

## ▶ ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KOŠÚTY ZMENY A DOPLNKY Č. 1 (2011)

### ▶ **Obstarávateľ dokumentácie:**

Obec Košúty

### ▶ **Poverený obstarávaním dokumentácie:**

Katarína Néveriová

odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 104

### ▶ **Spracovateľ dokumentácie:**

Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD. – ECOPLÁN

[www.ecocity.szm.sk/upn](http://www.ecocity.szm.sk/upn)

### ▶ **Dátum spracovania:**

2011

### ▶ **Hlavný riešiteľ:**

Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

## ► Obsah

### A. Textová časť

1. Základné údaje o riešení zmien a doplnkov územného plánu. . . . .	3
1.1 Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov územného plánu . . . . .	3
1.2 Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov územného plánu . . . . .	3
1.3 Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu . . . . .	4
1.4 Vymedzenie riešeného územia zmien a doplnkov územného plánu . . . . .	4
1.5 Východiskové podklady . . . . .	7
2. Návrh zmien a doplnkov smernej časti . . . . .	8
3. Návrh zmien a doplnkov záväznej časti . . . . .	9

### B. Grafická časť

Komplexný urbanistický návrh, M 1: 5000

## A. Textová časť

### ► 1. Základné údaje o riešení zmien a doplnkov územného plánu

#### ► 1.1 Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov územného plánu

Obec Košúty má vypracovaný územný plán obce, ktorý schválilo obecné zastupiteľstvo uznesením č. 16 dňa 15. 12. 2008.

Dôvodom obstarania zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Košúty je požiadavka vlastníkov pozemku č. 274/1-13 (lokalita Zámostie) na zmenu funkčného využitia z funkcie nepoľnohospodárskej výroby na funkciu bývania. Ide o areál bývalého hospodárskeho dvora, ktorý je v súčasnosti nevyužitý. V doterajšom územnom pláne je táto plocha zaradená do existujúceho výrobného zastavaného územia obce, v rámci plochy so špecifickou reguláciou R1. V regulačnom bloku je ako hlavná funkcia definovaná „nepoľnohospodárska výroba“. Vzhľadom k skutočnosti, že areál sa nachádza vnútri obytného územia, nie je udržiavanie kontinuity výrobných aktivít v tejto lokalite nevyhnutné. V areáli neboli zistené žiadne staré environmentálne záťažové ani iné znečistenie, ktoré by obmedzovalo environmentálnu vhodnosť a bezpečnosť územia pre jeho ďalšie využitie.

Po preskúmaní územnoplánovacej dokumentácie a aktuálnych požiadaviek sa ďalej zistilo, že je potrebné zosúladiť výstavbu rodinného domu na pozemku č. 360/77 s územnoplánovacou dokumentáciou. Ďalej bola identifikovaná 1 vhodná prieluka na výstavbu 1-2 rodinných domov mimo zastavaného územia obce na pozemku s parc. č. 369/87-89. V doterajšej územnoplánovacej dokumentácii sú uvedené pozemky (č. 360/77 a č. 369/87-89) klasifikované ako orná pôda, t.j. plochy bez predpokladu lokalizácie zástavby. Nachádzajú sa v bezprostrednom dotyku s existujúcou zástavbou a sú dostupné prostredníctvom existujúcich miestnych komunikácií a pokryté existujúcimi inžinierskymi sieťami. Z tohto dôvodu je vhodné uvažovať so zaradením uvedených pozemkov do zastavaného územia obce a umožniť tu intenzifikačnú výstavbu.

Výstavba v lokalitách navrhovaných zmien a doplnkov nevyvolá osobitné požiadavky na výstavbu / rekonštrukciu verejného technického vybavenia ani verejného dopravného vybavenia. V lokalitách zmien a doplnkov nedôjde k záberom PPF / LPF (s výnimkou pozemkov č. 369/87-89 s predpokladaným minimálnym záberom PPF do 0,05 ha).

V zmysle platného zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov obec Košúty na základe uznesenia obecného zastupiteľstva pristúpila k vypracovaniu zmien a doplnkov územného plánu obce Košúty.

## ► 1.2 Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Cieľom riešenia je umožniť výstavbu obytných budov v lokalitách vo vhodnej polohe, na nevyužívaných pozemkoch v zastavanom území obce, resp. na zvyškových plochách v bezprostrednej väzbe na existujúce zastavané územie. Cieľom je umožniť intenzifikačnú zástavbu bez nárokov na investície do technickej a dopravnej infraštruktúry. Využitím týchto plôch sa vytvoria podmienky pre zvýšenie kapacity bytového fondu v obci o 3 – 4 bytové jednotky.

Uvedený zámer neodporuje hlavným cieľom stanoveným v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii ani v lokálnej rozvojovej stratégii, ktorú reprezentuje schválený Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Košúty. Je tiež v súlade so záujmami obce Košúty. Obstaranie zmeny územnoplánovacej dokumentácie bolo odsúhlasené uznesením obecného zastupiteľstva.

## ► 1.3 Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Návrh zmien a doplnkov územného plánu obce Košúty je vypracovaný v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Zmeny a doplnky č. 1 územnoplánovacej dokumentácie sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii. Nakoľko ide o modifikácie minimálneho rozsahu, nie je účelné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie.

V úplnom znení je vypracovaná len záväzná časť. V smernej časti územného plánu obce Košúty sa zmeny a doplnky týkajú kapitol:

- 2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania
- 2.6 Návrh celkového funkčného využitia územia obce
- 2.7 Podrobný popis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov.
- 2.8 Vymedzenie územia pre zástavbu

V ostatných kapitolách smernej časti nie sú potrebné ďalšie úpravy.

V záväznej časti sa zmena týka stanovenia regulatívov funkčného využitia pre lokality zmeny a doplnkov Z1, D1, D2, vymedzenia zastavaného územia obce, zásad a regulatívov ochrany životného prostredia a krajiny, ako aj upresnenia regulatívu maximálnej výšky objektov.

V grafickej časti sú vo výkrese č. 2 vyznačené zmena Z1 a doplnky D1, D2. Zmeny a doplnky sú zakreslené na priesvitkách, pričom ich podklad predstavujú fragmenty výkresu č. 2 v pôvodnom znení. Ostatné výkresy nie sú zmenou dotknuté.

Označenie lokalít zmien a doplnkov vychádza zo zaužívaného postupu. Pre lokalitu zmeny na pozemku č. 274/1-13 je v grafickej a textovej časti použité označenie „Z1“. Pre lokalitu doplnku na pozemku č. 369/87-89 je použité označenie „D1“ a pre lokalitu doplnku na pozemku č. 360/77 označenie „D2“.

Doplnkami D1 a D2 sa ustanovujú plochy pre výstavbu rodinných domov, pre ktoré sú osobitne definované regulatívy funkčného využitia.

Zmenou Z1 sa ruší zaradenie do plochy so špecifickou reguláciou R1 (existujúce výrobné zastavané územie obce) a stanovujú sa nové regulatívy, pričom hlavná funkcia sa mení na „bývanie v rodinných a bytových domoch“.

V blokoch so špecifickou reguláciou R1 je ako prípustné doplnkové využitie o.i. definované aj „lokálne zariadenia na zber a zhodnocovanie odpadu – kompostáreň, zberný dvor“, pričom v kapitole 3.6 Zásady a regulatívy ochrany životného prostredia a krajiny sa počítalo s umiestnením kompostoviska v lokalite Zámotie (lokalita zmeny Z1).

V súvislosti s vylúčením tejto lokality z bloku so špecifickou reguláciou R1 je preto potrebné stanoviť novú polohu kompostoviska v hospodárskom dvore južne od obce.

#### ► 1.4 Vymedzenie riešeného územia zmien a doplnkov územného plánu

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

- existujúceho nevyužívaného areálu v lokalite Zámotie, 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)

#### ► 1.5 Východiskové podklady

Hlavným východiskovým podkladom pre spracovanie zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu obce Košúty bol Územný plán obce Košúty, vypracovaný v roku 2008 a schválený dňa 15.12.2008. Zmeny a doplnky boli vypracované na základe požiadaviek vlastníkov pozemku č. 274/1-13 na zmenu funkčného využitia a ďalších námetov na doplnenie, ktoré boli poskytnuté zo strany vedenia obce Košúty.

## ► 2. Návrh zmien a doplnkov smernej časti

Kapitoly 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5

**Bez zmien**

**Dopĺňa sa nová tabuľka v kapitole 2.6 Návrh celkového funkčného využitia územia obce – tabuľka v odseku „Základné rozvrhnutie funkcií, prevádzkových a komunikačných väzieb v riešenom území“:**

Prehľad navrhovaných lokalít zmien a doplnkov a ich hlavné funkčné využitie

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

/

**Mení sa regulatív „Maximálna výška objektov“ v kapitole 2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania“:**

- 5 m = 1 nadzemné podlažie (+ podkrovia) pre celé existujúce zastavané územie a nové rozvojové plochy; neplatí pre bytové domy
- 7 m = 2 nadzemné podlažia (+ podkrovia) pre objekty bytových domov

/

**Dopĺňa sa kapitola 2.6 Návrh celkového funkčného využitia územia obce – odsek „Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy“ o regulatívy pre lokality zmeny a doplnkov:**

### **/// Lokalita zmeny Z1**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných a bytových domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (komerčné služby, maloobchodné prevádzky, sociálna infraštruktúra)
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy

- verejná zeleň
- záhrady
- plochy športu a rekreácie
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- drobnochov hospodárskych zvierat do 10 ks ošípaných a 5 ks HD

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- živočíšna výroba (okrem drobnochovu)
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu a s negatívnym vplyvom na kvalitu prostredia

Ďalšie ustanovenia:

- A. v projektovej dokumentácii pre územné konanie zhodnotiť zložky životného prostredia – voda, pôda z hľadiska ich možného znečistenia a v prípade potreby navrhnúť opatrenia na zabezpečenie environmentálnej vhodnosti
- B. zriadiť jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne v zmysle zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov s kapacitou pre 100% obyvateľov lokality zmeny Z1
- C. rešpektovať stanovené nezastavateľné plochy – v zaplavovanom území v zmysle vyznačenej hranice zaplavovaného územia nezriaďovať stavby; rešpektovať ustanovenia zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami

### **// Lokality doplnkov D1, D2**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- záhrady
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (okrem drobnochovu)

/

**Dopĺňa sa kapitola 2.7 Podrobný popis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov, podkapitola 2.7.1 Bývanie nasledovným textom:**

Pre individuálnu bytovú výstavbu ďalej využiť zvyškové plochy v kontakte so zastavaným územím obce, v lokalitách doplnkov D1 a D2, ako plochy získané reštrukturalizáciou bývalého výrobného areálu v lokalite zmeny Z1 (podľa ZaD ÚPN-O Košúty č. 1 (2011)).

/

**Vypúšťa sa z kapitoly 2.7 Podrobný popis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov, podkapitoly 2.7.3 Výroba a podnikateľské aktivity výrobného charakteru nasledovný text:**

Uvedené návrhy sa týkajú aj ďalších bývalých hospodárskych areálov, ktoré sú v súčasnosti nevyužitú (lokalita Zámostie).

/

**Dopĺňa sa kapitola 2.8 Vymedzenie územia pre zástavbu o poslednú odrážku vymedzenia zastavaného územia obce:**

- plocha navrhovaného doplnku D1 s ďalšími 2 existujúcimi rodinnými domami a plocha navrhovaného doplnku D2

/

**Dopĺňa sa tabuľka v kapitole 2.8 Vymedzenie územia pre zástavbu:**

**Rekapitulácia prírastku zastavaného územia pre plochy doplnkov D1, D2**

Číslo rozvojovej plochy	Výmera plochy v ha	Prírastok ZÚ v ha	Poznámka
D1 + exist. 2 RD	0,50	0,50	
D2	0,40	0,40	

/

**Kapitoly 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17**

**Bez zmien**



### ► 3. Návrh zmien a doplnkov záväznej časti

Vysvetlivky: obyčajný text = pôvodný návrh ÚPN, podčiarknutá kurzíva + podfarbenie = zmeny a doplnky č.1 (2011)

Záväzná časť obsahuje:

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

Súčasťou záväznej časti sú tieto výkresy grafickej časti:

- výkres č. 02 „Komplexný urbanistický návrh“ (zásady a regulatívy pre zastavané územie obce a príľahlé plochy)
- výkres č. 01 „Ochrana prírody a krajiny“ (zásady a regulatívy pre celé katastrálne územie obce, najmä z hľadiska ochrany prírody a krajiny)

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

#### 3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby.

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

### **// Maximálna výška objektov**

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v metroch (počíta sa výška nadzemnej časti objektu bez strechy a bez podkrovia, t.j. výška po strešnú rímsu). Maximálna výška objektov je stanovená nasledovne:

- 5 m = 1 nadzemné podlažie (+ podkrovie) pre celé existujúce zastavané územie a nové rozvojové plochy; neplatí pre bytové domy
- 7 m = 2 nadzemné podlažia (+ podkrovie) pre objekty bytových domov

Poznámka: Maximálna výška objektov neplatí pre technické vybavenie (stožiare vysielateľov a pod.)

### **// Intenzita využitia plôch**

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku x 100). Závazný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby jednotne:

- 40%

Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený. Pre efektívne využitie územia a kvalitnej ornej pôdy sa však odporúča, aby nebol nižší ako 15%.

### **// Podiel nespevnených plôch**

Podiel nespevnených plôch je vyjadrený ako podiel nespevnenej plochy a plochy pozemku, násobený číslom 100. Nespevnenu plochou sa rozumie zatravnená plocha alebo záhrada, chodníky a odstavne plochy pokryté štrkom, pieskom alebo zatravnovacími tvárniciami. Minimálny podiel nespevnených plôch je určený len pre plochy s hlavnou funkciou bývanie – jednotne:

- 30%

### **// Odstupové vzdialenosti medzi objektmi a stavebná čiara**

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

Pri umiestňovaní nových stavieb alebo prestavbe existujúcich stavieb, ktoré susedia s objektmi v radovej zástavbe, sa stanovuje povinnosť nadviazať na radovú zástavbu celou dĺžkou priečelia stavby.

### **// Nezastavateľné plochy a plochy s obmedzením pre výstavbu**

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, sú vymedzené nasledujúce plochy:

- plochy v zastavanom území obce, ktoré sú ohrozované 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

Nezastavateľné plochy, resp. plochy s obmedzením pre výstavbu sú vymedzené vo výkrese č. 2 „Komplexný urbanistický návrh“:

### 3.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Regulatívy sa vzťahujú na nové rozvojové plochy vyznačené v grafickej časti a existujúce zastavané plochy (pre prípady dostavby a zmien funkčného využitia objektov alebo areálov).

#### Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy

##### /// Rozvojová plocha č. 1

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (sociálna infraštruktúra<sup>1</sup>, komerčné služby<sup>2</sup>, maloobchodné prevádzky<sup>3</sup> s plochou do 2000 m<sup>2</sup>) – vo vymedzenej ploche
- verejná zeleň
- plochy športu a rekreácie
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba

<sup>1</sup> napr. materská škola, zariadenie pre dôchodcov, priestory pre kultúrno-spoločenské aktivity

<sup>2</sup> napr. kadeľníctvo-holičstvo, oprava elektrospotrebičov a iného tovaru, ubytovanie

<sup>3</sup> napr. obchod s potravinami, zmiešaným tovarom, nepotravinárskym tovarom pre obyvateľstvo, reštaurácia, pohostinstvo

Poznámka: uvedené definície zariadení občianskej vybavenosti platia aj pre ďalšie rozvojové plochy

- živočíšna výroba (prípadný zámer drobného chovu hospodárskych zvierat treba odsúhlasiť s org. št. správy – RÚVZ)

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Podiel doplnkových funkcií:

- minimálne 15%
- maximálne 25%

### **/// Rozvojové plochy č. 2, 9**

Hlavná funkcia:

- **nepoľnohospodárska výroba**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- skladové plochy a plochy technických zariadení
- občianska vybavenosť (výrobné služby)
- odstavné plochy

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie
- živočíšna výroba
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- logistické prevádzky nadlokálneho významu

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

### **/// Rozvojové plochy č. 3, 5, 6, 10**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných a bytových domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (komerčné služby, maloobchodné prevádzky, sociálna infraštruktúra)
- verejná zeleň
- plochy športu a rekreácie
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (prípadný zámer drobnochovu hospodárskych zvierat treba odsúhlasiť s org. št. správy – RÚVZ)

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

#### **/// Rozvojové plochy č. 4, 7**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (komerčné služby, maloobchodné prevádzky, sociálna infraštruktúra)
- záhrady
- verejná zeleň
- plochy športu a rekreácie
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

#### **/// Rozvojová plocha č. 8**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných a bytových domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (komerčné služby, maloobchodné prevádzky, sociálna infraštruktúra)
- verejná zeleň
- záhrady
- plochy športu a rekreácie
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- drobnochov hospodárskych zvierat do 10 ks ošípaných a 5 ks HD

Neprípustné funkčné využitie:

- logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

### **Lokalita zmeny Z1**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných a bytových domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (komerčné služby, maloobchodné prevádzky, sociálna infraštruktúra)
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- verejná zeleň
- záhrady
- plochy športu a rekreácie
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- drobnochov hospodárskych zvierat do 10 ks ošípaných a 5 ks HD

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- živočíšna výroba (okrem drobnochovu)
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu a s negatívnym vplyvom na kvalitu prostredia

Ďalšie ustanovenia:

- A. v projektovej dokumentácii pre územné konanie zhodnotiť zložky životného prostredia – voda, pôda z hľadiska ich možného znečistenia a v prípade potreby navrhnúť opatrenia na zabezpečenie environmentálnej vhodnosti
- B. zriadiť jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne v zmysle zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov s kapacitou pre 100% obyvateľov lokality zmeny Z1
- C. rešpektovať stanovené nezastavateľné plochy – v zaplavovanom území v zmysle vyznačenej hranice zaplavovaného územia nezriaďovať stavby; rešpektovať ustanovenia zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami

### **Lokality doplnkov D1, D2**

#### Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

#### Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- záhrady
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

#### Neprípustné funkčné využitie:

- logistické prevádzky
- nepoľnohospodárska výroba
- živočíšna výroba (okrem drobnochovu)

### **Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu**

#### **Existujúce obytné zastavané územie obce**

##### Vymedzenie:

- existujúca obytná zástavba obce, vrátane plôch vo výstavbe V1 a V2, s výnimkou plôch so špecifickou reguláciou R1, R2, R3

##### Hlavná funkcia:

- bývanie v rodinných a bytových domoch

##### Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (komerčné služby, maloobchodné prevádzky, sociálna infraštruktúra)
- šport
- verejná zeleň
- cintorín
- drobná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky) v rámci rodinných domov
- drobnochov hospodárskych zvierat do 10 ks ošípaných a 5 ks HD
- trvalé trávne porasty, nelesná drevinová vegetácia, vodný tok

##### Neprípustné funkčné využitie:

- nepoľnohospodárska a živočíšna výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi (prípadný zámer drobnochovu hospodárskych zvierat alebo rozšírenie existujúceho drobnochovu o viac ako 100% treba odsúhlasiť s org. št. správy – RÚVZ)
- skladové plochy a plochy technických zariadení (okrem nevyhnutného vybavenia)

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Ďalšie ustanovenia:

- zachovanie plôch športu, verejnej zelene a cintorínov v pôvodnom rozsahu

### **Existujúce výrobné zastavané územie obce – plocha so špecifickou reguláciou R1**

Vymedzenie:

- hospodárske areály situované južne od obce Košúty (areál sušiarne kukurice), Čierny majer, ďalšie areály v rámci zastavaného územia obce

Hlavná funkcia:

- **nepoľnohospodárska výroba**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- skladové plochy a plochy technických zariadení
- lokálne zariadenia na zber a zhodnocovanie odpadu – kompostáreň, zberný dvor
- občianska vybavenosť (výrobné služby)
- odstavné plochy

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie
- živočíšna výroba
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- logistické prevádzky nadlokálneho významu

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

### **Polyfunkčné centrum obce – plocha so špecifickou reguláciou R2**

Vymedzenie:

- v grafickej časti vo výkrese komplexný urbanistický návrh (hlavná ulica od kostola po domov sociálnych služieb)

Hlavná funkcia:

- **občianska vybavenosť** (komerčné služby, maloobchodné prevádzky, sociálna infraštruktúra, vrátane príslušného verejného dopravného a technického vybavenia nevyhnutného pre obsluhu územia)

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- bývanie



- verejná zeleň

Neprípustné funkčné využitie:

- živočíšna výroba, vrátane drobného chovu hospodárskych zvierat
- priemyselná výroba
- logistické prevádzky

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 50%

### **/// Agroturistický areál – plocha so špecifickou reguláciou R3**

Vymedzenie:

- plocha hospodárskeho areálu spol. Strýček s.r.o. na severozápadnom okraji obce

Hlavná funkcia:

- **rekreácia** (agroturistika)

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- drobného chovu hospodárskych zvierat
- prechodné ubytovanie
- záhrady, poľnohospodárska pôda

Neprípustné funkčné využitie:

- trvalé bývanie

Podiel hlavnej funkcie:

- neurčené

### **Regulácia funkčného využitia pre územie bez predpokladu lokalizácie zástavby**

Regulácia sa vzťahuje na plochy poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu mimo zastavaného územia obce bez predpokladu lokalizácie zástavby. Využitie tohto územia sa riadi zásadami stanovenými v Krajinnoekologickom pláne obce Košúty (definované vhodné využitie, ako aj nevhodné využitie).

Poznámka: Umiestňovanie stavieb, nevyhnutných na zabezpečenie vhodného alebo podmienene vhodného využitia je možné na základe dokumentácie nižšieho stupňa (platí v prípade zámeru výstavby poľnohospodárskych, ťažobných, energetických a rekreačných účelových stavieb).

### **/// Plochy ornej pôdy**

Vhodné (prípustné) využitie:

- poľnohospodárska výroba na ornej pôde s pôdnymi celkami do 80 ha, lesy a nelesná drevinová vegetácia, trvalé trávne porasty, vodné toky

Nevhodné (neprípustné) využitie:

- poľnohospodárska výroba na ornej pôde s pôdnymi celkami nad 80 ha, priemyselná výroba

### **/// Plochy ovocných sádov**

Vhodné (prípustné) využitie:

- trvalé kultúry na poľnohospodárskej pôde – sady, prípadne vinohrady, trvalé trávne porasty, nelesná drevinová vegetácia, záhrady

Nevhodné (neprípustné) využitie:

- poľnohospodárska produkcia na ornej pôde, priemyselná výroba, bývanie

### **/// Plochy prvkov ekologickej stability**

Vhodné (prípustné) využitie:

- lesné plochy a nelesná vegetácia
- trávne porasty
- vodné plochy

Nevhodné (neprípustné) využitie:

- stavebná činnosť akéhokoľvek druhu (okrem vodohospodárskych úprav)

## **3.3 Zásady a regulatívy pre verejné dopravné vybavenie**

Závazne sa stanovuje povinnosť zabezpečiť dopravné napojenie všetkých navrhovaných rozvojových plôch vo vymedzených polohách.

Pre dopravné líniové trasy – miestne komunikácie, cyklotrasy a pešie chodníky, určené na verejné účely a dopravné napojenie rozvojových lokalít je potrebné na dotknutých pozemkoch zablokovať výstavbu (rezerva pre dopravné napojenie).

Poznámka: Navrhované funkčné triedy a kategórie komunikácií sú odporúčané a nie sú súčasťou záväznej časti riešenia.

## **3.4 Zásady a regulatívy pre verejné technické vybavenie**

Závazne sa stanovuje povinnosť postupne zabezpečiť komplexnú technickú vybavenosť pre existujúcu zástavbu a navrhované rozvojové plochy.

Pre všetky navrhované energetické a vodohospodárske zariadenia, navrhované koridory pre líniové stavby sietí technickej infraštruktúry určené na verejné účely (t. j. mimo plôch v

súkromnom príp. inom obdobnom vlastníctve) je potrebné na dotknutých pozemkoch zablokovať výstavbu.

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

### 3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

Pri obnove, dostavbe a novej výstavbe je nutné zachovať a rešpektovať pôvodný vidiecky charakter zástavby, vrátane výškovej hladiny a urbanistickej mierky, ako aj charakter historického pôdorysu – typickej ulicovej radovej zástavby pozdĺž hlavnej ulice (od kostola po domov sociálnych služieb).

V prípade objektov z pôvodnej zástavby, ktoré sú vo vyhovujúcom technickom stave, je potrebné ich zachovanie. Odstránenie objektov je prípustné len v prípade závažného narušenia konštrukcie.

V obci sú viaceré kultúrno-historické pamiatky evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, ktoré je potrebné zachovať a chrániť v zmysle pamiatkového zákona:

- hroby Jána Gyevátha, Thurzu Istvána, Zsabku Sándora z roku 1931, na cintoríne
- pomník Štefana Majora z r. 1965 pri kultúrnom dome

Na území obce Košúty je potrebné zachovať a chrániť pamätihodnosti obce, evidované v Zozname pamätihodností obce Košúty – v Registri nehnuteľných pamiatok, schválenom uznesením OZ č. 31 zo dňa 27.3.2006 podľa § 14 ods. 4 pamiatkového zákona:

- kaplnka na cintoríne z 2. pol. 18. storočia (kaplnka sv. Jána Evanjelistu) – jednolodový priestor so segmentovým uzáverom zaklenutým náznakom kupoly a pruskou klenbou; fasády sú jednoduché, členené polkruhovo zakončenými oknami, hlavná fasáda je zakončená trojuholníkovým murovaným štítom. Objekt je pre svoje pamiatkové hodnoty vhodné zaradiť do ÚZPF ako národnú kultúrnu pamiatku.
- kostol rímskokatolícky, z rokov 1849 – 1851, neorománsky
- kúria Kissovcov, klasicistická, zo začiatku 19. storočia
- pohrebná kaplnka na cintoríne v historizujúcom slohu (mauzóleum rodiny Kissovcov)
- pohrebná kaplnka pri kúrii v parku (mauzóleum rodiny Feketeovcov), neogotická
- budova rímskokatolíckej fary, z polovice 19. storočia, vedľa kostola
- trojičný stĺp z r. 1826, pri kostole
- pamätník obetiam 1. a 2. svetovej vojny, pri fare
- ústredný kríž cintorína
- prícestný kríž kamenný, (za mostom, smerom na býv. železničnú stanicu)

- pamätná tabuľa oslobodenia obce sovietskou armádou (na kult. dome)
- pomník udalostiam v r. 1931 (pred obecným úradom)
- pamätná tabuľa sochára Vojtecha Baďuru
- pamätná tabuľa prvej písomnej zmienky o obci
- kaštieľ neoklasicistický (kaštieľ Ábrahámfyovcov), z roku 1898 (dom sociálnych služieb)
- kúria z 2. polovice 19. storočia (kúria Feketeovcov), klasicistická

V obci sa nachádzajú ďalšie objekty, ktoré nie sú evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu ani v Zozname pamätihodností obce Košúty, majú však tiež pamiatkové a architektonické hodnoty a je potrebné ich zachovať a chrániť:

- dom Kozmovcov, z pol. 19. stor.
- kamenný kríž pri ceste na nádražie
- historická zeleň – čiastočne zachované krajinárske parky pri obecnom úrade a kúrii Feketeovcov
- dobové náhrobníky v areáli cintorína z 19. stor. a začiatku 20. stor.
- sýpka Feketeovcov, z konca 19. stor.
- hospodárske budovy vo dvore domu č. 45 – dom s pôdorysom „L“ pôvodne patriaci Leó Sternovi, zo zač. 20. stor.
- hospodárske budovy v areáli majera, za mostom
- židovský cintorín
- budova základnej školy, z r. 1921

Z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk je v ďalších stupňoch územného a stavebného konania potrebné splniť požiadavku v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku je potrebné, aby investor, resp. stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od krajského pamiatkového úradu vyžiadal stanovisko k plánovanej stavebnej akcii, vzhľadom k tomu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k porušeniu archeologických nálezov a nálezísk.

### 3.6 Zásady a regulatívy ochrany životného prostredia a krajiny

V zmysle návrhu systému ekologickej stability je nutné rešpektovať prvky RÚSES, ako aj navrhované prvky MÚSES:

- biokoridor regionálneho významu rBK6 Čierna voda
- biokoridor regionálneho významu rBK30 Šárd a Salibský Dudváh
- biokoridor regionálneho významu rBK9 Dudváh a Gidra
- biocentrum miestneho významu mBC Mŕtve rameno Čiernej vody

- biocentrum miestneho významu mBC Park pri OcÚ
- interakčné prvky 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

V súlade so zákonom č. 330/1991 Z. z. je potrebné pre uvedené prvky MÚSES vypracovať presné vymedzenie prvkov a vyznačenie ich plôch.

Ďalej je nutné realizovať nasledujúce opatrenia v oblasti ochrany životného prostredia, zabezpečenia ekologickej stability a biodiverzity, ochrany prírodných zdrojov:

- Zvýšiť druhovú diverzitu lesných porastov a nelesnej drevinovej vegetácie a zabrániť jej ďalšej monokulturalizácii
- Optimalizovať drevinovú skladbu a preferovať pôvodné dreviny, predovšetkým topoľ biely, vrbá, dub letný, jaseň úzkolistý – v súlade s potenciálnou prirodzenou vegetáciou v danom území
- Zamedziť konverzii ovocných sádov na ornú pôdu alebo zastavané plochy
- Dobudovať prvky RÚSES (výsadba plošnej a líniovej zelene, prirodzený spôsob obnovy a pod.)
- Dobudovať prvky MÚSES
- 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
- Vo vyznačených lokalitách (v grafickej časti), na ktorých sú navrhované prvky systému ekologickej stability (regionálne a miestne biokoridory, biocentrá, interakčné prvky) zabezpečiť zmenu využitia PPF z ornej pôdy na trvalé trávne porasty, resp. lesné porasty
- Pôdu, ktorá je v riešenom území najvýznamnejším prírodným zdrojom, chrániť prostredníctvom opatrení na ochranu kvality pôdy a protierózných opatrení. Opatrenia na ochranu pred veternou eróziou prioritne aplikovať na veľkablokových pôdnych celkoch, predovšetkým v juhozápadnej časti katastrálneho územia. Na zmiernenie erózie udržiavať existujúcu a založiť novú líniovú zeleň s pôdoochrannou 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
- Zriadiť plochy a vybavenie pre zhodnocovanie biologicky rozložiteľného odpadu kompostovaním a pre zberný dvor – napr. v rámci nevyužívaného hospodárskeho areálu južne od obce

### 3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje ÚPN obce Košúty zastavané územie obce tak, že obsahuje:

- existujúce zastavané územie vymedzené hranicou zastavaného územia k 1.1.1990
- existujúci areál sušiarne kukurice medzi obcami Košúty a Čierny Brod
- obytnú zónu vo výstavbe na severnom okraji zastavaného územia obce Čierny Brod
- všetky navrhované nové rozvojové plochy zasahujúce mimo existujúceho zastavaného územia, s výnimkou plochy č. 9, t.j. a výhľadových plôch č. 1 a 2, t.j. plochy č. 4, 5, 6, 7, 10
- plocha navrhovaného doplnku D1 s ďalšími 2 existujúcimi rodinnými domami a plocha navrhovaného doplnku D2

Mimo zastavaného územia bude ponechaný komplex hospodárskych a obytných budov v Čiernom majeri a príslušná navrhovaná rozvojová plocha č. 9.

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

Z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného vybavenia územia je potrebné v riešenom území rešpektovať ochranné pásma:

- ochranné pásmo ciest I. triedy definované v šírke 50 m od osi vozovky mimo zastavaného územia obce (v zmysle cestného zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.)
- ochranné pásmo ciest III. triedy definované v šírke 20 m od osi vozovky mimo zastavaného územia obce (v zmysle cestného zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.)

- ochranné pásmo železnice (regionálnej dráhy) definované v šírke 60 m od osi krajnej koľaje (v zmysle zákona o dráhach č. 164/1996 Z. z.)

Z hľadiska ochrany trás nadradeného technického vybavenia územia je v zmysle príslušných právnych predpisov potrebné v riešenom území rešpektovať požiadavky na ochranné a bezpečnostné pásma existujúceho aj navrhovaného technického vybavenia:

- ochranné pásma elektroenergetických vzdušných vedení (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
  - vonkajšie vedenie 110 kV – 15 m
  - vonkajšie vedenie 22 kV – 10m
  - zavesené káblové vedenie 22 kV – 1m
  - vodiče so základnou izoláciou – 4 m
- ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla – 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
- ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36):
  - s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
  - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- ochranné pásmo plynovodu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 56) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
  - 8 m pre plynovody s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm
  - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm

- 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
- 8 m pre technologické objekty
- bezpečnostné pásmo plynovodu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 57) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
  - 10 m pri plynovodoch prevádzkovaných s tlakom nižším ako 0,4 MPa na voľnom priestranstve a v nezastavanom území
  - 20 m pri plynovodoch prevádzkovaných s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm
  - 50 m pri plynovodoch prevádzkovaných s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm
  - 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona č. 610/2003 Z. z. o elektronických komunikáciách
- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. – 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany
- ochranné, prístupové pásmo vodných tokov v šírke 10 m od brehovej čiary v prípade vodohospodársky významných tokov – Dolný Dudváh, Čierna voda, Šárd a v šírke 5 m pre ostatné toky. Do vymedzeného pobrežného pozemku nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru vrátane zariadení, pevné stavby s výnimkou komunikácií, súvislú vzrastlú zeleň, ani ho inak poľnohospodársky obhospodarovať. Pobrežný pozemok v uvedenom rozsahu musí byť prístupný (bez trvalého oplotenia) pre výkon správy toku, v súlade s ustanoveniami Zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách.

V riešenom území je ďalej potrebné rešpektovať hygienické ochranné pásma:

- pásmo hygienickej ochrany pohrebiska – 50 m (v zmysle zákona č. 470/2005 Z. z. o pohrebníctve)

### 3.9 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

V zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 108, ods. 3) územný plán obce vymedzuje verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia.

Územný plán obce Košúty určuje zoznam verejnoprospešných stavieb a vymedzuje 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 trafostaníc)
- 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 m<sup>2</sup> (v areáli existujúcej akumulácie a čerpacej stanice)

Verejnoprospešné stavby sú zakreslené vo výkrese č. 02: Komplexný urbanistický návrh. Umiestnenie verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie pozemkov pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

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

Predpokladáme, že k deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na všetkých plochách vymedzených ako rozvojové plochy. Na plochách navrhovaných pre bývanie dôjde k deleniu parciel z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejné komunikácie. Na plochách navrhovaných pre výrobu a ostatné funkcie predpokladáme najmä sceľovanie pozemkov vzhľadom na potrebu vytvorenia plôch väčších rozmerov.

Nakoľko územný plán obce Košúty nie je riešený s podrobnosťou ÚPN zóny, nie je možné bližšie určiť parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude dotýkať. Tieto parcely určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

### **3.11 Vymedzenie plôch na asanácie**

Územný plán obce Košúty nevymedzuje žiadne plochy pre asanácie.

### **3.12 Vymedzenie častí územia pre riešenie v dokumentácii nižšieho stupňa**

V zmysle § 11 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov môže územný plán obce vymedziť plochy, pre ktoré bude nutné obstaráť dokumentáciu nižšieho stupňa (územný plán zóny).

Spracovanie územného plánu zóny sa pre nové rozvojové lokality zaradené do I. a II. etapy návrhu nevyžaduje. Pre výhľadové rozvojové lokality s výmerou nad 8 ha (vzťahuje sa na lokality č. 1 a 9) bude spracovanie územného plánu zóny potrebné.

## ▶ B. Grafická časť

### ▶ Komplexný urbanistický návrh, M 1: 5000