

Zmeny a doplnky 20/2025

čistopis

# DUNAJSKÁ STREDA



**TEXTOVÁ ČASŤ**

ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA



# ÚZEMNÝ PLÁN MESTA **DUNAJSKÁ STREDA**

## *Zmeny a doplnky 20/2025*

- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Stredě, číslo uznesenia 352 zo dňa 4.10.2005, záväzná časť vyhlásená VZN č. 5/2005 zo dňa 4.10.2005
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Stredě, číslo uznesenia 62/2007 zo dňa 26.4.2007, záväzná časť vyhlásená VZN č. 10/2007 zo dňa 26.4.2007
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Stredě, číslo uznesenia 95/2007 zo dňa 9.10.2007, záväzná časť vyhlásená VZN č. 12/2007 zo dňa 2.10.2007
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Stredě, číslo uznesenia 198/2008 zo dňa 1.7.2008, záväzná časť vyhlásená VZN č. 5/2008 zo dňa 1.7.2008
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Stredě, číslo uznesenia 534/2010 zo dňa 29.9.2010, záväzná časť vyhlásená VZN č. 11/2010 zo dňa 28.9.2010
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Stredě, číslo uznesenia 29/473/2013 zo dňa 24.4.2013, záväzná časť vyhlásená VZN č. 12/2013 zo dňa 21.05.2013
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Stredě, číslo uznesenia 137/2015/7 zo dňa 20. 8. 2015, záväzná časť vyhlásená VZN č. 16/2015 zo dňa 20.08.2015
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Stredě, číslo uznesenia 301/2016/14 zo dňa 27.9.2016, záväzná časť vyhlásená VZN č. 13/2016 zo dňa 27.09.2016,
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Stredě, číslo uznesenia 461/2017/20 zo dňa 27.6.2017, záväzná časť vyhlásená VZN č. 10/2017 zo dňa 27.06.2017
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Stredě, číslo uznesenia 603/2018/28 zo dňa 26.6.2018, záväzná časť vyhlásená VZN č. 7/2018 zo dňa 26.06.2018,
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Stredě, číslo uznesenia 631/2018/29 zo dňa 18.9.2018, záväzná časť vyhlásená VZN č. 10/2018 zo dňa 18.09.2018,
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Stredě, číslo uznesenia 166/2019/7 zo dňa 24.9.2019, záväzná časť vyhlásená VZN č. 17/2019 zo dňa 24.09.2019,
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Stredě, číslo uznesenia 224/2020/10 zo dňa 25.02.2020, záväzná časť vyhlásená VZN č. 1/2020 zo dňa 25.02.2020,
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Stredě, číslo uznesenia 345/2020/17 zo dňa 08.12.2020, záväzná časť vyhlásená VZN č. 19/2020 zo dňa 08.12.2020,
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Stredě, číslo uznesenia 471/2021/24 zo dňa 17.08.2021, záväzná časť vyhlásená VZN č. 16/2021 zo dňa 17.8.2021,
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Stredě, číslo uznesenia 517/2021/26 zo dňa 16.11.2021, záväzná časť vyhlásená VZN č. 19/2021 zo dňa 16.11.2021,
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Stredě, číslo uznesenia 543/2021/27 zo dňa 30.11.2021, záväzná časť vyhlásená VZN č. 28/2021 zo dňa 30.11.2021.
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Stredě, číslo uznesenia 652/2022/32 zo dňa 28.06.2022, záväzná časť vyhlásená VZN č. 11/2022 zo dňa 28.06.2022.
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Stredě, číslo uznesenia 189/2023/8 zo dňa 26.09.2023, záväzná časť vyhlásená VZN č. 23/2023 zo dňa 26.09.2023.

- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 464/2025/18 zo dňa 24.06.2025, záväzná časť vyhlásená VZN č. 6/2025 zo dňa 24.06.2025.

# Textová časť

**Obstarávateľ:** Mestský úrad Dunajská Streda

**Spracovateľ :** AUREX, spol. s r.o., Bratislava

## SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

**Územný plán mesta Dunajská Streda – Zmeny a doplnky č. 20/2025**

Schválilo Mestské zastupiteľstvo v Dunajskej Strede uznesením  
č. 558/2026/22 zo dňa 17. marca 2026

**Záväzná časť** bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta  
Dunajská Streda č. 1/2026 zo dňa 17. marca 2026

.....  
JUDr. Zoltán Hájos  
Primátor mesta

jún 2026

**Riešiteľský kolektív :**

Hlavný riešiteľ projektu :	Ing. arch. Ľubomír Klaučo
Zodpovedný riešiteľ projektu:	Ing. arch. Lenka Ivanová Stankovská
Urbanizmus :	Ing. arch. Ľubomír Klaučo Ing. arch. Lenka Ivanová Stankovská Ing. arch. Daniela Huertas
Dopravné vybavenie :	Ing. Tatiana Blanárová
Vodné hospodárstvo :	Ing. Vasil' Deďo
Zásobovanie plynom :	Ing. Vasil' Deďo
Zásobovanie teplom :	Ing. Vasil' Deďo
Zásobovanie elektrickou energiou :	Ing. Vasil' Deďo
Lesné hospodárstvo :	Ing. arch. Lenka Ivanová Stankovská
Počítačové spracovanie :	Ing. arch. Lenka Ivanová Stankovská



# I. Úvod

## A ZÁKLADNÉ ÚDAJE

- Obstarávateľ:
  - Mesto Dunajská Streda  
Mestský úrad Dunajská Streda  
Hlavná 50 / 16  
929 01 Dunajská Streda
  - odborne spôsobilá osoba: Bc. Beáta Nagyová, preukaz odbornej spôsobilosti  
č. 359 zo dňa 19.11.2015
- Spracovateľ
  - AUREX, s.r.o.  
Ľubľanská 1  
831 02 Bratislava
  - odborne spôsobilá osoba: Ing. arch. Ľubomír Klaučo, autorizačné osvedčenie  
č. 0983 AA

Mesto Dunajská Streda je podľa §16 Stavebného zákona orgánom územného plánovania a v súlade s §18 tohto zákona je obstarávateľom územnoplánovacej dokumentácie obce t.j. mesta Dunajská Streda. Plniac si zákonom uloženú povinnosť sústavne sledovať a vyhodnocovať údaje a informácie o území a vykonávať územnoplánovaciu činnosť pristúpilo k obstaraniu Zmien a doplnkov č. 20/2025 územného plánu mesta (ďalej aj ZaD 20/2025).

### A 1. DÔVODY NA OBSTARANIE AKTUALIZÁCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Potreba spracovania Zmien a doplnkov č. 20/2025 vyplynula predovšetkým z nutnosti reagovať na nové zámery na využitie územia ako aj z potreby určenia verejnoprospešných stavieb, ktoré vyplynuli zo skúseností z praktického uplatňovania územného plánu mesta v riadení rozvoja mesta a pri rozhodovaní o umiestnení stavieb a o využití územia.

Jedná sa o zmeny, ktoré boli posúdené v komisii výstavby a na pracovných rokovaníach s obstarávateľom a schválené Mestským zastupiteľstvom v Dunajskej Strede uznesením č. 413/2025/16 zo dňa 25.03.2025.

Dôvodom aktualizácie územného plánu mesta je aj nová legislatíva v územnom plánovaní a výstavbe, ktorá kodifikovala druhy funkčného využívania územia a zaviedla nové členenie stavieb, ktoré sa premieťa aj do nomenklatúry funkčných regulatívov územného plánu mesta.

### A 2. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ ÚZEMNÝ PLÁN RIEŠI

Hlavným cieľom spracovania Zmien a doplnkov č. 20/2025 (ÚPN O) je aktualizácia dokumentácie, ktorá je potrebná pri riadení rozvoja mesta Dunajská Streda.

### A 3. POSTUP A SPÔSOB SPRACOVANIA

Základný prístup ku spracovaniu Zmien a doplnkov č. 20/2025, tak ako pri spracovaní územného plánu a následných Zmien a doplnkov, vychádza z aktuálnych prístupov k problematike rozhodovania o využití územia. Vzhľadom na to, že územný plán mesta bol obstarávaný a aktualizovaný podľa Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacích vyhlášok, je aj návrh zmien a doplnkov spracovaný v súlade s touto legislatívou. Textová a grafická časť sú spracované v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. (§17), ako aj v zmysle požiadaviek mesta Dunajská Streda.

Zmeny a doplnky č. 20/2025 sú spracované:

- **Textová časť** - v štruktúre, ako bola spracovaná textová časť schváleného územného plánu s návrhom záväznej časti, ktorá je podkladom pre spracovanie VZN

- **Grafická časť** - vybrané časti výkresov, ktorých sa dotýka zmena v príslušných mierkach ako boli spracované v ÚPN O Dunajská Streda, v rozsahu obsahujúcom všetky zmeny.
  - výkres ZaD č. 20/2025 - „**2 - Komplexný urbanistický návrh**,“ M 1:5 000,
  - výkres ZaD č. 20/2025 - „**6 – Zábery PPF**,“ M 1:5 000,
  - výkres ZaD č. 20/2025 - „**7 - Regulácia funkčného a priestorového usporiadania**“, M 1:5 000

Zmeny a doplnky č. 20/2025 sú spracované po formálnej stránke tak, aby umožňovali posudzovanie nových zámerov vo vzťahu k platnému územnému plánu, t.j. formou priesvitiek, na ktorých sú znázornené zmeny vo využití územia.

Súčasne zastavané územie i novonavrhované plochy sú členené na regulačné bloky, ktoré predstavujú základnú jednotku pre stanovenie možností využitia spolu so základnými **hmotovo - priestorovými charakteristikami** vyjadrenými indexom zastavanosti, indexom podlažných plôch, podielom zelene a výškovou hladinou bloku stanovenou počtom nadzemných podlaží. Použité hmotovo - priestorové charakteristiky znamenajú zároveň aj vyjadrenie celkového potenciálu daného bloku v zmysle potenciálne využiteľného stavebného objemu.

V regulatívoch možností funkčného využívania sú definované spôsoby využitia pozemkov v členení na **prevládajúce, vhodné a neprípustné**. Stanovený je tak rozsah funkčného využívania, pre jednotlivé časti územia tak, aby sa vytváralo hodnotné mestské prostredie a vylúčilo znehodnocovanie obytného prostredia prípadne zabránilo vzájomnému obmedzovaniu rozdielnym a konfliktným užívaním susediacich pozemkov.

Riešeným územím pre spracovanie Zmien a doplnkov č. 20/2025 ÚPN mesta Dunajská Streda je administratívne územie mesta Dunajská Streda, ktoré je tvorené katastrálnymi územiami Dunajská Streda, Malé Blahovo a Mliečany.

## II. Návrh Zmien a doplnkov č. 20/2025

### B. VÝCHODISKÁ PRE SPRACOVANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

#### B 1. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025 .

#### B 2. FYZICKO-GEOGRAFICKÁ CHARAKTERISTIKA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

#### B 3. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

#### B 4. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE

##### B.4.1. Demografická charakteristika

Táto podkapitola sa návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025 dopĺňa o text:

Navrhované zmeny a doplnky nepredstavujú dopad na demografické charakteristiky uvádzané v platnom znení územného plánu.

Navrhované zmeny funkčného využívania sa, okrem jednej, nedotýkajú zvýšenia plošného potenciálu obytného územia. Pri lokalite Z-182 ide o zmenu funkčného využívania z Polyfunkčného územia obchodu a služieb POS na Polyfunkčné územie mestského typu PM so zanedbateľným vplyvom na rozsah bývania.

##### B.4.2. Ekonomická aktivita obyvateľstva

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

#### B 5. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY DOKUMENTUJÚCE ZAČLENENIE RIEŠENEJ OBCE DO SYSTÉMU OSÍDLENIA

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

## C. URBANISTICKÁ KONCEPCIA MESTA

### C 1. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Táto podkapitola sa návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025 dopĺňa o text:

Návrh urbanistickej koncepcie vychádza z definovaných požiadaviek na zmenu územného plánu.

V súlade so stanoveným cieľom územný plán mesta Dunajská Streda navrhuje priestorové usporiadanie aktivít a návrhy v Zmenách a doplnkoch č. 20/2025 zohľadňujú nové názory na využitie konkrétnej časti územia, ktoré nie sú v rozpore so schválenou koncepciou.

#### C.1.1. Priestorová a funkčná charakteristika mesta

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

#### C.1.2. Tendencie vývoja a intervencie do územia

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

#### C.1.3. Celková urbanistická koncepcia rozvoja mesta

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

#### C.1.4. Návrh riešenia

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

### C 2. KONCEPCIA ROZVOJA ČASTÍ MESTA

*Kapitola sa dopĺňa nasledovne:*

Pre účely popisu urbanistickej štruktúry mesta je v súlade s územným plánom mesta Dunajská Streda ponechané rozdelenie sídla na mestské štvrte, ktoré sú vytvorené zlúčením základných štatistických jednotiek - urbanistických obvodov. Tieto boli spojené tak, aby novovytvorené zóny – „mestské štvrte“ tvorili relatívne homogénne celky z hľadiska urbanistickej štruktúry a to tak funkčnej ako priestorovej.

**Návrh riešenia ZaD č. 20/2025 ÚPN mesta Dunajská Streda** rešpektuje takto vymedzené mestské štvrte ako základné jednotky vnútornej štruktúry mesta a navrhuje zmenu v konkrétnej lokalite:

#### **A – polyfunkčná zóna Centrum**

**Zmena č. Z-174** - lokalita sa nachádza v centrálnej časti mesta v blízkosti autobusovej a železničnej stanice. Platným územným plánom má stanovenú funkciu „Polyfunkčné územie obchodu a služieb POS“. Zmena sa dotýka iba zníženia podlažnosti na dve nadzemné podlažia a z toho vyplývajúceho zníženia indexu podlažných plôch IPP, index zastavanosti a podiel zelene ostávajú zachované. Zmena sa týka celého urbanistického bloku A 22.

**Zmena č. Z-175** - lokalita zmeny sa nachádza v centrálnej časti mesta a týka sa celej plochy súčasnej autobusovej stanice vrátane jej odstavných plôch. Platným územným plánom má stanovenú funkciu „Polyfunkčné územie obchodu a služieb POS“. Zmena sa dotýka iba zníženia podlažnosti na dve nadzemné podlažia a z toho vyplývajúceho zníženia indexu podlažných plôch

IPP, index zastavanosti a podiel zelene ostávajú zachované. Zmena sa týka celého urbanistického bloku A 23.

### **B - obytná zóna východ**

*Bez zmeny*

### **C - zmiešaná zóna juh**

**Zmena č. Z-176** – lokalita sa nachádza na juhovýchodnom okraji zastavaného územia mesta v kontakte s areálom spoločnosti Metrans. Zmena vyplýva zo zámeru rozvoja logistického areálu spoločnosti Deichmann, pre ktorý je potrebné upresniť zastavovacie podmienky dané platným územným plánom mesta. Rozvojový zámer leží na plochách ktoré sú súčasným platným územným plánom určené „Pre polyfunkčné územie výroby a služieb PVS“ a návrhom sa zachováva regulácia funkčného využívania a menia sa regulatívy priestorového usporiadania – index zastavanosti, podiel zelene a index podlažných plôch.

Vzhľadom na to že zámer leží na viacerých regulačných blokoch je členený na časti Z-176a, Z-176c, Z-176d a Z-176e a pre všetky tieto časti sú stanovené rovnaké hodnoty regulatívov. Lokalita Z-176b predstavuje nový, odčlenený regulačný blok, pre ktorý ostávajú platné všetky regulatívy regulačného bloku C 20. V lokalite Z-176 je navrhnutá aj úprava trasovania verejnoprospešnej stavby VPS 41.

Súčasťou zmeny je aj stanovenie špecifického regulatívu 18 m

**Zmena č. Z-177** – lokalita leží západne od areálu termálneho kúpaliska na plochách určených územným plán a plochy rekreačný areálov a. Návrhom mení funkčné využívanie má „**Plochy areálov a zariadení verejného vybavenia AVV**“ a stanovujú sa hmotovo priestorové regulatívy zastavanosti a zelene. Regulatív podlažnosti ostáva nezmenený. Zmenou sa vytvára nový regulačný blok odčlenením z regulačného bloku C 55.

### **D – priemyselná zóna západ**

**Zmena č. Z-179** – lokalita sa nachádza na západnom okraji zastavaného územia mesta na Kračanskej ceste a týka sa areálu spoločnosti c2i. Požiadavka na úpravu priestorových regulatívov vychádza z potreby rozvoja spoločnosti pričom už súčasné zastavanie pozemku je vyššie ako stanovuje územný plán. Zmena predstavuje odčlenenie nového regulačného bloku z existujúceho bloku D 30, pričom sa zachováva regulácia funkčného využívania a podlažnosť a zvyšuje sa index zastavanosti a index podlažných plôch. Zároveň sa znižuje podiel zelene.

### **E - obytná zóna západ**

*Bez zmeny*

### **F – obytná zóna Malé Blahovo**

**Zmena č. Z-180** – navrhovaná zmena je lokalizovaná na západnom okraji zastavaného územia mesta v extraviláne južne od cesty II. triedy č. 120. Jedná sa o nový regulačný blok na ploche, ktorá podľa platného územného plánu nebola určená a zástavbu. Návrh určuje funkčné využívanie na „**Polyfunkčné územie obchodu a služieb POS**“. Navrhovaná zmena je na poľnohospodárskej pôde a zámerom vlastníka je vybudovanie maloobchodného zariadenia a parkoviska.

### **G – Obytná zóna sídlisko sever, katastrálne územie Malého Blahova**

**Zmena č. Z-181** – lokalita navrhovanej zmeny leží v centrálnej časti mesta na ulici M.R. Štefánika a jej dôvodom je záujem na zachovaní hmotovo priestorových pomerov v území a kvalitného obrazu ulice. Návrhom sa mení regulatív výšky zástavby s 3 na 2 nadzemné podlažia a z toho vyplývajúca zmena indexu podlažných plôch. Ostatné funkčné aj priestorové regulatívy v regulačnom bloku zostávajú nezmenené.

**Zmena č. Z-182** - lokalita navrhovanej zmeny leží v centrálnej časti mesta v regulačnom bloku G 64 na Malodvorníckej ceste. V odčlenenej časti je navrhnutá zmena funkčného využitia z „Polyfunkčného územia obchodu a služieb POS“ na „**Polyfunkčné územie mestského typu PM**“. Zároveň sa upresňujú aj hmotovopriestorové regulatívy podielu zastavania a zelene pričom stanovená podlažnosť sa nemení. Navrhovaná zmena umožní efektívnejšie a urbanisticky vhodné využitia územia.

**Zmena č. Z-183** - lokalita navrhovanej zmeny leží severne od centra mesta na Múzejnej ulici a územným plánom je určená funkcia „Plochy bývania mestského typu - rodinné domy a malopodlažné bytové domy BRM“. Navrhovaná zmena na „**Polyfunkčné územie výroby a služieb PVS**“ reaguje na funkčné formovanie lokality vo väzbe na využitie susedných pozemkov. Vzhľadom na navrhovaný druh využitia územia sú navrhnuté aj zodpovedajúce hmotovopriestorové regulatívy a špeciálnym regulatívom je využívanie územia obmedzené na „Budovy pre administratívu, robotnícke ubytovne a iné budovy – ubytovací dom“.

**Zmena č. Z-184** - lokalita navrhovanej zmeny leží severne od zastavaného územia mesta. Časť Z-184a má v súčasnosti určené funkčné využívanie ako „Plochy čistého bývania – rodinné domy BR“ a časť Z-184b bola súčasťou plôch miestnych komunikácií. Nový celokestskej zelene sa návrhom mení na funkciu „**Plochy zelene MZ**“.

**Zmena č. Z-185** – lokalita sa nachádza na východnom okraji mesta aj súčasťou plôch miestnych komunikácií. Zmenou sa vytvára nový regulačný blok s funkčným využívaním „Polyfunkčné územie obchodu a služieb POS“ s rovnakými hmotovopriestorovými regulatívami ako susedný regulačný blok Z-8c.

**Zmena č. Z-186** - lokalita sa nachádza na severnom okraji zastavaného územia mesta a nadväzuje na lokalitu Z-184a a Z-184b a vytvára tak, komplexestskej zelene vo väzbe na významný pás krajinej zelene. Pre celý tento areál sa zjednocujú funkčné aj priestorové regulatívy a zároveň sa vymedzuje ako pozemky verejnoprospešnú stavbu.

### **H – obytná zóna Mliečany**

**Zmena č. Z-187** – lokalita sa nachádza južne od cesty I. triedy č. 63 a budúcej rýchlostnej cesty R7 v katastrálnom území Mliečany. Návrhom zmeny sa znižuje stanovená podlažnosť pri zachovaní regulatívov funkčného využitia „Polyfunkčné územie výroby a služieb PVS“, miery zastavanosti a minimálneho podielu zelene.

**Zmena č. Z-188** - lokalita sa nachádza v katastrálnom území Mliečany v regulačnom bloku H 21 so stanoveným funkčným využívaním „Polyfunkčné územie výroby a služieb PVS“. Navrhovaná zmena rozdeľuje existujúci regulačný blok H 21 na tri časti. V lokalite Z – 188a sa menia hmotovopriestorové regulatívy pričom sa zachováva stanovená podlažnosť a regulatív funkčného využitia. Lokalita Z-188b vytvára nový regulačný blok s ponechanými regulatívami, zvyšná časť bloku H 21 sa nemení

**Zmena č. Z-189** - lokalita sa nachádza v katastrálnom území Mliečany južne od lokality Z-188 a vzniká odčlenením od regulačného bloku H 23 so stanoveným funkčným využívaním „Polyfunkčné územie výroby a služieb PVS“. Zmenou sa navyšujú hodnoty intenzity využitia územia pri zachovaní stanovenej podlažnosti

**Zmena č. Z-190** -. lokalita sa nachádza severne od dopravného koridoru cesty I. triedy č. 63 a rýchlostnej cesty R7 a vyplýva zo zámeru realizácie fotovoltaickej elektrárne. Západná časť lokality Z190a je v súčasnosti určený pre „Polyfunkčné územie obchodu a služieb POS“. Menšia časť lokality označená Z190b-zasahuje do plochy s funkčným využívaním „Plochy zelene MZ“ a časť Z-190c leží nie je platným územným plánom určená na zástavbu. Celá lokalita Z.190 je navrhnutá na zmenu funkčného využitia pre „Plochy výroby a služieb PVS“ so stanovenými hmotovopriestorovými regulatívami. Celá lokalita Z-190 má stanovený špecifický regulatív, ktorý vyhradzuje možnosť využitia územia iba pre realizáciu fotovoltaickej elektrárne.

Tabuľka C.2 Prehľad lokalít navrhovaných v ZaD č. 20/2025 na zmenu

Poradové číslo zmeny / číslo regulačného bloku	Štvrť	Urbanistický obvod	Označenie regulačného bloku v ÚPN O a následných ZaD	Funkčné využitie v ÚPN O	Navrhovaná funkcia v ZaD 20/2025	Etapa		Poloha v zastavanom území
Z-174	A	2136670	A 22	POS	POS		zníženie intenzity	z.ú.
Z-175	A	2136670	A 23	DP	DP		zníženie intenzity	z.ú.
Z-176a	C	2137640	C 20	PVS	PVS	I	intenzifikácia	mimo z.ú.
Z-176b	C	2137640	C 20	PVS	PVS	N	návrh	mimo z.ú.
Z-176c	C	2137640	C 24	PVS	PVS	I	intenzifikácia	mimo z.ú.
Z-176d	C	2137640	C 25	PVS	PVS	I	intenzifikácia	mimo z.ú.
Z-176e	C	2757780	Z-42	BRM	PVS	ZI	zmena funkcie, intenzifikácia	mimo z.ú.
Z-177	C	2757780	C 55	RA	AVV	ZI	zmena funkcie, intenzifikácia	z.ú.
Z-179	D	2137810	D 30	VP	VP	I	intenzifikácia	z.ú.
Z-180	F	2137210	-	-	POS	NN	návrh na nových plochách	mimo z.ú.
Z-181	G	2137300	G 61	BB	BB		zníženie intenzity	z.ú.
Z-182	G	2137300	G 64	POS	PM	ZI	zmena funkcie, intenzifikácia	z.ú.
Z-183	G	2137480	Z-28	BRM	PVS	ZI	zmena funkcie, intenzifikácia	z.ú.
Z-184a	G	2137300	G 74	BR	MZ	ZI	zmena funkcie, intenzifikácia	mimo z.ú.
Z-184b	G	2137300	-		MZ	NN	návrh na nových plochách	mimo z.ú.
Z-185	G	2138112	-		POS	NN	návrh na nových plochách	z.ú.
Z-186a	G	2138111	Z-109	MZ	MZ	VPS	stanovenie VPS	mimo z.ú.
Z-186b	G	2138111	Z-112	MZ	MZ	I	intenzifikácia	mimo z.ú.
Z-187	H	2138290	H 17	PVS	PVS		zníženie intenzity	mimo z.ú.
Z-188a	H	2138290	H 21	PVS	PVS	I	intenzifikácia	mimo z.ú.
Z-188b	H	2138290	H 21	PVS	PVS	N	návrh	mimo z.ú.
Z-189	H	2138290	H 23	PVS	PVS	I	intenzifikácia	mimo z.ú.
Z-190a	H	2138290	H 15	POS	PVS	ZI	zmena funkcie, intenzifikácia	mimo z.ú.
Z-190b	H	2138290	Z-117	MZ	PVS	ZI	zmena funkcie, intenzifikácia	mimo z.ú.
Z-190c	H	2138290	-	-	PVS	NN	návrh na nových plochách	mimo z.ú.

Vysvetlivky - kód funkčného využitia

BR plochy čistého bývania - rodinné domy

BRM plochy bývania mestského typu – rodinné domy a malopodlažné bytové domy

BB	plochy čistého bývania – bytové domy
BRR	plochy bývania v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu
PM	polyfunkčné územie mestského typu
POS	polyfunkčné územie obchodu a služieb
PVS	polyfunkčné územie výroby a služieb
RŠ	plochy športových a telovýchovných zariadení
RA	plochy rekreačných areálov
AVV	plochy areálov a zariadení verejného vybavenia
VP	plochy priemyselnej výroby
MZ	plochy zelene
ZO	zeleň záhrad a záhradkárskeho osád
ZC	plochy vyhradenej zelene cintorínov

### **C 3. TENDENCIE VÝVOJA, ETAPIZÁCIA VÝSTAVBY**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

### **C 4. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE**

Táto podkapitola sa návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025 dopĺňa o text:

Súčasnú zastavanú územie mesta sa v Zmenách a doplnkoch č. 20/2025 navrhuje rozšíriť o lokalitu Z-180 a v lokalite Z-190 v rozsahu po ochranné pásmo cesty I/63 a rýchlostnej cesty R7.

Návrh rozšírenia hranice zastavaného územia je vyznačený v grafickej časti vo výkrese „2 - Komplexný urbanistický návrh“, M 1:5 000 a v grafickej schéme, ktorá je súčasťou textu „Schéma priestorového vymedzenia regulačných blokov“.

### **C 5. NÁVRH NA RIEŠENIE ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

## **D. ZÁSADY OCHRANY A VYUŽITIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH A PRÍRODNÝCH HODNÔT**

### **D 1. SÚČASNÝ STAV PAMIATKOVEJ OCHRANY**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

### **D 2. AKTUÁLNY STAV ZÁVÄZNÝCH PRÁVNÝCH AKTOV PRE OCHRANU PAMIATOK NA ÚZEMÍ MESTA DUNAJSKÁ STREDA**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

## **E. KONCEPCIA ROZVOJA FUNKČNÝCH ZLOŽIEK**

### **E 1. BÝVANIE**

#### **E.1.1. Charakteristika bytového fondu**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

#### **E.1.2. Navrhovaná nová bytová výstavba**

Táto podkapitola sa návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025 dopĺňa o text:

V ZaD je navrhnutá iba jedna plocha s dominantnou funkciou bývania a to Z-182, ktorá sa mení z Polyfunkčného územia obchodu a služieb na mestské polyfunkčné územie. Vzhľadom na jej plošný rozsah a stanovené priestorové regulatívy sa dá predpokladať výstavba do 10 bytových jednotiek.

Návrhom ZaD 20/2025 sa znižuje podlažnosť vo všetkých územiach so stanoveným funkčným využívaním „Plochy čistého bývania – rodinné domy BR“ a „Plochy bývania v rodinných domoch s aktivitami cestovného ruchu BRR“ na 2, čo predstavuje určité, ťažko predikovateľné zníženie nárastu bytovej výstavby.

### **E 2. OBČIANSKA VYBAVENOSŤ**

#### **E.2.1. Školstvo**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

#### **E.2.2. Zdravotníctvo**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

#### **E.2.3. Sociálna pomoc**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

#### **E.2.4. Obchod a služby**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

#### **E.2.5. Ostatná vybavenosť**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

**E.2.6. Návrh občianskej vybavenosti**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

**E.2.7. Konceptia rozvoja komerčnej vybavenosti**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

**E 3. PRIEMYSELNÁ VÝROBA, STAVEBNÍCTVO A SKLADOVÉ HOSPODÁRSTVO****E.3.1. Územie sídla a hospodársky rozvoj**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

**E.3.2. Výrobné aktivity**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

**E.3.3. Územný rozvoj priemyselnej výroby**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

**E.3.4. Stavebníctvo**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

**E.3.5. Poľnohospodárska výroba**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

**E.3.6. Lesné hospodárstvo**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

**E.3.7. Rekreácia a turizmus**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

**F. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY  
VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU  
EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH  
OPATRENÍ**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

**G. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO  
VYBAVENIA****G 1. DOPRAVA A DOPRAVNÉ VYBAVENIE****G.1.1. Širšie vzťahy**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

### **G.1.2. Cestná doprava**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

### **G.1.3. Cestná hromadná doprava**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

### **G.1.4. Železničná doprava**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

### **G.1.5. Pešia a cyklistická doprava**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

## **G 2. TECHNICKÉ VYBAVENIE**

Kapitola sa dopĺňa nasledovne:

Navrhované zmeny a doplnky územného plánu predstavujú najmä upresnenie funkčného využitia plôch už určených na zástavbu, k zmene etapizácie či stanovenia niektorých parametrov regulácie. Jedná sa o nepodstatné zmeny nárokov potreby vody, plynu a elektrickej energie, čo nevykazuje potrebu zmeny koncepcii vo vzťahu ku celkovým potrebám mesta.

### **G.2.1. Vodné hospodárstvo**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

### **G.2.2. Zásobovanie elektrickou energiou.**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

### **G.2.3. Zásobovanie zemným plynom.**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

### **G.2.4. Zásobovanie teplom.**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

### **G.2.5. Telekomunikačná sieť.**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

### **G.2.6. Celkové nároky na zásobovanie vodou a energiami.**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

## **H. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, PRÍPADNE HODNOTENIE Z HĽADISKA PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

### **H.1.1. Životné prostredie**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

### **H.1.2. Odpadové hospodárstvo**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

### **H.1.3. Znečisťujúce látky alebo odpady**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

# I. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKÝCH PÔD A LESNÝCH PÔD NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELU

Táto podkapitola sa návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025 dopĺňa o text:

Riešeným územím sú katastrálne územia Dunajská Streda, Malé Blahovo a Mliečany, ktoré sú súčasťou administratívnej obce Dunajská Streda. Pri všeobecnej charakteristike uvádzame preto údaje za všetky katastre. Poľnohospodárska pôda je na základe pôdno-ekologickej rajonizácie (Výskumný ústav pôdoznalectva a ochrany pôdy) zaradená do pôdno-ekologickej podoblasti Podunajská rovina.

Z hľadiska kvality pôd je riešené územie reprezentované najúrodnejšími genetickými pôdnymi typmi. Pokryvné typy tvoria hlinité zeminy rôznej hĺbky a zloženia so strednou priepustnosťou. Ornica obsahuje 1,8 až 3,5 % kvalitného humusu.

Podľa zrnitosti a zloženia pôd sú v riešenom území zastúpené tieto hlavné pôdne jednotky:

- fluvizeme typické karbonátové, ľahké v celom profile, vysychavé,
- fluvizeme typické karbonátové, stredne ťažké,
- fluvizeme, stredne ťažké až ľahké, plytké,
- fluvizeme stredne ťažké s ľahkým podorničím, v teplých klimatických regiónoch vysychavé,
- černozeme čiernicové, ľahké, vysychavé,
- černozeme čiernicové, prevažne karbonátové, stredne ťažké,
- černozeme čiernicové, prevažne karbonátové, ťažké,
- čiernice typické, prevažne karbonátové stredne ťažké až ľahké, s priaznivým vodným režimom,
- čiernice glejové, stredne ťažké, karbonátové aj nekarbonátové,
- čiernice glejové, ťažké, karbonátové aj nekarbonátové,
- černozeme plytké na aluviálnych sedimentoch, stredne ťažké, väčšinou karbonátové,
- černozeme typické, karbonátové na aluviálnych sedimentoch, stredne ťažké až ťažké, s ľahkým podorničím, vysychavé,
- černozeme typické, karbonátové na karbonátových aluviálnych sedimentoch, ľahké, vysychavé
- černozeme typické karbonátové na karbonátových aluviálnych sedimentoch, stredne ťažké,
- organozeme (rašelinové pôdy).

## I 1. VYHODNOTENIE ZÁBEROV

- hranica zastavaného územia k 1. 1. 1990,
- bonitované pôdno-ekologické jednotky so 7-miestnym číselným kódom (podklad Výskumný ústav pôdoznalectva a ochrany pôd - Bratislava),
- zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- vyhláška ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 508/2004, ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z.z.,
- nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 58/2013 Z.z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy,
- podkladové materiály o vybudovaných hydromelioračných zariadeniach podniku Hydromeliorácie, s.r.o.

Zábery poľnohospodárskej pôdy (PP) sú vyhodnotené podľa jednotlivých navrhovaných lokalít, v závere so súčtom záberov PP za celé riešeného územie. Poľnohospodárske pôdy každej zaberanej lokality sú diferencované podľa jednotlivých druhov pozemkov, BPEJ a produkčnej kategórie pôd.

U nepoľnohospodárskych pôd (NPP) sa obmedzilo iba na sumár všetkých kategórií NPP spolu. Z grafiky a tabuľky je zrejmé, či ide o záber lesných pôd, zastavaných plôch, ostatných, či vodných

plôch. Špecifickým prípadom je lesná pôda, zosumarizovaná samostatne v kapitole: Záber lesných pôd.

Vyhodnotenie záberov plôch poľnohospodárskej pôdy je spracované tabuľkovou formou podľa lokalít, funkčného využitia, druhu pozemku a bonitných tried. V grafickej a tabuľkovej časti sú lokality charakterizované poradovým číslom.

Podrobné členenie podľa lokality, druhu pozemku a bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek dokumentuje tabuľka: „**Vyhodnotenie záberov plôch poľnohospodárskej pôdy**“.

Vzhľadom na to, aby pri posudzovaní jednotlivých lokalít bol vzatý do úvahy aj pomer poľnohospodárskej a nepoľnohospodárskej pôdy v jednotlivých lokalitách, bola tabuľka predpísaná vyhláškou Ministerstva pôdohospodárstva č. 508/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy doplnená o údaje týkajúce sa polohy lokality vo vzťahu k zastavanému územiu a o výmere nepoľnohospodárskej pôdy v každej lokalite.

Predmetom súhlasu s budúcim možným využitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery podľa § 13 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy je prirodzene iba poľnohospodárska pôda v jednotlivých lokalitách.

#### **Predpokladá sa nasledovný rozsah záberov:**

<u>Trvalý záber celkom</u>	
Záber celkom	34,0931 ha
z toho:	
v zastavanom území	0,2020 ha
mimo zastavaného územia	33,5270 ha
Záber nepoľnohospodárskej pôdy (NPP)	0,3641 ha
z toho:	
lesná pôda	0,0000 ha
Záber poľnohospodárskej pôdy (PP)	33,5270 ha
z toho:	
v zastavanom území	0,2020 ha
mimo zastavaného územia	33,5270 ha
Vybudované meliorácie	0,0000 ha

#### **I.1.1. Charakteristika poľnohospodárskej pôdy a zhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy**

**Tabuľka I.1.1.: Charakteristika poľnohospodárskych pôd v meste Dunajská Streda na základe BPEJ.**

BPEJ 7 miestny kód	Pôdny typ	Skupina BPEJ	Poznámka
0017002	černozeme kultizemné, čiernicové, prevažne karbonátové, stredne ťažké,	1	
0036002	černozeme kultizemné, karbonátové, z karbonátových aluviálnych sedimentov, stredne ťažké	2	
0034002	černozeme kultizemné, karbonátové, z aluviálnych sedimentov, stredne ťažké až ťažké, s ľahkým podorničím, vysychavé	4	
0032062	černozeme kultizemné, prevažne karbonátové, plytké, z aluviálnych sedimentov, stredne ťažké	6	
0095002	organozeme kultizemné (alebo modálne) – rašelinové pôdy	7	

## Zhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy

Podľa § 12 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy je potrebné chrániť poľnohospodárskej pôdy zaradenej podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek do 1. až 4. skupiny kvality ako aj pôdu s vykonanými hydromelioračnými, prípadne osobitnými opatreniami na zachovanie a zvýšenie jej výnosnosti a ostatných funkcií, napr. sady, vinice, chmeľnice, protierózne opatrenia.

**Tabuľka II.1.1.: Vyhodnotenie trvalého záberu z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy.**

Typologicko produkčná kategória pôd	Kód BPEJ	Záber poľnohospodárskej pôdy	Podiel celkovej výmery k zaberanej %
1 - 4	0017002, 0034002, 0036002	29,4984	89,15
5 - 7	0032062, 0095002	3,5919	10,85
<b>Spolu</b>		<b>33,0903</b>	<b>100,00</b>

Pri poľnohospodárskej pôde ide o trvalý záber v zastavanom aj mimo zastavaného územia obce o výmere 33,7290 ha, zvyšných 0,3641 ha pripadá na nepoľnohospodársku pôdu.

**Cca 89% odnímaných pôd podlieha ochrane poľnohospodárskej pôdy v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.**

Na lokalitách predpokladaného použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely nie sú vybudované hydromelioračné zariadenia.

Pri realizácii jednotlivých zámerov je nutné:

- nenarušovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, jej delením a drobením alebo vytváraním častí nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami,
- vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskych pôd odnímaných natrvalo a zabezpečiť ich hospodárne a účelné využitie na základe bilancie skrývky humusového horizontu.

### I.1.2. Odvody za odňatie poľnohospodárskej pôdy

Výšku a spôsob platenia odvodu za odňatie poľnohospodárskej pôdy ustanovuje Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 58/2013 Z.z. podľa § 27a zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 219/2008 Z.z.

Poľnohospodárska pôda je zaradená podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky do 9 skupín BPEJ. Výška odvodu za odňatie poľnohospodárskej pôdy je ustanovená v prílohe v Nariadení vlády Slovenskej republiky č. 58/2013 Z.z. podľa skupiny bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky.

**Tabuľka I.1.2: Odvody za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek**

Skupina kvality	Kód BPEJ	Výmera skupiny kvality (ha)	Základná sadzba odvodov za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy (eur/m <sup>2</sup> )	Odvod za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy navrhutej na nepoľnohospodárske účely (eur)
1	0017002	0,1657	20	33 140
2	0036002	7,2576	15	1 088 640
4	0034002	22,0751	7	1 545 257
6	0032062	2,8574	2	57 148
7	0095002	0,7345	1	7 345
<b>SPOLU:</b>		<b>33,0903</b>		<b>2 731 530</b>

## I 2. ZÁBER LESNÝCH PÔD

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025.

**Tabuľka I-1: Vyhodnotenie záberov plôch poľnohospodárskej pôdy**

Ozn. lokality záberu	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality (ha)	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy pre Zmeny a doplnky 20/2025 ÚPN mesta Dunajská Streda						NPP	Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenia	Časová etapa - návrhové	Iná informácia
				Spolu (ha)	V zastavanom území		Mimo zastavaného územia		DRP					
					Kód / skupina BPEJ	Výmera (ha)	Kód / skupina BPEJ	Výmera (ha)						
<b>Z-176e</b>	Dunajská Streda	výroba	0,9515	0,9515			0017002 / 1	0,1657	2		súkr.		návrh	zmena funkcie
							0032062 / 6	0,7858	2					
<b>Z-177</b>	Dunajská Streda	OV	1,7187	1,7187			0034002 / 4	1,7187	2		súkr.		návrh	zmena funkcie
<b>Z-180</b>	Malé Blahovo	OV	7,3708	7,2576			0036002 / 2	7,2576	2		súkr.		návrh	nový záber
									13	0,1132				
<b>Z-182</b>	Dunajská Streda	OV	0,1738						13	0,1363	súkr.		návrh	zmena funkcie
									14	0,0375				
<b>Z-183</b>	Dunajská Streda	výroba	0,2020	0,2020		0,2020			5		súkr.		návrh	zmena funkcie
<b>Z-184a</b>	Dunajská Streda	zeleň	1,7428	1,7383			0032062 / 6	1,7383	2		súkr.		návrh	zmena funkcie
									13	0,0045				
<b>Z-184b</b>	Dunajská Streda	zeleň	0,3333	0,3333			0032062 / 6	0,3333	2		súkr.		návrh	nový záber
<b>Z-185</b>	Dunajská Streda	doprava	0,0726						14	0,0726	súkr.		návrh	nový záber
<b>Z-190a</b>	Mliečany	výroba	2,9110	2,9110			0034002 / 4	2,8782	2		súkr.		návrh	zmena funkcie
							x	0,0328	2					
<b>Z-190b</b>	Mliečany	výroba	0,6870	0,6870			0034002 / 4	0,6870	2		súkr.		návrh	zmena funkcie
<b>Z-190c</b>	Mliečany	výroba	17,9296	17,9296			0034002 / 4	16,7912	2		súkr.		návrh	nový záber
							0095002 / 7	0,7345	2					
							x	0,4039	2					
<b>SPOLU</b>			<b>34,0931</b>	<b>33,7290</b>		<b>0,2020</b>		<b>33,5270</b>		<b>0,3641</b>		<b>0,0000</b>		

Vyššie uvedená tabuľka obsahuje všetky lokality dotknuté Zmenami a doplnkami 20/2025 ÚPN mesta Dunajská Streda.

## J. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA

Táto podkapitola sa návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025 dopĺňa o text:

Aktualizácia regulatívov územného rozvoja je predmetom aktualizácie Závaznej časti Územného plánu mesta Dunajská Streda, ktorá tvorí samostatný dokument Zmien a doplnkov č. 20/2025 ÚPN mesta Dunajská Streda.

V záväznej časti územného plánu sú aktualizované funkčné a priestorové regulatívy jednotlivých lokalít, doplnené a upresnené regulatívy pre umiestnenie reklamných stavieb a regulatívy verejného dopravného a technického vybavenia územia.

V regulačných listoch stanovujúcich, prípustné a neprípustné funkčné využívanie je navrhnutá aktualizácia nomenklatúry druhov funkčného využitia v súlade s prílohu č. 7 vyhlášky č. 153/2024 Z.z. Špecifikácia druhov funkčného využitia územia a prípustné skupiny stavieb podľa účelu ich využitia. a vyhlášky č. 59/2025 Z.z. o členení stavieb

Z dôvodu zachovania kontinuity aj vo vzťahu k prebiehajúcim konaniam prípadne nadväzujúcim konaniam vo vzťahu k vydaným rozhodnutiam sú niektoré regulatívy vyjadrené aj duplicitne

## K. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Táto podkapitola sa návrhom Zmien a doplnkov č. 20/2025 dopĺňa o text:

V súlade s rozvojovými zámermi mesta vyjadrenými v Zmenách a doplnkoch č. 20/2025 územného plánu mesta Dunajská Streda sú definované verejnoprospešné stavby:

- 1/ VPS 33 – predĺženie po Kračanskú cestu,
- 2/ VPS 41 – zmena trasovania,
- 3/ VPS 57 – zmena časti z VPSR1,
- 4/ VPS 58 – zmena časti z VPSR5,
- 5/ Verejnoprospešné stavby verejnej zelene – plochy zelene v lokalite Z-184 a Z-186.

## III. Hodnotenie navrhovaného riešenia

Zmeny a doplnky č. 20/2025 územného plánu mesta Dunajská Streda navrhujú riešenie ďalšieho urbanistického rozvoja v súlade so základnými princípmi uvedenými v územnom pláne a v súlade s meniacimi sa požiadavkami na využitie územia a s potrebou ich vzájomného zosúladovania.

Hlavné ciele riešenia Zmien a doplnkov č. 20/2025 ÚPN mesta Dunajská Streda sledujú tvorbu trvalo udržateľného rozvoja uplatňovaním princípov územného rozvoja, tvorby mestských štruktúr a zabezpečenia priestorových súvislostí medzi jednotlivými územnými celkami mesta.

Vlastná realizácia jednotlivých aktivít však musí byť postupne konkretizovaná a spodrobňovaná v ďalších plánovacích postupoch a dokumentoch, pri ktorých sa musia zabezpečiť ďalšie vyhodnotenia zhodnocujúce súvislosti a vplyvy na životné prostredie konkrétnych aktivít v konkrétnych podmienkach.

**OBSAH**

<b>A ZÁKLADNÉ ÚDAJE .....</b>	<b>6</b>
A 1. Dôvody na obstaranie aktualizácie ÚZEMNÉHO plánu.....	6
A 2. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši.....	6
A 3. Postup a spôsob spracovania .....	6
<b>B. VÝCHODISKÁ PRE SPRACOVANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU .....</b>	<b>8</b>
B 1. Vymedzenie riešeného územia .....	8
B 2. Fyzicko-geografická charakteristika riešeného územia .....	8
B 3. Vázy vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu .....	8
B 4. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce .....	8
B 5. riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia .....	8
<b>C. URBANISTICKÁ KONCEPCIA MESTA .....</b>	<b>9</b>
C 1. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania.....	9
C 2. Koncepcia rozvoja častí mesta .....	9
C 3. Tendencie vývoja, etapizácia výstavby .....	13
C 4. Vymedzenie zastavaného územia obce .....	13
C 5. návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami.....	13
<b>D. ZÁSADY OCHRANY A VYUŽITIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH A PRÍRODNÝCH HODNÔT .....</b>	<b>14</b>
D 1. Súčasný stav pamiatkovej ochrany.....	14
D 2. Aktuálny stav záväzných právnych aktov pre ochranu pamiatok na území mesta Dunajská Streda.....	14
<b>E. KONCEPCIA ROZVOJA FUNKČNÝCH ZLOŽIEK .....</b>	<b>14</b>
E 1. Bývanie.....	14
E 2. Občianska vybavenosť.....	14
E 3. Priemyselná výroba, stavebníctvo a skladové hospodárstvo .....	15
<b>F. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ.....</b>	<b>15</b>
<b>G. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA .....</b>	<b>15</b>
G 1. Doprava a dopravné vybavenie .....	15
G 2. Technické vybavenie.....	16
<b>H. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, PRÍPADNE HODNOTENIE Z HĽADISKA PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE.....</b>	<b>16</b>
<b>I. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKYCH PÔD A LESNÝCH PÔD NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELU .....</b>	<b>18</b>
I 1. Vyhodnotenie záberov .....	18
I 2. Záber lesných pôd.....	21
<b>J. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA .....</b>	<b>23</b>
<b>K. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY .....</b>	<b>23</b>