



# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE VYSOKÁ PRI MORAVE

**Zmeny a doplnky č. 2/2017- čistopis**

**Textová časť.**

**Vysoká pri Morave, december 2018**

---

Názov dokumentácie:

**Územný plán obce  
Vysoká pri Morave  
Zmeny a doplnky č. 2 / 2017 - čístopis**

Obstarávateľ:

**Obec Vysoká pri Morave  
V zastúpení p. Dušanom Dvoranom - starostom**

Spracovateľ:

**Ing. arch. Milan Vanek, autorizovaný architekt SKA  
č. 0512 AA a kol.**

Odborne spôsobilá osoba

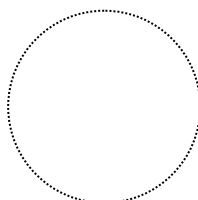
pre obstarávanie ÚPP a ÚPD:

**Ing. Gabriela Reháková, reg. číslo 284**

**Obec Vysoká pri Morave  
potvrďuje platnosť zmien a doplnkov  
územnoplánovacej dokumentácie  
v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva  
č. .... zo dňa .....**

**Termín účinnosti  
od .....**

**Dušan Dvoran  
starosta**



**Riešiteľský kolektív:**

|                     |   |
|---------------------|---|
| hlavný riešiteľ:    | <b>Ing. arch. Milan Vanek</b>   |
| urbanizmus:         | <b>Ing. arch. Milan Vanek</b>   |
| autorská spolupráca | <b>Ing. arch. Kinga Václavová, PhD.</b><br><b>Ing. arch. Alena Bisová</b> |

---

|  |   |   |
|--|---|---|
| Zásobovanie elektrickou energiou                   | : | <b>Martin Kresan</b>  |
| Zásobovanie plynom                                 | : | <b>PAVAND,s.r.o.- Pavel Pětioký, Mgr. Robert Podhorský, Ing. Lukáš Beňo</b> |
| Zásobovanie teplom                                 | : | <b>PAVAND, s.r.o.</b>   |
| Zásobovanie vodou                                  | : | <b>PAVAND, s.r.o.</b>   |
| Odkanalizovanie                                    | : | <b>PAVAND, s.r.o.</b>   |
| Požiarna ochrana                                   | : | <b>PAVAND, s.r.o.</b>   |
| Dopravné riešenie                                  | : | <b>HolBa- SK. s.r.o. – Ing. Branislav Balun</b>                             |
| Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD | : | <b>Ing. Gabriela Reháková</b>   |

## OBSAH:

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | Dôvody pre obstaranie Zmien a doplnkov č. 2/2017 obce Vysoká pri Morave   | 1  |
| 2.    | Ciele riešenia zmeny územnopolánovacej dokumentácie   | 1  |
| 3.    | Požiadavky na spracovanie a rozsah Zmien územno plánovacej dokumentácie   | 1  |
| 4.    | Základné východiskové podklady  | 2  |
| 5.    | Súčasný a navrhovaný využitie územia podľa ÚPN-O Vysoká pri Orave vymedzenie podľa platného ÚPN-O Vysoká pri Morave | 2  |
| 6.    | Urbanistické podmienky  | 3  |
| 7.    | Dopravno – urbanistické podmienky   | 3  |
| 7.1.  | Dopravné podmienky  | 3  |
| 7.2.  | Hrodná cestná doprava   | 3  |
| 7.3.  | Statická doprava  | 4  |
| 7.4.  | Cyklistická doprava   | 4  |
| 8.    | Uvažovaná výstavba  | 4  |
| 8.a.  | Bytová výstavba   | 4  |
| 8.b.  | Špeciálne zariadenia – vodohospodársky areál (lokalita č.4.)  | 4  |
| 9.    | Vymedzenie ochranných a bezpečnostných pásiem   | 4  |
| 10.   | Záujmy obrany štátu, požiarnej ochrany a civilnej obrany obyvateľstva   | 5  |
| 11.   | Záujmy ochrany kultúrno – historických a potencionálnych archeologických nálezov                                    | 5  |
| 12.   | Zásobovaní riešeného územia pitnou vodou  | 6  |
| 13.   | Odkanalizovanie riešeného územia  | 6  |
| 14.   | Zásobovanie riešeného územia plynom   | 7  |
| 15.   | Zásobovanie riešeného územia elektrickou energiou   | 8  |
| 16.   | Zásobovanie teplotou  | 10 |
| 17.   | Telekomunikácie   | 10 |
| 18.   | Územný systém ekologickej stability a ochrana životného prostredia  | 10 |
| 19.   | Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP a LP na iné účely   | 15 |
| 20.   | Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (zaväzná časť)                                  | 17 |
| 20.1  | Základné zastavovacie regulatívy pre lokalitu č. 2 – bývanie v RD   | 17 |
| 20.2. | Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania pre plochy bývania v rodinných domoch                             | 18 |
| 20.3. | Tvaroslovné prvky 1813  |    |
| 20.4  | Odvádzanie splaškových a dažďových vôd  | 19 |
| 20.5  | Regulatívy výškovej hladiny bytovej zástavby – maximálna výška zástavby   | 19 |
| 21.   | Zásady a regulatívy pre ochranu kultúrnych pamiatok a hodnôt v lokalite zmien a doplnkov č. 2/2017                  | 20 |
| 22.   | Koncepcia tvorby následnej územnoplánovacej dokumentácie obce Vysoká pri Morave                                     | 20 |
| 23.   | Verejno prospešné stavby  | 20 |

## Zoznam :

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Širšie územné vzťahy  | M= 1 : 10 000 |
| 2. Komplexný urbanistický výkres –<br>Situovanie jednotlivých lokalít zmien a doplnkov | M= 1 : 2 880  |
| 3. Lokalita č. 1 – pôvodná funkcia   | M= 1 : 2 000  |
| 4. Lokalita č. 1 – nová funkcia  | M= 1 : 2 000  |
| 5. Lokalita č. 2 – pôvodná funkcia   | M= 1 : 2 000  |
| 6. Lokalita č. 2 – nová funkcia  | M= 1 : 2 000  |
| 7. Lokalita č. 3 – pôvodná funkcia   | M= 1 : 2 000  |
| 8. Lokalita č. 3 – nová funkcia  | M= 1 : 2 000  |

**Poznámka :**

Lokalita č. 4 bola na základe nových skutočností a stanovísk dotknutých orgánov, aj navrhovateľa z čístopisu ZaD vypustená !

## **1. Dôvody pre obstaranie Zmien a doplnkov 2/2017 obce Vysoká pri Morave**

Posledný komplexný Územný plán obce Vysoká pri Morave bol vypracovaný a schválený obecným zastupiteľstvom v obci Vysoká pri Morave v zmysle uznesenia OZ č. 71/2005 zo dňa 29.11.2005.

Dôvodom pre obstaranie Zmien a doplnkov č. 2/2017 územného plánu obce Vysoká pri Morave sú aktuálne požiadavky vlastníkov jednotlivých pozemkov na zmenu funkčného alebo dimenzionálneho využitia územia týchto plôch, nachádzajúcich sa v zastavanej časti katastrálneho územia obce Vysoká pri Morave. Ďalší dôvod je demografický vývoj obce, čo sa trýka počtu obyvateľov, ich veku a nárokov na jednotlivé funkcie území.

Na základe uvedených skutočností v súlade s platným zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov obec Vysoká pri Morave pristúpila k ich vypracovaniu.

## **2. Ciele riešenia zmeny územnoplánovacej dokumentácie**

Cieľom „Zmien a doplnkov č.2/2017 územného plánu obce Vysoká pri Morave“ (ďalej len ZaD) je vyhovieť skutočnostiam uvedeným v predošlom bode. Výsledkom je stanovenie záväzných pravidiel pre ďalší rozvoj preklasifikovaných resp. rozšírených dotknutých území.

Dôvodom pre obstaranie ZaD č. 2/2017 bolo nové definovanie pozemkov. ZaD sú vypracované s ohľadom na súčasné majetkovo právne vzťahy a zámery jednotlivých vlastníkov pozemkov v predmetnom území a v zmysle požiadaviek obce.

Cieľom návrhu „Zmien a doplnkov územnému plánu obce Vysoká pri Morave č. 2/2017“ je nasledovné:

Obec a majitelia pozemkov prejavili záujem na zmenu z pôvodnej funkcie územnej rezervy pre cintorín, ďalej o zmenu hraníc funkcie B10 a o zámenu blízkej funkcie OV - škôlka na plochy „B“ t.j. funkciu bývania v rodinných domoch. Obecné zastupiteľstvo na základe demografického vývoja a využiteľnosti pôvodného cintorína túto zmenu zvážilo a požaduje zriadiť lokalitu B16. Pôvodná plocha cintorína s ohľadom na vývoj postačuje. Majiteľ pozemku žiada lokalitu BR2 nahradiť plochu B17. Zároveň žiada aj úpravu plochy existujúcej močariny.

## **3. Požiadavky na spracovanie a rozsah zmeny územnoplánovacej dokumentácie**

ZaD č.2/2017 územného plánu obce Vysoká pri Morave sú vypracované v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v súlade s novelou stavebného zákona číslo 237/2000 Z.z. a so znením Vyhlášky číslo 55/2001 Ministerstva životného prostredia SR o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a v zmysle vyhlášky č. 508/2004 Z.z..

Požiadavky na spracovanie a rozsah ZaD č.2/2017 sú nasledovné:

- Určenie štruktúry novej zástavby a základných regulatívov
- Prepojenie na existujúce komunikácie
- V rámci preklasifikovania pozemkov na funkčné využitie na výstavbu rodinných domov dať do záväzných regulatívov pre investorov požiadavky na odstránenie negatívnych dopadov na bývanie z dôvodu priamej návaznosti na plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb

- Zmeny a doplnky pre novo vznikajúce lokality musia definovať zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania územia vrátane napojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia
- Rešpektovať genofondovo (genofond – súbor živých organizmov v danej lokalite) významné lokality
- Navrhnuť riešenie napojenia na existujúce rozvody inžinierskych sietí
- Rešpektovať existujúce trasy vedení a koridory vedení navrhovaných v platnom územnom pláne

Navrhované ZaD sú vypracované v mierke 1 : 10 000, 1 : 2 880 a 1 : 2000 tvoria samostatnú grafickú prílohu v rozsahu časti vymedzených území.

Nakoľko ide o jasne definované požiadavky ZaD územnoplánovacia dokumentácia je spracovaná bez alternatív priamo v návrhu.

#### **4. Základné východiskové podklady**

Podkladom pre vypracovanie návrhu ZaD boli nasledujúce dokumenty:

- ÚPN R-BSK (schválený uznesením č. 20/2013 zo dňa 20. 09. 2013)
- ÚPN – O obce Vysoká pri Morave (MAX – ART 2005, autor Ing.arch. Milan Vanek)
- Oznámenie o vypracovaní strategického dokumentu
- Zákon č.220/2004 z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy
- Nariadenie vlády č. 58/2013 Z.z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy
- Územný plán obce Vysoká pri Morave a jeho nasledujúce Zmeny a doplnky

V rámci Nariadenia vlády č. 58/2013 Z.z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy sa podľa investora FIMM ráta s predajom pozemkov na výstavbu vo výmere do 1 000 m<sup>2</sup>, kde sa finančné vyňatie z pôdneho fondu nespôsobuje.

Situovanie riešených území jednotlivých lokalít zmien a doplnkov je definované vo výkrese č. 2 v mierke 1 : 2 880. Všetky navrhované lokality sa nachádzajú v zastavanej časti obce. Jedná sa jednoznačne len o zastavanú časť obce (tzv. intravilán).

#### **5. Súčasné a navrhované využitie územia podľa platného ÚPN- O Vysoká pri Morave.**

**Plochy v jednotlivých lokalitách sú v súčasnosti definované nasledovne:**

- Lokalita 1. B10 (funkcia bývania)
- Lokalita 2. ROV 2 Územná rezerva pre cintorín
- Lokalita 3. RB2 (Územná rezerva pre bývanie)

**Navrhované funkčné využitie lokalít:**

**Pozemky v jednotlivých lokalitách budú preklasifikované nasledovne:**

1. Lokalita 1. B10 (funkcia bývania) – úprava a rozšírenie o územie pôvodne navrhovanej škôlky, ktorú obecné zastupiteľstvo nepožaduje s ohľadom na súčasný trend a vývoj demografie obce
2. Lokalita 2. B16 (funkcia bývania) zmena územia z pôvodne navrhovanej rezervy pre cintorín, ktorú obecné zastupiteľstvo nepožaduje s ohľadom na súčasný trend a vývoj demografie obce
3. Lokalita 3. R17 (funkcia bývania)

## **6. Urbanistické podmienky**

Navrhovanú zástavbu a využitie predmetných území je potrebné v ďalších stupňoch riešiť tak, aby sa zachovali v dostatočnej miere pozitívne atribúty ich doterajšieho charakteru a boli dodržané požiadavky obce a jej ÚPN dokumentácie.

## **7. Dopravno-urbanistické podmienky**

### **7.1. Dopravné podmienky**

Všetkých lokalít sa požiadavky na dopravné riešenie a napojenie závažne nedotýkajú, sú a budú napojené priamo na existujúci hlavný dopravný systém obce. Základnou komunikáciou v obci je cesta III/00239 Zohor – Záhorská Ves, ktorá tvorí komunikačnú os celého osídlenia. Ostatné miestne komunikácie sú v šírkach 4 – 7,0 m vo veľkej väčšine ich dĺžky bez chodníkov. Ich funkčné zatriedenie je v triede C3 – obslužná komunikácia, alebo tiež D1 – obytná zóna (avšak bez príslušného dopravného značenia).

V katastri obce vedie jednokolejná neelektrifikovaná železničná trať Zohor – Záhorská Ves, ktorej ochranné a bezpečnostné pásmo nie je dotknuté, pričom na severnom okraji intravilánu obce je umiestnená železničná stanica Vysoká pri Morave.

Ďalšie dopravné podmienky:

- v nových lokalitách vybudovať obslužné komunikácie min. vo funkčnej triede C3-MOU 7,0/30 v zmysle STN 73 6110-Z2,
- pri realizácii dopravnej infraštruktúry zachovať dopravný priestor min. 2,5 od okraja komunikácie; t.j. 12,0 m vzdialenosť medzi dvoma protiľahlými oploteniami.
- V lokalte č.2 akceptovať situovanie novej miáestnej komunikácie a zachytiť ho ZaD.
- Potreby statickej dopravy budú dodržaním zabezpečenia minimálne 3 parkovacie miesta pre OA a pre každý RD v zmysle STN 73 6110-Z2 dostatočne uspokojené (do celkového počtu sa započítavajú aj garážové státi na vlastnom pozemku).
- parkoviská navrhnuť na vlastných pozemkoch min. 2 + jedno na verejnej komunikácii a zrealizovať podľa STN 73 6110-Z2, min. 1 parkovacie státi/RD musí byť verejne prístupné.
- Pri rozširovaní zástavby pozdĺž cesty III/1106 (III/020239) mimo existujúcu časť treba rešpektovať ochranné pásmo cesty, ktoré je 25,0 m od osi cesty
- Ak pri veľkých stavbách, ťažobných prácach alebo pri terénnych úpravách, ktoré vyžadujú stavebné povolenie, sa má používať pozemná komunikácia, ktorej stavebnotechnické vybavenie nezodpovedá požadovanej prevádzke na tejto komunikácii, musia sa na nej vykonať potrebné úpravy po dohode s vlastníkom alebo správcom
- Ak vykonanie úprav nie je účelné alebo možné, musí sa vybudovať nová pozemná komunikácia, ktorá zodpovedá predpokladanej záťaži. Stavbu novej komunikácie, alebo úpravy existujúcej je povinný zabezpečiť na vlastný náklad ten, kto túto potrebu vyvolala
- Jednotlivé dopravné pripojenia na cesty II. a III. triedy v rámci ÚP je potrebné odsúhlasiť s vlastníkom uvedených ciest.

V prípade B10 bude komunikácia zokruhovaná. Tak isto aj v prípade B16. Pôvodné kruhové otáčanie nim bude nahradené.

V zmysle Stanoviska č. j. ORPZ-MA-ODI-32-255/2018 zo dňa 02.05.2018: pripadá do úvahy nasledovné:

- Pripájanie nových lokalít žiadame len na existujúcu komunikačnú sieť obce

### **7.2. Hromadná cestná doprava**

Zmeny a doplnky neovplyvnia základný a principiálny stav hromadnej dopravy na území obce. V obci je automobilová, autobusová a železničná hromadná doprava. Návrhy nových lokalít musia počas ďalšieho rozpracovania (urbanistická štúdia, územný plán zóny, návrh na územné rozhodnutie a stavebné povolenie) zakomponovať aj návrh riešenia hromadnej dopravy s vytvorením zastávok hromadnej dopravy podľa platných regulatívov.



### **7.3. Statická doprava**

V rámci statickej dopravy je potrebné zabezpečiť pri type „ B“ minimálne tri parkovacie miesta pre jeden rodinný dom (dve na vlastnom pozemku a jedno na verejnom pozemku).

### **7.4. Cyklistická doprava**

Cyklistická doprava je priamo napojená na nadradenú cyklotrasu , ktorá prechádza priamo katastrálnym územím obce a je pod správou BSK.

## **8. Uvažovaná výstavba**

### **8.a Bytová výstavba**

Bytová výstavba v riešených územiach sa navrhuje formou zástavby s realizáciou rodinných domov (B), ich potrebného technického zázemia a vybavenia. Nárast výstavby je cca 10 RD v prípade B10, cca 20 RD v prípade B16 a cca 20 RD v prípade B17.

### **8.b Špeciálne zariadenie – vodohospodársky areál (lokality č.4)**

Cieľom projektu je vybudovanie rybochovného zariadenia – chovného rybníka o rozlohe cca 2,5 ha odbahnením, zrevitalizovaním brehov a vodohospodárskym zaregulovaním súčasnej mokrade.

Projekt vychádza z tradície Vysokej pri Morave ako rybárskej obce a záujmu aktivistov v oblasti rybárstva o vytvorenie podmienok na umelý chov násadových a tržných rýb. Stavebné práce budú realizované na parcelách č.1141/2, 2226/5, 970/3, 884/1, 1146/7, 1146/1, 1140/1, 1140/2, 2474/7, 2500/2, 2438/1, 2438/2, 2438/3, 2438/4, 2500/1 v k.ú. Vysoká pri Morave. Vodohospodárska časť areálu bude mať nasledovné stavebné objekty : Úprava toku, Vodné nádrže, Odberné objekty, Výpustné objekty, Prívod vody, Odpad vody, Stavidlo, Premostenie – rúrový priepust.

## **9. Vymedzenie ochranných a bezpečnostných pásiem**

Riešené územia nezasahujú do žiadnych iných ochranných a bezpečnostných pásiem. Ako veľká väčšina Záhoria spadá do vtáčieho územia.

Lokality tangentujú CHKO Záhorie, ale navrhovaná zmena sa tohto územia priamo nedotýka. V riešenom katastrálnom území obce sa nachádza CHKO Záhorie, chránené vtáčie územie, Ramsarská lokalita, územie európskeho významu, nadregionálne biocentrum v zmysle záväznej grafickej časti ÚPN R-BSK a doleuvedených regulatívov v rámci stanoviska z hľadiska ochrany prírody a ÚSES, ktoré je nevyhnutné rešpektovať.

Lokalita č. 1 a2, v ktorých je navrhovaná zmena z pôvodnej funkcie na bývanie formou rodinných domov je v zmysle platného ÚPN R-BSK určená pre ostatné rozvojové územie podľa platného územného plánu obce. Vzhľadom na potrebu ochrany určeného prieskumného územia, dobývacieho priestoru a CHKO Záhorie je potrebné zohľadniť regulatívy 2.3.1. a 5.2.1.

Ostatné je podrobne dokladované platným ÚPN-O.

Predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia stanovisko č.j. 106-825/2016 zo dňa 15.03.2016:

Z hľadiska ochrany prírody – z hľadiska ochrany prírody a ÚSES – kataster obce zasahuje do chránených území aj prvku ÚSES na regionálnej úrovni. Nachádza sa tu CHKO Záhorie, chránené vtáčie územie SKUEV 016 Záhorské Pomoravie, chránené územie európskeho významu SKUEV 0313 Devínske jazero, Ramsarská lokalita Alúvium Moravy a nadregionálne biocentrum nrBC Dolnomoravská niva. Treba rešpektovať záväzné regulatívy ÚPN R-BSK č. 5.2.1., 5.2.2., 5.2.3. a 5.3.1.

## 10. Zájmy obrany štátu, požiarnej ochrany a civilnej obrany obyvateľstva

Riešené územia a zmeny v pôvodnom územnom pláne v daných lokalitách nemajú dopad ani žiadny iný vplyv na záujmy obrany štátu. Ide o územia mimo evidovaných plôch, ktoré sú v záujme obrany štátu.

Z hľadiska požiarnej bezpečnosti je potrebné v ďalšom riešení prípravnej a projektovej dokumentácie a následnej výstavbe zabezpečiť prístupové komunikácie zodpovedajúce požiadavkám požiarnej ochrany ku každému objektu.

Pri spracovaní ďalších projektových dokumentácií (urbanistických štúdií, územných plánov zón, návrhov na územné rozhodnutie a stavebné povolenie) musia byť zohľadnené predpisy – zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, vyhlášku MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, vyhlášku MV SR č. 611/2006 Z.z. o hasičských jednotkách, vyhlášku MV SR č. 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri používaní stavieb v znení neskorších predpisov, vyhlášku MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov. Pri spracovaní návrhu ďalších stupňov ÚPD zohľadniť predpisy – zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, vyhlášku MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, vyhlášku MV SR č. 611/2006 Z.z. o hasičských jednotkách, vyhlášku MV SR č. 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri používaní stavieb v znení neskorších predpisov, vyhlášku MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

Z hľadiska civilnej ochrany obyvateľstva novopostavených objektov sa uvažuje s využitím existujúcich príslušných úkrytov. Podrobnejšie riešenie civilnej obrany obyvateľstva je riešené v platnom ÚPN – O.

Upozorňujeme, že je potrebné riešiť protihlukovú ochranu pred hlukom zo železnice v zóne R17

- Lokalita č. 3 dotknutá zmenou, ktorá je predmetom návrhu sa nachádza na ploche CHLÚ Vysoká, určeného toho času spoločnosti, v predmetnej lokalite sa nachádzajú nefunkčné zariadenia spoločnosti, vyznačené v grafickej prílohe listu:
  - o nefunkčné potrubia - 2 ks, v súvislosti s ktorými spoločnosť neodporúča umiestňovať akékoľvek stavby vo vzdialenosti menšej ako 3 m na každú stranu od osi potrubia. Zároveň pred každým začatím vykonávania zemných prác v uvedenom rozsahu (3m na každú stranu od osi potrubia) je potrebné, v dostatočnom časovom predstihu písomne požiadať spoločnosť o poskytnutie informácií o umiestnení zariadení v teréne, potrebných na ich vyhľadanie a vytýčenie a tieto výkopové práce vykonávať ručne za dodržania podmienok STN, platných v čase realizácie prác
  - o zlikvidovaná sonda Vysoká 20, ktorá je vyznačená v grafickej prílohe stanoviska a ktorej umiestnenie žiadame zapracovať do grafickej časti dokumentu, spoločnosť neodporúča umiestňovať akékoľvek stavby vo vzdialenosti menšej ako 15 m od tejto sondy

## 11. Zájmy ochrany kultúrno – historických a potencionálnych archeologických nálezov

Spôsob ochrany potencionálnych archeologických nálezov na riešenom území bude špecifikovaný podľa § 30 ods. 4 pamiatkového zákona v územnom a stavebnom konaní na základe posúdenia predloženej projektovej dokumentácie posudzovanej stavby v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona.

V riešenom území ZaD č.1/2015 Vysoká pri Morave sa nenachádzajú žiadne kultúrne pamiatky zapísané v ústrednom zozname pamiatkového fondu SR, ani pamiatkovo chránené územia a ochranné pásma, pri stavebnej činnosti môže však dôjsť k odkrytiu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov.

Podmienky ochrany týchto potencionálnych archeologických nálezov na predmetnom území určí KPU Bratislava v rámci jednotlivých územných a stavebných konaní, na základe posúdenia

projektovej dokumentácie predloženej každým investorom/stavebníkom, v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona a stavebného zákona.

Z hľadiska pamiatok pri stavebnej činnosti môže dôjsť k odkrytiu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov na predmetnom území. Podmienky ochrany týchto potencionálnych nálezov na predmetnom konaní určí KPÚ BA v rámci jednotlivých územných a stavebných konaní, na základe posúdenia prípravnej a projektovej dokumentácie predloženej každým investorom/stavbníkom, v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona a stavebného zákona. Každý stavebník je preto povinný v rámci územného konania vyžiadať si stanovisko KPÚ BA. Pri stavebnej činnosti môže dôjsť k odkrytiu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov.

## **12. Zásobovanie riešeného územia pitnou vodou**

Všetky lokality určené k výstavbe majú v súčasnosti možnosť priameho napojenia na existujúce siete. Riešené územia sú dostupné k napojeniu na existujúce vedenia verejných vodovodov DN 80, DN 100, resp. DN 110.

Obec je zásobovaná zo Záhorského skupinového vodovodu. Akumulácia je zabezpečená vo vodojeme Dúbrava, 2 x 5000 m<sup>3</sup>. Hladiny vo vodojeme sú na kótach 215/220 m n.m. Pred obcou Zohor je redukčná šachta.

Rozvodná sieť v obci bola budovaná postupne od roku 1968, je z rúr oceľových, liatinových a PVC s profilmi DN 100-200 mm. Technický stav vodovodnej siete je primeraný k svojmu veku a zabudovanému materiálu. Nakoľko životnosť oceľových rúr ne cca 30 rokov, je potrebné počítať s jeho rekonštrukciou.

Podiel zásobovania obyvateľstva je 90%. Vodovod je v správe Bratislavskej vodárenskej spoločnosti.

Obec je zásobovaná prívodným potrubím DN 200mm, vnútorné rozvody v obci sú z PVC DN 110 a liatiny DN100. Na vodovodnom potrubí sú osadené podzemné požiarne hydranty.

Treba rešpektovať ochranné pásma všetkých existujúcich i navrhovaných zariadení v správe BVS a.s. Bratislava, nachádzajúcich sa v území, v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z.

## **13. Odkanalizovanie riešeného územia**

### **Odvádzanie a čistenie odpadových vôd**

Obec Vysoká pri Morave dala v roku 1992 vypracovať projektovú dokumentáciu na komplexné odkanalizovanie splaškových vôd z celej existujúcej zástavby a realizácie ČOV ( EKOS – a.s., Bratislava ). Táto ČOV je dnes realizovaná a kapacitne vyhovuje aj pre nové RD.

V časti obce je vybudovaná splašková gravitačná kanalizácia s prečerpávacími stanicami a v ďalšej časti tlaková kanalizácia PRESSKAN. Návrh ďalšej kanalizácie je vo väčšej miere založený na tlakovej kanalizácii.

Obec mala vlastnú čistiareň odpadových vôd s kapacitou 2500 E.O. vybudovanú v roku 1993. Kapacitu ČOV je možné v maximálnej miere zvýšiť na 4500 EO. Po rekonštrukcii je činnosť ČOV založená na plnobiologickom systéme. Prečistená voda sa vypúšťa do recipientu, ktorým je rieka Morava. Kanalizácia a ČOV sú v správe obce.

#### **Čistiareň odpadových vôd (ČOV)**

Súčasne parametre existujúcej ČOV :

Jedná sa o biologickú čistiareň s čiastočnou stabilizáciou kalu s kapacitou 4500 EO.

#### **Dažďové vody**

Kanalizácia je budovaná ako delená, do ČOV sú odvádzané iba splaškové vody. Dažďové vody zo striech a komunikácií sú odvádzané na terén a do priekop pozdĺž komunikácií. V nových lokalitách budú dažďové vody odvádzané do vsaku alebo odvodňovacími rigolmi do miestnych tokov.

Dažďové vody z parkovísk, ktoré budú odvádzané do tokov budú prečisťované v lapačoch ropných látok a retenčných alebo sedimentačných nádržiach. Tieto vodohospodárske zariadenia budú pracovať na základe povolenia vodohospodárskeho orgánu.

#### 14. **Zásobovanie riešeného územia plynom**

Všetky lokality je možné priamo napojiť na existujúci systém plynofikácie. Obec Vysoká pri Morave je plynofikovaná.

V katastrálnom území obce sa v súčasnosti nachádza DS vo vlastníctve resp. prevádzke SPP Distribúcia VTL, STL a NTL. Miestne DS s maximálnym prevádzkovým tlakom do 2,1 kPa a 300 kPa. K RS Vysoká pri Morave VTL je ZP privedený VTL pripojovacím plynovodom DN 80, PN 6,3 MPa. Výstupný NTL plynovod z RS Vysoká pri Morave VTL má dimenziu DN 225, PN 2,1 kPa v dĺžke cca 420 m. Distribučná sieť v obci Vysoká pri Morave je budovaná z materiálu oceľ, PE. Stredom katastrálneho územia prechádza VTL plynovod, ktorý má dimenziu DN 700, PN 6,3 MPa.

V katastrálnom území obce sa nachádza Čistiaca komora Vysoká pri Morave

V katastrálnom území obce Vysoká pri Morave sa nachádzajú dve regulačné stanice:

- RS Vysoká pri Morave VTL 2,5 MPa/300kPa; 2,1 kPa, výkon 2000 m<sup>3</sup>/h
- RS Vysoká pri Morave STL/DRS 300 kPa/2,1 kPa, výkon 1000 m<sup>3</sup>/h

V lokalite sa nachádza aj tranzitný plynovod s prepojením do Rakúska.

Treba zachovať ochranné a bezpečnostné pásma (ďalej len „BP a OP“) jestvujúcich, navrhovaných, prípadne i prekladaných distribučných PZ tak, ako ich ustanovujú § 79 ma § 80 zákona NR SR č. 251/2012 Z.z.

Prípadnú plynofikáciu riešených území treba riešiť koncepčne zariadením distribučných PZ v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. a zákona NR SR č. 251/2012 Z.z.. Distribučné PZ treba situovať na verejne prístupných pozemkoch, prednostne pozdĺž jestvujúcich a navrhovaných dopravných komunikácií a koridorov

Preložky jestvujúcich distribučných PZ v prevádzke SPP Distribúcia sú možné. Náklady na preložky podľa § 81 zákona NR SR č. 251/2012 Z.z. je povinný uhradiť ten, kto ich vyvolal

#### **Ochranné pásma plynárenských zariadení**

Ochranné pásma plynárenských zariadení sú stanovené podľa Zákona o energetike č. 251/2012 Z.z. takto:

1. Ochranné pásma sa zriaďujú na ochranu plynárenských zariadení a priamych plynovodov.
2. Ochranné pásmo na účely tohto zákona je priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je
  - a) 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
  - b) 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm,
  - c) 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm,
  - d) 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm,
  - e) 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa,
  - f) 8 m pre technologické objekty,
  - g) 150 m pre sondy,
  - h) 50 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené v písmenách a) až g).

Vlastníci pozemkov, ktoré sa nachádzajú v lesných priesekoch, cez ktoré sú vedené plynárenské zariadenia prevádzkované s tlakom nad 0,4 MPa, sú povinní umožniť prevádzkovateľovi siete a prevádzkovateľovi ťažobnej siete zachovať voľné pásy v šírke 2 m na obe strany od osi plynovodu distribučnej siete a ťažobnej siete a v šírke 5 m na obe strany od osi plynovodu prepravnej siete a plynovodu, ktorý je súčasťou zásobníka.

## **Bezpečnostné pásma plynárenských zariadení.**

Bezpečnostné pásma plynárenských zariadení sú stanovené podľa Zákona o energetike č. 251/2012 Z.z. takto:

1. Bezpečnostné pásmo je určené na zabránenie porúch alebo havárií na plynárenských zariadeniach alebo na zmiernenie ich vplyvov a na ochranu života, zdravia a majetku osôb.
2. Bezpečnostným pásmom na účely tohto zákona sa rozumie priestor vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia meraný kolmo na os alebo na pôdorys. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia je
  - a) 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
  - b) 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,
  - c) 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,
  - d) 50 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm,
  - e) 100 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 300 mm,
  - f) 150 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 500 mm,
  - g) 200 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
  - h) 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch
  - i) 250 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené v písmenách a) až h).
3. Pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe, a pri regulačných staniciach so vstupným tlakom nižším ako 0,4 MPa, lokalizovaných v súvislej zástavbe, bezpečnostné pásma určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete.

### **Poznámka:**

Podrobné riešenia zásobovania plynom budú zdokumentované v následných projektových dokumentáciách (urbanistická štúdiá, územný plan zóny, návrh na územné rozhodnutie a stavebné povolenie) jednotlivých lokalít.

## **15. Zásobovanie riešeného územia elektrickou energiou**

Zastavaná časť obce je v súčasnosti zásobovaná komplexnou energetickou sieťou. Riešené územie Vysokej pri Morave je napájané 22 kV vzdušnými vedeniami od severu, severovýchodu. V intraviláne na rozhraní dnešnej zástavby Vysokej pri Morave sú tieto vzdušné linky zakabelizované s uložením do zeme, alebo ukončené trafostanicami 22/420 kV.

Celkovo sa na území Vysokej pri Morave nachádza 6 trafostaníc 22 / 0,4 kV, ktoré sú až na jednu stožiarové. Murovaná je trafostanica TS-1 v strede zástavby.

Distribučná sieť NN na úrovni 0,4 kV je realizovaná prevažne ako vzdušná. Čiastočne sú tieto vzdušné vedenia realizované aj závesnými káblami, alebo káblami uloženými v zemi.

Okrem vedení 22 kV, priamo súvisiacich s zásobovaním Vysokej pri Morave elektrickou energiou, projektuje sa extravilánom Vysokej pri Morave aj vzdušné vedenie 400 kV, ktoré bude obchádzať Vysokú pri Morave severným smerom.

V situácii sú vyznačené aj vedenia 22 kV, projektované vedenie 400 kV v smere od Stupavy do Rakúska.

### **Ochranné pásma elektrických zariadení sú stanovené podľa Zákona o energetike č. 251/2012 Z.z. § 43 takto:**

- (1) Na ochranu zariadení sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku.

- (2) Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Vzdialenosť oboch strán od krajných vodičov je pri napätí
- a) od 1 kV do 35 kV vrátane
    1. pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m,
    2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
    3. pre zavesené káblkové vedenie 1 m,
  - b) od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m,
  - c) od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m,
  - d) od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m,
  - e) nad 400 kV 35 m.
- (3) Ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m od krajného vodiča na každú stranu.
- (4) V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané
- a) zriaďovať stavby, 71) konštrukcie a skládky,
  - b) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m,
  - c) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou,
  - d) uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky,
  - e) vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku,
  - f) vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy.
- (5) Vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia.
- (6) Vlastník nehnuteľnosti je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a príjazd k vedeniu a na ten účel umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia udržiavať priestor pod vedením a voľný pruh pozemkov (bezlesie) so šírkou 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia. Táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej od krajného vodiča nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podperného bodu.
- (7) Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je:
- a) 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,
  - b) 3 m pri napätí nad 110 kV,
- (8) V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané
- a) zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy,
  - b) vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.
- (9) Ochranné pásmo elektrickej stanice
- a) vonkajšieho vyhotovenia s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
  - b) vonkajšieho vyhotovenia 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
  - c) s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.

Poznámka:

Podrobné riešenia zásobovania el. energiou budú zdokumentované v následných projektových dokumentáciách (urbanistická štúdia, územný plan zóny, návrh na územné rozhodnutie a stavebné povolenie) jednotlivých lokalít a objektov.

## **16. Zásobovanie teplom**

Predmetom riešenia je zabezpečiť teplo na vykurovanie a prípravu teplej úžitkovej vody pre jednotlivé navrhované lokality a objekty. Objekty budú zásobované teplom z vlastných kotolní na spaľovanie zemného plynu alebo bude zdrojom el. energia.

### **Potreba tepla**

Podkladom pre tepelnú bilanciu bude zastavovací plán – urbanisticko architektonická štúdia a bilančné údaje konkrétnych objemov obostavaných objektov.

Tepelné straty budú vypočítané podľa STN 38 3350. Riešené územie spadá do tepelnej oblasti s najnižšou vonkajšou teplotou – 12°C, priemernou vonkajšou teplotou počas vykurovania + 4°C. Uvažujeme, že priemerná vnútorná teplota v miestnostiach bude + 20 °C.

Poznámka:

Podrobné riešenia zásobovania teplom bude zdokumentované v následných projektových dokumentáciách (urbanistická štúdia, územný plan zóny, návrh na územné rozhodnutie a stavebné povolenie) jednotlivých lokalít resp. objektov.

## **17. Telekomunikácie**

Riešené územie predstavuje z hľadiska napojenia na jednotnú telekomunikačnú sieť oblasť začlenenú do trakčných obvodov ATU Malacky. Ďalšími riešeniami dokumentačných stupňov nebudú záujmy správcov jednotlivých telekomunikácií dotknuté.

## **18. Územný systém ekologickej stability a ochrana životného prostredia**

### **• Ochrana prírody a tvorby krajiny v katastri obce Vysoká pri Morave**

V riešenom katastrálnom území sa nachádza vyhlásené veľkoplošné chránené územia CHKO Záhorie podľa Zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z. Na území CHKO platí druhý stupeň ochrany.

NPR Dolný les – národná prírodná rezervácia vyhlásená v roku 1981 na ploche 186,26ha, mäkký lužný les.

NPR Horný les – národná prírodná rezervácia vyhlásená v roku 1981 na ploche 543,02ha, tvrdý lužný les, vodné a močiarne živočíchy a rastliny.

Na územiach NPR platí štvrtý a piaty stupeň ochrany. Ochranné pásmo je stanovené všeobecne záväznou vyhláškou.

Zoznam medzinárodne významných mokradí Ramsarskej konvencie – od roku 1993 sú do tohto zoznamu zaradené aj mokrade medzi riekou Moravou a hrádzou a časť za hrádzou tvorená lesnými a trávnyimi spoločenstvami. Na okraji lokality č.1 sa nachádza kanál Zbrodky (ev.č. 5201 068 001), ktorý bol vybudovaný v roku 1967 o celkovej dĺžke 1,91 km v rámci starvyby „OP Vysoká – kanál Zbrodky“. Taktiež v lokalite č.3 sa nachádza tento kanál. A má svoje ochranné pásmo.

**Zmena č. 2** nepredstavuje žiadny konflikt so záujmami ochrany prírody. Nachádza sa v zastavanom území obce, v ktorom platí I. stupeň ochrany prírody a krajiny podľa zákona č. 543/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov. Vzhľadom na to, že ide o nevyužívané okrajové časti bývalého areálu

poľnohospodárskeho družstva, nenachádzajú sa tu žiadne významné biotopy. Nepredpokladá sa ani výskyt chránených či vzácnych druhov. Odporúčame zachovať funkciu izolačnej zelene aspoň na časti vymedzenej plochy. Pás zelene zabezpečí komfortnejšie a estetickéjšie bývanie budúcim obyvateľom rodinných domov, ktoré minimálne vizuálne oddelí od zvyšného areálu s výrobnými prevádzkami.

**Zmena č. 1** je navrhovaná v CHKO Záhorie (2. stupeň ochrany prírody). Je navrhovaná tesne na hranicu NPR Dolný les (4.stupeň ochrany), čiže zasahuje do jej ochranného pásma, ktoré je zo zákona určené do vzdialenosti 100 m od hranice NPR, platí v ňom 3.stupeň ochrany. 3 sa nachádzajú v SKUEV0313 Devínske jazero. Ak by sa uvažovalo s rozšírením ťažby do tohto územia (smerom na západ a sever), bude nutné, aby prebehlo ďalšie posudzovanie, ktoré určí či bude vôbec možné ťažiť v danom priestore.

• **Prvky RÚSES a MÚSES**

Priemet RÚSES okresu Bratislava - vidiek

- nadregionálne biocentrum Dolnomoravská niva nBC1
- nadregionálny biokoridor rieky Moravy tvorí hranicu riešeného územia nBK I
- nadregionálny biokoridor Dolnomoravská niva – Malacky Široké nBK III
- regionálne biocentrum Šmolzie , Rozporec časť sa nachádza v riešenom území rBC7
- regionálne biocentrum Lábske jazero – Mokry les rBC8 – za hranicou riešeného územia
- regionálny biokoridor Morava – Malé Karpaty rBK XI- na hranici riešeného územia, časť Zohorský kanál

Prvky navrhované v RÚSES sú zapracované do návrhov MÚSES pôvodného ÚPN.

Priemet RÚSES okresu Bratislava - vidiek do riešeného územia :

Nadregionálne biocentrum Dolnomoravská niva nBC1 väčšia časť biocentra sa nachádza v riešenom území, jadrom biocentra je NPR Horný les a NPR Dolný les.

Charakteristika : lužné lesy vrbovo topoľové a lužné lesy nížinné, vodné a močiarne živočíchy a rastliny.

Jadrá sú tvorené NPR, v rámci CHKO Záhorie, súčasť ramsarského územia. Lesy sú málo narušené s prirodzenou drevinovou skladbou, v pufráčnej zóne sa nachádzajú slatiniská a vlhké lúky.

Stresové faktory: blízkosť zastavaného územia obce, blízkosť skládky stavebného odpadu, znečistený vodný tok Moravy, časť zasahuje do dobývacieho priestoru podpovrchového (CHLÚ zemného plynu) a časť do dobývacieho priestoru ťažby štrkopieskov.

Návrh: V lesnej časti bez zásahu. Lúky kosiť, nepoužívať agrochemikálie. Lesné porasty zasahujúce do dobývacieho priestoru štrkopieskov vylúčiť z plôch ťažby. Nezasahovať do lesných porastov NPR bolo už dohodnuté s firmou Alas Slovakia. Ťažba štrkopieskov bude presmerovaná mimo hraníc NPR.

Nadregionálny biokoridor rieky Moravy nBK I tvorí hranicu riešeného územia. Spája nadregionálne biocentrum Dolnomoravská niva s ďalšími biocentrami pozdĺž Moravy. Tvoria ho lužné lesy vrbovo – topoľové, lužné lesy nížinné, slatiniská, vodný tok a mŕtve ramená.

Stresové faktory: blízkosť zastavaného územia obce, znečistený vodný tok.

Návrhy: V lesnej časti bez zásahu. Lúky kosiť, nepoužívať agrochemikálie.

Nadregionálny biokoridor Dolnomoravská niva – Malacky Široké nBK III prepája biocentrum Dolnomoravská niva s biocentrom Šmolzie – Rozporec. V našom území sa nachádza iba malý úsek tvorený vodnými plochami, nelesnou drevinovou vegetáciou a plochami TTP.

Stresové faktory: blízkosť zastavaného územia obce, blízkosť skládky odpadu a areálu regulačnej stanice plynu, trasa VTL plynu, prechod cez komunikáciu.

Regionálne biocentrum Šmolzie , Rozporec časť sa nachádza v riešenom území rBC7\_ďalšie jadro tvoria PR Šmolzie a Bogdalický vrch ( obidve sú v k.ú. Suchohrad). Súčasť CHKO Záhorie.

Rozporec bol zaradený medzi územia európskeho významu.

Charakteristika: lužné lesy nížinné, vodná a vlhkomilná vegetácia, lúčne porasty, zaplavované lúky.

Stresové faktory: trasa produktovodu, orná pôda, ťažobné priestory, blízkosť rekreácie.



Regionálny biokoridor Morava – Malé Karpaty rBK XI - na hranici riešeného územia, časť Zohorský kanál, tvorený vodným tokom s menšími plochami sprievodnej zelene. Prepája regionálne biocentrum Lábske jazero – Mokry les rBC8 s regionálnym biocentrom Rozporec – Šmolzie.  
Stresové faktory: nedostatok brehových porastov, prechod cez ornú pôdu.

#### • Prvky MÚSES

Miestne biocentrum Dúbravské pole mBC1 – je tvorené lesnými porastami, plochami TTP a vodnými plochami vzniknutými po ťažbe štrku. Nachádza sa medzi biocentrami nBC1 a rBC7, ktoré prepája.

Stresové faktory: blízkosť ornej pôdy, komunikácie.

Návrh: Vytvoriť okolo štrkovísk plochy NDV a plochy trávnych porastov, do lesných porastov zabrániť prenikaniu agátu bieleho.

Miestne biocentrum Pieskovňa mBC2 – je tvorené lesnými porastami, plochami TTP a vodnými plochami vzniknutými po ťažbe štrku. Nachádza sa medzi biocentrami rBC7 a rBC8. S regionálnym biocentrom rBC7 je prepojený miestnym biokoridorom.

Stresové faktory: blízkosť ornej pôdy, železnice.

Miestny biokoridor Vysočiansky kanál mBK1 je tvorený vodným tokom.

Stresové faktory: prechod cez zastavané územie obce, blízkosť areálu družstva, chýbajúca brehová vegetácia, prechod cez ornú pôdu, prechod cez železnicu a komunikáciu.

Miestny biokoridor Rozporec - Pieskovňa mBK2 je tvorený plochami TTP a TTP podmäčnými, plochami nelesnej drevinovej vegetácie. Prepája 2 biocentra.

Stresové faktory: blízkosť železnice.

Interakčné prvky plošné – posilňujú funkčnosť biocentier a biokoridorov. Sú tvorené plochami lesných porastov, plochami nelesnej drevinovej vegetácie, vodnými plochami, plochami TTP a plochami verejnej zelene v obci.

Interakčné prvky líniové sú navrhované ako aleje pri komunikáciách a ako pásy izolačnej zelene okolo športových areálov, priemyselných areálov a hospodárskych dvorov. Plnia funkciu izolačnú ale aj estetickú.

#### • Ekostabilizačné opatrenia

Zvýšenie stability územia navrhujeme na plochách priemyselných a skladových areálov, kde sú veľké plochy bez zelene. Navrhujeme vytvoriť plochy na ozelenenie a vysadiť pásy izolačnej zelene okolo areálov.

Eliminácia stresových faktorov – navrhujeme na ploche firmy Alas Slovakia, kde sa upravujú a nakladajú vyťažené štrkopiesky. Prevádzka je hlučná a prašná. Od zastavaného územia obce je potrebné vytvoriť pás izolačnej zelene.

Likvidácia skládky – odstránenie dočasnej skládky stavebného odpadu, plochu oplotiť a vytvoriť zberný dvor pre obec.

Vylúčiť agrochemikálie – navrhujeme na plochách ornej pôdy v tesnej blízkosti NPR Horný les.

Ekostabilizačné opatrenia lužných lesov:

- obnoviť pôvodné drevinové zloženie
- vytvoriť fragmenty génových základní
- pri obnove dodržať rámcové smernice LHP pre tvrdé lužné lesy s týmto zastúpením: dub 40-50%, jaseň 25-35%, topoľ domáci, brest, hrab, lipa, osika vŕba 15-25%
- pre mäkký lužný les: pôvodné druhy topoľov, osika, vŕba 100%
- výchovné ťažby realizovať prevažne negatívnym výberom
- pri obnove neuvolňovať veľké plochy

Akceptuje sa stanovisko č.j. CHKO/ZA/176-003/2018 zo dňa 18.04.2018:

- Navrhované zmeny v územnom pláne obce Vysoká pri Morave č. 1, 2 a 3 sú situované v zastavanom území obce Vysoká pri Morave. Zmeny č. 1, 2 a 3 nezasahujú do žiadneho maloplošného územia v správe CHKO Záhorie. Nie je predpokladaný vplyv ani na žiadne územie Natura 2000 (UEV, CHVU).
- Zmena č. 4 je mimo zastavaného územia obce, nachádza sa v CHKO Záhorie, kde platí druhý stupeň územnej ochrany podľa zákona č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny. Takmer celá plocha Zmeny č. 4 sa nachádza v území európskeho významu SKUEV0168 Horný les (príloha obr. č. 1). V tejto časti UEV Horný les sa nachádzajú biotopy národného významu:
  - Lk 10 Vegetácia vysokých ostríc (príloha obr. č. 2)
  - Kr 8 Vŕbové kroviny stojatých vôd (príloha obr. č. 3)V tejto časti UEV Horný les je zaznamenaný i biotop európskeho významu Vo 2 Prirodzené eutrofné a mezotrofné stojaté vody s vegetáciou plávajúcich alebo ponorených cievnatých rastlín typu Magnopotamion alebo Hydrocharion (príloha obr. č. 4). Na uvedenej ploche sa nachádza i biotop Lk 11 Trstinové spoločenstvá mokradí (príloha obr. č. 5). Uvedená plocha je významná i ako reprodukčná lokalita pre obojživelníky európskeho významu napr. kunka červenobruchá (*Bombina bombina*), hrabavka škvrnitá (*Pelobates fuscus*), rosnička zelená (*Hyla arborea*), mlok dunajský (*Triturus teleius*), skokan krátkonohý (*Rana lessonae*). Z Motýľov sa tu vyskytujú nasledovné druhy európskeho významu modráčik bahniskový (*Maculinea nausithous*), modráčik krvavcový (*Maculinea teleius*), ohniváček veľký (*Lycaneia dispra*) a na telese železničného násypu sa vyskytuje pestroň vlkocvový (*Zerynthia polyxena*).
- Správa CHKO **nesúhlasí** so zmenou č. 4 v územnom pláne obce Vysoká pri Morave z nasledujúcich dôvodov:
  - Takmer celý zámer vybudovania rybochovného zariadenia zasahuje do časti SKUEV0168 Horný les
  - Pri realizácii rybochovného zariadenia príde k zničeniu vyššie spomínaných biotopov európskeho a národného významuRealizácia takéhoto zámeru bude mať významný negatívny vplyv na druhy ochrany SKUEV0168 Horný les (najmä obojživiel).

Lokalita č. 4 je z čistopisu riešenia na základe stanoviska a so súhlasom investora vylúčená.

Predmetné súvislosti sa ostatných navrhovaných lokalít dotýkajú len v tangenciálnej sfére.

- Lokality č. 1 a č. 3 sa nachádzajú vo veľkoplošnom chránenom území a chránenom vtáčom území, ktoré je potrebné rešpektovať v zmysle regulatívov 5.2.1. a 5.2.2.
- Návrh obytnej zástavby v blízkosti železničnej trate v lokalitách č. 1 - č. 3 vyžaduje zohľadniť jej ochranné pásmo, riešiť pôsobenie hluku z dopravy a výsadbu izolačnej zelene v zmysle regulatívov 5.3.5. a 5.1.1.
- Severovýchodne od lokality č. 3 je potrebné rešpektovať ochranné pásmo rezervovaného územia pre cezhraničné prepojenie nadzemným elektrickým vedením 2x400 kV Stupava - Zohor - štátna hranica s Rakúskom v zmysle regulatívov 9.3.4. a 9.3.1.
  - Pri riešení územného plánu požadujeme rešpektovať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách.
  - K navrhovanej lokalite č. 4., ktorá sa nachádza v druhom stupni ochrany prírody písala naša organizácia investorovi vyjadrenie č. CS 156/2016-10222 zo dňa 23.06.2016. Upozorňujeme, že parcela vodného toku Rudávky je vo vlastníctve obce a nie štátu, čo je v rozpore s ústavou SR a zákonom č. 364/2004 Z.z. o vodách v poslednom znení
  - Požadujeme zachovať obojstranný pobrežný pozemok 5,0 m od brehovej čiary vodného toku Vysočiansky kanál a jeho ľavostranného bezmenného prítoku. V tomto území nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, stavby trvalého charakteru vrátane oplotení a súvislú vzrastlú zeleň. Pobrežný pozemok sa stanovuje z dôvodu zabezpečenia prístupu mechanizácie správcu k údržbe koryta toku a z dôvodu povodňovej prevencie.
  - V lokalitách č. 1, 2 a 3, ktoré sú navrhnuté na intenzívnu bytovú výstavbu požadujeme zabezpečiť nakladanie so zrážkovými vodami pre zmenšenie povrchového odtoku z urbanizovaného rozvojového územia. V týchto lokalitách obce Vysoká pri Morave

požadujeme zachovávať prirodzený prírodný 5% povrchový odtok z 15 minútovej 2-ročnej návrhovej zrážky ( $142\text{l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$ ) zo spevnených plôch, komunikácií a striech. Prebytočný objem zrážok odporúčame zachytávať v území a to vytváraním záchytných objemov (kotvené retenčné nádrže, infiltračné nádrže alebo vodné plochy) pre zrážkové vody zo spevnených plôch a striech. Nadimenzované by mali byť na návrhovú 20-ročnú zrážku s dĺžkou trvania 15 minút ( $235\text{l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$ ) a koeficientom odtoku  $k=0,9$ . Zachytenú vodu môžu alternatívne využívať na závlahu alebo ako úžitkovú vodu. Povolené množstvo zrážkových vôd v rámci povoleného 5% odtoku z urbanizovaného územia odporúčame odvieť systémom dažďovej kanalizácie obce do Vysočianskeho kanála západne od lokality č. 1, resp. do jeho bezmenného prítoku na sever od lokality č. 3.

- Vyššie uvedenú požiadavku požadujeme zapracovať do všeobecne záväzných požiadaviek obce pre novú urbanizáciu v rozvojovej lokalite č. 1, 2 a 3 ako aj pre rekonštrukcie existujúcich objektov a do budúcnosti pre všetky nové zastavané plochy.
- Dažďové vody z rozsiahlejších parkovacích plôch a komunikácií žiadame odvádzať do vsakovacieho systému cez odlučovač ropných látok ( $\text{NEL} < 0,1\text{ mg/l}$ )
- Na vodné stavby (vsakovacie zariadenie) je potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy
- Na posúdenie dostatočnej kapacity vsaku do horninového prostredia, pre dimenziu vsakovacích zariadení a zistenie hladiny podzemnej vody požadujeme spracovať hydrogeologický posudok.
- Odvádzanie splaškových odpadových vôd z plánovaných lokalít č. 1, 2 a 3 požadujeme realizovať do verejnej splaškovej kanalizácie a likvidovať v obecnej ČOV, čím podmienujeme predmetné urbanistické aktivity.
- Realizáciou navrhovaných aktivít nesmie dôjsť k zhoršeniu (znečisteniu) kvality povrchových vôd a podzemných vôd v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách.

Do vyriešenia majetkoprávných vzťahov k vodnému toku Rudávka **zásadne nesúhlasíme** s navrhovanou zmenou č. 4 uvedenou v dokumente „Územný plán obce Vysoká pri Morave - Zmeny a doplnky č. 2/2017“.

- Požadujeme zachovať obojstranný pobrežný pozemok 5,0 m od brehovej čiary vodného toku Vysočiansky kanál a jeho ľavostranného bezmenného prítoku. V tomto území nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, stavby trvalého charakteru vrátane oplotenia a súvislú vzrastlú zeleň. Pobrežný pozemok sa stanovuje z dôvodu zabezpečenia prístupu mechanizácie správcu k údržbe koryta toku a z dôvodu povodňovej prevencie.
- V lokalitách č. 1, 2 a 3, ktoré sú navrhnuté na intenzívnu bytovú výstavbu požadujeme zabezpečiť nakladanie so zrážkovými vodami pre zmenšenie povrchového odtoku z urbanizovaného rozvojového územia. V týchto lokalitách obce Vysoká pri Morave požadujeme zachovávať prirodzený prírodný 5% povrchový odtok z 15 minútovej 2-ročnej návrhovej zrážky ( $142\text{l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$ ) zo spevnených plôch, komunikácií a striech. Prebytočný objem zrážok odporúčame zachytávať v území a to vytváraním záchytných objemov (kotvené retenčné nádrže, infiltračné nádrže alebo vodné plochy) pre zrážkové vody zo spevnených plôch a striech. Nadimenzované by mali byť na návrhovú 20-ročnú zrážku s dĺžkou trvania 15 minút ( $235\text{l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$ ) a koeficientom odtoku  $k=0,9$ . Zachytenú vodu môžu alternatívne využívať na závlahu alebo ako úžitkovú vodu. Povolené množstvo zrážkových vôd v rámci povoleného 5% odtoku z urbanizovaného územia odporúčame odvieť systémom dažďovej kanalizácie obce do Vysočianskeho kanála západne od lokality č. 1, resp. do jeho bezmenného prítoku na sever od lokality č. 3.
- Vyššie uvedenú požiadavku požadujeme zapracovať do všeobecne záväzných požiadaviek obce pre novú urbanizáciu v rozvojovej lokalite č. 1, 2 a 3 ako aj pre rekonštrukcie existujúcich objektov a do budúcnosti pre všetky nové zastavané plochy.
- Dažďové vody z rozsiahlejších parkovacích plôch a komunikácií žiadame odvádzať do vsakovacieho systému cez odlučovač ropných látok ( $\text{NEL} < 0,1\text{ mg/l}$ )
- Na vodné stavby (vsakovacie zariadenie) je potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy
- Na posúdenie dostatočnej kapacity vsaku do horninového prostredia, pre dimenziu vsakovacích zariadení a zistenie hladiny podzemnej vody požadujeme spracovať hydrogeologický posudok.
- Odvádzanie splaškových odpadových vôd z plánovaných lokalít č. 1, 2 a 3 požadujeme realizovať do verejnej splaškovej kanalizácie a likvidovať v obecnej ČOV, čím podmienujeme predmetné urbanistické aktivity.

- Realizáciou navrhovaných aktivít nesmie dôjsť k zhoršeniu (znečisteniu) kvality povrchových vôd a podzemných vôd v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách.

Do vyriešenia majetkových vzťahov k vodnému toku Rudávka **zásadne SVP nesúhlasí** s navrhovanou zmenou č. 4 uvedenou v dokumente „Územný plán obce Vysoká pri Morave - Zmeny a doplnky č. 2/2017“.

## **19. Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP a LP na iné účely**

Pri Zmenách a doplnkoch č. 2 obce Vysoká pri Morave sa jedná o lokality v zastavanej časti obce, navrhované zmeny sa LP nedotýkajú.

Návrh použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely je spracovaný v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. a č.2, Nariadenia vlády č.58/2013 odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy a ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podklady k vyhodnoteniu boli získané na Pozemkovom úrade v Malackách. Riešené lokality (územie) sa nachádza priamo v zastavanej časti obce alebo v katastrálnom území Vysoká pri Morave.

### **Charakteristika pôdných jednotiek v katastri obce:**

- 0111002 – fluvizeme glejové, stredne ťažké (lokálne ľahké)
- 0112003 - fluvizeme glejové, ťažké
- 0126002 – čiernice glejové, prevažne karbonátové, ľahké
- 0159001 – regozeme arenické (piesočnaté) na viatych pieskoch a rozplavených viatych pieskoch, ľahké
- 0122012 - čiernice typické, stredne ťažké
- 0107003 - fluvizeme typické, ťažké
- 0127003 - čiernice glejové, ťažké, karbonátové aj nekarbonátové
- 0106002 - fluvizeme typické, stredne ťažké
- 0194002 - gleje, stredne ťažké, ťažké až veľmi ťažké
- 0156002 - luvizeme pseudoglejové až pseudogleje luvizemné na sprašových a polygénnych hlinách, na povrchu stredne ťažké
- 0119002 - čiernice typické, prevažne karbonátové stredne ťažké až ľahké, s priaznivým vodným režimom
- 0117002 - čiernice čiernicové, prevažne karbonátové, stredne ťažké
- 0123003 - čiernice typické, ťažké
- 0112003 - fluvizeme glejové, ťažké

Väčšina BPEJ v okolí zastavaného územia obce patrí medzi 4 najlepšie bonity. Do 1. Skupiny patrí 0122012, 0119002, 0117002, do 2. Skupiny 0122032, 0123032, 0106002, do 3. Skupiny 0126002, 0111002, do 4. Skupiny 0107003, do 5. Skupiny 0112003, 0127003, 0156002, do 7. Skupiny 0159001, 0159101, do 8. Skupiny 0194002.

#### **19.1. Poľnohospodárska a lesná pôda.**

V blízkom nezastavanom okolí ide o BPEJ 0159001, 0194002. V uvažovanom území sú v zásade pozemky, ktoré sú vedené ako záhrady resp. trvalé trávnaté porasty. Aj keď ide o zmenu funkčného využitia v zastavanom území obce, je potrebné spracovať tabuľku, kde sa mení využitie na výstavbu bývania. Pokiaľ sa pohybujeme v rámci navrhovanej zastavaného územia podľa pôvodného komplexného urbanistického návrhu, tieto sú ošetrené súhlasom s vyňatím, ale k zmene funkčného využitia sa odbor opravných prostriedkov musí vyjadriť.

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie a k návrhom, ktoré menia alebo

dopĺňajú schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu návrh v zmysle prílohy č.4 vyhlášky  
č.508/2004 z.z.

| Číslo lokality              | Katastrálne územie | Funkčné využitie | Výmera lokality celkom v ha | Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy |              |               |            | Užívateľ poľnoh. pôdy | Vybudované hydromelioračné zariadenia | Časová etapa realizácie | Iná informácia Nepoľnohosp. pôda, |         |
|-----------------------------|--------------------|------------------|-----------------------------|---|--------------|---------------|------------|-----------------------|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|---------|
|                             |                    |                  |                             | Celkom v á                                  | Druh pozemku | BPEJ/ Skupina | Z toho v á |                       |                                       |                         |                                   |         |
|                             |                    |                  |                             |   |              |               | V ZÚ       |                       |                                       |                         |                                   | mimo ZÚ |
| Sumár plochy záhrad lok 1-3 | Vysoká pri Morave  | A                |                             | 352,08                                      | záhrady      |               | 352,08     | 0                     | S                                     | -                       | 1                                 |         |

Držitelia a vlastníci poľnohospodárskej pôdy v zábere PP

S – súkromník, O – organizácie,

### ZÁBERY PP, LP A PLÔCH ZÁHRAD A ZÁHUMIENKOV

| LOKALITA Č.  | PP (á) | ZÁHRADY A ZÁHUMIENKY (á) | LP (á) |
|--------------|--------|--------------------------|--------|
| 1            | -      | 32,0                     | -      |
| 2            | -      | 140,08                   | -      |
| 3            | -      | 180,00                   | -      |
| <b>SPOLU</b> | -      | <b>352,08</b>            | -      |

- Predložený návrh „Zmien a doplnkov č. 2 územného plánu Vysoká pri Morave“ rieši zmenu funkčného využitia v štyroch lokalitách. V zmysle § 14 zákona o ochrane pôdy návrhy nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy, ktoré menia alebo dopĺňajú schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu podľa osobitného predpisu, podliehajú posúdeniu z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a vydaniu súhlasu podľa § 13. Návrhy posudzuje orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy so zreteľom na doteraz nepoužitú plochu v rámci platnej územnoplánovacej dokumentácie. Vzhľadom na uvedené je potrebné vypracovať tabuľku záberov týkajúcich sa zmeny funkčného využitia aj v zastavanom území obce v súlade s vykonávacou vyhláškou č. 508/2004.
- OU-BA-OOP ako príslušný orgán udeľuje súhlas s budúcim možným nepoľnohospodárskym využitím poľnohospodárskej pôdy pre lokality č. 1, 2, 3 v katastrálnom území Vysoká pri Morave, okres Malacky v zastavanom území obce. Súhlas je udelený podľa tabuľky: „*Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde*“. Údaje o poľnohospodárskej pôde boli prevzaté s nasledovných dokumentov:
  1. z tabuľkovej časti dokumentácie „*Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde*“ - Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu obce Vysoká pri Morave
  2. z mapovej časti „Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu obce Vysoká pri Morave“ výkres „Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, „Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely“.
- Súhlas sa udeľuje za dodržania nasledovných podmienok:
  - a) Poľnohospodársku pôdu použiť na stavebné a iné poľnohospodárske zámery len v nevyhnutnom a odôvodnenom rozsahu
  - b) Rešpektovať podmienky určené š.p. Hydromeliorácie Bratislava k nakladaniu s hydromelioračnými zariadeniami, nachádzajúcimi sa v záujmových lokalitách
  - c) Nenarušovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, delením a drobením pozemkov alebo vytváraním častí pozemkov nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami
  - d) Zabezpečiť ochranu susedných poľnohospodárskych pozemkov pred znehodnotením
  - e) Zabezpečiť prístup na odňatím zneprístupnené hony poľnohospodárskej pôdy, a to vybudovaním účelových poľných ciest

- f) Zabezpečiť vykonanie skrývky humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy v súlade s vyhláškou MP SR č. 508/2004 Z.z.

Poľnohospodársku pôdu použije investor pre nepoľnohospodárske účely len na základe rozhodnutia podľa § 17 zákona o ochrane pôdy, vydaného príslušným orgánom ochrany PPF v **Poznámka:**

Predovšetkým je potrebné v rámci zmeny záhrad pre výstavbu bývania zvoliť čo najmenšiu a najvhodnejšiu mieru zastavania týchto plôch, tak aby tieto plochy zostali maximálne v pôvodnej funkcii! Plocha zastavaného územia nie je v priamom dotyku s plochami **prvej až štvrtej kvality pôdy.**

V rámci Nariadenie vlády č. 58/2013 Z.z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy sa podľa investora ráta s predajom pozemkova bude sa jednať o výmery do 1 000 m<sup>2</sup>, kde sa vyňatie z pôdneho fondu nespôlatňuje.

## **20. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (záväzná časť).**

Regulatívy územného rozvoja pre riešené územie sú definované v schválenom platnom územnom pláne obce.

Akceptuje sa stanovisko č.j. 2287/2018-5.3, 21601/2018 zo dňa 04.05.2018 MŽP SR odbor štátnej geologickej správy Bratislava:

- V katastrálnom území obce Vysoká pri Morave sa nachádza výhradné ložisko „Vysoká pri Morave III, časť A – štrkopiesky a piesky (308)“ s určeným dobývacím priestorom (DP) pre ALAS SLOVAKIA s.r.o. Bratislava, výhradné ložisko „Vysoká pri Morave III, časť B – štrkopiesky a piesky (309)“ s určeným dobývacím priestorom (DP) pre ALAS SLOVAKIA s.r.o. Bratislava, výhradné ložisko „Vysoká – zemný plyn (66) s určeným dobývacím priestorom pre NAFTA a.s. Bratislava, ložisko nevyhradeného nerastu (LNN) „Vysoká pri Morave IV – štrkopiesky a piesky (4383), ktoré nemá určenú organizáciu – požadujeme dodržať ustanovenie § 18 a §19 banského zákona a podľa § 17 ods. 5 a § 26 ods. 3 banského zákona vyznačiť hranice dobývacích priestorov v územnoplánovacej dokumentácii
- Vzhľadom na súčasné a predpokladané využívanie ložísk žiadame územia v blízkosti dobývacích priestorov a chránených ložiskových území nevyužívať na obytné prípadne rekreačné účely. Ložisko nevyhradeného nerastu je súčasťou pozemku
- V predmetnom území sa nachádza prieskumné územie (PÚ) „Bažantnica – ropa a horľavý zemný plyn“ určené pre Naftu a.s. Bratislava s platnosťou do 14.05.2020, žiadame vyznačiť hranice prieskumného územia v územnoplánovacej dokumentácii
- V predmetnom území je evidovaná environmentálna záťaž MA(028)/Vysoká pri Morave – Rudava – skládka s OP, environmentálna záťaž môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia tohto územia

Predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika, tak, ako je to zakreslené na priloženej mape. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia. Podľa § 20 ods. 3 geologického zákona ministerstvo vymedzuje ako riziká stavebného využitia výskyt stredného radónového rizika. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarovania z prírodného žiarenia.

### **20.1 Základné zastavovacie regulatívy pre bývanie v RD:**

Pre nové lokality platí nasledovné :  
Plošné regulatívy:

- pozemky pre individuálne rodinné domy – priemer cca do 600 až 1000 m<sup>2</sup>
- pozemky pre rodinné dvojdomy – priemer cca do 500 až 800 m<sup>2</sup>
- pozemky pre radové rodinné domy – priemer cca do 300 m<sup>2</sup>

Stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici lokality - stavebná čiara bude stanovená v rámci podrobnejšieho spracovania tejto lokality, no doporučuje sa min 5,0 m od hranice oplotenia od komunikácie.

Všetky nové objekty musia byť podľa možnosti v maximálne možnej miere napojené na základné rozvody technickej infraštruktúry t.j. voda, kanalizácia, plyn, el. energia v obci.

## 20.2 Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania pre plochy bývania v rodinných domoch .

- dominantným funkčným využitím pozemkov je bývanie v rodinných domoch so sprievodným zariadením ( garáž, drobné hospodárske objekty )
- prípustnou funkciou sú dopravné plochy a plochy technickej vybavenosti nevyhnutné pre obsluhu územia, zeleň, detské ihriská
- nepripustnou funkciou je občianska vybavenosť, priemyselná a poľnohospodárska výroba, skladové hospodárstvo a plochy technickej vybavenosti nesúvisiace s lokalitou
- max. podlažnosť objektov – 2 nadzemné podlažia
- koeficient maximálnej zastavanej plochy parcely objektom( Kz ) – 0,30
- koeficient plochy zelene – min. 0,40
- stavebná čiara min 5,0 m od oplotenia od ulice ( pri vybraných objektoch – umiestnených na nárožných pozemkoch – odporúčaná stavebná čiara vo vzdialenosti min. 8 m od uličnej čiary )

## 20.3 Tvaroslovné prvky:

Odporúčané

- zachovanie a preberanie prvkov pôvodnej architektúry stavieb Záhoria
- murivo s vonkajšou hladkou alebo štruktúrovanou omietkou v pastelových farbách, drevo, sklo
- krytina pálená keramická farba
- stabilné kvetináče na oknách balkónoch a terasách

Neodporúčané prvky – oblúkové vonkajšie dverné a okenné otvory

Nepripustné prvky – krytina na báze azbestocementu

Odstupové vzdialenosti samostatne stojacich garáží – min. 1 m od hranice pozemku. Ak na túto hranicu bude orientovaná aj garáž susednej parcely, je možné tieto garáže združiť, teda garáž umiestniť na hranicu parcely. Zo strany cestnej komunikácie je záväzný odstup garáže od oplotenia pozemku zo strany komunikácie min. 5,0 m. Garážovanie vozidiel riešiť jednotlivo pre RD na vlastnom pozemku min. 1 garáž.

Potreby statickej dopravy zabezpečiť minimálne 3 parkovacie miesta pre OA a pre každý RD v zmysle STN 73 6110-Z2 (do celkového počtu sa započítavajú aj garážové státiá).

Všetky parkoviská treba navrhnuť na vlastných pozemkoch a zrealizovať podľa STN 73 6110-Z2, min. 1 parkovacie státié/RD musí byť verejne prístupné.

Spôsoby oplotenia pozemkov:

V uličnej čiare zástavby odporúčane

- súvislé nepriehľadné časti oplotenia na základovom páse v maximálnej výške 60 cm nad terén s výnimkou ník pre odpadové nádoby, prípojkové skrine, umiestnenie poštových schránok a domových elektrovrátnikov. Zvyšok oplotenia bude riešený do výšky 1,5 m, z priehľadných materiálov resp. konštrukcií ( pletivo, drevo, kovové prvky, zeleň ), ktoré nebudú vnemovou prekážkou. Od ulice sa nepripúšťa oplotenie z liatych betónov, oceľových plechov a plastových prvkov.

Medzi jednotlivými pozemkami a na obode zástavby obce

- prípustná výška oplotenia maximálne 2,0 m – odporúčané konštrukčné prvky – drevo, pletivo, živý plot strihaných drevín
- možnosť použitia nepriehľadných stien – len v častiach, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku bez ohrozenia svetel'no-technických parametrov prevádzky susedného pozemku, v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia
- neprípustný spôsob – celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt
- architektonické regulatívy - zastrešenie objektov sedlovými strechami, valbovými, manzardovými
- usporiadanie pozemkov v poradí od ulice – predzáhradka ( reprezentatívna časť), obytná časť (zastavané a spevnené plochy a úžitkové ( zeleninová, ovocná alebo relaxačná záhrada)
- úprava reprezentačnej časti pozemkov – výsadba okrasných rastlín, trávnatá plocha, dlažba
- umiestnenie zberných nádob na komunálny odpad a jeho zložky riešiť vybudovaním spevnenej plochy na hraniciach pozemkov – obojstranne prístupná nika
- radenie garáží k stavbám, prípadne v objekte RD, v odôvodnených prípadoch mimo objektu RD
- pôdorysné formy jednotlivých objektov riešiť s ohľadom k svetovým stranám.

#### 20.4 Odvádzanie splaškových a dažďových vôd:

- V rozvojových lokalitách obce Vysoká pri Morave treba zachovávať prirodzený prírodný 5% povrchový odtok z 15 minútovej 2-ročnej návrhovej zrážky ( $142\text{l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$ ). Prebytočný objem zrážok treba zachytávať v území a to vytváraním záchytných objemov (kotvené retenčné nádrže, infiltračné nádrže alebo vodné plochy) pre zrážkové vody zo spevnených plôch a striech. Nadimenzované by mali byť na návrhovú 20-ročnú zrážku s dĺžkou trvania 15 minút ( $235\text{l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$ ) a koeficientom odtoku  $k=0,9$ . Prebytočné zrážkové vody v rámci povoleného 5% odtoku z urbanizovaného územia je možné odvieť systémom dažďovej kanalizácie obce do Vysočianskeho kanála na východnom okraji obce, resp. do jeho bezmenného prítoku na juhovýchodnom okraji intravilánu.
- Pri odvádzaní zrážkových vôd z väčších parkovacích plôch a komunikácií treba, aby boli zabudované odlučovače ropných látok, ktoré na vyústení vyčistených zrážkových vôd budú dosahovať hodnotu NEL do  $0,1\text{ mg/l}$  v súlade s Nariadením vlády SR č. 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

#### 20.5 Regulatívy výškovej hladiny bytovej zástavby – maximálna výška zástavby .

Výšková hladina je určená záväzným maximálnym počtom nadzemných podlaží, ktoré je potrebné z hľadiska celkovej hmotovej charakteristiky daného bloku zachovať. Regulatívy výškovej zástavby pre lokality, ktoré sú riešené v Zmenách a doplnkoch územného plánu obce, sú stanovené v platnom ÚPN-O. Pri bytovej výstavbe je regulatív 2 nadzemné podlažia.

Zmeny a doplnky 2/2017 Územného plánu priamo vytvárajú podmienky pre ďalší rozvoj lokalít a stanovujú tieto podmienky:

- V zmysle ustanovenia § 49 ods. 2 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v poslednom znení je potrebné zachovať obojstranný pobrežný pozemok 5,0 m od brehovej čiary vodného toku Vysočiansky kanál na východnom okraji parcely č. 4506/100. V tomto území nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, stavby trvalého charakteru vrátane oplotenia a súvislú vzrastlú zeleň
- Extremibilita podnebia sa v súvislosti s klimatickou zmenou výrazne prejavuje na rozložení zrážkových epizód v roku a následné rozkolísanie prietokov v spravovanom vodnom toku Vysočiansky kanál a následne v Zohorskom kanáli a ČS Zohor, ktorých prietoková kapacita je limitovaná. Z uvedeného dôvodu je nevyhnutné v riešenom priestore zachovávať odtokové pomery približne blízke prírodným, ktoré tu boli pred urbanizáciou (k zastabilizovaniu odtokových pomerov v povodí)
- Pri odvádzaní zrážkových vôd z väčších parkovacích plôch a komunikácií požadujeme, aby boli zabudované odlučovače ropných látok, ktoré na vyústení vyčistených zrážkových vôd budú dosahovať hodnotu NEL do  $0,1\text{ mg/l}$  v súlade s Nariadením vlády SR č. 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.



## **21. Zásady a regulatívy pre ochranu kultúrnych pamiatok a hodnôt v lokalitách zmien a a doplnkov č. 2/2017**

Pri stavebnej činnosti môže dôjsť k odkrytiu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov. Podmienky ochrany týchto potencionálnych archeologických nálezov na predmetnom území určí KPU BA **v rámci jednotlivých územných a stavebných konaní**, na základe posúdenia projektovej dokumentácie predloženej každým investorom/stavebníkom, v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona a stavebného zákona

KPÚ BA upozorňuje na to, aby zmenami a doplnkami 1/2015 neboli dotknuté pamiatkové a kultúrno-historické hodnoty objektov kultúrno-historického významu obce:

- kostola rím.kat. vyznania Sv. ANDREJA (pôv. barokový z roku 1669) – následne rozšírený a prestavaný v roku v neorománskom duchu v období 1890 – 1892,
- niekoľkých votívnych krížov a pomníkov z 19. Storočia,
- spolkovej plastiky Sv. Floriána z roku 1826,
- kaplnky sv. Jána Nepomuckého z 2. Polovice 19. storočia
- pomníka obetiam I. svetovej vojny z roku 1930

Predložiť KPU BA na posúdenie dokumentáciu v jednotlivých etapách realizácie a aktualizácie územného plánu.

## **22. Koncepcia tvorby následnej územnoplánovacej dokumentácie obce Vysoká pri Morave**

Pre lokality s ohľadom na ich konfiguráciu a dispozičné riešenie je potrebné spracovať minimálne urbanistickú štúdiu, ktorá musí definovať zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania územia vrátane kapacitného posúdenia napojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia a musí rešpektovať plánované zámery rozvoja dopravnej a technickej infraštruktúry.

### **Poznámka:**

Nasledujúce územno plánovacie, predprojektové dokukmentácie v zmysle zákona č. 185 / 2015 Z.z. Autorský zákon (§ 94 - § 129) a prípravné dogokumentácie predkladané k vydaniu ÚR budú predložené autorskému kolektívu Zmien a doplnkov č.2/2017 Vysoká pri Morave k nahliadnutiu, aby bolo overené ich dodržanie stanových podmienok výstavby v danom území-

BSK súhlasí s návrhom ZaD č. 2 územného plánu obce Vysoká pri Morave v lokalitách č. 1 – 3. po rešpektovaní uvedených pripomienok a záväzných regulatívov v záväznej časti ÚPN R BSK v znení zmien a doplnkov. S navrhovanou funkčnou zmenou v lokalite č. 4 nesúhlasí, keďže nie je v súlade so záväznou časťou ÚPN R BSK v znení zmien a doplnkov a preto ju žiada vynechať. Čo je akceptované.

## **23. Verejnoprospešné stavby**

Verejnoprospešnými stavbami v riešenom území sú hlavne cestné komunikácie. Zároveň budú verejnoprospešnými stavbami všetky verejné inžinierske siete. Pre uskutočnenie verejnoprospešných stavieb bude možné podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb., zákona NR SR č. 136/1995 Z.z., zákona NR SR č. 199/1995 Z.z., nálezu Ústavného súdu SR č. 286/1996 Z.z., zákona NR SR č. 229/1997 Z.z., (úplné znenie vyhlásené pod č. 109/1998 Z.z.), zákona č. 175/1999 Z.z., zákona č. 237/2000 Z.z., zákona č. 416/2001 (po nadobudnutí účinnosti od 1.1.2003), zákona č. 553/2001 Z.z. a nálezu Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z. pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

## 24. Grafické prílohy

### Dokumentácia jednotlivých lokalít.

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Širšie územné vzťahy  | M= 1 : 10 000 |
| 2. Komplexný urbanistický výkres –<br>Situovanie jednotlivých lokalít zmien a doplnkov | M= 1 : 2 880  |
| 3. Lokalita č. 1 – pôvodná funkcia   | M= 1 : 2 000  |
| 4. Lokalita č. 1 – nová funkcia  | M= 1 : 2 000  |
| 5. Lokalita č. 2 – pôvodná funkcia   | M= 1 : 2 000  |
| 6. Lokalita č. 2 – nová funkcia  | M= 1 : 2 000  |
| 7. Lokalita č. 3 – pôvodná funkcia   | M= 1 : 2 000  |
| 8. Lokalita č. 3 – nová funkcia  | M= 1 : 2 000  |

® Bratislava, december 2018  
Ing. arch. Milan Vanek