



Materiál na rokovanie

Materiál č. .../2026/22

22. zasadnutia

Mestského zastupiteľstva Dunajská Streda

v IX. volebnom období

Dunaszerdahely Város Képviselő-testülete

22. ülésének beterjesztett anyaga

a IX. választási időszakban

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

Határozati javaslat a „Dunaszerdahely Területrendezési Terve – változások és módosítások 20/2025“– tervezet jóváhagyására.

Predkladá: JUDr. Zoltán Hájos, primátor mesta

Beterjeszti:

Kontrolovala: Ing. Darina Nagyová, MBA, LL.M., prednostka MsÚ

Ellenőrizte:

Zodpovedá: Mgr. Tünde Némethová, vedúca Odboru stavebného

Felelős:

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

Határozati javaslat:

A/ b e r i e n a v e d o m i e

správu o vyhodnotení stanovísk a pripomienok uplatnených pri prerokovaní návrhu Zmien a doplnkov 20/2025 územného plánu mesta Dunajská Streda.

B/ s c h v a ľ u j e

dokumentáciu „Zmeny a doplnky 20/2025 územného plánu mesta Dunajská Streda“ v predloženom rozsahu.

C/ s a u z n i e s l o

na Všeobecnom záväznom nariadení č. .../2026 zo dňa 17.03.2026, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie mesta Dunajská Streda č. 5/2005 zo dňa 4.10.2005, ktorým sa vyhlasuje Záväzná časť územného plánu mesta Dunajská Streda, v znení všeobecne záväzného nariadenia č. 10/2007 zo dňa 26.4.2007, všeobecne záväzného nariadenia č. 12/2007 zo dňa 8.10.2007, všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2008 zo dňa 1.7.2008,

všeobecne záväzného nariadenia č. 11/2010 zo dňa 29.9.2010, všeobecne záväzného nariadenia č. 12/2013 zo dňa 21.05.2013, všeobecne záväzného nariadenia č. 16/2015 zo dňa 20.08.2015, všeobecne záväzného nariadenia č. 13/2016 zo dňa 27.09.2016, všeobecne záväzného nariadenia č. 10/2017 zo dňa 27.06.2017, všeobecne záväzného nariadenia č. 7/2018 zo dňa 26.06.2018, všeobecne záväzného nariadenia č. 10/2018 zo dňa 18.09.2018, všeobecne záväzného nariadenia č. 17/2019 zo dňa 24.09.2019, všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2020 zo dňa 25.02.2020, všeobecne záväzného nariadenia č. 19/2020 zo dňa 08.12.2020 a všeobecne záväzného nariadenia č. 16/2021 zo dňa 17.08.2021, všeobecne záväzného nariadenia č. 19/2021 zo dňa 16.11.2021, všeobecne záväzného nariadenia č. 28/2021 zo dňa 30.11.2021, všeobecne záväzného nariadenia č. 11/2022 zo dňa 28.06.2022, všeobecne záväzného nariadenia č. 23/2023 zo dňa 26.09.2023 a všeobecne záväzného nariadenia 6/2025 zo dňa 24.06.2025

Dôvodová správa

k bodu: Návrh na schválenie 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 20/2025 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 26.9.2023
- územnoplánovacia dokumentácia schválená Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 464/2025/18 zo dňa 24.6.2025

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 vyplývajúca 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 obstarat’ „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 Regionálnym úradom pre územné plánovanie a výstavbu Trnava 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 Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu 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.

Oznámenie o začatí prerokovania návrhu „Zmeny a doplnky 20/2025 územného plánu mesta Dunajská Streda“ bolo vyvesené na úradných tabuliach mesta dňa 24.11.2025. Originál dokumentácie bol počas 30 dní k dispozícii na verejné nahliadnutie na Mestskom úrade v Dunajskej Strede, na oddelení územného plánovania, výstavby a dopravy, taktiež je k nahliadnutiu na Regionálnom úrade pre územné plánovanie a výstavbu Trnava, na oddelení územného plánovania a materiál bol zverejnený aj na webovej stránke mesta.

V zmysle § 27 ods.3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov obec schvaľuje územnoplánovaciu dokumentáciu a jej záväznú časť vyhlasuje všeobecne záväzným nariadením.

Komisie MsZ pre rozvoj mesta prerokovala dňa 03.03.2026. Komisia doporučuje schváliť Mestskému zastupiteľstvu Dunajská Streda predložený materiál.