

EKOPOLIS – Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania
Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava
Tel./fax.: 02 / 444 628 50 Mobil: 0905 628 155
E-mail: zibrin.ekopolis@chello.sk

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE VIŠTUK

ZADANIE (ČISTOPIS)



AUGUST 2008

Územný plán obce Vištuk
Zadanie
ČISTOPIS

Názov územnoplánovacej dokumentácie:

Územný plán obce Vištuk
Zadanie
ČISTOPIS

Objednávateľ:

Obec Vištuk
Obecný úrad Vištuk

Spracovateľ:

Ing.arch. Peter Zibrin, PhD., autorizovaný architekt
EKOPOLIS – Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania
Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava

Ing.arch. Viliam Čuperka, autorizovaný architekt
Lomonosovova 6, 917 01 Trnava

Obstarávateľ (osoba poverená objednávatel'om na obstaranie):

Ing. Miroslav Polonec
Lomonosovova 6, 917 01 Trnava

Obsah:

01.	Dôvody pre obstaranie územného plánu	4
02.	Určenie hlavných cieľov rozvoja územia a varianty a alternatívy rozvoja územia	5
03.	Vymedzenie riešeného územia	6
04.	Požiadavky vyplývajúce z návrhu ÚPN VÚC Bratislavského kraja	7
05.	Zhodnotenie významu obce v štruktúre osídlenia	13
06.	Požiadavky na riešenie záujmového riešenia obce	14
07.	Základné demografické údaje a prognózy	15
08.	Osobitné požiadavky na urbanistickú kompozíciu obce	17
09.	Osobitné požiadavky na obnovu, prestavbu a asanáciu obce	18
10.	Požiadavky na riešenie rozvoja dopravy a koncepcie technického vybavenia	19
11.	Požiadavky na ochranu prírody a tvorbu krajiny, kultúrneho dedičstva, na ochranu prírodných zdrojov, ložísk nerastných surovín a všetkých ďalších chránených území a ich ochranných pásiem, vrátane požiadaviek na zabezpečenie ekologickej stability územia	21
12.	Požiadavky z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia	23
13.	Požiadavky vyplývajúce zo záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami, civilnej ochrany obyvateľstva	24
14.	Požiadavky na riešenie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce	25
15.	Požiadavky na riešenie bývania, občianskeho vybavenia, sociálnej infraštruktúry a výroby	28
16.	Požiadavky z hľadiska životného prostredia	30
17.	Osobitné požiadavky z hľadiska ochrany PPF a LPF	31
18.	Požiadavky na riešenie vymedzených častí územia obce, ktoré je potrebné riešiť v podrobnosti územného plánu zóny	32
19.	Požiadavky na určenie regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	33
20.	Požiadavky na vymedzenie plôch pre verejnoprospešné stavby	34
21.	Požiadavky na rozsah a úpravu dokumentácie územného plánu	35

Príloha:

Grafická časť		
B.01.	Prieskumy a rozbor širších vzťahov	M 1:10 000
B.08.	Problémový výkres	M 1:5 000

01. Dôvody pre obstaranie územného plánu

Dôvodom obstarávania územnoplánovacej dokumentácie obce je skutočnosť, že v súčasnosti absentuje pre obec nástroj, ktorý by usmerňoval a koordinoval rozvoj jednotlivých funkčných zložiek v sídle.

02. Určenie hlavných cieľov rozvoja územia a varianty a alternatívy rozvoja územia

Územný plán obce Vištuk bude základným dokumentom, ktorý bude komplexne riešiť územný a priestorový rozvoj obce do r. 2028 (1.etapa do r. 2018), s definovaním základných rozvojových smerov i v prognóznom období po r. 2028.

03. Vymedzenie riešeného územia

Územie riešené územným plánom obce Vištuk je vymedzené katastrálnymi hranicami obce.

Výmera riešeného územia činí celkom 2 004 ha.

Územný plán obce Vištuk rieši zastavané územie obce a príslušné potenciálne rozvojové plochy v podrobnosti v M 1:5000 a záujmové územie obce, ktoré predstavuje územie vymedzené jeho administratívnymi hranicami v M 1:10 000.

04. Požiadavky vyplývajúce z návrhu ÚPN VÚC Bratislavského kraja v znení VZN č. 20/2008 zo dňa 20.02.2008

Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia definované v súlade s požiadavkou BSK zo dňa 14.04.2008, č.j. 3746/08:

Pri riadení využívania a usporiadania územia kraja treba dodržať tieto záväzné časti:

1. V oblasti usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry
 - 1.1. vychádzať pri územnom rozvoji Bratislavského kraja z rovnocenného zhodnotenia vnútroregionálnych vzťahov, najmä medzi Bratislavou a ostatným územím kraja, a regionálnych vzťahov, najmä na susedné kraje – regióny, Slovensko a zahraničie, a pritom zdôrazniť špecifickosti kraja vyplývajúce z polohy kraja a lokalizácie hlavného mesta Slovenskej republiky na jeho území,
 - 1.1.4. rozvíjať bratislavsko-tmavské ťažisko osídlenia aj ako súčasť vyššej celoeurópskej aglomerácie Viedeň – Bratislava – Gyor s dominantným centrom tvoreným hlavným mestom Bratislava ako jedným z centier tejto európskej rozvojovej aglomerácie,
 - 1.1.8. formovať sídelnú štruktúru na nadregionálnej úrovni prostredníctvom regulácie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých hierarchických úrovní ťažísk osídlenia, centier osídlenia, rozvojových osí a vidieckych priestorov,
 - 1.2. riešiť kraj v principiálnom členení na funkčné územné celky, ktoré sú zásadne totožné s administratívnymi územiami okresov, a to na
 - 1.2.3. okres Pezinok (malokatpatský funkčný celok),
 - 1.3. podporovať vytvorenie sídelných rozvojových pólov Bratislavského kraja s cieľom decentralizácie bývania obyvateľstva a pracovných príležitostí, a to do
 - 1.3.1. regionálnych rozvojových pólov mesta Bratislavy,
 - 1.3.2. terciárnych rozvojových centier,
 - 1.4. rozvíjať regionálne rozvojové póly mesta Bratislavy z hľadiska vyváženého rozvoja kraja v priestoroch obcí
 - 1.4.2. Svätý Jur, najmä vo väzbe na Bratislavu – mestskú časť Rača,
 - 1.5. rozvíjať ako terciárne rozvojové centrá s komplexnou vybavenosťou a cezregionálnou pôsobnosťou mestá Malacky, Pezinok, Modra a Senec,
 - 1.6. podporovať územný rozvoj v zásade v smere sídelných rozvojových osí pri ndoteraz uplatňovanom radiálnom systéme v smere
 - 1.6.2. malokarpatskom cez Pezinok – Modru na Tmavu,
 - 1.7. podporovať rozvoj vidieckeho osídlenia s cieľom vytvoriť rovnocenné životné podmienky obyvateľov,
 - 1.7.1. podporovať vzťah urbánnych a rurálnych území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka a kultúrohistorických a urbanisticko-architektonických daností,
 - 1.7.2. zachovávať pôvodný špecifický ráz vidieckeho priestoru, vychádzať z pôvodného charakteru zástavby a historicky utvorenej okolitej krajiny, zachovávať historicky utváraný typ zástavby obcí (vinohradnícky, poľnohospodársky na Záhorí, v Podunajskej nížine a pod.) a zohľadňovať národopisné/etnické špecifiká zástavby jednotlivých obcí (slovenské, maďarské, chorvátske, nemecké),
 - 1.7.3. pri rozvoji vidieckych oblastí zohľadňovať ich špecifické prírodné a krajinné prostredie a pri rozvoji jednotlivých činností dbať na zamedzenie, prípadne obmedzenie možných negatívnych dôsledkov týchto činností na krajinné a životné prostredie vidieckeho priestoru,
 - 1.7.4. vytvárať podmienky dobrej dostupnosti vidieckych priestorov k sídelným centrá, podporovať výstavbu verejného dopravného a technického vybavenia obcí, moderných informačných technológií tak, aby vidiecke priestory vytvárali kultúrne a pracoviskovo rovnocenné prostredie voči urbánnym priestorom, a dosiahnuť tak skĺbenie tradičného vidieckeho prostredia s požiadavkami na moderný spôsob života,
 - 1.9. podporovať rozvoj Bratislavy a Bratislavského kraja v ich medzinárodnom význame, ako sú časti jedného z centier – aglomerácií najvyššieho európskeho významu (Viedeň – Bratislava) najmä v oblasti vedy, výskumu, obchodu, turistiky a dopravy,

- 1.11. podporovať rozvoj priemyselných parkov podľa zákona č. 193/2001 Z.z. o podpore na zriadenie priemyselných parkov a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov,
 - 1.15. podporovať budovanie rozvojových osí, a to:
 - 1.15.1. prvého stupňa: Bratislava – Modra – Trnava – Žilina, záhorská rozvojová os Bratislava – Malacky – Kúty – štátna hranica s Českou republikou
 - 1.15.3. tretieho stupňa: malokarpatská os Modra – Smolenice, podunajská os Senec – Galanta – Nové Zámky.
2. V oblasti rozvoja rekreácie a cestovného ruchu
- 2.1. usmerňovať funkčno-priestorový subsystém cestovného ruchu a rekreácie v zhode s prírodnými (Dunaj, Malé Karpaty) a civilizačnými danosťami a v súbežnom zabezpečovaní nárokov obyvateľov kraja najmä Bratislavy na každotýždennú & koncotýždennú rekreáciu, ako aj účastníkov širšej aj cezhraničnej turistiky na poznávaciu a rekreačnú turistiku,
 - 2.6. zamerať sa v chránených územiach (Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty, Chránená krajinná oblasť Záhorie a maloplošné chránené územia) predovšetkým na skvalitnenie vybavenostnej štruktúry existujúcich rekreačných zariadení, nerozširovať ich zastavané územie a nezakladať v chránených územiach nové lokality, novú požadovanú vybavenosť lokalizovať do obcí nachádzajúcich sa vo vhodnej polohe k rekreačnému prostrediu (platí pre všetky priestory, nielen vo vzťahu ku chráneným územiám), pri zabezpečení prostredia pre rekreáciu a turistiku vychádzať zo zásady vytvárať rekreačné krajinné (územné) celky,
 - 2.7. nadviazať na medzinárodný turizmus rozvíjaním poznávacieho cestovného ruchu a tiež sledovaním turistických tokov a dopravných trás (cestných, vodných) prechádzajúcich, prípadne končiacich v kraji a v Bratislave, venovať väčšiu pozornosť aktívnemu zahraničnému turizmu, cezhraničným vzťahom a malému prihraničnému a tranzitnému cestovnému ruchu,
 - 2.8. prepojiť dôslednejšie ciele poznávacieho a rekreačného turizmu,
 - 2.10. využiť v aktívnom turizme bohatú, etnicky rôznorodú štruktúru kraja (slovenská, maďarská, chorvátska, nemecká).
3. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody a ochrany pôdneho fondu
- 3.1. rešpektovať poľnohospodársky a lesný pôdny fond ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj kraja definovaný v záväznej časti územného plánu veľkého územného celku,
 - 3.2. zabezpečiť protieróziu ochranu pôdneho fondu vegetáciou v rámci riešenia projektov pozemkových úprav,
 - 3.3. podporovať dobudovanie prvkov regionálneho územného systému ekologickej stability výsadbou plošnej a líniovej zelene, prirodzeným spôsobom obnovy a pod. v regionálnych biocentrách Kamenáče, Hrubá pleš a biokoridor malý Dunaj, Vydrice, Mláka, Roštún – Sušiansky háj, Gidra, Malé Karpaty – Uľanská mokraď, Suchý potok, Dlhý kanál a v biokoridoroch vedenými nivami tokov Záhorie a pod.,
 - 3.4. sprasniť a novo vybudovať prognózované biokoridory prepájajúce jednotlivé prvky územného systému ekologickej stability, najmä biokoridor Malý Dunaj – Dunaj, biokoridor v areáli ťažobno-rekreačnej zóny – Podunajské Biskupice, biocentrá Záhorie a Malých Karpát a pod., na tento účel treba vyňať časť pozemkov z poľnohospodárskeho pôdneho fondu,
 - 3.5. v nadväznosti na systém náhrad hospodárskej ujmy pri vynútenom obmedzení hospodárenia rešpektovať pri hospodárskom využití prvky regionálneho územného systému ekologickej stability a požiadavky na ich ochranu a funkčnosť, z prvkov územného systému ekologickej stability vylúčiť hospodárske využitie týchto území, prípadne povoliť len extenzívne využívanie zohľadňujúce existenciu cenných ekosystémov, a to takto:
 - 3.5.1. pri lesných ekosystémoch zabezpečiť preradenie z lesov hospodárskych do lesov ochranných, prípadne lesov osobitného určenia s osobitým spôsobom hospodárenia,
 - 3.5.2. pri prvkoch regionálneho územného systému ekologickej stability charakteru lúčnych porastov prejsť na extenzívne využívanie (pravidelné kosenie, nepoužívanie agrochemikálií, či už umelých hnojív alebo ochranných prostriedkov),
 - 3.5.3. pri prvkoch územného systému ekologickej stability charakteru mokradných spoločenstiev, stanovišť mŕtvych ramien, vodných tokov a ich nív, ale aj umelo založených stanovišť (zaplavené ťažobné jamy, rybníky a pod.) ponechať vývoj bez zásahu,

- 3.6. zabrániť ďalšej monokulturizácii prvkov územného systému ekologickej stability – pri jednotlivých prvkoch územného systému ekologickej stability podľa potreby zabezpečiť obnovu pôvodného druhového zloženia – lúk, lesných ekosystémov a pod.,
 - 3.7. prispôbovať vedenie trás dopravnej a ostatnej technickej infraštruktúry mimo komplexov lesov, aby sa netrieštili, prípadne ich okrajom,
 - 3.8. zamedziť holorubný spôsob ťažby v biokoridoroch, biocentrách a na vyznačených genofondových plochách,
 - 3.11. vytvoriť puľrovacie zóny v okolí jednotlivých biocentier a biokoridorov zo zatravnovaných zón ponechaných sukcesii,
 - 3.13. eliminovať systémovými opatreniami stresové faktory pôsobiace na prvky územného systému ekologickej stability (pôsobenie priemyselných a dopravných exhalácií, poľnohospodárskej chemizácie, znečistenia vodných tokov a pod.),
 - 3.15. odstrániť skládky odpadu lokalizované v územiach prvkov územného systému ekologickej stability,
 - 3.16. regulovať intenzitu poľnohospodárskej výroby v ochranných zónach prvkov územného systému ekologickej stability,
 - 3.17. regulovať rozvoj rekreácie v lokalitách tvoriacich prvky územného systému ekologickej stability a na územiach osobitnej ochrany prírody,
 - 3.18. zlepšiť štruktúru využitia zeme výsadbou plôch krajinej a verejnej zelene, na výsadbu verejnej zelene v plnej miere využiť nepoužívané plochy pozdĺž antropogénnych líniových prvkov – cesty, hranice honov, kanály a pod.,
 - 3.19. vytvoriť súbor remízok slúžiacich ako refúgiá živočíchov v otvorenej poľnohospodárskej krajine, pri výsadbe podporovať výber prirodzených spoločenstiev,
 - 3.20. zabezpečiť revitalizáciu tokov a sprietočnenie mŕtvych ramien a oživiť monotónnu poľnohospodársku krajinu,
 - 3.21. budovať sieť sledovacích, dokumentačných a výskumných staníc (stanovišť) v blízkosti, prípadne v areáloch nadregionálnych biocentier a biokoridorov,
 - 3.22. zabezpečiť územnú ochranu všetkým sledovaným územiám,
4. V oblasti usporiadania územia z hľadiska kultúrohistorického dedičstva
 - 4.1. zohľadňovať a revitalizovať v územnom rozvoji územia pamiatkových rezervácií (Bratislava, Veľké Leváre), pamiatkových zón (Bratislava – CMO, Devínska Nová Ves, Dúbravka, Lamač, Rača, Rusovce, Vajnory, Záhorská Bystrica, Marianka, Modra), územia historických jadier miest a obcí, známe a predpokladané lokality archeologických nálezísk a nálezov, národné kultúrne pamiatky (Bratislava – počet 8, hrad Červený Kameň, Modra – súbor so vzťahom k L. Štúrovi), kultúrne pamiatky, ich súbory a areály a ich ochranné pásma, územia miest a obcí, kde je zachytený historický stavebný fond, ako aj časti rozptýleného osídlenia, novodobé architektonické a urbanistické diela, areály architektonických diel s dotvárajúcim prírodným prostredím, historické technické diela,
 - 4.2. rešpektovať objekty, súbory alebo areály objektov, ktoré sú navrhované na vyhlásenie za pamiatkové rezervácie a pamiatkové zóny a ochranné pásma,
 - 4.3. rešpektovať kultúrohistorické dedičstvo, predovšetkým vyhlásené kultúrne pamiatky, vyhlásené urbanistické súbory (mestské pamiatkové rezervácie, pamiatkové zóny a ich ochranné pásma) a súbory navrhované na vyhlásenie,
 - 4.4. rešpektovať vplyv najbližšieho okolia na kraj (súvisiace územia myjavského, tmavského a komárňanského regiónu v Tmavskom kraji, Trenčianskom kraji a Nitrianskom kraji),
 - 4.5. rešpektovať dominantné znaky typu pôvodnej a kultúrnej krajiny, morfológie a klímy v oblasti Záhorá, Malých Karpát a ich predhoria a Žitného ostrova,
 - 4.6. rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etnokultúrne a hospodársko-sociálne celky a prírodno-klimatické oblasti
 - 4.7. uplatniť a rešpektovať typovú a funkčnú profiláciu sídiel mestského a malomestského charakteru a rôzne formy vidieckeho osídlenia vrátane rurálnej štruktúry v rozptyle,
 - 4.8. rešpektovať potenciál takých kultúrohistorických a spoločenských hodnôt a javov, ktoré kontinuálne pôsobia v danom prostredí a predstavujú rozvojové impulzy kraja (vinohradnícke tradície v Malokarpatskej oblasti, etnokultúrne a spoločenské tradície, historické udalosti, osobnosti a artefakty na celom vymedzenom území).
 5. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry

- 5.4. podporovať zámer vytvoriť integrovaný dopravný systém – Bratislavskú integrovanú dopravu (BID), spolu s Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava vo väzbe na územie Trnavského samosprávneho kraja a pre tento účel:
 - 5.4.1. chrániť existujúce koridory železničných tratí na území mesta Bratislavy a prímestských okresov pre nosný dopravný systém bratislavského regiónu pre maximálnu kompatibilitu mestského a regionálneho systému na báze koľajového rozchodu 1435 mm, ktorý umožní v pravidelných taktoch napojiť parciálne centrá regiónu na jadrové centrum Bratislavu s možnosťou zahustenia zastávok na príslušných železničných tratiach,
 - 5.13. rezervovať koridor pre napojenie diaľnice D1 na cestu I/61 s mimoúrovňovou križovatkou na D1 (križovatka Blatné)
 - 5.15. rezervovať koridory pre cesty, obchvaty a prieťahy ciest pri sídlach,
 - 5.15.3. Pezinok (obchvat II/502 kat. C11,5/70) – Vínosady – Modra,
 - 5.15.4. Modra – obchvat II/502 C 22,5/80, východný odklon, ½ profil,
 - 5.16. rezervovať výhľadový koridor pre diaľnicu D4 okolo Bratislavy od križovatky D2 x D4 v Bratislave – mestská časť Jarovce a ďalej smer nový most cez Dunaj, Rovinka, Most pri Bratislave, Ivánka pri Dunaji, východne od Bratislava – mestskej časti Vajnory pozdĺž Šúrskeho kanála, Tunel pod Karpatmi, Mariánka, napojenie na cestu I/2, od cesty I/2 pokračovať s návrhom výstavby v smere k diaľnici D2 južne od Stupavy a k ceste II/505 a ďalej pokračovať vo výhľade do Bratislavy – mestskej časti Devínska Nová Ves súbežne so železničnou traťou na štátnu hranicu s Rakúskom s výstavbou nového mosta cez rieku Moravu a hraničného priechodu,
6. V oblasti technickej infraštruktúry
 - 6.3. rešpektovať koridory existujúcich a navrhovaných vedení,
 - 6.9. podporovať zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou z veľkozdrojov a chrániť koridor pre privod vody zo Žitného ostrova na Záhorie
 - 6.10. venovať zvýšenú pozornosť ochrane vodných zdrojov, najmä veľkokapacitných,
 - 6.12. na úseku verejných vodovodov
 - 6.12.1. zvyšovať spoľahlivosť zásobovania pitnou vodou rozširovaním diverzifikácie zdrojov a budovaním vodárenských dispečingov,
 - 6.12.2. zavádzať opatrenia na znižovanie strát vody, orientovať investície na rekonštrukciu diaľkovodných potrubí a vodovodných sietí,
 - 6.12.3. zabezpečovať podľa návrhu plánu územného rozvoja a z neho vyplývajúcich potrieb prípravu zdrojov vody tak, aby sa docielil súlad medzi rozvojom vodného hospodárstva, ochranou prírody a ekologickou stabilitou územia,
 - 6.12.4. znižovať straty vody a tým i prevádzkové náklady,
 - 6.13. na úseku verejných kanalizácií v súlade s Konceptiou vodohospodárskej politiky Slovenskej republiky do roku 2015 a Plánom rozvoja verejných vodovodov a verejných kanalizácií pre územie Slovenskej republiky zabezpečiť ochranu podzemných zdrojov vody a iných vôd budovaním kanalizácií a ČOV predovšetkým so zreteľom na:
 - 6.13.1. odkanalizovanie sídiel s vybudovaným verejným vodovodom, čím sa zníži veľký podiel obyvateľstva na znečisťovaní povrchových a podzemných vôd,
 - 6.13.2. rozvoj odkanalizovania a čistenia odpadových vôd v jednotlivých obciach v súlade s novými majetkoprávnymi a hospodárskymi podmienkami a v súlade z toho vyplývajúcimi novými koncepciami budovania verejných kanalizácií a čistiarňami odpadových vôd s cieľom:
 - 6.13.2.1. znižovať rozdiel medzi podielom odkanalizovaných obyvateľov a podielom zásobovaných obyvateľov pitnou vodou
 - 6.13.2.2. zabezpečiť zodpovedajúcu úroveň odvádzania a čistenia komunálnych odpadových vôd s odstraňovaním nutričov z aglomerácií s produkciou organického znečistenia väčšou ako 10 000 EO v časovom horizonte do 31.12.2010 v súlade s plánom rozvoja verejných kanalizácií,
 - 6.13.2.3. zabezpečiť zodpovedajúcu úroveň odvádzania a sekundárneho (biologického) čistenia komunálnych odpadových vôd z aglomerácií s produkciou organického znečistenia od 2000 EO do 10 000 EO v časovom horizonte do 31.12.2015 v súlade s plánom rozvoja verejných kanalizácií,

- 6.13.2.4. ak je v aglomeráciách s veľkosťou pod 2000 EO vybudovaná stoková sieť, zabezpečiť primeranú úroveň čistenia komunálnych alebo splaškových odpadových vôd tak, aby bola zabezpečená požadovaná miera ochrany recipienta, opatrenia realizovať priebežne v súlade s plánom rozvoja verejných kanalizácií,
- 6.13.2.5. uprednostňovať v rozvojových územiach delený systém odvádzania odpadových vôd, s odvedením nekontaminovaných dažďových vôd do prirodzeného ekosystému s cieľom vylepšenia vodohospodárskej bilancie prirodzených recipientov a racionálneho využívania jestvujúcich kapacít stokových sietí a čistiarí odpadových vôd,
- 6.13.2.6. vytvoriť v územných plánoch obcí pri existujúcich ČOV dostatočné územné rezervy pre ich výhľadové rozšírenie na pokrytie nárastu potrieb, aj pre dobudovanie technológií, zabezpečujúcich vyšší stupeň znečistenia odpadových vôd,
- 6.15. presadzovať uplatnením energetickej politiky SR, regionálnej energetickej politiky a využitím kompetencie miestnych orgánov samosprávy budovanie kogeneračných zdrojov na výrobu elektriny a tepla tam, kde je to ekonomicky a environmentálne zdôvodniteľné, udržať a inovovať už vybudované systémy s centralizovaným zásobovaním obyvateľstva teplom,
- 6.16. utvárať priaznivé podmienky pre intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie ako lokálnych doplnkových zdrojov k systémovej energetike,
- 6.17. spresniť a chrániť koridory napojenia priemyselných parkov na sieť technickej infraštruktúry,
- 7. V oblasti nadradenej infraštruktúry odpadového hospodárstva
 - 7.2. zabezpečiť postupnú sanáciu, prípadne rekultiváciu nevyhovujúcich skládok odpadov a starých environmentálnych záťaží do roku 2005,
 - 7.3. sanovať prednostne skládky lokalizované v územiach prvkov regionálneho územného systému ekologickej stability a v územiach, kde bezprostredne ohrozujú životné prostredie a podzemné vody,
 - 7.4. riešiť výhľadovo zneškodňovanie odpadov skládkovaním v kraji najmä výstavbou regionálnych veľkokapacitných skládok odpadov,
 - 7.5. doriešiť zneškodňovanie odpadov zo zdravotníckych zariadení na území kraja,
 - 7.6. zabezpečiť lokality na výstavbu zariadení na zneškodňovanie, recykláciu, dotriedňovanie a kompostovanie odpadov,
 - 7.7. zabezpečiť na území kraja plochy pre plánovaný systém kontajnerizácie na nakladanie s nebezpečným odpadom a sieť recyklačných stredísk nebezpečných odpadov v etape rokov 1997 – 2000.

Verejnoprospešné stavby:

Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov sú tieto:

- 3 trasa a zariadenia pre
 - 3.1. integrovaný dopravný systém – Bratislavská integrovaná doprava (BID) na území Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava vo väzbe na územie Trnavského samosprávneho kraja s jeho integráciou vo väzbe na rakúsku integrovanú dopravu, dopravné systémy Juhomoravského kraja a župu Győr – Moson – Sopron,
- 5 trasy a križovatky diaľnic a rýchlostných ciest:
 - 5.2. napojenie diaľnice D1 na cestu I/61 s mimoúrovňovou križovatkou na D1 (kružovátka Blatné),
- 6 cesty, obchvaty a prietahy ciest pri sídlach
 - 6.3. Pezinok (obchvat II/502 C11,5/70) – Vinosady – Modra
 - 6.4. Modra – obchvat II/502 C 22,5/80, východný odklon, ½ profil,
 - 6.9. diaľnica D4 okolo Bratislavy od križovatky D2 x D4 v Bratislave – mestská časť Jarovce a ďalej v smere nový most cez Dunaj, Rovinka, Most pri Bratislave, Ivanka pri Dunaji, východne od Bratislavy – mestskej časti Vajnory pozdĺž Šúrskeho kanála, tunel pod Karpatmi, Marianka, napojenie na cestu I/2 a na diaľnicu D2 južne od Stupavy a ďalej s pokračovaním severne od Bratislavy – mestskej časti Devínska Nová Ves súbežne so železničnou traťou k štátnej hranici s Rakúskom s výstavbou nového mosta cez rieku Moravu a hraničného prechodu
- 14. kanalizácie a čistiarne odpadových vôd a s tým spojené zariadenia,

- 15. trasy verejných vodovodov,
 - 15.1. verejných vodovodov na zásobovanie pitnou vodou,
 - 15.2. vodovody na zásobovanie obyvateľstva, priemyselno-technologických a priemyselných parkov a logistických centier pitnou vodou,
- 17. územie a zariadenia regionálnych veľkokapacitných skládok odpadov,
- 18. stavby a zariadenia na zneškodňovanie, recykláciu, dotriedňovanie a kompostovanie odpadov,
- 19. vybavenie priemyselných parkov:
 - 19.5. pripojiť priemyselný park Vištuk – Polanka úpravou miestnej komunikácie na cestu III. triedy č. 5041 v obci,

Rozsah ustanovení záväznej časti ÚPN VÚC vyžadovaných BSK v zadaní ÚPN O Vištuk presahuje riešené katastrálne územie Vištuk.

Z tohto dôvodu pri návrhu ÚPN O Vištuk budú uplatnené ustanovenia záväznej časti ÚPN VÚC Bratislavského kraja v znení neskorších zmien a doplnkov v rozsahu katastrálneho územia Vištuk.

05. Zhodnotenie významu obce v štruktúre osídlenia

Obec Vištuk má v štruktúre osídlenia postavenie centra osídlenia lokálneho významu v okrese Pezinok.

06. Požiadavky na riešenie záujmového riešenia obce

Záujmovým územím obce Vištuk je katastrálne územie Vištuk. Takto vymedzené územie bude územným plánom komplexne riešené v zmysle platnej legislatívy a metodiky, pričom grafická časť ÚPN-O bude spracovaná v M 1 : 10 000.

07. Základné demografické údaje a prognózy

Demografický vývoj obce v uplynulom období bol porovnateľný s vývojom obdobných malých rurálnych sídiel v bratislavsko-trnavskom regióne až do cca r. 1996. Počet obyvateľov, ktorý do r. 1960 postupne a plynule rástol až na cca 1 866 obyvateľov, vplyvom silného urbanizačného procesu v sedemdesiatych a osemdesiatych rokoch poklesol cca o 30 %.

V poslednom desaťročí sa stav obyvateľov v obci z hľadiska celkového počtu stabilizoval, veľmi negatívny vývoj z hľadiska demografickej štruktúry však pokračoval naďalej.

Rok	1960	1970	1980	1991	1996	2001	2002	2007
Počet obyvateľov	1 866	1 794	1 562	1 366	1 320	1 349	1 357	1 328

Z hľadiska ďalšieho rozvoja negatívnym faktorom je vývoj indexu vitality obyvateľov obce. Veľmi dobrý podiel obyvateľov v predproduktívnom veku sa od r. 1960 rýchlo do r. 1970 znížil, a tento proces plynule pokračuje naďalej až na alarmujúco nepriaznivé hodnoty v súčasnosti.

Podiel obyvateľov v predproduktívnom veku je v súčasnosti nižší o 38 % nižší, ako počet obyvateľov v poproduktívnom veku.

Index vitality obyvateľov obce sa znížil z priaznivej hodnoty 107,25 v r. 1970 na mimoriadne nepriaznivú hodnotu 77,14 v r. 2007.

Podiel obyvateľov vo veku (v %):	r. 1970	r. 1980	r. 1991	r. 1996	r. 2007	Rozdiel r.1970-2007 počet/podiel
predproduktívnom	461 25,7 %	336 21,5 %	307 22,5 %	282 21,44	189 14,2 %	- 272 - 10,5 %
produktívnom	995 55,5	909 58,2 %	752 55,0 %	744 56,36	836 63,0 %	- 159 + 7,50 %
poproduktívnom	338 18,8	313 20,3 %	307 22,5%	294 22,20	303 22,8 %	- 35 + 4,00 %
Celkove	100,0 %	100,0 %	100 %	100 %	100 %	
Index vitality	136,39	107,25	100,00	95,92	77,14	- 59,25

Rozsah bytového fondu v obci sa v uplynulých tridsiatich rokoch do r. 1996 vzhľadom na malé prírastky novej výstavby zvyšoval iba postupne, pričom podiel neobývaného bytového fondu bol výrazný – cca 14,3 % (iba zanedbateľná časť z nich bola využívaná na rekreačné účely – chalupnícku rekreáciu).

V uplynulom desaťročí nastalo v bytovej výstavbe mierne oživenie. Evidovaný prírastok obývaných bytov v rozsahu cca 79 b.j. (t.j. o 20,9 % !) bol pravdepodobne spôsobený postupnou rekonštrukciou a obnovou nevyužívaného bytového fondu (počet nevyužívaných RD poklesol o 53, t.j. o 84,1 %).

Napriek výraznému nárastu bytového fondu však počet obyvateľov v poslednom desaťročí stagnuje. Tento stav je spôsobená jednak skutočnosťou, že časť bytového fondu je využívaná mestským obyvateľstvom ako tzv. druhé bývanie, ale najmä podstatným znížením koeficientu obložnosti bytu, čím sa stav v obci Vištuk začína približovať koeficientu obložnosti dosahovanému v menších sídlach mestského typu (2,91 obyvateľa/byt).

Vývoj bytového fondu v obci Vištuk:

Rok	Počet trvalo obývaných bytov		Počet neobývaných bytov		Koeficient obložnosti
	celkom	z toho RD	celkom	z toho urč. na rekreáciu	
1970	394	394	18		4,55
1980	397		17		3,93
1991	388	362	52	4	3,52

Územný plán obce Vištuk
Zadanie
ČISTOPIS

1996	378	345	63		3,49
2007	457	429	10		2,91

Závery:

Vzhľadom na charakter demografického vývoja možno konštatovať, že obec Vištuk má charakter rurálneho osídlenia v podmienkach na rozhraní bratislavského a trnavského regiónu, s obvyklými demografickými a ekonomickými podmienkami (predchádzajúci pokles a súčasná stagnácia počtu obyvateľov, prudko sa zhoršujúca veková štruktúra – vysoký podiel obyvateľstva v poproduktívnom veku, prevyšujúci počet obyvateľov v predproduktívnom veku).

V dôsledku týchto skutočností nie je napriek priaznivým ekonomickým podmienkam možné počítať s plynulým rozvojom obce z vlastných demografických zdrojov a nevyhnutné je vytvoriť podmienky na demografický rast vyvolaný migráciou obyvateľov, ktorá vytvorí dobré podmienky pre očakávaný hospodársky rast a územný rozvoj obce. Z týchto dôvodov je potrebné územným plánom obce vytvoriť dostatočné územno-priestorové rezervy a atraktívne územno-technické podmienky pre novú investičnú výstavbu.

V návrhovom období bude vytvoriť podmienky pre migráciu nových obyvateľov do obce najmä v produktívnom veku, následkom čoho v priebehu niekoľkých rokov je možné očakávať zvyšovanie počtu obyvateľov obce v predproduktívnom veku a čiastočné ozdravovanie demografického potenciálu obce.

Vzhľadom na to, že rozsah nevyužívaného bytového fondu v obci klesol na minimum, bude potrebné nové bytové prírastky realizovať najmä na nových záberových plochách v zastavanom území obce i mimo zastavaného územia.

Úlohy na riešenie a zásady pre spracovanie ÚPN obce:

- v návrhovom období do r. 2028 je potrebné uvažovať s celkovým počtom cca 2 250 obyvateľov
- etapizácia rozvoja obce bude členená na tri etapy:
 - 1. etapa – do r. 2018
 - 2. etapa – do r. 2028
 - 3. etapa (prognóza) – po r. 2028
- v návrhovom období je potrebné vytvoriť územno-technické a priestorové podmienky na vybudovanie min. 340 b.j., z toho cca 50 b.j. v BD a 290 b.j. v RD
- v prognóznom období je potrebné vytvoriť územno-technické a priestorové podmienky na výstavbu min. 200 b.j. prevažne v RD
- celková očakávaná bytová výstavba v návrhovom a prognóznom období bude predstavovať cca 540 b.j. (počet obyv. v prognóznom období cca 2 800 obyv.)
- v návrhovom období do r. 2028 je potrebné dosiahnuť zníženie obložnosti bytu priblížením sa k optimálnej hodnote na cca 2,8 obyv./b.j.
- predpoklady rozvoja obce bude potrebné v návrhu doložiť scenárom rozvoja obce.

08. Osobitné požiadavky na urbanistickú kompozíciu obce

Základnou požiadavkou na urbanistickú kompozíciu obce je potreba rešpektovať dlhodobý a prirodzený rozvoj obce, ktorý sformoval jej súčasný ráz a charakter.

V návrhovom období je potrebné zabezpečiť rozvoj obytnej funkcie a dobudovanie občianskej a sociálnej vybavenosti v jej centrálnych priestoroch a v záberových lokalitách za západným a východným okrajom ZÚ, a rozvoj podnikateľských aktivít na záberových plochách v lokalitách najmä na východnom okraji čiastočne i mimo ZÚ obce a v lokalitách Fajdal a Silárd v k.ú. Vištuk.

Osobitné požiadavky na urbanistickú kompozíciu obce neboli počas spracovania prieskumov, rozborov a návrhu zadania vznesené.

09. Osobitné požiadavky na obnovu, prestavbu a asanáciu obce

Osobitné požiadavky na obnovu, prestavbu a asanáciu obce neboli počas spracovania prieskumov, rozborov a návrhu zadania vznesené.

10. Požiadavky na riešenie rozvoja dopravy a koncepcie technického vybavenia

Požiadavky na riešenie rozvoja dopravy:

- riešiť rozvoj dopravy v súlade so záväznou časťou ÚPN VÚC Bratislavského kraja v rozsahu k.ú. Vištuk
- riešiť úpravu cesty III/5041 v zastavanom území v kategórii MZ 8/50 a vo funkčnej triede B2 a mimo ZÚ v kategórii C 7,5/80
- riešiť úpravu cesty III/06110 v zastavanom území v kategórii MZ 8/50 a vo funkčnej triede B2 a mimo ZÚ v kategórii C 7,5/80
- odstrániť, resp. preriešiť bodové závary v zastavanom území obce
- riešiť rekonštrukciu a dobudovanie jestvujúcich MK obslužných a upokojených v zmysle STN
- novonavrhované miestne komunikácie na nových záberových rozvojových plochách realizovať v kategórii MO 8/40
- riešiť cestné prepojenie cesty III/5041 s rozvojovou lokalitou A10 Polanka III pozdĺž západného okraja hranice ZÚ vrátane rekonštrukcie premostenia vodného toku Vištuk
- vytvoriť priestorové podmienky na vybudovanie komunikácie od lokality bývalej skládky odpadov Polianka do lokality Silárd
- vytvoriť priestorové podmienky na vybudovanie cesty z lokality Grafty na strelnicu
- zabezpečiť podmienky na vybudovanie cesty spojnice v trase PD – Polianka (pri objekte pôv. ČOV, vrátane mosta cez Vištucký potok
- doriešiť chodníky pre peších po oboch stranách cesty III/5041 a min. jednostranne pozdĺž cesty III/06110 v zastavanom území obce
- zabezpečiť rekonštrukciu jestvujúcich chodníkov a trás pre peších v zmysle STN
- riešiť priestorovú úpravu jestvujúcich zastávok SAD a prípadne navrhnúť nové na ceste II/504 v zmysle platných STN tak, aby sa dosiahla priaznivejšia izochróma na rozvojových plochách bývania
- riešiť chodníky pre peších pozdĺž ciest funkčnej triedy C2 a C3
- vytvoriť priestorové podmienky pre dobudovanie parkovacích miest a odstavných plôch pred občianskou vybavenosťou a objektami služieb, vrátane lokality Pančava.

Požiadavky na riešenie koncepcie technického vybavenia:

Vodné hospodárstvo:

- Zásobovanie pitnou vodou
 - zabezpečiť zásobovanie nových záberových rozvojových plôch pitnou vodou zo skupinového vodovodu
 - rešpektovať vybudované vodohospodárske zariadenia a línie vodovodov
 - dodržať hlavnú zásadu – nové vetvy zokruhovať s jestvujúcimi vodovodnými vetvami
 - zabezpečiť dostatok požiarnej vody na jestvujúcich plochách i na rozvojovom území obce.
- Odvádzanie a čistenie odpadových vôd
 - budovať obecnú splaškovú kanalizáciu v zmysle koncepcie spoločnej kanalizácie mikroregiónu, neuvažovať s dobudovaním obecnej ČOV, ale vytvoriť podmienky na odvádzanie splaškových vôd do spoločnej ČOV c obci Báhoň (toto riešenie premietnuť i do rozvoja priľahlého územia k pôvodnému objektu rozostavanej ČOV v lokalite Polanka III)
 - zabezpečiť odvádzanie splaškových vôd i z nových záberových rozvojových plôch ich napojením na obecnú kanalizáciu
 - chrániť vybudované zariadenia na odvádzanie dažďových a prívalových vôd a zabezpečiť ich rekonštrukciu a údržbu
 - vybudovať zariadenia a opatrenia na odvádzanie dažďových a prívalových vôd z nových rozvojových záberových plôch mimo zastavané územie.

Energetika:**Elektrická energia:**

- na základe urbanistickej koncepcie rozvoja obce vybilancovať potrebu elektrickej energie
- zohľadniť známe zámery rozvoja VN a NN el. siete
- v nadväznosti na územnoplošný rozvoj sídla, urbanistickú koncepciu rozvoja obytnej, výrobnéj a rekreačnej funkcie navrhnuť podľa potreby rekonštrukciu existujúcich a tiež morálne zastaralých stožiarových trafostaníc a uvažovať s rozmiestnením nových transformačných staníc 22/0,42 kV pre zásobovanie sídla elektrickou energiou
- napojenie nových transformačných staníc mimo zastavaného územia riešiť prednostne vzdušnými 22 kV prípojkami, aby sa neznížila prevádzková spoľahlivosť zásobovania danej lokality elektrickou energiou, s káblovou prípojkou v zemi uvažovať iba v zastavanom území
- v prípade, že existujúce 22 kV vzdušné vedenie bude prekážať navrhovanej výstavbe (ochranné pásmo) uvažovať s jeho preložkou
- na nových rozvojových plochách dobudovať celú distribučnú sieť aj verejné osvetlenie káblovým vedením v zemi
- riešiť zaokružovanie existujúcich vzdušných a nových káblových sekundárnych rozvodov distribučnej siete NN na vylepšenie prenosových schopností a zvýšenie prevádzkovej spoľahlivosti a kvality dodávky el. energie
- uvažovať s obnovou a rekonštrukciou existujúcej vzdušnej distribučnej siete NN a VN s perspektívou uloženia týchto vedení v zastavanom území do zeme
- uvažovať s výmenou morálne i technicky zastaralých svietidiel existujúceho verejného osvetlenia za svietidlá s úspornými sodíkovými svetelnými zdrojmi, ktoré sa vyznačujú vyšším memným svetelným výkonom, nižšou spotrebou a lepšími svetelno-technickými parametrami.

Energetika:**Zemný plyn:**

- zabezpečiť územnotechnické podmienky na dobudovanie STL (príp. NTL) plynovodnej siete na záberových rozvojových plochách v zmysle spracovanej koncepcie, vrátane jej prepojenia a zokruhovania s existujúcou STL (príp. NTL) plynovodnou sieťou
- v prípade rozšírenia plynovodnej siete v obci previesť základný prepočet plynifikácie obce a posúdenie kapacity RS plynu.

Telekomunikácie:

- ďalšiu telefonizáciu ucelených obytných štruktúr na nových rozvojových plochách riešiť vybudovaním nových prívodných káblov až z ATÚ umiestnenej v objekte ZŠ
- pri rozsiahlejšej investičnej výstavbe v obci pre ňu vybudovať novú sieť s kapacitou min. 1 pár na 1 byt
- v návrhovom období zabezpečiť napojenie nových záberových rozvojových plôch na sieť káblovej televízie na území obce
- pre nové stavebné obvody uvažovať s vybudovaním novej siete obecného rozhlasu predĺžením existujúcich rozvodov.

11. Požiadavky na ochranu prírody a tvorbu krajiny, kultúrneho dedičstva, na ochranu prírodných zdrojov, ložísk nerastných surovín a všetkých ďalších chránených území a ich ochranných pásiem, vrátane požiadaviek na zabezpečenie ekologickej stability územia

Požiadavky na ochranu prírody a krajiny

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny riešené k.ú. Vištuk sa nachádza v prvom stupni ochrany podľa § 12 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

Nenachádzajú sa tu maloplošné chránené územia ani územia významné z hľadiska európskeho (územia európskeho významu, chránené vtáčie územia).

RÚSES

V riešenom území vytvoriť podmienky na ochranu a dobudovanie navrhovaných prvkov ÚSES na regionálnej úrovni:

rBC 25 – biocentrum regionálneho významu Vištuk – Silárd
Návrh: posilniť puťrovacie zóny, vytvoriť plochy trávnych porastov.

rBK XVII – biokoridor regionálneho významu Martinský les – Šenkvický háj – Silárd, prepája *rBC26* Martinský háj s *rBC25* Vištuk – Silárd a pretína regionálny biokoridor Stoličného potoka. Iba časť prechádza riešeným územím.
Návrh: dobudovať koridor vytvorením plôch nelesnej drevinovej vegetácie a plôch TTP.

Návrh prvkov MÚSES

V riešenom území vytvoriť podmienky na budovanie navrhovaných prvkov ÚSES na miestnej úrovni:

mBC vodná nádrž Vištuk – biocentrum miestneho významu, tvorí ho vodná plocha nádrže, plochy nelesnej drevinovej vegetácie, brehové porasty a plochy trvalých trávnych porastov.

Návrh: posilniť plochy NDV a trvalých trávnych porastov, vybudovaním kanalizácie sa zlepší kvalita vody.

mBK1 – biokoridor miestneho významu tvorený občasným vodným tokom a plochami NDV. Prepája plochu lesných porastov Hájske a *rBC Lindavu* s ostatnými prvkami ÚSES mimo riešené územie.

Návrh: posilniť plochy NDV.

mBK2 – biokoridor miestneho významu tvorený občasným vodným tokom a plochami NDV. Prepája *rBC Lindavu* s miestnymi prvkami.

Návrh: posilniť plochy NDV.

mBK3 Vištucký potok – biokoridor miestneho významu, prepája *mBC* s ostatnými prvkami ÚSES mimo riešené územie. Tvorí ho vodný tok s brehovými porastmi.

Návrh: posilniť brehové porasty.

mBK4 Poľný kanál – biokoridor miestneho významu tvorený vodným tokom s brehovými porastmi. Prepája *rBC Lindava* s *mBK3*.

Návrh: posilniť brehové porasty.

mBK5 Dubovský potok – biokoridor miestneho významu tvorený vodným tokom s brehovými porastmi. Prepája *rBC Lindava* s *mBK3*.

Návrh: posilniť brehové porasty.

Interakčné prvky plošné – posilňujúce funkčnosť biokoridorov tvoriť plochami nelesnej drevinovej vegetácie, vodnými plochami a plochami verejnej zelene v obci. Interakčné prvky plošné navrhovať na ploche cintorína, na ploche NDV pri Vištuckom potoku.

Interakčné prvky líniové plniace funkciu izolačnú i estetickú navrhovať ako aleje pri komunikáciách a ako pásy izolačnej zelene okolo športových areálov, priemyselných areálov a hospodárskych dvorov.

Líniovú zeleň pôdoochranná – navrhovať hlavne na plochách omeľ pôdy nad 100 ha a na plochách omeľ pôdy poškodenej veternou eróziou.

Plochy nelesnej drevinovej vegetácie NDV - na plochách navrhovaných na biokoridor riešiť v drevinovej skladbe potenciálnej prirodzenej vegetácie daného územia.

V návrhovom období je potrebné zabezpečiť:

- zvýšenie ekologickej stability územia na plochách hospodárskych, priemyselných a skladových areálov vytvorením plôch zelene v nich a na ich okraji, príp. okolo areálov vytvoriť pásy izolačnej zelene
- elimináciu stresových faktorov na ploche areálu Silárd so živočíšnou výrobou, a jeho oddelenie pásom izolačnej zelene, ktorá čiastočne zabráni prenikaniu zápachu do obce, ale aj do susedného katastra
- zmenu kultúry – ornej pôdy na trvalé trávne porasty na plochách, ktoré sú súčasťou navrhovaných biocentier a biokoridorov
- rekultiváciu skládky – južne od zastavaného územia obce, vrátane jej zatrávnenia a vysadenia krovínnej a stromovej vegetácie
- realizáciu protierózných opatrení na plochách omeľ pôdy, ktorá je erodovaná alebo ohrozená eróziou, pestovať tu viacročné kultúry alebo trvalé kultúry a vytvoriť pásy zelene s protieróznymi účinkami.

Požiadavky na ochranu kultúrneho dedičstva:

- chrániť a uchovať proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry v centrálnej časti obce po oboch stranách cesty III/5041, ktorá doposiaľ nie je výrazne narušená novou výstavbou
- chrániť a uchovať proporcie a tvaroslovie zachovanej jestvujúcej pôvodnej historickej urbanistickej štruktúry vidieckej architektúry na južnej strane cesty III/06110
- zhodnocovať zachované historické a pamiatkovo hodnotné fondy – jestvujúce solitéry i v návrhovom období so stanovením podrobnejších regulatívov pre bezprostredné okolie
- pri stanovení koncepcie ďalšieho rozvoja obce, z kultúrneho a historického hľadiska zhodnocovať urbanistickú stopu jej vývoja a ďalej ju zdôrazňovať v možnej miere
- pri novej výstavbe zohľadniť merítko pôvodnej štruktúry zástavby
- formulovať podmienku – záväzný regulatív v znení:
 - stavebník (investor) každej stavby vyžadujúcej si zemné práce, je povinný v zmysle zákona č. 49/2002 Z.z. v každom stupni územného a stavebného konania požiadať pamiatkový úrad o stanovisko k plánovanej stavebnej akcii vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk
 - obec má povinnosť chrániť a rešpektovať archeologické náleziská na jej území a zabezpečiť ich primeranú prezentáciu.

Požiadavky na ochranu ložísk nerastných surovín:

V k.ú. Vištuk sa nenachádzajú ložiská nerastných surovín ani prieskumné územie.

12. Požiadavky z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia

Pri spracovaní ÚPN-O bude potrebné vytvoriť územno-priestorové podmienky na budovanie nových a ochranu existujúcich trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia.

Pre priestorový rozvoj obce budú limitujúcim faktorom najmä:

- existujúce línie dopravných koridorov:
 - trasa cesty III/5041 – OP 20 m od osi komunikácie
 - trasa cesty III/06110 – OP 20 m od osi komunikácie
- existujúce línie a zariadenia regionálnych a lokálnych sietí technického vybavenia obce:
 - VTL plynovod DN 100 – BP 20 m od potrubia
 - STL plynovod – BP 2 m od potrubia
 - VVN 110 kV vzdušné el. vedenie – 15 m od krajného vodiča
 - VN 22 kV vzdušné el. vedenie – 10 m od krajného vodiča
 - kanalizácia (navrhovaná) – 1,5 m od potrubia
 - vodovod – 1,5 m od potrubia
 - vodné zdroje areálov poľnohosp. výroby – PHO 1. stupňa (podľa vymedzenia)
 - diaľkový optický telekomunikačný kábel – OP 1 m
 - miestna kábelová telefónna sieť a zariadenia – OP 1 m
- existujúce lokálne zariadenia a areály:
 - areál poľnohospodárskej výroby v lokalite Silárd – PHO je potrebné stanoviť v zmysle platnej legislatívy
 - areál uzavretej skládky odpadu
 - areál cintorína – PHO 50 m
- Vištucký potok, ostatné drobné vodné toky a hydromelioračné kanály – OP min. 5 m od brehovej čiary
- vodná nádrž Vištuk – OP 2 m od max. hladiny a v mieste prehradenia dvojnásobok výšky hrádze
- poľn. Areály so živočíšnou výrobou – PHO podľa postupu definovanom RÚVZ Bratislava..

13. Požiadavky vyplývajúce zo záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami, civilnej ochrany obyvateľstva

Obrana štátu:

V k.ú. Vištuk sa nenachádzajú objekty, zariadenia a areály slúžiace pre zabezpečenie záujmov OŠ, potrebné je:

- zabezpečiť nepretržitú prevádzku na ceste III/5041 a III/06110.

Požiarina ochrana:

- jestvujúca požiarnej zbrojnica vyhovuje potrebám obce i v návrhovom období
- v rámci rozvoja vodovodnej siete zabezpečiť aj budovanie požiarnych hydrantov na verejných uličných priestranstvách v potrebnom rozsahu a lokalitách
- usporiadanie zástavby a jej stavebno-technické riešenie musí spĺňať požiadavky požiarnej ochrany objektov
- pri zmene funkčného využívania územia je potrebné riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacimi predpismi.

Ochrana pred povodňami:

- chrániť vybudované zariadenia na odvádzanie prívalových vôd a zabezpečiť ich rekonštrukciu a údržbu
- vyčleniť vymedzené záplavové územie v zastavanom území obce z nových rozvojových plôch obce
- vybudovať zariadenia a opatrenia na odvádzanie prívalových vôd z nových rozvojových záberových plôch mimo zastavané územie.

Požiadavky vyplývajúce zo záujmov civilnej ochrany obyvateľstva:

- riešenie ochrany obyvateľstva (samostatná doložka COO) nie je v zmysle platnej legislatívy predmetom riešenia územného plánu obce
- počas spracovania prieskumov a rozborov neboli v k. ú. obce formulované zvláštne požiadavky a potreby COO
- oblasť civilnej ochrany je potrebné riešiť v zmysle zák. č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov
- druh a rozsah stavebnotechnických požiadaviek zariadení CO rieši vyhl. MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení CO
- územný obvod Pezinok (v ktorom sa obec Vištuk nachádza) sa nachádza v III. kategórii.

14 . Požiadavky na riešenie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce

Obec Vištuk sa počas svojej existencie rozvíjala ako rurálne sídlo v poľnohospodárskej krajine. Základnou kompozičnou osou bola historická cesta (dnes cesta III/5041), pozdĺž ktorej vznikala zástavba rodinných domov.

Dominantnou funkciou obce je bývanie (nizkopodlažné vidiecke formy bývania, s postupne sa meniacim charakterom v nových lokalitách, resp. nových a rekonštruovaných objektoch pôvodnej zástavby, na prímestské formy bývania).

Prevažná časť občianskej vybavenosti je lokalizovaná v centrálnej časti obce pozdĺž cesty III/5041. Športovorekreačná vybavenosť je lokalizovaná na severnom a južnom okraji zastavaného územia.

Primárny sektor (poľnohospodárska výroba) je zastúpený najmä samostatným areálom PD na východnom okraji zastavaného územia obce a v dvoch lokalitách mimo zastavaného územia (Fajdal, Silárd).

Možno však predpokladať, že v návrhovom období v areáli PD postupne dôjde k zmene pôvodného funkčného využitia rozvojom podnikateľských výrobných a komerčných aktivít.

Obec Vištuk bude v návrhovom období atraktívnym rozvojovým územím vzhľadom na:

- vyhovujúcu dopravnú dostupnosť centier bipolárneho stredoeurópskeho regiónu Bratislava (Viedeň) poskytujúcich komplexné spektrum služieb i pracovné príležitosti
- dobrú dostupnosť subcentra stredoeurópskeho regiónu Trnava
- bezprostrednú väzbu na historické vinohradnícke mesto Modra (...) a svahy Malých Karpát
- veľmi dobré krajinnoeekologické podmienky
- vyhovujúci rozsah vybavenia sieťami technickej infraštruktúry, ktoré budú v návrhovom období dobudované v komplexnom rozsahu.

Z týchto dôvodov je potrebné vytvoriť územnopriestorové podmienky pre očakávaný výrazný rozvoj funkcie bývania s potrebnou občianskou vybavenosťou, ako aj rozvoj podnikateľských aktivít v primárnom a sekundárnom sektore, ako i rozvoj cestovného ruchu orientovanom nielen na tradičné vinohradníctvo ale i ďalšie oblasti.

Riešenie návrhu ÚPN O bude zamerané na zhodnotenie priestoru obce v kontexte s rozvojovými zámermi a cieľmi v Bratislavskom kraji a premietnutia nárokov obce, s orientáciou na:

- koordinovanú realizáciu optimálnej rozvojovej urbanistickej koncepcie priestorového a funkčného usporiadania obce a jej katastrálneho územia
- vecnú a časovú koordináciu urbanisticko-architektonických, krajinných a územno-technických rozvojových činností, opatrení a vzťahov ovplyvňujúcich životné prostredie, prírodné, kultúrno-historické a krajinné hodnoty územia, v súlade s celospoločenskými princípmi trvalo udržateľného rozvoja.

Obec Vištuk bude v návrhovom vzhľadom na svoju polohu v Stredoeurópskom regióne, na rozhraní Bratislavského a Trnavského kraja, bezprostredne v susedstve s lokálnym administratívnym, kultúrnym a hospodárskym centrom Modra, atraktívnym rozvojovým územím pre obyvateľov bratislavsko-trnavského regiónu.

Z týchto dôvodov je potrebné vytvoriť územnopriestorové podmienky pre očakávaný výrazný rozvoj funkcie bývania s potrebnou občianskou vybavenosťou ako aj primeraný rozvoj podnikateľských aktivít nielen v zastavanom území, ale aj na nových záberových lokalitách mimo zastavaného územia obce, vrátane dobudovania územia technickou infraštruktúrou v komplexnom rozsahu.

Dominantnou funkciou bude i v návrhovom období funkcia obytná, zachovávajúca si v budúcnosti svoj rurálny charakter iba čiastočne, pretože nové obytné plochy sa budú formovať ako územie s nizkopodlažnými formami RD, prípadne vo vymedzených lokalitách s nizkopodlažnými BD,

prevažne mestského a prímestského typu pri zachovaní typovej a funkčnej profilácie vidieckeho osídlenia.

Jestvujúce zastavané územie bude postupne intenzifikované (najmä na disponibilných plochách jestvujúcich záhrad RD) novou rozsiahlou bytovou výstavbou.

Základné občianske vybavenie bude potrebné orientovať najmä do centrálneho priestoru obce a na prifahlé záberové rozvojové plochy.

Výrobnopodnikateľské aktivity budú sústreďované najmä do jestvujúceho areálu PD a na prifahlých záberových plochách na východnom okraji (v prognóznom období), prípadne i do záberových lokalít na západnom okraji a v lokalitách Silárd a Fajdal.

Pri koncipovaní návrhu rozvoja bude potrebné rešpektovať jestvujúce urbanistické štruktúry a stavebné fondy. Vyvolané asanácie môžu vzniknúť iba v minimálnom rozsahu v dôsledku budovania dopravného a technického vybavenia územia, príp. vymedzených verejnoprospešných stavieb (rozšírenie cintorína a pod.).

Základnou urbanistickou priestorovou a kompozičnou kostrou obce bude i v návrhovom období historická trasa cesty III/5041, pozdĺž ktorej sa postupne rozvíjala súčasná stavebná štruktúra.

V návrhovom období bude potrebné vyriešiť dotvorenie kvalitných verejných priestranstiev (najmä v centrálnej polohe), s primeranou funkčnou náplňou, vrátane formulovania podrobných funkčnopriestorových regulatívov a limitov tohoto územia v následných podrobnejších stupňoch územnoplánovacej dokumentácie na zonálnej úrovni.

Zvýšenú pozornosť bude potrebné venovať nielen priestoru prifahlému k DK, obecnému úradu, ZŠ, kostolu, kaplnke, námestiu, ale i priestoru za nimi a celému úseku cesty III/5041 v ZÚ.

Úlohy na riešenie a zásady pre spracovanie ÚPN obce:

Pre ďalší rozvoj obce bude potrebné zabezpečiť priestorové podmienky pre novú bytovú výstavbu najmä::

- v zastavanom území obce v prelukách a intenzifikácii jestvujúcich stavebných fondov
- formou nízkopodlažného bývania formou BD, resp v nadstavbách objektov OV v zastavanom území, príp. i na nových záberových plochách intravilánu i mimo zastavaného územia, najmä v lokalite:
 - B.01 – ZŠ v ZÚ obce
 - B.02 – ObÚ v ZÚ obce
 - A.10 – Polanka III – Juh, na južnom okraji mimo ZÚ obce (spolu s nízkopodlažným bývaním formou RD)
- formou nízkopodlažného bývania formou RD na nových záberových plochách intravilánu i mimo zastavaného územia, najmä v lokalitách:
 - A.01 – Hrubé pole I., na SZ okraji mimo ZÚ obce
 - A.02 – Hrubé pole II., na SZ okraji mimo ZÚ obce
 - A.03 – Hlavná – Za potok, na SZ okraji mimo ZÚ obce
 - A.04 – Západ I., na SZ okraji mimo ZÚ obce
 - A.05 – Malé pole – Za potok I, na severnom okraji v ZÚ obce
 - A.06 – Malé pole – Kostolná I, na severnom okraji mimo ZÚ obce
 - A.07 – Záhumnie, na SV okraji v ZÚ obce
 - A.08 – Pažitie II, na južnom okraji v ZÚ obce
 - A.09 – Polanka II, na južnom okraji v ZÚ obce
 - A.10 – Polanka III – Juh, na južnom okraji mimo ZÚ obce (spolu s nízkopodlažným bývaním formou BD a primeranej O.V.)
 - A.11 – Malé pole – Za potok II, na severnom okraji mimo ZÚ obce
 - A.12 – Malé pole – Kostolná II, na severnom okraji mimo ZÚ obce
 - A.13 – Diely, na severnom okraji mimo ZÚ obce (v prognóznom období)

- A.14 – Budmerická cesta (po oboch stranách) na severnom okraji mimo ZÚ obce (v prognóznom období)
- vrátane budovania nájomných a sociálnych bytov v rozsahu a lokalitách podľa potreby obce s možným členením realizácie v návrhovom období i prognóznom (výhľadovom) období.

Pre ďalší rozvoj obce bude potrebné vytvoriť priestorové podmienky pre rozvoj občianskej vybavenosti najmä:

- v zastavanom území obce v lokalitách:
 - B.01 – v centrálnej časti obce – dobudovanie základného a sociálneho vybavenia v priestore ZŠ
 - B.02 – v centrálnej časti obce – dobudovanie základného a sociálneho vybavenia v priestore ObÚ
 - B.03 – rekonštrukcia futbalového ihriska
 - B.05 – rozšírenie cintorína
- na záberových rozvojových plochách mimo zastavaného územia v lokalitách:
 - B.03 – rozšírenie a dobudovanie športovorekreačného areálu na severnom okraji (pri futbalovom ihrisku)
 - B.04 – rekonštrukcia a dobudovanie, príp. rozšírenie strelnice
 - B.06 – vybudovanie areálu a zariadení CR v priestore severného brehu VN Vištuk
 - B.07 – vybudovanie areálu a zariadenia CR v priestore SZ od ZÚ obce na severnej strane cesty III/5041
 - B.08 – vytvorenie územnopriestorových podmienok na vytvorenie chatovej oddychovo-rekreačnej zóny v priestore JZ brehu Vištuckého potoka pod lokalitou RD A.10 (mimo OP RBc Vištucký potok)
 - B.09 – vytvorenie územnopriestorových podmienok pre vytvorenie oddychovorelaxačnej zóny (priestoru) na JZ okraji VN Vištuk – od cesty III/06110
 - B.10 – vytvorenie územnopriestorových podmienok na vybudovanie športovorelaxačného areálu pri rekultivovanej skládke odpadu za nasledovných podmienok:
 - z rozvojového územia budú vylúčené plochy rekultivovanej skládky, kde nebudú umiestňované žiadne funkcie spojené s pobytom osôb
 - umiestnenie areálu motokrosu v tejto lokalite uvažované obcou, realizovať iba za predpokladu preukázania možnosti realizácie účinných protihlukových opatrení tak, aby sa dosiahla potrebná akustická ochrana obytných území
 - v rozptyle a v príslušnom priestore cesty III/5041 v ZÚ obce – obchodná vybavenosť, nevýrobné služby
 - v rozptyle v nových veľkých rozvojových lokalitách bytovej výstavby.

Pre ďalší rozvoj obce bude potrebné zabezpečiť priestorové podmienky pre rozvoj primárneho a sekundárneho sektora a podnikateľských zón najmä v rozsahu:

- rekonštrukciou existujúcich areálov, najmä v lokalite:
 - C.01 – areálu PD – vytvoriť podmienky na postupný rozvoj podnikateľských aktivít v pôvodnom areáli PD (podnikateľská zóna)
 - C.02 – rekonštrukcia areálu v lokalite Fajdal pre účely poľnohospodárskej veľkovýroby, najmä vinohradníctva, chov lovných zvier, špecifický CR
 - C.03 – rekonštrukcia areálu Silárd (najmä veľkochov ošípaných)
 - v rozptyle v ZÚ obce v priestore existujúcich zariadení pri zabezpečení podmienok ochrany životného prostredia príslušného obytného územia
- budovaním nových areálov a zón na záberových rozvojových plochách mimo zastavaného územia obce, najmä v lokalitách:
 - C.04 – priemyselný park pri PD (v prognóznom období)
 - C.05 – podnikateľská zóna v lokalite Západ (SZ od obce) na SZ okraji obce, pri ceste III/5402)

Pôvodne uvažovaná lokalita Polanka v priestore bývalej skládky odpadu uvažovaná ÚPN VÚC Bratislavský kraj na budovanie priemyselného parku miestneho významu, vzhľadom na stanovisko RÚVZ Bratislava, ako aj nevyhovujúcu dopravnú obsluhu v kolízii s existujúcim obytným územím, zosuvné a svahovité územie nereálna.

15. Požiadavky na riešenie bývania, občianskeho vybavenia, sociálnej infraštruktúry a výroby

Budúci rozvoj obce je potrebné usmerniť stanovením požiadaviek pre rôznorodé formy bývania, pre dobudovanie, modernizovanie a obnovu zariadení základnej OV, podnikateľské aktivity (s dôrazom na zhodnotenie existujúcich zariadení výroby, skladov a technickej vybavenosti, resp. výrobných areálov), cestovný ruch (s možnosťou prestavby starších a neobývaných domov na rekreačné, penziónové ubytovanie), rozvoj technickej infraštruktúry, služieb, športu (s možnosťou vytvorenia integrovaného športového areálu), rekreácie v prírodnom prostredí a pod.

Úlohy na riešenie a zásady pre spracovanie ÚPN obce:

Občianske vybavenie a sociálna infraštruktúra:

- v návrhovom období zachovať možnosť fungovania predškolského zariadenia v obci a rozšírenie jeho kapacity v súlade s uvažovaným nárastom počtu obyvateľov v predškolskom veku
- v návrhovom období riešiť rekonštrukciu existujúceho objektu a areálu ZŠ vrátane dobudovania športovísk stravovacích a technických priestorov:
- pre zabezpečenie nárokov na stredné a odborné školstvo riešiť autobusovú dopravu v potrebnom rozsahu
- vytvoriť podmienky pre vybudovanie priestorov pre činnosť ObÚ:
 - v súčasnej lokalite v novom polyfunkčnom objekte (s možnosťou združenia s novým zdravotným strediskom)
 - alt.
 - v priestoroch, ktoré vzniknú v nadstavbe KD
- vytvoriť územnopriestorové podmienky na vybudovanie zdravotného strediska v potrebnom rozsahu v centrálnej časti obce
- preveriť možnosti ďalšej nadstavby zariadenia KD pre potreby ObÚ a jeho dobudovanie o ďalšie kultúrne potreby (klubová činnosť), príp. sociálne služby (služby pre občanov v poproduktívnom veku)
- zabezpečiť územnopriestorové podmienky pre vytvorenie zariadenia poskytujúce služby pre občanov v poproduktívnom veku (opatrovateľské služby)
- nové zariadenia občianskej vybavenosti lokalizovať i do nových veľkých rozvojových lokalít bytovej výstavby
- v návrhovom období vytvoriť územnopriestorové podmienky na rozšírenie cintorína na vymedzenom území
- vytvoriť územnopriestorové podmienky na dobudovanie, príp. i rozšírenie existujúcich športovorekreačných areálov a zariadení
 - areál futbalového ihriska
 - areál strelnice
- vytvoriť územnopriestorové podmienky na vybudovanie športovorekreačného zariadenia, resp. areálu na severnom brehu VN Vištuk
- vytvoriť územnopriestorové podmienky na využitie plôch na južnom brehu VN Vištuk na oddychovorelaxačné účely
- vytvoriť územno-technické podmienky na vybudovanie zariadenia CR v lokalite Západ pri ceste III/5041 na SZ okraji obce
- budovať malé relaxačnoshportové plochy na nových veľkých záberových rozvojových plochách bývania
- vytvoriť možnosti využitia plôch pri rekultivovanej skládke na západnom okraji obce na oddychovorekreačné príp. športové účely.

Výroba:

- vytvoriť podmienky na postupnú premenu pôvodného areálu PD Vištuk na zmiešanú podnikateľskú zónu, zabezpečiť prevádzku areálu PD na existujúcich plochách a jeho ďalšiu prevádzku podmieniť zamedzením negatívneho vplyvu na životné územie obce a priľahlého obytného územia

- vytvoriť podmienky na vznik PP na východnej strane PD v prognóznom období
- vytvoriť podmienky na rozvoj podnikateľských aktivít v lokalite Fajdal v oblasti vinohradníctva a chovu trofejnej zveri, vrátane aktivít cestovného ruchu v tejto oblasti
- riešiť koexistenciu podnikateľských aktivít v lokalite Fajdal s jestvujúcimi rodinnými domami (zachovanie obytnej funkcie v limitovanom rozsahu, resp. jej transformácia premena na aktivity v poľnohospodárstve a CR)
- zabezpečiť podmienky na prevádzku chovu ošípaných vo vymedzenom areáli Silárd, vrátane jeho rozšírenia o plochy potrebné na vybudovanie nových kapacít hnojových nádrží
- definovať OP, resp. PHO areálu veľkochovu ošípaných v lokalite Silárd v súlade s platnou legislatívou, max. kapacitu prevádzky areálu riešiť iba v rozsahu, ktorý nebude kolidovať s jestvujúcim a rozvojovým obytným územím obce
- riešiť kolíziu veľkokapacitnej prevádzky chovu ošípaných s využívaním RBC Silárd a jestvujúcich objektov (poľovnícka chata a príslušené objekty)
- prevádzku poľnohospodárskej výroby v dotyku s obytným územím, alebo priamo v obytnom území (SHR) riešiť za podmienky nevytvárania negatívnych vplyvov na obytnú funkciu
- zabezpečiť odstránenie negatívnych vplyvov výroby a podnikateľských aktivít v primárnom sektore na príslušené obytné územie v obci (hluk, exhaláty, prašnosť, vibrácie, organoleptické zápachy, znečisťovanie povrchových a podzemných vôd).

Rekreácia a CR:

- podporiť rozvoj nevyužívaných objektov pre chalupníctvo a CR
- vytvoriť možnosti pre rozvoj agroturistiky a doplnkových športovo-rekreačných aktivít (cykloturistika, jazdectvo, poľovníctvo, turistika) v k.ú. obce
- preveriť možnosti využitia VN Vištuk a zapojiť ju do aktivít cestovného ruchu a turistiky pre účely:
 - rybárstvo
 - pobyt pri vode, vodné športy, vodná turistika
- vytvoriť podmienky pre budovanie zariadení a areálov služieb CR – penzióny, stravovacie zariadenia), orientované najmä na regionálne tradície (vinohradníctvo a pod.)
- zariadenia a areály rekreačných služieb a športu orientovať najmä do priestoru:
 - severne od obce, na severnej strane cesty III/5041 (v rámci podnikateľskej zóny)
 - severného brehu VN Vištuk
 - JZ brehu VN Vištuk
- vytvoriť podmienky na rozvoj podnikateľských aktivít v CR v lokalite Fajdal v oblasti vinohradníctva a chovu trofejnej zveri
- vytvoriť podmienky na dobudovanie, príp. i rozšírenie areálu strelnice
- vytvoriť podmienky na rekonštrukciu, rozšírenie a dobudovanie futbalového areálu na komplexné športové centrum
- riešiť kolíziu rekreačnej funkcie v lokalite RBC Silárd (poľovnícke zariadenie) s funkciou veľkochovu ošípaných na príslušenom území
- vytvoriť územnopriestorové podmienky na vytvorenie chatovej oddychovorekreačnej zóny na JZ strane Vištuckého potoka v lokalite pod ČOV.

16. Požiadavky z hľadiska životného prostredia

V oblasti odpadového hospodárstva je potrebné v návrhovom období:

- predpokladať ďalšie zvyšovanie množstva separovaných odpadov v obci a ich odvoz a zneškodňovanie na skládke odpadu mimo k.ú. Vištuk
- vytvoriť v návrhovom období podmienky na rekultiváciu uzavretej skládky odpadu na južnom okraji za ZÚ obce a jej dlhodobé monitorovanie, v lokalite skládky nenavrhovať žiadnu činnosť, ktorá by mohla narušiť rekultivovaný povrch telesa skládky
- zabezpečiť likvidáciu malých divokých skládok v k.ú. Vištuk
- zabezpečiť vytvorenie priestorových podmienok na vybudovanie zberného dvora
- zabezpečiť územnotechnické podmienky na separovaný zber odpadu
- vytvoriť podmienky na spracovanie organického odpadu v obci min. mobilnou technikou, s vymedzením potrebných plôch.

V oblasti ochrany pred hlukom je potrebné v návrhovom období:

- riešiť negatívny vplyv dopravy na ceste III/5041 a III/06110 v obytnom území obce odstránením bodových a líniových závad
- zabezpečiť, aby podnikateľské prevádzky v obytnom území obce a na príľahlom území (areál PD, budúci PP na príľahlých plochách) neboli zdrojom hluku pre jestvujúce a novonavrhované obytné i rekreačné územie.

V oblasti znižovania prašnosti v zastavanom území obce je potrebné v návrhovom období:

- eliminovať negatívny vplyv intenzívnej poľnohospodárskej veľkovýroby na obytné územie v dotyku obytného územia s poľnohospodárskou krajinou
- eliminovať dopady automobilovej dopravy na ceste III/5041 a III/06110 – pozdĺž celého úseku v zastavanom území obce odstránením bodových a líniových dopravných závad
- zabezpečiť, aby podnikateľské prevádzky v obci a na príľahlom území neboli zdrojom prašnosti pre príľahlé rozvojové obytné územie.

V oblasti znižovania vibrácií v zastavanom území obce je v návrhovom období potrebné:

- eliminovať negatívny vplyv automobilovej dopravy na ceste III/5041 a III/06110 – pozdĺž celého úseku v zastavanom území obce odstránením bodových a líniových dopravných závad
- zabezpečiť, aby budúce podnikateľské prevádzky v obci a na príľahlom území neboli zdrojom vibrácií pre príľahlé rozvojové obytné územie.

V oblasti odstraňovania organoleptického zápachu v obytnom území obce je v návrhovom období potrebné:

- živočíšnu výrobu v jestvujúcom poľnohospodárskom areále Silárd zabezpečovať iba v množstvách so stanoveným ochranným pásmom nezasahujúcim urbanizované územie obce
- prípadnú živočíšnu výrobu v jestvujúcom poľnohospodárskom areále Fajdal zabezpečovať iba v množstvách so stanoveným ochranným pásmom nezasahujúcim urbanizované územie obce
- neumiestňovať živočíšnu výrobu malých a stredných SHR do obytného územia.

V oblasti ochrany podpovrchových vôd na území obce v návrhovom období je potrebné:

- zabezpečiť na jestvujúcich i nových záberových rozvojových plochách komplexné vybudovanie celoobecnej splaškovej kanalizácie napojenej na obecnú ČOV alebo na spoločnú ČOV mikroregiónu v obci Báhoň
- dosiahnuť, aby živočíšna výroba v areáli živočíšnej výroby Silárd bola vybavená účinnou funkčnou a udržiavanou koncovkou na zachytávanie a likvidáciu živočíšneho odpadu
- dosiahnuť, aby prípadná živočíšna výroba v areáli živočíšnej výroby Fajdal (chov lovej zveri) bola vybavená účinnou funkčnou a udržiavanou koncovkou na zachytávanie a likvidáciu živočíšneho odpadu.

17. Osobitné požiadavky z hľadiska ochrany PPF a LPF

Poľnohospodársku pôdu možno použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu.

Pri návrhu nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy je potrebné:

- chrániť pôdu zaradenú podľa kódu BPEJ do 1. – 4. kvalitatívnej skupiny
- riešiť v prípade možnosti alternatívne umiestnenie stavby na poľnohospodárskej pôde za hranicou zastavaného územia obce so zreteľom na ochranu najkvalitnejších poľnohospodárskych pôd a vyhodnotiť dôsledky pre poľnohospodársku pôdu pre každú alternatívu
- nenarušovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy jej delením
- zabezpečiť prístup na neprístupné hony v prípade rozdelenia honov vybudovaním účelových poľných ciest.

V riešenom území sa nachádza LPF vo veľmi malom rozsahu.

Tieto plochy PPF je potrebné zachovať i v návrhovom období.

Pri úprave pozemkov bude potrebné riešiť ochranu poľnohospodárskej pôdy pred veternou eróziou sústavou vetrolamov v nadväznosti na prvky ÚSES.

18. Požiadavky na riešenie vymedzených častí územia obce, ktoré je potrebné riešiť v podrobnosti územného plánu zóny

Počas spracovania ÚPN-O budú vymedzené časti územia obce, ktoré bude potrebné riešiť územným plánom zóny. Takýmito lokalitami budú najmä lokality:

- rozsiahlejšej obytnej výstavby na disponibilných plochách v zastavanom území a na záberových plochách priľahlých k existujúcemu zastavanému územiu
- rozvoja aktivít rekreácie a cestovného ruchu na záberových plochách mimo ZÚ

Rozvojové zámery v ostatnom území obce, kde nebude potrebné spracovať ÚPN-Z, bude možné zabezpečovať formou spracovania urbanistických štúdií usporiadania konkrétnych priestorov (vrátane úpravy hlavných verejných priestorov obce).

19. Požiadavky na určenie regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

Návrh ÚPN O bude diferencovane určovať konkrétne regulatívy funkčnopriestorového riešenia.

ÚPN-O bude formulovať prehľadné zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia formou typológie využitia územia, ktorého základným priestorovým prvkom budú jasne vymedzené urbanistické bloky, so stanovenými typmi základného a podrobného funkčného využitia (prípustné využitie, podmiennečne prípustné a neprípustné využitie), prípadne v zložitom a náročnom priestore i stanovené základné odborné hmotovo-priestorové a kompozičné zásady v konkrétnom presne vymedzenom území.

20. Požiadavky na vymedzenie plôch pre verejnoprospešné stavby

ÚPN VÚC vymedzuje nasledovné verejnoprospešné stavby pre obec Vištuk (v k.ú. Vištuk):

- vybudovanie kanalizácie v obci Vištuk
- trasy verejných vodovodov
- stavby a zariadenia na zneškodňovanie, recykláciu, dotriedňovanie a kompostovanie odpadov.

Okrem toho budú v ÚPN-O vymedzené i ďalšie verejnoprospešné stavby v zmysle platnej legislatívy na plochách, kde sa bude realizovať výstavba sietí a rozvodov verejného technického vybavenia, cestných komunikácií, úprava jestvujúcich a novovymedzených verejných priestorov, sociálna vybavenosť obce ako aj realizácia protipovodňových úprav a opatrení, ekostabilizačných opatrení v krajine a budovania systému ekologickej stability v riešenom území.

21. Požiadavky na rozsah a úpravu dokumentácie územného plánu

Počas spracovania ÚPN – O sa nepredpokladá potreba variantného riešenia problémov rozvoja. Územný plán obce Vištuk bude preto vypracovaný v jednej etape:

- návrh ÚPN – O

Rozsah a formu ÚPN určuje príslušná legislatíva a platná metodika.

Grafická časť bude spracovaná v:

- M 1 : 5 000 (zastavané územie a príslušné plochy – hlavné výkresy)
- M 1 : 10 000 (katastrálne územie obce Vištuk – výkres záujmového územia, výkres krajinnokoologický komplex).

Predpokladaná štruktúra a min. rozsah ÚPN O Vištuk:

A. Textová časť

A.1. Základné údaje

A.1.1. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši

A.1.2. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

A.1.3. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním ÚPN O

A.2. Riešenie územného plánu obce

A.2.1. Vymedzenie riešeného územia

A.2.2. Vázby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí ÚPN VÚC Bratislavského kraja

A.2.3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady

A.2.3.1. Scenár rozvoja (dynamika rastu obyvateľstva)

A.2.3.2. Bytový fond

A.2.4. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy

A.2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového rozvoja

A.2.5.1. Základná urbanistická koncepcia a kompozícia obce

A.2.5.2. Vymedzenie potrieb bývania, občianskej vybavenosti, rekreácie, výroby

A.2.5.3. Zásady ochrany a využitia kultúrno-historických a prírodných hodnôt

A.2.6. Návrh funkčného využitia územia

A.2.7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou a rekreácie

A.2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce

A.2.9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

A.2.10. Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami

A.2.11. návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

A.2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

A.2.12.1. Doprava

A.2.12.2. Vodné hospodárstvo

A.2.12.3. Energetika

A.2.12.4. Telekomunikácie

A.2.13. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

A.2.14. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

A.2.15. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

A.2.16. Vyhodnotenie perspektívneho použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely

A.2.17. Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov

A.2.18. Návrh záväznej časti

B. Grafická časť

B.01. Výkres širších vzťahov

M 1:10 000

B.02. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

M 1:5 000

B.03. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia

M 1:5 000

B.04. Výkres riešenia verejného technického vybavenia – vodné hospodárstvo

Územný plán obce Vištuk

Zadanie

ČISTOPIS

M 1:5 000

B.05. Výkres riešenia verejného technického vybavenia – energetika a spoje

M 1:5 000

B.06. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov ÚSES

M 1:10 000

B.07. Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

M 1:5 000

C. Závazná časť ÚPN O Vištuk

C.01. Textová časť

C.02. Grafická časť – Limity a regulatívy rozvoja

M 1:5 000

C.03. Schéma záväzných častí