



Obec Vysoká pri Morave

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č.4/2017

Obecné zastupiteľstvo obce Vysoká pri Morave na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 11 ods. 4 písmeno c) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších zmien a doplnkov a podľa § 26 ods. (3) a § 27 ods. (3) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie:

Článok 1

Predmetom tohto Všeobecne záväzného nariadenia je vyhlásenie záväznej časti Zmien a doplnkov č. 1/2015 Územného plánu obce Vysoká pri Morave, na základe schválenia Zmien a doplnkov č. 1/2015 Územného plánu obce Vysoká pri Morave.

Článok 2

Týmto Všeobecne záväzným nariadením sa mení a dopĺňa záväzná časť Územného plánu obce Vysoká pri Morave, schválená Obecným zastupiteľstvom obce Vysoká pri Morave uzn. č. 71/2005 zo dňa 29.11.2005 a vyhlásená VZN.

Článok 3

Priestorové vymedzenie riešeného územia Zmien a doplnkov č. 1/2015 Územného plánu obce Vysoká pri Morave je ohraničené hranicami riešených lokalít v grafickej časti Zmien a doplnkov č. 1/2015 Územného plánu obce Vysoká pri Morave.

Článok 4

Záväzná časť Zmien a doplnkov č. 1/2015 Územného plánu obce Vysoká pri Morave, ktorá určuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, tvorí prílohu tohto Všeobecne záväzného nariadenia.

Článok 5

Schválené Zmeny a doplnky č. 1/2015 Územného plánu obce Vysoká pri Morave sú uložené a možno do nich nahliadnuť na:

- a/ Obecnom úrade vo Vysokej pri Morave
- b/ Okresnom úrade Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie územného plánovania

Článok 6

Toto Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Vysoká pri Morave uznesením č. 174/4/1/2017 zo dňa 16.2.2017 a nadobúda účinnosť pätnástym dňom po jeho vyhlásení.

Dušan Dvoran v.r.
starosta obce

Dátum vyvesenia návrhu VZN: 10.1.2017

Dátum zvesenia návrhu VZN : 15.2.2017

Dátum vyvesenia schváleného VZN: 17.2.2017

Dátum zvesenia schváleného VZN:

Príloha Všeobecne záväzného nariadenia č. 4/2017:

Záväzná časť riešenia zmien a doplnkov č.1/2015 územného plánu obce Vysoká pri Morave

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.

Regulatívy územného rozvoja pre riešené územie sú definované v schválenom platnom územnom pláne obce. Stanovisko č.j. OU-BA-OSZP4-2016/31723-SAB zo dňa 18.04.2016:

- K zmene č. 2 nemá Okresný úrad zásadné pripomienky.
- Odporúča zachovať funkciu izolačnej zelene aspoň na časti vymedzenej plochy. Pás zelene zabezpečí komfortnejšie a estetickjšie bývanie budúcim obyvateľom rodinných domov, ktorý ich minimálne vizuálne oddelí od zvyšného areálu s výrobnými prevádzkami.

K zmene č. 1 je zapracované do textu Záverečné stanovisko MŽP SR č. 2258/05-1.6/gn zo dňa 21.01.2006 k Správe o hodnotení zámeru „Vodná ťažba štrkopieskov Vysoká pri Morave III a náhradná obnova aluviálnych lúk“. Plocha ťažobného priestoru je uvedená v textovej aj grafickej časti dokumentácie podľa Variantu 3 tohto záverečného stanoviska (hranicu dobývacieho priestoru nie je potrebné upravovať, keďže je v súčasne platnom ÚP DP zahrnutý v plnom rozsahu, ako bol určený v roku 1979).

1.1 Základné zastavovacie regulatívy pre lokalitu č. 2 – bývanie v RD:

Plošné regulatívy:

- pozemky pre individuálne rodinné domy – priemer cca 600 až 1000 m²
- pozemky pre rodinné dvojdomy – priemer cca 500 až 800 m²
- pozemky pre radové rodinné domy – priemer cca 300 m²

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

1.2 Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania pre plochy bývania v rodinných domoch lokalita č. 2

- 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
- neprípustnou 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(K_z) – 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)

1.3 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 státa).

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

Spôsoby oplotenia pozemkov:

V uličnej čiare zástavby odporúčané

- 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 obvode 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
- nepripustný 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 (reprezentačná 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.

1.4 Odvádzanie splaškových a dažďových vôd:

- v lokalite č. 2 treba zabezpečiť nakladanie so zrážkovými vodami pre zmenšenie povrchového odtoku z urbanizovaného rozvojového územia. V rozvojových lokalitách obce Vysoká pri Morave treba zachovávať prirodzený prírodný 5% povrchový odtok z 15 minútovej 2-ročnej návrhovej zrážky ($1421 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1} \cdot \text{ha}^{-1}$). 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 mg/l v súlade s Nariadením vlády SR č. 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.
- Odvádzanie splaškových odpadových vôd z rozvojovej lokality č. 2 treba realizovať do verejnej splaškovej kanalizácie a likvidovať v obecnej ČOV, čím je podmienený predmetný rozvoj

1.5 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.

1.6 Funkcia ťažby nerastných surovín.

Pôvodný do teraz platný ÚPN-O Vysoká pri Morave sa touto funkciou zásadne nezaoberal. Cieľom „Zmien a doplnkov k územnému plánu obce“ zo strany ALAS SLOVAKIA, s.r.o. je v prvom rade zadefinovať a dostať do územného plánu určené dobývacie priestory „Vysoká pri Morave III/A a Vysoká pri Morave III/B“. Ďalej je pre ALAS SLOVAKIA, s.r.o. dôležité dostať od bývalého Krajského pozemkového úradu (dnes Okresný úrad v sídle kraja) súhlas k odňatiu poľnohospodárskej pôdy pre účely ťažby štrkopieskov v týchto priestoroch v rámci určených priestorov, ktoré doposiaľ ešte neboli ťažobnou činnosťou dotknuté (ide o pozemky, ktoré sú v priloženej tabuľke, resp. v texte uvedené ako trvalé trávnaté porasty, t.j. 14,02 ha. Ďalšie pozemky, t.j. ostatné plochy, vodné plochy a zastavané plochy už boli odňaté z poľnohospodárskej pôdy, t.j. už boli tieto plochy vyťažené a nie je potrebné ich riešiť cca 48,97 ha. Ďalej tiež lesné pozemky zostanú i naďalej nedotknuté, t.j. bezo zmeny. Jej ťažiskovou funkciou prevádzky a rozvoja činnosti ALAS Slovakia s.r.o. v navrhovanom období platnosti územného plánu bola v ťažobnej dobe nemenná.

V katastrálnom území obce sa nachádza jeden dobývací priestor, v ktorom sa realizuje ťažba štrkov a štrkopieskov. Ťažbu prevádzkuje firma ALAS SLOVAKIA, s.r.o. Priestor na ťažbu bol vymedzený hranicou dobývacím priestoru Vysoká pri Morave III určeným rozhodnutím Ministerstva stavebníctva SSR zo dňa 28.12.1979 č. 3842/IO-Be/Bá o plošnom obsahu 1.548.589 m². Na základe uznesenia vlády SR č. 803/93 zo dňa 02.11.1993 došlo k rozdeleniu tohto dobývacieho priestoru na časť A o plošnom obsahu 1.048.537 m² a časť B o plošnom obsahu 500.052 m². Ťažba sa v súčasnosti vykonáva len v časti A dobývacieho priestoru. V rámci ťažby je potrebné v maximálnej miere dodržiavať vymedzené ťažobné územie určené na túto činnosť. Vyťažené plochy je potrebné v rámci ochrany životného prostredia revitalizovať a rekultivovať.

Plocha bola vedená v Krajskom pozemkovom úrade v Bratislave, Krížna 52, Bratislava zn. 430/390/2/05 so súhlasom na trvale odňatie poľnohospodárskej a nepoľnohospodárske účely na pozemkoch vedených ako trvale trávnaté porasty BPEJ 0112003, 0127003, no tento súhlas už nie je platný z dôvodu, že táto plocha, na ktorú bol predmetný súhlas vydaný už bola vyťažená. Z tohto dôvodu bola spoločnosť nútená k zabezpečeniu „Zmien a doplnkov 1/2015“.

Záväzné podmienky pre prípravu a realizáciu ťažby štrkopieskov v lokalite č. 1, vplývajúce zo Záverečného stanoviska MZP SR č. 2258/05-1.6/gn zo dňa 21.01.2006 k Správe o hodnotení zámeru „Vodná ťažba štrkopieskov Vysoká pri Morave III a náhradná obnova aluviálnych lúk“:

1. Dodržať súlad navrhovanej činnosti s územným plánom obce Vysoká pri Morave vrátane navrhovaných kompenzačných opatrení.
2. Technickými opatreniami zabezpečiť sklon svahov ťažobného priestoru, ktorý nesmie byť strmší ako 1:4. V ostatných častiach bude 1:3.

3. Dodržať ochranné pásma pre ťažbu bagrom (60 a 80 metrov) tak, aby bola zaručená bezpečná stabilita svahov ťažobného priestoru a ochrana hraníc dobývacieho priestoru.
4. Zabezpečiť ochranné opatrenia, zákaz podkopávania rezu: zákaz pohybu, pobytu a práce zamestnancov v blízkosti hlavy rezu, ktorí sú neplavcami; zabezpečenie proti vstupu nepovolaných osôb v blízkosti rezov (výstražné tabuľky upozorňujúce na možnosť pádu do priehlbne, tabuľky zákazu vstupu nepovolaným osobám, zákazu kúpania):
5. Pre dobývanie nerastnej suroviny, jej nakladanie a prepravu využívať len strojné zariadenia vhodných technických parametrov a v dobrom prevádzkyschopnom technickom stave; práce a činnosti vyžadujúce odbornú spôsobilosť (obsluha strojných zariadení) vykonávať len so zamestnancami, ktorí spĺňajú tieto požiadavky; prehliadky hlavy rezu a k nemu súvisiaceho územia vykonávať pred začiatkom pracovnej smeny, podľa potreby aj v jej priebehu. vedúcim lomu - štrkoviska a ďalej podľa ustanovení § 7 vyhlášky SBÚ č. 29/1989 Zb.
6. Dodržiavať platné právne predpisy z oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri banskej činnosti, havarijný plán pre štrkovisko, preukázateľné poučenie s havarijným plánom a dodržiavanie zásad bezpečnosti a ochrany zdravia, používanie pracovných a ochranných pomôcok podľa platných predpisov, dopravný poriadok pre štrkovisko, návody na obsluhu a údržbu strojno-technologických zariadení, zakrytie nebezpečných točivých častí strojov, ukotvenie ťažobných strojov, vykonávanie cvičných poplachov podľa platných predpisov.
7. Skrývkovú a humusovú zeminu použiť na rekultiváciu náhradného priestoru, popripade na zúrodnenie pôd s nižšou produkčnou schopnosťou spolu s realizáciou biologickej rekultivácie.
8. Zabezpečiť úpravu definitívnych brehov vodnej plochy už v priebehu ťažby, najmä tam, kde nebude ťažba zasahovať do horninového podkladu podľa návrhu uvedenom v správe o hodnotení za účelom plynulého poklesu brehov v oblasti kolísania hladiny a vytvorením vhodných podmienok pre osídlenie lokality pobrežnou bylinnou vegetáciou. Druhovo sa predpokladá napojenie na existujúce porasty ostríc a trstinové porasty biotopu stojatých vôd a močiarov na území dobývacieho priestoru. Pravidelné zaplavovanie územia a prirodzené geodynamické javy vytvoria splošťovanie brehov, zanášanie jazera a osídľovanie druhmi fauny a flóry.
9. Pre možnosť využívania prostredia vtákmi širokého okolia je potrebné upraviť ťažobnú plochu vytvorením ostrovov na vodnej ploche podľa návrhu uvedenom v správe o hodnotení.
10. Zachovať odkalisko, ktoré má v tomto čase charakter močiara, kde sa v súčasnosti a pre budúcnosť vytvoria podmienky pre hniezdenie vodného vtáctva.
11. Hlavným kompenzačným opatrením na zmiernenie a minimalizovanie vplyvov navrhovanej činnosti, je návrh náhradnej obnovy aluviálnych lúk na lokalitách opustených orných pôdach situovaných pri Záhorskej Vsi a Devínskom Jazere. Sú to najbližšie vodné plochy, ktoré susedia s územiami európskeho významu napojenými na dotknuté ÚEV Devínske Jazero. Detailnejšie je návrh spracovaný v správe o hodnotení s tým, že podľa variantu 3 bude potrebné vykonať kompenzáciu náhradnou obnovou na ploche 26,78 ha (1,5 násobok plochy 17,85 ha, čo predstavuje záber biotopu Lk8).
12. Realizovať všetky ďalšie opatrenia uvedené v správe o hodnotení.

Zmeny a doplnky 1/2015 Územného plánu priamo vytvárajú podmienky pre ďalší rozvoj ťažby a pre lokalitu č. 1 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
- Budúca ťažba v lokalite č. 1 nesmie zhoršiť odtokové pomery v inudácii a nesmú pri nej vznikáť prekážky v toku, ktoré by bránili plynulému prevádzaniu povodňových prietokov na rieke Morava

- 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 odľučovače ropných látok, ktoré na vyústení vyčistených zrážkových vôd budú dosahovať hodnotu NEL do 0,1 mg/l v súlade s Nariadením vlády SR č. 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

2. Zásady a regulatívy pre ochranu kultúrnych pamiatok a hodnôt v lokalitách zmien a a doplnkov č. 1/2015

Pri stavebnej činnosti môže dôjsť k odkrytiu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov. Podmienky ochrany týchto potenciálnych 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.

3. Koncepcia tvorby následnej územnoplánovacej dokumentácie obce Vysoká pri Morave

Pre lokalitu č. 2 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.

4. Verejnoprospešné stavby

Verejnoprospešnými stavbami v riešenom území sú 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.