



Materiál na rokovanie

Materiál č. .../2025/16

16. zasadnutia

Mestského zastupiteľstva Dunajská Streda

v IX. volebnom období

Dunaszerdahely Város Képviselő-testülete

16. ülésének beterjesztett anyaga

a IX. választási időszakban

Návrh na začatie obstarávania územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky 20/2025 územného plánu mesta Dunajská Streda“

Határozati javaslat a „Dunaszerdahely Területrendezési Terve – változások és módosítások 20/2025“ – dokumentáció beszerzésének elkezdésére

Predkladá: JUDr. Zoltán Hájos, primátor mesta

Beterjeszti:

Kontrolovala: Ing. Darina Nagyová, prednostka MsÚ

Ellenőrizte:

Zodpovedá: Ing. Orsolya Kucsera Kovács, vedúca Odboru stavebného

Felelős:

Návrh na uznesenie: **Mestské zastupiteľstvo Dunajská Streda**

Határozati javaslat:

s c h v a ľ u j e

1. začatie obstarávania dokumentácie Zmien a doplnkov (ZaD) 20/2025 územného plánu mesta Dunajská Streda v rozsahu uvedenom v tabuľke navrhnutých zmien a doplnkov na zaradenie do návrhu ZaD podľa požiadaviek žiadateľov
2. začatie obstarávania dokumentácie Zmien a doplnkov 20/2025 územného plánu mesta Dunajská Streda v rozsahu uvedenom v tabuľke navrhnutých zmien a doplnkov na zaradenie do návrhu ZaD s čiastočnou úpravou
3. nezaradenie žiadaných zmien a doplnkov do návrhu ZaD v rozsahu uvedenom v tabuľke
4. aby pozemok parc.č. 300/3 v k.ú. Mliečany, ktorý je vo spoluvlastníctve mesta Dunajská Streda, bol zaradený do zmeny č. 12

**Marec 2025
2025. március**

Dôvodová správa

k bodu: Návrh na začatie obstarávania územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky 20/2025 územného plánu mesta Dunajská Streda“

Mesto Dunajská Streda ako orgán územného plánovania zahájilo obstaranie územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky /2025 územného plánu mesta Dunajská Streda“.

Územný plán je záväzným i smerným podkladom pre všetky orgány verejnej správy, fyzické a právnické osoby, ako aj všetkých občanov mesta. Zoznam vypracovaných a schválených dokumentov:

- územnoplánovacia dokumentácia schválená Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 352/2005 zo dňa 4. 10. 2005
- územnoplánovacia dokumentácia schválená Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 62/2007 zo dňa 26. 4. 2007
- územnoplánovacia dokumentácia schválená Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 95/2007 zo dňa 9.10.2007
- územnoplánovacia dokumentácia schválená Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 198/2008 zo dňa 1. 7. 2008
- územnoplánovacia dokumentácia schválená Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 534/2010 zo dňa 29. 9. 2010
- územnoplánovacia dokumentácia schválená Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 29/473/2013 zo dňa 24.04.2013
- územnoplánovacia dokumentácia schválená Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 137/2015/7 zo dňa 20.08.2015
- územnoplánovacia dokumentácia schválená Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 301/2016/14 zo dňa 27.09.2016
- územnoplánovacia dokumentácia schválená Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 461/2017/20 zo dňa 27.06.2017
- územnoplánovacia dokumentácia schválená Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 603/2018/28 zo dňa 26.06.2018
- územnoplánovacia dokumentácia schválená Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 631/2018/29 zo dňa 18.09.2018
- územnoplánovacia dokumentácia schválená Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 166/2019/7 zo dňa 24.09.2019
- územnoplánovacia dokumentácia schválená Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 223/2020/10 zo dňa 25.02.2020
- územnoplánovacia dokumentácia schválená Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 345/2020/17 zo dňa 08.12.2020
- územnoplánovacia dokumentácia schválená Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 471/2021/24 zo dňa 17.08.2021
- územnoplánovacia dokumentácia schválená Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 517/2021/26 zo dňa 16.11.2021

- územnoplánovacia dokumentácia schválená Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 543/2021/21 zo dňa 30.11.2021
- územnoplánovacia dokumentácia schválená Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 652/2022/32 zo dňa 28.6.2022
- územnoplánovacia dokumentácia schválená Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 189/2023/8 zo dňa 26.09.2023

Dôvody obstarania územnoplánovacej dokumentácie

Mesto Dunajská Streda ako obstarávateľ územného plánu mesta si plní svoje povinnosti uložené zákonom a „sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia“ (§ 30 Stavebného zákona).

Mesto Dunajská Streda permanentne sleduje súlad územného plánu mesta s požiadavkami na využitie územia, tieto priebežne posudzuje a pripravuje obstarávanie zmien a doplnkov územného plánu mesta. Iniciátorom aktualizácie územnoplánovacej dokumentácie je potreba zmien alebo doplnenia vyplýva aj z činnosti odborných oddelení mestského úradu pri usmerňovaní investičnej činnosti v meste a tiež potreba zapracovanie prijatých koncepcných materiálov mesta.

Zároveň podľa zákona má mesto povinnosť obstať „zmenu alebo doplnok územného plánu obce, ak je to potrebné na zosúladenie s územným plánom regiónu alebo s jeho zmenami a doplnkami“.

Cieľ obstarania územnoplánovacej dokumentácie:

Cieľom obstarania Zmien a doplnkov č. 20/2025 je aktualizácia územného plánu mesta tak, aby územný plán mesta:

- premietal súčasný platný právny stav územného plánu v znení doterajších zmien a doplnkov
- reagoval na podnety vlastníkov a ich požiadavky na zmenu, upresnenie alebo korekciu platného právneho stavu
- vychádzal zo skutkového stavu vo využití územia jednotlivých pozemkov v meste
- umožňoval realizáciu aktuálnych zámerov mesta pri rozvoji dopravnej infraštruktúry
- umožňoval zvyšovať kvalitu obytného prostredia najmä v novobudovaných častiach mesta upresnením alebo korekciou platného právneho stavu

Obsah obstarania územnoplánovacej dokumentácie:

Obsahom Zmien a doplnkov č. 20/2025 Územného plánu mesta Dunajská Streda bude nasledovné:

- Zmeny a doplnky územného plánu vyplývajúce z požiadaviek fyzických a právnických osôb (viď príloha)
- Zmeny a doplnky územného plánu vyplývajúce z požiadaviek mesta ako orgánu územného plánovania:

- Aktualizácia regulačných listov
- Doplnenie a upresnenie zásad a regulatívov umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia
- Stanovenie podlažnosti v urbanistických blokoch určených pre Plochy čistého bývania - rodinné domy, grafický kód: BR a Plochy bývania v rodinných domoch s aktivitami cestovného ruchu, grafický kód: BRR.
Obmedzenie maximálnej výšky na 2 podlažia.

Návrh riešenia aktualizácie spracovaný v postupe podľa nasledujúcich bodov a zároveň vo vzájomnom zosúladovaní

- Preverenie, posúdenie a aktualizácia celkovej urbanistickej koncepcie mesta
- Zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania vyplývajúce z podnetov mesta
 - Zmeny v určení funkčného využitia
 - Aktualizácia určenia intenzity využitia jednotlivých blokov
- Zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania vyplývajúce z podnetov vlastníkov a užívateľov
 - Určenie funkčného využitia
 - Určenie intenzity využitia urbanistických blokov
- Posúdenie dopadu navrhovaných zmien na ostatné časti územného plánu
 - Technická infraštruktúra
 - Verejnoprospešné stavby

Návrh zmien a doplnkov ÚPN

- Vypracovanie návrhu zmien a doplnkov na prerokovanie
 - V textovej časti budú uvedené iba navrhované zmeny
 - V grafickej časti budú vypracované zmeny formou priesvitky
- Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy

Vypracovanie oznámenia o strategickom dokumente

- Oznámenie o strategickom dokumente podľa §5 zákona 24/2006 Z.z. o EIA/SEA, ktoré mesto predloží okresnému úradu - orgánu SEA

Prerokovanie návrhu

- Prerokovanie podľa §22 stavebného zákona
- Vypracovanie súborného stanoviska s vyhodnotením pripomienok

Vypracovanie upraveného návrhu

- Textová časť v kompletnom znení po zapracovaní pripomienok do smernej a záväznej časti (po dohode s Okresným úradom prípadne aj s vyznačením zmien a doplnkov podľa § 17 ods. 3 vyhlášky)
- Grafická časť ako vyhotovenie nových hlavných výkresov, ktorých sa zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie týkajú

Schvaľovanie

- Predloženie upraveného návrhu Okresnému úradu Trnava na preskúmanie podľa § 25 Stavebného zákona
- Príprava a predloženie Mestskému zastupiteľstvu na schválenie

Uloženie

- Vypracovanie čistopisu
- Uloženie schváleného územného plánu podľa § 28 Stavebného zákona.

Mesto Dunajská Streda je spoluvlastníkom v podiele 2/10 pozemku parc. č. 300/3 v k.ú. Mliečany. Pozemok je súčasťou zmeny č. 12.

Začatie obstarávania zmien a doplnkov bolo vyvolané súkromnými subjektmi, ktorí podávali svoje žiadosti od roku 2024. Materiál bol prerokovaný na zasadnutí Komisie MsZ pre financie dňa 10.03.2025, Komisie MsZ pre rozvoj mesta dňa 11.03.2025 a Komisie MsZ pre životné prostredie dňa 13.03.2025.

Mestská rada dňa 18.03.2025 prerokovala predložený návrh a odporúča Mestskému zastupiteľstvu podnety č. 10, 15a, 15b, 16a, 16b z tabuľky navrhnutých na zaradenie do ZaD 20/2025 preradiť do tabuľky na nezaradenie.