

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE **KRAKOVANY**

ZMENY A DOPLNKY 14/2023

ZÁKLADNÉ ÚDAJE
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

NÁVRH

14a/2023 – lokalita B4 – Krakovianske záhumenice
14b/2023 – lokalita K - kompostáreň
14c/2023 – lokalita B3 – Staré konopisko

OBSTARÁVATEĽ: OBEC KRAKOVANY
SPRACOVATEĽ: A5 ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA
DÁTUM: MAREC 2024

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 14/2023	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	3
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	4

2. Návrh riešenia zmeny 14/2023

Vymedzenie riešeného územia	5
Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	5
Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	5
Návrh riešenia a zmeny funkčného využitia	6
Vymedzenie zastavaného územia obce	6
Vymedzenie ochranných pásiem	6
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami ...	7
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	7
Verejné dopravné a technické vybavenie	7
Doprava	7
Technické vybavenie	7
Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	7
Vymedzenie prieskumných, chránených lož.území a dobývacích priestorov	8
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	8
Perspektívne použitie PP na nepoľnohospodárske účely	9
Návrh záväznej časti	11

Grafická časť zmeny 14/2023

1. Širšie vzťahy	1: 50 000
2. Komplexný návrh priestorového usporiadania	1: 5 000
3. Doprava	1: 5 000
4. Vodné hospodárstvo	1: 5 000
5. Energetika, telekomunikácie	1: 5 000
6. Perspektívne využitie PF na nepoľnohosp. účely	1: 5 000
7. Schéma záväzných častí a VPS	1: 7 500

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD

Osoba odborne spôsobilá, pomocou ktorej zabezpečuje obecný úrad obce Krakovany obstaranie územnoplánovacej dokumentácie:

Anna Javorková

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 14/2023 územného plánu

Predmetom zmeny 14/2023 Územného plánu obce Krakovany, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú príslušné časti plochy mimo i zastavaného územia obce Krakovany, katastrálnom území Krakovany vrátane súvisiacich funkčnopriestorových a územnotechnických investícií.

Zmena 14a/2023 – lokalita B4 – Krakovianske Záhumenice – navrhovaná zmena ruší celú lokalitu a vyníma ju z územného plánu. Lokalita B4 bola zaradená do ÚPN-O Krakovany ZaD 2/2007 o celkovej ploche 13,1010 ha. Z toho:

v zastavanom území	5,8725 ha	orná pôda, záhrady
mimo zastavané územie	7,2285 ha	orná pôda

Zmena 14b/2023 – lokalita K – Kompostáreň – na uvedenej ploche sa rozšíri pôvodný areál kompostárne o plochu 2,4400 ha – verejnoprospešná stavba.

Zmena 14c/2023 – lokalita B3 – Staré konopisko – navrhovaná ZaD rieši rozšírenie pôvodne navrhovanej lokality B3 o plochu 0,5470 ha. Na riešenej ploche sa uvažuje s výstavbou objektov na bývanie, rodinné domy, bytové domy do 3.NP.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Krakovany existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce z roku 2005. Územný plán obce Krakovany bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Krakovanoch uznesením č.9/2005 zo dňa 15.12.2005. Ku dnešnému dňu boli spracované tieto zmeny a doplnky ku schválenému územnému plánu obce:

1/2006 – Zmena funkčného využitia územia č.p.269, spracovaná v máji 2006, schválená obecným zastupiteľstvom v Krakovanoch uznesením č.9/2006 zo dňa 31.08.2006

2/2007 – Zmena funkčného využitia územia Krakovianske Záhumenice, spracovaná v júni 2007, schválená obecným zastupiteľstvom v Krakovanoch uznesením č.10/2007 zo dňa 20.08.2007.

3/2008 – Zmena funkčného využitia územia priemyselná zóna Predné diely I, spracovaná v rokoch 2008 až 2014, schválená obecným zastupiteľstvom v Krakovanoch uznesením č.51/6/2014 zo dňa 08.08.2014.

4/2008 – Zmena funkčného využitia územia priemyselná zóna Predné diely II, v súčasnosti sú pozastavené práce na spracovaní zmeny územnoplánovacej dokumentácie.

5/2009 – Zmena funkčného využitia územia Horné pole II, spracovaná v máji 2009, schválená obecným zastupiteľstvom v Krakovanoch uznesením č.6/2009 zo dňa 28.05.2009.

6/2010 – Zmena funkčného využitia územia Horné pole II, spracovaná v auguste 2010, schválená obecným zastupiteľstvom v Krakovanoch uznesením č.7/2010 zo dňa 26.08.2010.

7/2010 – Zmena funkčného využitia územia P8 Chateau Krakovany a R2 Horné diely, zmena regulatívov P7 Horné pole II, spracovaná v novembri 2010, schválená obecným zastupiteľstvom v Krakovanoch uznesením č.11/2010 zo dňa 15.12.2010.

8/2011 – B1 Strážovské Záhumenice, P4 Jutrá, – spracovaná v marci 2010, schválená obecným zastupiteľstvom v Krakovanoch uznesením č.17/2/2011 zo dňa 07.04.2011.

9/2012 – súbor zmien, - spracovaných v marci 2013, schválené obecným zastupiteľstvom v Krakovanoch uznesením č.4/1/2013 zo dňa 28.03.2013.

10/2014 – súbor zmien, - spracovaných v septembri 2014, schválené obecným zastupiteľstvom v Krakovanoch uznesením č.68/8/2014 zo dňa 23.10.2014.

11/2016 – súbor zmien, - spracovaných v septembri 2016, schválené obecným zastupiteľstvom v Krakovanoch uznesením č.12/1/2017 zo dňa 24.02.2017.

12/2017 - ZD, zberný dvor – verejnoprospešná stavba - spracovaná v decembri 2017, schválená obecným zastupiteľstvom v Krakovanoch uznesením č.93/82017 zo dňa 20.12.2017.

13/2018 – súbor zmien, - spracovaných v marci 2021, schválené obecným zastupiteľstvom v Krakovanoch uznesením č.33/3/2021 zo dňa 08.04.2021.

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Krakovany v zásade rešpektuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadaním. Požiadavky na rozvoj bývania (B3), a plôch technickej vybavenosti obce (K) sú z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a zachovania kultúrnych pamiatok rešpektované v plnom rozsahu schváleného Zadania.

Navrhované rozvojové plochy riešených ZaD 14/2023 nevytvárajú nové funkčné štruktúry v území.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 13/2018

Vymedzenie riešeného územia

Zmena 14a/2023 – lokalita B4 – Krakovianske záhumenice

Riešená zmena je situovaná v i mimo zastavaného územia obce, v severovýchodnej časti katastra Krakovany. Navrhovaná zmena ruší celú lokalitu a vyníma ju z územného plánu. Lokalita B4 bola zaradené do ÚPN-O Krakovany ZaD 2/2007 o celkovej ploche 13,1010 ha. Z toho:

v zastavanom území	5,8725 ha	orná pôda, záhrady
mimo zastavané územie	7,2285 ha	orná pôda

Zmena 14b/2023 – lokalita K - Kompostáreň

Plocha zmeny je situovaná severozápadne od obytného územia obce v k.ú. Krakovany. Rozšírenie plochy kompostárne je riešené na časti parcele reg.“C“ č.731/16, na ploche 2,4400 ha – orná pôda mimo zastavané územie obce.

Zmena 14c/2023 – lokalita B3 – Staré konopisko

Plocha zmeny je situovaná pri juhovýchodnom okraji zastavného územia obce v priamom dotyku pôvodnej lokality B3. Rozšírenie obytnej plochy je riešené na parcele reg.“C“ č.1045

/208, na ploche 0,5740 ha – orná pôda mimo zastavané územie obce.

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Obec Krakovany je územne začlenená do územia Trnavského samosprávneho kraja, ktorý má platný Územný plán regiónu Trnavského samosprávneho kraja, uznesenie č.149/2014/08 zo dňa 17.12.2014.

Navrhované zmeny rešpektujú nadradený územný plán v plnom rozsahu a v zmysle: čl.1.4.12 – Rešpektovať a podporovať centrá osídlenia zaradené v ÚPN-R TTSK do ôsmej skupiny.....

- okres Piešťany**Krakovany**.....

- ako urbanizované centrum štruktúry osídlenia menšieho významu v rozsahu pre bývanie vo vidieckom prostredí.....

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania celého zastavaného územia obce Krakovany sa navrhovanou zmenou nemení.

Návrh riešenia a zmeny funkčného využitia

Zmena 14a/2023 – lokalita B4 – Krakovianske záhumenice

Navrhovaná zmena ruší celú lokalitu a vyníma ju z územného plánu. Lokalita B4 bola zaradená do ÚPN-O Krakovany ZaD 2/2007 o celkovej ploche 13,1010 ha. Z toho:

v zastavanom území	5,8725 ha	orná pôda, záhrady
mimo zastavané územie	7,2285 ha	orná pôda

Vzhľadom na nevhodné stavebnotechnické podmienky územia, najmä však na nedostatočný priestor pre vybudovanie miestnej komunikácie je v tejto lokalite výstavba nereálna.

V pôvodnom ÚPN bola plocha lokality špecifikovaná ako obytná plocha pre výstavbu rodinných domov. Návrhom zmeny sa mení jej funkčné využitie z obytnej plochy na plochu záhrad a plochu poľnohospodárskej výroby – ornej pôdy.

Zmena 14b/2023 – lokalita K – Kompostáreň

Na uvedenej ploche sa rozšíri pôvodný areál kompostárne o plochu 2,4400 ha.

V pôvodnom ÚPN-O je táto plocha špecifikovaná ako orná pôda mimo zastavané územie. Navrhovanou zmenou sa mení funkčné využitie ornej pôdy mimo zastavané územie obce na funkčné využitie technickej vybavenosti obce – kompostárne..

Zmena 14c/2023 – lokalita B3 – Staré konopisko

Navrhovaná zmena rieši rozšírenie pôvodne navrhovanej lokality B3 o plochu 0,5470 ha. Na riešenej ploche sa uvažuje s výstavbou objektov na bývanie, rodinné domy, bytové domy do 3.NP.

V pôvodnom ÚPN-O je táto plocha špecifikovaná ako orná pôda mimo zastavané územie. Navrhovanou zmenou sa mení funkčné využitie ornej pôdy mimo zastavané územie obce na funkčné využitie obytných plôch.

Vymedzenie zastavaného územia obce

Navrhovanou zmenou nedôjde k rozšíreniu zastavaného územia obce.

Zmenšenie zastavaného územia obce	zmena 14a/2023	-7,2285 ha
Zväčšenie zastavaného územia obce	zmena 14b/2023	+2,4400 ha
	zmena 14c/2023	+0,5470 ha

V rámci návrhu ZaD 14/2023 dôjde k zmenšeniu zastavaného územia obce na ploche:
+4,2415 ha

Vymedzenie ochranných pásiem

Vymedzenie v súčasnosti platných ochranných pásiem a chránených území sa riešením navrhovaných zmien nemení. Je nutné rešpektovať v lokalite Kompostárne ochranné a bezpečnostné pásma VTL plynovodu a vzdušného VN vedenia.

Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami ostávajú pôvodné, bez zmeny oproti platnému územnému plánu.

Je nutné dodržiavať všetky predpisy a ustanovenia stanovené legislatívou s platnosťou v dobe realizácie jednotlivých rozvojových zámerov.

Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Riešené lokality sa nachádzajú na území s 1.stupňom ochrany v zmysle zákona č.543/2002 Z.z.o ochrane prírody a krajiny a nezasahujú do žiadnej osobitne chránenej časti prírody a krajiny, chráneného vtáčieho územia, územia európskeho ani národného významu.

Verejné dopravné a technické vybavenie

Dopravné riešenie

Zmena 14a/2023 – lokalita B4 – Krakovianske záhumenie

Pre riešenie lokality sa rušia pôvodne navrhované dopravné koridory

Zmena 14b/2023 – lokalita K – Kompostáreň

Pre lokalitu K ostáva pôvodný prístup cez jestvujúcu účelovú komunikáciu.

Zmena 14c/2023 – lokalita B3 – Staré konopisko

V lokalite B3 bude rozšírený komunikačný priestor pokračovaním z pôvodnej lokality do návrhu rozšírenia plochy výstavby.

Technické vybavenie

Zmena 14a/2023 – lokalita B4 – Krakovianske záhumenie

Pre riešenie lokality sa rušia pôvodne navrhované rozvody technickej infraštruktúry.

Zmena 14b/2023 – lokalita K – Kompostáreň

Pre lokalitu K sa nerieši technické vybavenie.

Zmena 14c/2023 – lokalita B3 – Staré konopisko

V lokalite B3 bude riešené rozšírenie technickej infraštruktúry pokračovaním z pôvodnej lokality do návrhu rozšírenia plochy výstavby.

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie sa navrhovanou zmenou 14/2023 oproti pôvodnému schválenému územnému plánu nemení.

Odpadové hospodárstvo

Obec má upravené nakladanie s komunálnym odpadom a drobnými stavebnými odpadmi, vznikajúcimi v obci cez "Program odpadového hospodárstva", spracovaného v zmysle vyhl. MŽP SR č.283/2001 o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch. Návrhom uvedených zmien v rámci zmeny 14/2023 sa koncepcia odpadového hospodárstva v obci nemení.

Ochrana ovzdušia

Vzhľadom na charakter zmien riešeného územia sa nepredpokladajú negatívne vplyvy ako prašnosť, hluk, vibrácie... na okolité prostredie.

Povrchové vody

V rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku je potrebné realizovať opatrenia na zadržanie „pridaného odtoku“ v území tak, aby odtok z daného územia do recipientu nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.).

Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Navrhované plochy zmeny 14/2023 nezasahujú do žiadneho chráneného územia dobývacieho priestoru, alebo ložiskového územia.

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Na riešenom území katastra obce Krakovany sa nenachádzajú územia, ktoré by si vyžadovali zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové, alebo územie znehodnoteného ťažbou.

Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP na nepoľnohospodárske účely

Vzhľadom na lokalizáciu riešených území ZaD 14/2023 je nutné riešiť ochranu pôdneho fondu. Riešené lokality sú situované mimo zastavaného územia obce.

Pri využívaní riešených území dôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy:

Zmena 14b/2023	+2,4400 ha	orná pôda mimo zast.územie
Zmena 14c/2023	+0,5470 ha	orná pôda mimo zast.územie

Pri využívaní riešeného územia dôjde ku vráteniu pôdneho fondu:

Zmena 14a/2023	-7,2285 ha	orná pôda mimo zast.územie
----------------	------------	----------------------------

V rámci návrhu ZaD 14/2023 dôjde ku vráteniu ornej pôdy na ploche **4,2415 ha**.

Neuvedené state riešenia územného plánu obce Krakovany z r.2005, schváleného obecným zastupiteľstvom uznesením č.9/2005 zo dňa 15.12.2005, vrátane následne schválených zmien ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu.

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI – ZaD 14/2023

V znení textu sú oproti pôvodne schválenej záväznej časti doplnené, príp. upravené texty určenia podmienok využitia jednotlivých plôch v území tučnou kurzívou.

Neuvedený text záväznej časti ostáva v platnosti v plnom znení pôvodného textu vrátane následných zmien.

II. URČENIE PODMIENOK VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

II-1.2 Zásady a regulatívy pre lok. bytovej výstavby B1,B2,B3,B5,B6:

Zmena 14c/2023 – dopĺňa sa:

V lokalitách B2,B5,B6 sa uvažuje výhradne s výstavbou rodinných domov, v lokalite B1 a B3 s výstavbou rodinných a bytových domov za týchto podmienok:

- pri tvorení nových parciel rešpektovať súčasné majetkoprávne vzťahy, vytváranie nových parciel zlučovaním jestvujúcich

- rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, dodržiavať uličný charakter zástavby, nerealizovať stavebné objekty:

- rodinných domov nad dve nadzemné podlažia, druhé nadzemné podlažie riešiť ako obytné podkrovie, *alternatívne ustupujúce podlažie*
- bytových domov nad tri nadzemné podlažie, *tretie podlažie riešiť ako podkrovie, resp. ustupujúce podlažie*

- neprekročiť koeficient zastavanosti parcely /pomer zastavaných a spevnených plôch k ploche parcely/:

- rodinného domu - max. 0,5
- bytového domu - *max. 0,6*

- **prípustné funkcie** - primárne - obytná, rodinné a bytové domy, k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, verejné dopravné a technické vybavenie, verejná zeleň a detské ihriská

- **podmienečne vhodné** - doplnkové občianske vybavenie, maloobchodné, sociálne a zdravotnícke služby, pri plochách rodinných domov pestovanie plodín, drobných chovov

- **nepripustné funkcie** - všetky ostatné

II-1.3 Zásady a regulatívy pre lokalitu bytovej výstavby B4:

Zmena 14a/2023 – ruší sa celý text v plnom rozsahu

VII. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Zmena 14/2023 – dopĺňa sa za posledný odsek:

Navrhovanou zmenou nedôjde k rozšíreniu zastavaného územia obce.

Zmenšenie zastavaného územia obce	zmena 14a/2023	-7,2285 ha
Zväčšenie zastavaného územia obce	zmena 14b/2023	+2,4400 ha
	zmena 14c/2023	+0,5470 ha

V rámci návrhu ZaD 14/2023 dôjde k zmenšeniu zastavaného územia obce na ploche:
+4,2415 ha

IX. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY
Zmena 14b/2023 – dopĺňa sa za posledný odsek:

- plocha rozšírenia kompostoviska

XI. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY
Zmena 14b/2023 – dopĺňa sa:

- rozšírenie kompostoviska