Obec Košúty ako orgán územného plánovania vypracúva správu o stave územnoplánovacej dokumentácie, ktorá má charakter posudku na preskúmanie aktuálnosti územnoplánovacej dokumentácie – Územného plánu obce Košúty. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) orgánu územného plánovania v § 30 ukladá nasledovné povinnosti:

- (1) Orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovaciu dokumentáciu, sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie.
- (2) Obec obstará zmenu alebo doplnok územného plánu obce, ak je to potrebné na zosúladenie s územným plánom regiónu alebo s jeho zmenami a doplnkami.
- (3) Samosprávny kraj obstará zmenu alebo doplnok územného plánu regiónu, ak je to potrebné na zosúladenie s Koncepciou územného rozvoja Slovenska alebo s jej zmenami a doplnkami.
- (4) Obec a samosprávny kraj sú povinné pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstaráť nový územný plán.

Územný plán obce Košúty bol schválený v obecnom zastupiteľstve obce Košúty uznesením č. 16 dňa 15. 12. 2008 a jeho záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 4/2008. Zmeny a doplnky č. 1 (2011) územného plánu obce Košúty boli schválené v obecnom zastupiteľstve obce Košúty v roku 2012 a záväzná časť bola vyhlásená VZN.

V auguste 2016 bola vypracovaná prvá správa o stave Územného plánu obce Košúty, z ktorej vyplynulo. Správu následne vzalo na vedomie Obecné zastupiteľstvo v Košútoch uznesením. Po uplynutí 4 rokov pre splnenie legislatívnej

povinnosti iniciovala obec Košúty ďalšie preskúmanie Územného plánu obce Košúty. Vypracovaním správy (odborného posudku) obec Košúty poverila spracovateľa doterajšej územnoplánovacej dokumentácie doc. Ing. arch. Jaroslava Copláka, PhD.

1.2 Ciel vypracovania správy

V súčasnosti nemá obec Košúty poznatky o skutočnostiach, z ktorých by vyplývala potreba uskutočniť aktualizáciu územnoplánovacej dokumentácie formou zmien a doplnkov. Nie sú známe žiadne investičné / stavebné zámery obce ani iných fyzických a právnických osôb, ktoré by boli v rozpore s platným územným plánom obce Košúty.

Cieľom preskúmania aktuálnosti územnoplánovacej dokumentácie je expertné posúdenie nasledujúcich skutočností, z ktorých by mohla vyplývať potreba aktualizácie územnoplánovacej dokumentácie:

- analýza východiskovej situácie obce – demografická situácia a prognózy
- stavebný vývoj v obci v rokoch 2016 – 2021 a prognózy v nasledujúcom období
- preskúmanie súladu s nadradenými a súvisiacimi plánovacími dokumentmi
- rozbor legislatívnych zmien v rokoch 2016 – 2021

Súčasťou preskúmania aktuálnosti územnoplánovacej dokumentácie je odôvodnenie v podobe expertných záverov preukazujúcich, že nie sú potrebné zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie, ani obstaranie nového územného plánu. Záver z preskúmania aktuálnosti územnoplánovacej dokumentácie je podkladom pre schválenie príslušného uznesenia.

V prípade, ak do konca roku 2025 nebude zahájené spracovanie zmien a doplnkov územného plánu obce alebo nového územného plánu obce, je potrebné uskutočniť ďalšie preskúmanie aktuálnosti územnoplánovacej dokumentácie. Vzhľadom na končiace sa návrhové obdobie územného plánu a pripravovanú zmenu legislatívy v oblasti územného plánovania bude vhodné obstaranie nového územného plánu obce.

2. Preskúmanie aktuálnosti územnoplánovacej dokumentácie

2.1 Analýza východiskovej situácie obce

Podľa § 30, ods. (1) Stavebného zákona „ak dôjde k zmene predpokladov ... orgán územného plánovania obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie.

Územný plán obce Košúty konštatoval dobré rozvojové predpoklady obce Košúty vzhľadom k polohe obce v regióne s dominantnou pôsobnosťou bratislavsko-trnavského metropolitného ľažiska osídlenia s rozvinutými aglomeračnými väzbami, ako aj v blízkosti dopravných koridorov nadradeného významu – cesty I. triedy I/75 Sládkovičovo – Nové Zámky – Lučenec a železničnej trate medzinárodného významu Bratislava – Nové Zámky – Budapešť. Ďalším rozvojovým faktorom je poloha v blízkosti miest Galanta, Sládkovičovo, s výhodnou dostupnosťou veľkých miest ako Trnava a Bratislava.

Na základe tohto predpokladu prognózoval Územný plán obce Košúty rast počtu obyvateľov obce a navrhol nové plochy pre bytovú výstavbu. Úplným vyčerpaním ich kapacity (vrátane výhľadových rozvojových plôch) by počet obyvateľov obce dosiahol 2500 obyvateľov. Návrhové obdobie územného plánu bolo stanovené do roku 2025. Návrh riešenia sa vzťahoval na dve etapy - I. etapu – do roku 2015, II. etapu – do roku 2025.

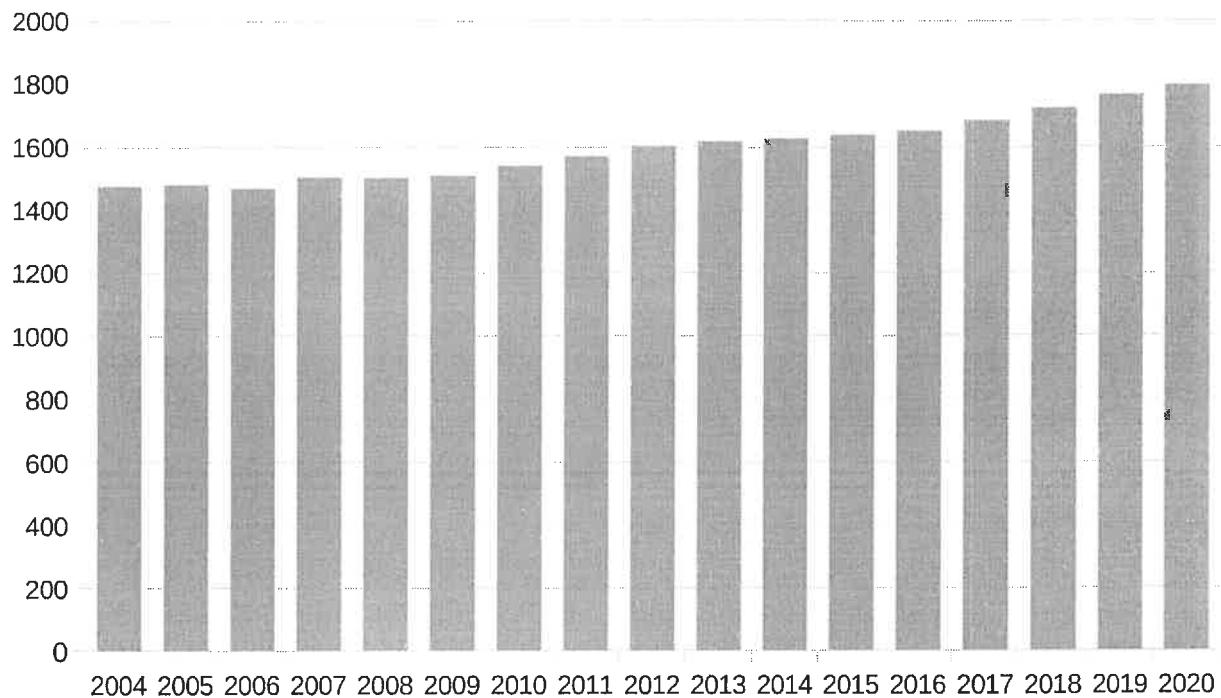
Po istej stagnácii v období hospodárskej krízy v rokoch 2007 – 2009 však dochádza v období posledných 10 rokov dochádza k výraznému oživeniu stavebných aktivít, predovšetkým individuálnej bytovej výstavby.

V sledovanom období (od 31.12.2015 do 31.12.2020) vývoj miestnej populácie v obci Košúty mal rastovú tendenciu. V priebehu tohto obdobia stúpol počet obyvateľov obce o 156.

Prehľad vývoja počtu obyvateľov obce Košúty

Rok sčítania obyv.	Počet obyvateľov
1869	825
1880	1055
1890	1253
1900	1297
1910	1209
1921	1141
1930	1294
1940	1346
1948	1434
1961	1640
1970	1631
1980	1472
1991	1296
2001	1447
2011	1556

Zdroj: Vlastivedný slovník obcí na Slovensku, ŠÚ SR



Prehľad vývoja počtu obyvateľov obce Košúty v období 2015 - 2020

Rok sčítania obyv.	Počet obyvateľov
2015	1638
2016	1650
2017	1683
2018	1722
2019	1765
2020	1794

Zdroj: ŠÚ SR

Na riešené územie nevplývajú žiadne v prognóze nepredvídané externé lokalizačné faktory, ktoré by mali potenciál dynamizácie alebo inhibície stavebného a sociálno-ekonomickejho rozvoja v obci Košúty.

Z analýzy východiskovej situácie obce vyplýva, že v sledovanom období nedošlo zásadnej zmene rozvojových predpokladov obce.

2.2 Analýza aktuálnosti urbanistickej konceptie

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania

Hlavnú kompozičnú os urbanistickej štruktúry tvorí široká ulica – dnes cesta III. triedy, spájajúca Košúty s Galantom. Zo západu je ukončená hmotou kostola sv. Floriána a na východe ju ohraničuje bývalý kaštieľ Ábrahámffyovcov a tok Dudváhu. Ulica dnes plní funkciu centra obce, kde sa koncentruje väčšina zariadení občianskej vybavenosti. Zachovali sa tu viaceré objekty z pôvodnej historickej zástavby (kúria, kaštieľ, kostol). Na túto os sa pri kostole v kolmom smere napája ďalšia kompozičná os – z hľadiska významu sekundárna. Vyvinula sa v smere trasy cesty spájajúcej Sládkovičovo a Košúty s Čiernym Brodom. Jej staršia časť tvorí spojnicu medzi kostolom a ďalšími historickými objektmi a kaplnkami na južnom okraji obce. Severne od kostola sa os viacnásobne zalamuje a má hlavne dopravné funkcie – takmer všetky bočné ulice vyúsťujú na túto os. Uličná sieť je pomerne pravidelná, ulice sú priame. Nevytvárajú ortogonálnu sieť, ale uplatňuje sa viacsmerová osnova.

Nové rozvojové plochy boli v územnom pláne obce Košúty vymedzené s ohľadom na podporenie kompozičnej osnovy obce a sformovanie kompaktného pôdorysu. Všetky navrhované rozvojové plochy, s výnimkou plôch pre výrobné a skladové funkcie, prirodzene nadväzujú na existujúce zastavané územie a uličnú sieť, rešpektujú princíp adície v smere kompozičnej osi a paralelných smerových osí. Cieľom bolo tiež vyriešiť kompozičné uzavretie pôdorysu obce v severnej časti (rozvojová plocha č. 7).

Vodný tok fixuje pôdorys obce Košúty z východnej a južnej strany, zo západnej strany predstavujú obmedzenie priestorového rozvoja obce koridory technickej infraštruktúry (vedenia VN, vysokotlakový plynovod). Z tohto dôvodu boli v územnom pláne obce navrhované nové rozvojové plochy pre výstavbu k zastavanému územiu obce Čierny Brod, v časti náležiacej do k.ú. Košúty. Z kompozičného hľadiska ide o prirodzené skompaktnenie pôdorysu obce Čierny Brod, ktorý je vo svojej severnej časti neukončený.

Aj keď je v rámci zastavaného územia pozdĺž jednotlivých osí zástavba pomerne kompaktná, nachádzajú sa tu však isté priestorové rezervy v podobe prieluk alebo

extenzívne využitých areálov. Tieto rezervy sa v územnom pláne navrhujú využiť na zástavbu prednostne. S cieľom vytvorenia kontinuálneho uličného priestoru sa na nezastavaných prielukách v uličnej fronte bola odporúčaná výstavba nových objektov, ktoré musia vhodne nadväzovať na okolité objekty.

Zmeny a doplnky č. 1 rešpektovali navrhovanú urbanistickú konceptiu priestorového usporiadania.

Konцепcia funkčného využitia územia obce

Územný plán obce Košúty vychádzal z existujúcej štruktúry funkčného využitia územia, keďže funkčné zónovanie je v štruktúre obce zreteľne vyprofilované.

Plošný rozvoj obce determinujú viaceré limity, ktoré sa premietli do návrhu optimálneho funkčného usporiadania. Návrh riešenia preto musel byť optimalizovaný vzhľadom k týmto obmedzeniam. Najväčší potenciál pre novú výstavbu predstavuje územie južne od obce Košúty, vo väzbe na existujúce zastavané územia obce. Všetky nové rozvojové plochy, s výnimkou plôch pre výrobné a skladové funkcie, priamo nadväzujú na existujúce zastavané územie a komunikačný systém.

Nové rozvojové plochy počítajú s využitím najmä pre obytné funkcie. Pre bytovú výstavbu sú vyčlenené nové plochy. Zasahujú zväčša mimo zastavaného územia, čiastočne však využívajú aj disponibilné plochy záhrad. Ide o nasledovné nové plochy pre rozvoj bytovej výstavby:

- na severnom okraji – rozvojové plochy č. 3, 4, 7, 8, 10
- na južnom okraji obce – rozvojová plocha č. 5
- vo väzbe na zastavané územie obce Čierny Brod – rozvojová plocha č. 1 - výhľad

Územný plán obce Košúty výhľadovo navrhuje dve nové rozvojové plochy pre výrobné funkcie. Plocha s číselným označ. 2 sa navrhuje na zvyškovej ploche medzi areálom sušiarne kukurice a tokom Dudváhu. Ďalšia navrhovaná plocha (číselné označ. 9) je v lokalite Čierny majer, v nadväznosti na existujúce výrobné územie.

V uvedených lokalitách sa predpokladá situovanie aktivít a činností bez rušivého vplyvu na životné prostredie a obytné územie. Okrem toho sa odporúča intenzifikácia využitia poľnohospodárskeho areálu a areálu sušiarne kukurice medzi obcami Čierny Brod a Košúty a jeho využitie (prípadne úplnú funkčnú konverziu) pre nepoľnohospodársku výrobu a skladové hospodárstvo.

Výstavba rekreačných zariadení mimo existujúceho zastavaného územia sa nepredpokladá. Pre rozvoj cykloturistiky sa navrhuje vybudovanie miestnych cyklotrás spájajúcich obec Košúty s mestami Sládkovičovo, Galanta a obcou Čierny Brod.

Územný plán obce nenavrhuje žiadne väčšie nové plochy pre rozvoj občianskej vybavenosti. Plochy pre občiansku vybavenosť sú vymedzené v rámci najrozsiahlejšej rozvojovej plochy určenej pre bývanie – č. 1 – v strede navrhovanej obytnnej zóny a pozdĺž cesty III. triedy. V rámci vymedzenej centrálnej zóny obce sa ďalej predpokladá postupná reštrukturalizácia obytných budov, resp. nevyužitých objektov na prevádzky občianskej vybavenosti. Regulačné podmienky územného plánu priprúšťajú vznik zariadení občianskeho vybavenia pre obyvateľov (obchod, služby) v územiach s hlavnou funkciou bývania. V súčasnosti nie sú nové nároky na riešenie občianskej vybavenosti.

Riešenie zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Košúty sa týkalo troch lokalít:

- existujúceho nevyužívaného areálu v lokalite Zámostie, kde sa navrhuje zmena funkčného využitia, parc. č. 274/1-13 (zmena s označením Z1)
- voľnej prieluky s možnosťou výstavby 1-2 rodinných domov medzi zástavbou v existujúcom zastavanom území obce a 2 rodinnými domami mimo zastavaného územia obce, na západnom okraji obce, parc. č. 369/87-89 (doplnok s označením D1)
- pozemku č. 360/77 pre výstavbu 1 rodinného domu, vo väzbe na existujúcu lokalitu V2, na južnom okraji obce (doplnok s označením D2)

Z rozvojových plôch navrhovaných v územnom pláne obce a jeho zmenách a doplnkoch boli doposiaľ zastavané rozvojové plochy č. 3, 5, 6, 7, Z1, D2 a prakticky

všetky prieluky v zastavanom území obce. Ostatné rozvojové plochy, vymedzené v územnoplánovacej dokumentácii, neboli zastavané.

Prehľad navrhovaných rozvojových plôch v ÚPN-O Košúty podľa funkčného využitia a výmery

číselné označenie rozvoj. plochy	výmera v ha	hlavná funkcia
1	23,91	bývanie
2	6,50	výroba, sklady
3	0,81	bývanie
4	4,31	bývanie
5	1,95	bývanie
6	0,44	bývanie
7	7,35	bývanie
8	6,15	bývanie
9	9,38	výroba, sklady
10	0,60	bývanie

Prehľad navrhovaných rozvojových plôch v zmenách a doplnkoch č. 1 ÚPN-O Košúty podľa funkčného využitia a výmery

označenie zmeny / doplnku	výmera v ha	hlavná funkcia
D1	0,17	bývanie
D2	0,40	bývanie
Z1	0,82	bývanie

Koncepcia riešenia verejného dopravného a technického vybavenia

Existujúca zástavba v obci Košúty je v plnej miere pokrytá verejným technickým vybavením. V celej obci sú vybudované rozvody pitnej vody, distribučné strednotlakové plynovody, elektrické a telekomunikačné vedenia, stoky splaškovej kanalizácie. Koncepcia navrhovaná v Územnom pláne obce Košúty počíta s predĺžením

existujúcich rozvodov / sietí do nových rozvojových plôch. Navrhovalo vybudovanie gravitačnej kanalizácie v celej obci (splašková kanalizácia bola v obci vybudovaná v roku 2009). Pre zabezpečenie nových nárokov na zásobovanie elektrickou energiou uvažuje so zvýšením výkonu existujúcich transformačných staníc TS a s výstavbou 5 nových transformačných staníc.

Návrh riešenia verejného dopravného vybavenia, prezentovaný v Územnom pláne obce Košúty obsahuje prevažne návrhy výstavby miestnych komunikácií a chodníkov v súvislosti s návrhom nových rozvojových plôch. Vybrané miestne komunikácie sú navrhované na rekonštrukciu a rozšírenie v súlade s príslušnou STN. Okrem toho sa navrhoval koridor pre južný obchvat Galanty (preložka cesty I/75 mimo zastavané územie), pričom stavba do riešeného územia zasahuje len v dĺžke 150 m. Obchvat Galanty bol dobudovaný v roku 2015.

Navrhované riešenie verejného dopravného a technického vybavenia je adekvátne výhľadovým požiadavkám; zmeny v riešení nie sú potrebné.

V súvislosti s existujúcimi a navrhovanými zariadeniami dopravného vybavenia a technického vybavenia boli stanovené ochranné pásma, ktoré sú aj súčasťou záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie:

- ochranné pásmo ciest I. a III. triedy
- ochranné pásmo železnice
- ochranné pásma elektroenergetických vzdušných vedení
- ochranné pásma elektrických staníc
- ochranné pásma VTL a STL plynovodov
- bezpečnostné pásma VTL a STL plynovodov
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete
- ochranné / prístupové pásma vodných tokov, slúžiace pre výkon správy toku

Stanovené ochranné pásma sú naďalej platné. V súčasnosti ochranné pásma energetických zariadení ustanovuje nový zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie a koncepcia ochrany prírody a krajiny

V Územnom pláne obce Košúty bol navrhnutý miestny územný systém ekologickej stability, ktorý dopĺňa prvky biokoridorov regionálneho významu: rBK6 Čierna voda, rBK30 Šárd a Salibský Dudváh, rBK9 Dudváh a Gidra. Návrh prvkov MÚSES zahŕňal návrhy dvoch biocentier miestneho významu: mBC Mŕtve rameno Čiernej vody a mBC Park pri OcÚ, ako aj návrh interakčných prvkov plošného a líniového charakteru: rybník a trvalý trávny porast pri Čiernej vode, verejná zeleň parku pri ihrisku (CHA), zeleň cintorína, trvalé trávne porasty (s nelesnou drevinovou vegetáciou) na poľnohospodárskej pôde, vybraná líniová zeleň na poľnohospodárskej pôde.

Navrhnutý bol ďalej väčší počet ekostabilizačných opatrení, z ktorých do záväznej časti boli premietnuté nasledujúce opatrenia:

- Zvýšiť druhovú diverzitu lesných porastov a nelesnej drevinovej vegetácie a zabrániť jej ďalšej monokulturalizácii
- Optimalizovať drevinovú skladbu a preferovať pôvodné dreviny, predovšetkým topoľ biely, vŕba, dub letný, jaseň úzkolistý – v súlade s potenciálnou prirodzenou vegetáciou v danom území
- Zamedziť konverzii ovocných sadov na ornú pôdu alebo zastavané plochy
- Pozdĺž vodných tokov posilniť brehové porasty a sprievodnú vegetáciu
- Vylúčiť holorubný spôsob ťažby v biokoridoroch, biocentrách a plochách interakčných prvkov

- Regulovať rozvoj rekreácie v lokalitách tvoriacich prvky systému ekologickej stability
- Pôdu, ktorá je v riešenom území najvýznamnejším prírodným zdrojom, chrániť prostredníctvom opatrení na ochranu kvality pôdy a protieróznych opatrení. Opatrenia na ochranu pred veternou eróziou prioritne aplikovať na veľkoblokových pôdnych celkoch, predovšetkým v juhozápadnej časti katastrálneho územia. Na zmiernenie erózie udržiavať existujúcu a založiť novú líniovú zeleň s pôdochranou funkciou a preferovať vhodné agrotechnické postupy.
- Dôsledne dodržiavať obmedzenia činností na území so 4. – 5. stupňom ochrany prírody – týka sa vyhlásených CHA a navrhovanej PP.
- Udržiavanie parkovej zelene v obci (parky pri obecnom úrade, pri ihrisku a domove sociálnych služieb) a revitalizácia tejto zelene v súlade s podmienkami ochrany prírody. Pre vytvorenie súvislejšej plochy zelene v zastavanom území obce sa navrhuje prepojenie parku pri obecnom úrade s plochou zelene pri domove sociálnych služieb.
- Areály hospodárskych dvorov a výroby od okolitého prostredia izolovať štrukturálne členitou a druhovo bohatou zeleňou
- Rekultivovať nelegálnu skládku menšieho rozsahu, ktorá sa nachádza v juhozápadnej časti katastrálneho územia obce

2.3 Analýza regulatívov záväznej časti

Územný plán obce Košúty stanovil súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania:

- maximálna výška objektov
- maximálna intenzita využitia plôch
- minimálny podiel nespevnených plôch
- odstupové vzdialenosťi
- nezastavateľné plochy a plochy s obmedzeniami pre výstavbu

Regulatív maximálnej výšky objektov bol definovaný nasledovne:

- $7\text{ m} = 2$ nadzemné podlažia (+ podkrovie) pre celé existujúce zastavané územie a nové rozvojové plochy

Intenzita využitia plôch bola určená maximálnym percentom zastavanosti (max. 40%) jednotne pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby.

Minimálny podiel nespevnených plôch (zatrávnená plocha alebo záhrada, chodníky a plochy pokryté štrkcom, pieskom alebo zatrávňovacími tvárnicami) bola určená jednotne pre všetky plochy s hlavnou funkciou bývanie (min. 30%). Dôvodom tejto regulácie je imperatív zachovania zelene a nespevnených plôch v rámci zastavaného územia a požiadavka ochrany prírodných zdrojov.

Minimálne odstupové vzdialenosťi stavieb vyplývajú z Vyhlášky 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.

Ako nezastavateľné plochy, t.j. plochy na ktorých nie je prípustná výstavba a plochy, v ktorých je výstavba obmedzená v zmysle platnej legislatívy a technických noriem, boli vymedzené nasledujúce plochy:

- plochy v zastavanom území obce, ktoré sú ohrozené záplavami
- plochy verejnej a vyhradenej zelene, osobitne chránenej parkovej zelene (CHA)

- plochy v ochranných a bezpečnostných pásmach stavieb technickej infraštruktúry, najmä elektroenergetických vzdušných vedení a vysokotlakového plynovodu
- plochy v ochranných pásmach ciest I. a III. triedy
- rezervy pre dopravné prepojenie, resp. napojenie rozvojových plôch

Ďalej územný plán obce stanovil regulatívy funkčného využívania územia, kde určujúcou je hlavná funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Regulatívy funkčného využívania sa vzťahujú na vymedzené priestorové celky – nové rozvojové plochy vyznačené v grafickej časti a existujúce zastavané plochy (pre prípady dostavby a zmien funkčného využitia objektov alebo areálov). Ide o nasledovné priestorové celky:

- Rozvojové plochy: 1; 2,9; 3,5,6,10; 4,7; 8
- Existujúce obytné zastavané územie obce
- Existujúce výrobné zastavané územie obce – plocha so špecifickou reguláciou R1
- Polyfunkčné centrum obce – plocha so špecifickou reguláciou R2
- Agroturistický areál – plocha so špecifickou reguláciou R3

Regulácia funkčného využitia územia presne stanovuje prípustné a neprípustné využitie plôch s cieľom zabezpečiť kvalitu životného prostredia a eliminovať nežiadúcu interferenciu jednotlivých urbanistických funkcií.

Pre reguláciu funkčného využitia pre územie bez predpokladu lokalizácie zástavby boli definované tri celky:

- Plochy ornej pôdy
- Plochy ovocných sadov
- Plochy prvkov ekologickej stability

Ďalej boli v územnom pláne obce stanovené tieto skupiny regulatívov:

- Zásady a regulatívy pre verejné dopravné vybavenie
- Zásady a regulatívy pre verejné technické vybavenie
- Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt
- Zásady a regulatívy ochrany životného prostredia a krajiny

V zmysle zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami, § 6 obec zabezpečuje vyznačenie všetkých záplavových čiar zobrazených na mapách povodňového ohrozenia do územného plánu obce pri najbližšom preskúmavaní schváleného územného plánu. V Územnom pláne obce Košúty bola vyznačená hranica inundačného územia toku Šárd. Podľa máp povodňového ohrozenia vodných tokov Slovenska nie je na tokoch nachádzajúcich sa v katastrálnom území obce vysledované inundačné územie. Z hľadiska ochrany pred povodňami preto nie sú potrebné zmeny územnoplánovacej dokumentácie.

Územný plán obce Košúty ďalej vymedzil hranice chránených území – CHA Park pri ihrisku v Košútoch a CHA Park pri obecnom úrade v Košútoch. Zakreslené hranice chránených území sú aj v súčasnosti aktuálne a žiadne nové chránené územie nebolo po dátume schválenia ÚPN-O Košúty, resp. následných zmien a doplnkov vyhlásené.

V sledovanom období 2016 – 2021 bolo určené nové chránené územie pre osobitné zásahy do zemskej kôry. Obvodný banský úrad v Bratislave rozhodnutím zo dňa 05.02.2021 určil chránené územie Galanta na ochranu prírodnej horninovej štruktúry (v hĺbkovom rozmedzí 1000 m až 2500 m pod povrhom) vhodnej pre osobitné zásahy do zemskej kôry – priemyselné využívanie geotermálnej energie. Z určenia chráneného územia nevyplývajú obmedzenia pre výstavbu pozemných stavieb a nie je preto potrebné meniť podmienky využitia územia v územnom pláne obce Košúty.

Ďalšie požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie:

- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

- vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby
- vymedzenie plôch na vykonanie delenia a scelovania pozemkov – žiadne plochy neboli určené
- vymedzenie plôch na asanácie
- vymedzenie častí územia pre riešenie v územnom pláne zóny

Obec ani stavebný úrad počas praktického užívania územnoplánovacej dokumentácie od jej schválenia, resp. od schválenia zmien a doplnkov ÚPD nezaznamenali žiadne problémy pri interpretácii regulatívov, nezistili sa žiadne nedostatky, rozpory v údajoch ani v regulatívoch.

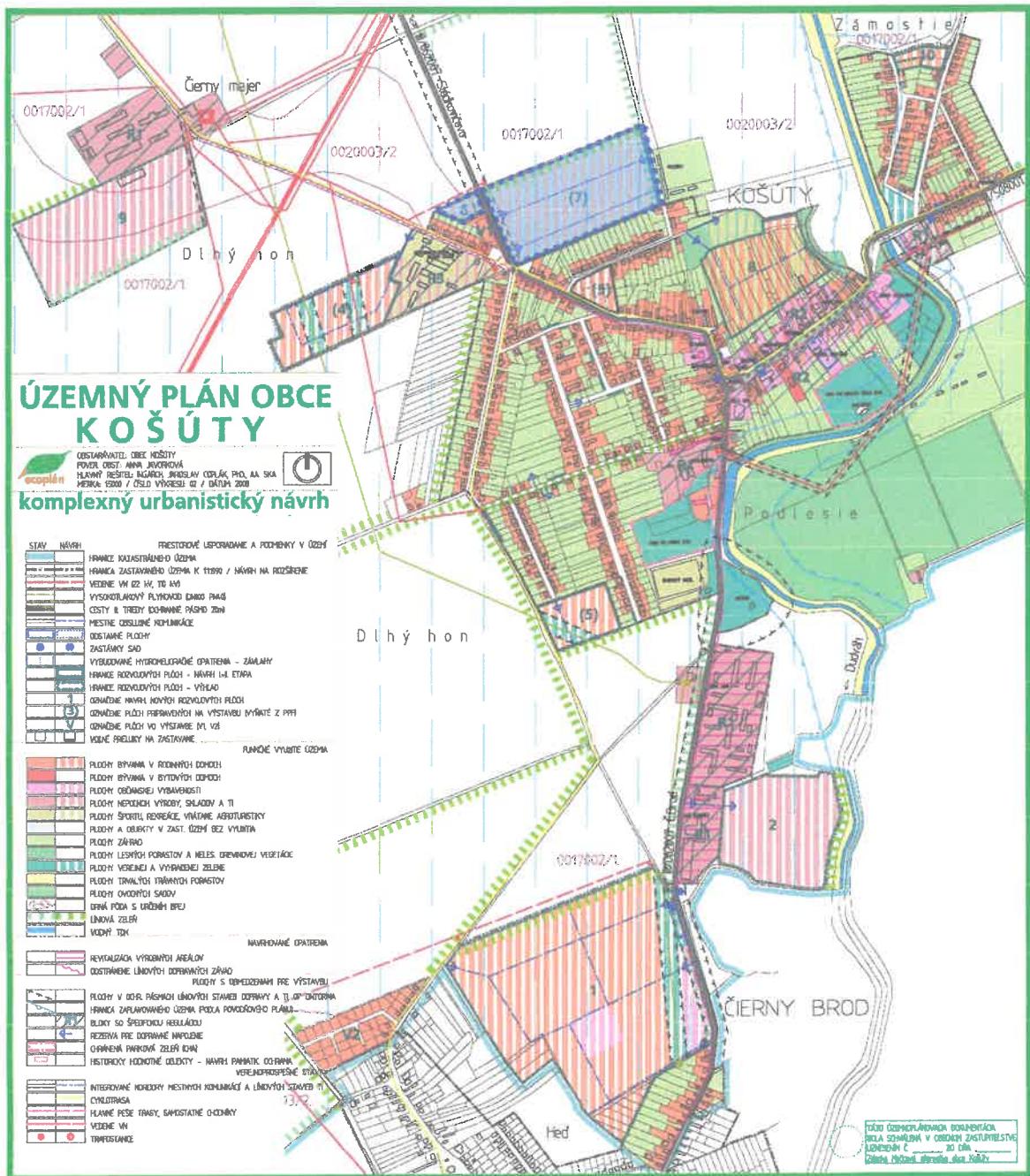
2.4 Stavebný vývoj v obci v rokoch 2016 – 2021

Analýza stavebného vývoja bola vykonaná pre obdobie od schválenia Územného plánu obce Košúty, t.j. za roky 2016 – 2021. Analýza konštatuje nasledovné skutočnosti:

- rozsiahla výstavba prebieha v rozvojovej ploche č. 7 (rozvojová plocha je v súčasnosti zastavaná na cca 60-70%)
- niekoľko rodinných domov bolo vybudovaných v rozvojovej ploche č. 6 (zastavaná je na 100%)
- zastavané boli viaceré doteraz voľné prieluky v existujúcej zástavbe pre výstavbu nových rodinných domov
- prebudované / rekonštruované boli niektoré existujúce rodinné domy, resp. boli nahradené novými objektmi
- aktuálne prebieha revitalizácia parku pri obecnom úrade
- uskutočnila sa asanácia amfiteátra v parku pri obecnom úrade
- uskutočnila sa asanácia budovy r.k. fary pri kostole z polovice 19. storočia (pozemok v súčasnosti nie je zastavaný)
- uskutočnila sa rekonštrukcia a rozšírenie predajne COOP Jednota
- vyznačené boli cyklistické trasy Galanta – Košúty – Čierny Brod, Košúty – Sládkovičovo (prevažne po existujúcich cestách III. triedy a poľných cestách)

Všetky uvedené stavebné zásahy sa realizovali v súlade s regulatívmi stanovenými v záväznej časti Územného plánu obce Košúty.

Vyznačenie realizovanej výstavby v rokoch 2016-2021 v rozvoj. plochách č. 6, 7
(na severnom okraji obce)



Podklad: ÚPN-O Košuty, komplexný urbanistický návrh

Vyznačenie realizovanej výstavby v rokoch 2016-2021 v rozvoj. plochách č. 6, 7



Podklad: ZBGIS

2.5 Analýza primeranosti rozsahu územnoplánovacej dokumentácie

Územný plán obce Košúty, ako aj jeho zmeny a doplnky č. 1 bol vypracovaný v rozsahu podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a podľa Vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Územnoplánovacia dokumentácia pozostáva z textovej časti a z grafickej časti. V textovej časti je vymedzená záväzná časť (kapitola 3), ostatné kapitoly predstavujú smernú časť dokumentácie. Grafická časť pozostáva z 7 výkresov:

- 01. Širšie vzťahy M 1: 50000 (zmenšené na 1: 100000); Ochrana prírody a tvorba krajiny (vrátane návrhu MÚSES), M 1: 10000, (zmenšené na 1: 12500)
- 02. Komplexný urbanistický návrh (priestorového a funkčného usporiadania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami), M 1: 5000
- 03. Verejné dopravné vybavenie, M 1: 5000
- 04. Verejné technické vybavenie (vodné hospodárstvo, energetika), M 1: 5000
- 05. Použitie PPF na nepoľnohospodárske účely, M 1: 5000

Územný plán obce bol vypracovaný s použitím modernej digitálnej technológie. Podrobnosť grafickej časti je primeraná, výkresy sú čitateľné a zrozumiteľné.

Zmeny a doplnky č. 1 územnoplánovacej dokumentácie boli spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii s použitím priesvitiek priložených k existujúcim výkresom. Nakoľko ide o modifikácie minimálneho rozsahu, nie je účelné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie.

V dôsledku spracovania zmien a doplnkov územného plánu obce Košúty nedošlo k zníženiu prehľadnosti územnoplánovacej dokumentácie. Z tohto dôvodu nie je potrebné spracovanie novej územnoplánovacej dokumentácie.

Územný plán obce Košúty vymedzil nasledujúce verejnoprospešné stavby a plochy pre tieto stavby:

- integrované koridory miestnych komunikácií a líniových stavieb technickej infraštruktúry v zastavanom území obce a v nových rozvojových lokalitách č. 1, 2, 4, 5, 7 a 8, vrátane rezervy pre dopravné prepojenie a rekonštrukcie miestnych komunikácií a líniových stavieb technickej infraštruktúry
- južný obchvat Galanty (preložka cesty I/75)
- cyklistické trasy (Sládkovičovo – Čierny Majer – Košúty – Čierny Brod; Košúty – Galanta)
- pešie trasy – chodníky (navrhované úseky prepojenie obcí Košúty a Čierny Brod pozdĺž cesty č. III/062007), vrátane rekonštrukcie existujúcich chodníkov)
- trafostanice (navrhované TS X1-X5, vrátane rekonštrukcie a intenzifikácie existujúcich trafostanic)
- elektrické vedenie VN 22 kV (vzdušné, káblové), vrátane odbočiek k navrhovaným trafostaniciam
- rozšírenie kapacity akumulácie pitnej vody a čerpacej stanice pre mesto Galanta o 2x3000 m² (v areáli existujúcej akumulácie a čerpacej stanice)

Podľa § 30, ods. (1) Stavebného zákona „ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie. V súčasnosti nemá obec požiadavky na umiestnenie ďalších verejnoprospešných stavieb ani ich umiestnenie nevyplýva z aktuálneho územného plánu regiónu (Územný plán regiónu Trnavského samosprávneho kraja).

2.6 Preskúmanie súladu s nadradenými a súvisiacimi plánovacími dokumentmi

Najvýznamnejšie plánovacie dokumenty, s ktorými by Územný plán obce Košúty mal byť v súlade, predstavujú:

- Územný plán regiónu Trnavského samosprávneho kraja
- Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja Trnavského samosprávneho kraja na roky 2016 - 2023 v konsolidovanom znení aktualizácie (PHSR TTSK)
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja (PHSR) obce Košúty do roku 2020

Územný plán regiónu Trnavského samosprávneho kraja predstavuje z hľadiska územných plánov obcí nadradenú územnoplánovaciu dokumentáciu. Od schválenia zmien a doplnkov č. 1 ÚPN-O Košúty (avšak ešte pred sledovaným obdobím 2016-2021) došlo k schváleniu novej nadradenej územnoplánovacej dokumentácie. Nový územný plán regiónu Trnavského samosprávneho kraja bol schválený uznesením Zastupiteľstva Trnavského samosprávneho kraja dňa 17.12.2014 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 33/2014. Zo záväznej časti nadradenej územnoplánovacej dokumentácie nevyplývajú žiadne špecifické požiadavky na riešené územie obce Košúty ani požiadavka na umiestnenie verejnoprospešných stavieb v k.ú. Košúty.

Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja Trnavského samosprávneho kraja 2016 – 2023 (PHSR TTSK) vo svojej strategicj časti obsahuje len všeobecne formulované ciele, opatrenia a aktivity, ktoré nemajú priame územnotechnické dopady na predmetné územie – k.ú. Košúty. Konštatujeme, že z PHSR Trnavského samosprávneho kraja nevyplýva potreba aktualizácie ÚPN-O Košúty.

Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce (PHSR) vo všeobecnosti predstavuje najdôležitejší rozvojový dokument, ktorý sa vypracúva na úrovni obce. Jedným z podkladov pre vypracovanie ÚPN-O Košúty bol Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Košúty z roku 2007.

V auguste 2014 bol schválený nový PHSR obce Košúty do roku 2020 (uznesením č. 132 zo dňa 25.8.). Obsahuje návrhy konkrétnych projektov a aktivít, z ktorých niektoré je možné premietnuť do územia, resp. týkajú sa fyzických prvkov a infraštruktúry v území. Nevyplýva z nich však potreba zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie.

V súčasnosti sa pripravuje nový Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja obce Košúty na roky 2021 – 2027.

2.7 Rozbor legislatívnych zmien v rokoch 2016- 2021

Po schválení zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu obce Košúty v roku 2012 nedošlo k podstatným zmenám legislatívy upravujúcej rozsah a odborné požiadavky na územnoplánovaciu dokumentáciu, ani iným zmenám procesnosti alebo kompetencií v oblasti územného plánovania.

Vyhláška č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii je platná v pôvodnom znení z roku 2001.

Prehľad zmien a novelizácií zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v rokoch 2016 – 2021:

- zákon č. 177/2018 Z.z.
- zákon č. 312/2018 Z.z.
- zákon č. 93/2019 Z.z.
- zákon č. 279/2019 Z.z.
- zákon č. 90/2020 Z.z.
- zákon č. 145/2021 Z.z.

V súčasnosti sa pripravuje nový zákon o územnom plánovaní, ktorý má priniesť výraznejšie zmeny z hľadiska procesu spracovania a obsahu územnoplánovacej dokumentácie.

V sledovanom období došlo k zmenám súvisiacej odvetvovej legislatívy, ktorá stanovuje podmienky využitia územia, ochranné pásmá a pod. Išlo však o nevýznamné zmeny, ktoré nemajú vplyv na aktuálnosť územnoplánovacej dokumentácie. Zákon č. 656/2004 Z.z. (citovaný v územnom pláne obce Košúty) bol nahradený zákonom č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Ochranné pásmá energetických zariadení, nachádzajúcich sa v k.ú. Košúty, sa však uvedenou legislatívnou zmenou nezmenili.

Ochranné pásmo cintorínov v zmysle aktuálnej novely zákona o pohrebníctve (v znení zákona č. 398/2019 Z.z.) už táto legislatíva explicitne nestanovuje, ale vyhradil určenie šírky ochranného pásmá obci formou všeobecne záväzného nariadenia.

3. Záver

Z preskúmania aktuálnosti územného plánu obce Košúty vyplynulo, že nie sú potrebné zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie, ani obstaranie nového územného plánu.

Odôvodnenie:

- územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady sa nezmenili
- nie je potrebné umiestniť nové verejnoprospešné stavby
- Územný plán obce Košúty v znení zmien a doplnkov č. 1 nie je v rozpore so záväznou časťou územného plánu regiónu

4. Návrh uznesenia

Obecné zastupiteľstvo obce v Košútoch

berie na vedomie Správu o stave územného plánu obce Košúty

a v zmysle § 30 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov na základe preskúmania územného plánu obce Košúty, v znení zmien a doplnkov č. 1 konštatuje, že nie sú potrebné jeho zmeny ani doplnky a nie je potrebné obstaráť novú územnoplánovaciu dokumentáciu, pretože sa nezmenili územno-technické, hospodárske ani sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia, nie je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, ani nie je potrebné zosúladenie územného plánu obce s územným plánom regiónu.

OBEC KOŠÚTY 925 09

Tel.: 031/ 784 91 30 Fax.: 031/ 784 91 33 E-mail: kosuty@kosuty.sk

Vaša značka:

Naša značka:

OZ/2021

Vybavuje:

Macalová

V Košútoch dňa:

05.10.2021

Vec: Výpis z uznesenia č. 103

Obecné zastupiteľstvo v Košútoch na svojom štrnásťom zasadnutí dňa 04. októbra 2021 medzi inými prijalo aj nasledovné uznesenie:

Obecné zastupiteľstvo v Košútoch

b e r i e n a v e d o m i e

Správu o stave územného plánu obce Košúty a v zmysle § 30 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov na základe preskúmania územného plánu obce Košúty, v znení zmien a doplnkov č. 1 konštatuje, že nie sú potrebné jeho zmeny ani doplnky a nie je potrebné obstaráť novú územnoplánovaciu dokumentáciu, pretože sa nezmenili územno-technické, hospodárske ani sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia, nie je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, ani nie je potrebné zosúladenie územného plánu obce s územným plánom regiónu.

Za správnosť výpisu :

Katarína Macalová



Mgr. Zdenka Mačicová
starostka obce Košúty

5. Vybraná fotodokumentácia najnovšieho stavebného vývoja v obci

Obr. 1 V realizácii je rozsiahly obytný súbor v rámci navrhovanej rozvojovej plochy č. 7



Obr. 2 Na mieste realizácie je umiestnená vizualizácia obytného súboru



Obr. 3 Realizovaná výstavba v rámci rozvojovej plochy č. 6 (v popredí vidieť nevhodné betónové oplotenie)



Obr. 4 Nové rodinné domy sú budované aj v prieľukách existujúcej zástavbe



Obr. 5 Nový rodinný dom na konci obce, odkiaľ vede cyklistická trasa Košúty–Čierny Brod, vyznačená po poľnej ceste cykloturistickým značením (značka v popredí na stípe)



Obr. 6 Viaceré pôvodné rodinné domy prešli kompletou rekonštrukciou



Obr. 7 Najvýznamnejšia maloobchodná prevádzka v obci bola kompletne rekonštruovaná a rozšírená



Obr. 8 Miesto po bývalej historickej fare, ktorá bola pre nevyhovujúci stav zbúraná



Obr. 9 Dlhodobo chátrajúci amfiteáter v parku pri obecnom úrade bol zbúraný
a v súčasnosti sa realizuje revitalizácia parku



Obr. 10 Nová výstavba rodinných domov v rozvojovej ploche č. 7 si vyžiadala
rozširovanie verejného technického vybavenia

