



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KOSTOLNÉ KRAČANY

ZMENY A DOPLNKY Č. 1/2017

ktorými sa mení a dopĺňa ÚPN obce Kostolné Kračany,
schválený uznesením OZ v Kostolných Kračanoch č. 6/2003/OZ zo dňa 11.11.2003

OBSAH:

Textová časť:

A. Smerná textová časť:

1. Základné údaje

- 1.1 Dôvody na obstaranie ÚPN (str. 4)
- 1.2 Hlavné ciele riešenia - rozvojový program obstarávateľa (str. 4)
- 1.3 Zhodnotenie doteraz spracovaných súvisiacich materiálov (str. 5)
- 1.4 Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním (str. 5)

2. Riešenie ÚPN obce

- 2.2 Požiadavky vyplývajúce z návrhu ÚPN regiónu na územie obce vrátane výstupov zo záväznej časti (str. 6)
- 2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja obce (str. 6)
- 2.8 Vymedzenie územia pre zástavbu (str. 6)
- 2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia (str. 6)
 - 2.12.1 Doprava (str. 6)
 - 2.12.2 Vodné hospodárstvo (str. 7)
 - 2.12.3 Energetika (str. 7)
 - 2.12.4 Telekomunikácie (str. 7)
- 2.15 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely (str. 7)

B. Záväzná textová časť:

2.17. Záväzná časť

- 2.17.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania (str. 10)
- 2.17.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia (str. 10)
- 2.17.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti (str. 11)
- 2.17.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia (str. 11)
- 2.17.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia (str. 12)
- 2.17.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt (str. 12)
- 2.17.7 Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability (str. 12)
- 2.17.8 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie (str. 13)
- 2.17.9 Vymedzenie zastavaného územia obce (str. 13)
- 2.17.10 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 13)
- 2.17.11 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny (str. 13)
- 2.17.12 Vymedzenie častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa (str. 14)

Grafická časť (samostatné prílohy):

Smerná grafická časť

- 1. Širšie vzťahy
- 2. Komplexný urbanistický návrh
- 3. Verejné dopravné vybavenie
- 4. Verejné technické vybavenie – vodné hospodárstvo
- 5. Verejné technické vybavenie – energetika, telekomunikácie
- 6. Ochrana prírody – návrh MÚSES
- 7. Návrh na vyňatie poľnohospodárskej pôdy

Záväzná grafická časť

- 8. Schéma záväzných častí.

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov dokumentácie

ÚPN obce Kostolné Kračany - Zmeny a doplnky č. 1/2017 (ďalej len „Zmeny a doplnky č. 1/2017“).

Obstarávateľ dokumentácie

Obec Kostolné Kračany

Obecný úrad Kostolné Kračany, 930 03 Kostolné Kračany 149

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov: Ing. Miroslava Valková, Horná 81, 974 01 Banská Bystrica (registračné číslo: 300).

Spracovateľ dokumentácie

ÚPn s.r.o.

Drotárska cesta 37, 811 02 Bratislava

Zodpovedný riešiteľ:

Ing. arch. M. Dudášová, autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0734 AA 0230.

Riešiteľský kolektív:

Ing. arch. M. Dudášová

Ing. arch. P. Beňová.

Forma spracovania „Zmien a doplnkov č. 1/2017“:

Textová časť obsahuje v smernej časti v kapitole 1.2. „Hlavné ciele riešenia – rozvojový program obstarávateľa“ prehľadné zhrnutie spracovania ZaD ÚPN obce. Smerná časť je spracovaná formou úprav dotknutých kapitol (kapitoly, ktoré nie sú úpravami dotknuté, nie sú v textovej časti uvádzané). Záväzná časť je spracovaná formou ZaD všetkých kapitol záväznej časti platného ÚPN. Grafická časť je spracovaná formou priesvitiek na výrezy výkresov platného ÚPN.

Predmetom pripomienkového konania sú vyznačené zmeny v texte a zmeny grafickej časti uvedené na priesvitkách.

Použité skratky a termíny:

ÚPN = územný plán

ÚPD = územno-plánovacia dokumentácia

PD = projektová dokumentácia

ÚP a SP = územné plánovanie a stavebný poriadok

ZaD = zmeny a doplnky

Plocha pre rozvojové zámery = priestorový celok regulácie = funkčná a priestorovo homogénna jednotka (blok), ktorá predstavuje základnú územno-plánovacia jednotku v území, vymedzenú na základe existujúceho stavu ako aj na základe navrhutej urbanistickej koncepcie ÚPN.

Funkčné a priestorovo homogénne jednotky (regulačné bloky) sú vymedzené na základe nasledovných kritérií:

- hranicu regulačných blokov v rámci urbanizovaného územia (existujúca a navrhovaná urbanistická štruktúra) tvorí prevažne rovnaký charakter využitia
- hranicu regulačných blokov v rámci neurbanizovaného územia tvoria prevažne prirodzené ohraničenia (lesy, poľnohospodárska krajina ...).

A. SMERNÁ TEXTOVÁ ČASŤ

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 Dôvody na obstaranie ÚPN

>> *Za pôvodný text kapitoly č. 1.1. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>*

Obec Kostolné Kračany je podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obstarávateľom ÚPD obce. V zmysle § 30 stavebného zákona má orgán územného plánovania sledovať, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady v území, resp. najmenej raz za štyri roky preskúmať ÚPN, či nie sú potrebné jeho ZaD alebo či netreba obstarat' nový ÚPN.

ÚPN obce Kostolné Kračany bol šesť krát aktualizovaný. Na základe podnetu na vytvorenie nových obytných zón (D1,D2,D3,D4,D5,D6-1/2017), novej výrobnéj zóny skleníkového hospodárstva a skladov, obec obstarala ZaD platného ÚPN obce.

Časový horizont ÚPN obce Kostolné Kračany v znení ZaD sa predpokladá **do r. 2030**.

1.2 Hlavné ciele riešenia – rozvojový program obstarávateľa

>> *Za pôvodný text kapitoly č. 1.2. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>*

Pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ sme zvolili označenie „Dx-1/2017 (Dx = poradové číslo **doplnku** lokality, 1/2017 = poradové číslo ZaD).

Hlavným cieľom „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ je najmä vytvoriť nové obytné zóny na území obce tak, aby bolo zabezpečené vzájomné prepojenie miestnych častí obce (čím by sa vytvorila kompaktná zástavba a využili by sa existujúce komunikácie a inžinierske siete) a rozšíriť výrobnú zónu obce o plochy skleníkového hospodárstva a skladov.

Hlavné ciele riešenia „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ sú definované v nasledujúcej tabuľke:

| Ozn. v zmysle platného ÚPN | Ozn. v zmysle ZaD č. 1/2017 | Výmera v ha | Prevládajúca funkcia v zmysle platného ÚPN | Prevládajúca funkcia v zmysle ZaD č. 1/2017 |
|----------------------------|-----------------------------|-------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|
| -- | D1-1/2017 | 0,9839 | N1 – plochy poľnohospodárskej pôdy | B – Bývanie |
| -- | D2-1/2017 | 1,4363 | N1 – plochy poľnohospodárskej pôdy | B – Bývanie |
| -- | D3-1/2017 | 1,8978 | N1 – plochy poľnohospodárskej pôdy | B – Bývanie |
| -- | D4-1/2017 | 0,7466 | N1 – plochy poľnohospodárskej pôdy | B – Bývanie |
| -- | D5-1/2017 | 0,6948 | N1 – plochy poľnohospodárskej pôdy | B – Bývanie |
| -- | D6-1/2017 | 3,4545 | N1 – plochy poľnohospodárskej pôdy | B – Bývanie |
| -- | D7-1/2017 | 6,2695 | N1 – plochy poľnohospodárskej pôdy | SH – Skleníkové hospodárstvo, sklady |

Po spracovaní „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ budú tieto prerokované podľa § 22 v súvislosti s § 31 stavebného zákona s verejnosťou a dotknutými orgánmi. Po prerokovaní budú predložené na posúdenie dodržania postupu obstarávania Okresnému úradu Trnava, odboru výstavby a bytovej politiky a následne predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Kostolných Kračanoch.

1.3 Zhodnotenie doteraz spracovaných súvisiacich materiálov

>> Za pôvodný text kapitoly č. 1.3. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

Pre vypracovanie „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ boli použité nasledujúce podklady:

- „ÚPN sídelného útvaru Kostolné Kračany“, dátum spracovania: 1980
- „ÚPN obce Kostolné Kračany – Zmeny a doplnky“, dátum spracovania: 2003, spracovateľ: Ing. arch. Monika Dudášová a kol., schválený v roku 2003
- „ÚPN obce Kostolné Kračany – Zmeny a doplnky 1/2004“, dátum spracovania: 2004, spracovateľ: Ing. arch. Monika Dudášová a kol., schválený v roku 2005.
- „ÚPN obce Kostolné Kračany – Zmeny a doplnky 1/2005“, dátum spracovania: 2005, spracovateľ: Ing. arch. Monika Dudášová a kol., schválený v roku 2008.
- „ÚPN obce Kostolné Kračany – Zmeny a doplnky 1/2007“, dátum spracovania: 2007, spracovateľ: Ing. arch. Monika Dudášová a kol., schválený v roku 2007.
- „ÚPN obce Kostolné Kračany – Zmeny a doplnky 1/2008“, dátum spracovania: 2008, spracovateľ: Ing. arch. Monika Dudášová a kol., schválený v roku 2009.
- „ÚPN obce Kostolné Kračany – Zmeny a doplnky 1/2011“, dátum spracovania: 2011, spracovateľ: Ing. arch. Monika Dudášová a kol., schválený v roku 2012.
- „ÚPN obce Kostolné Kračany – Zmeny a doplnky 1/2015“, dátum spracovania: 2015, spracovateľ: DMTeam s.r.o., schválený v roku 2016.
- Závazná časť „ÚPN regiónu TTSK“, vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Trnavského samosprávneho kraja č. 33/2014.

Doteraz platná ÚPD na úrovni ÚPN obce – ÚPN sídelného útvaru Kostolné Kračany – bol spracovaný v roku 1980. Pôvodný ÚPN bol jeden krát komplexne aktualizovaný (nakoľko bol časovo prekonaný a nespĺňal aktuálne požiadavky pre usmerňovanie územného rozvoja a starostlivosti o životné prostredie tak, ako to ukladá príslušná územnoplánovacia legislatíva) – zmenami a doplnkami z roku 2003 a následne bolo spracovaných a schválených niekoľko ZaD (1/2004, 1/2005, 1/2007, 1/2008, 1/2011, 1/2015).

Komplexne aktualizovaný „ÚPN SÚ Kostolné Kračany“ (ÚPN obce Kostolné Kračany – zmeny a doplnky z roku 2003) je aj naďalej vhodnou dokumentáciou na usmerňovanie územného rozvoja obce Kostolné Kračany. Riešené územie „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ je len doplnkom platného ÚPN v znení neskorších ZaD.

1.4 Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním

>> Za pôvodný text kapitoly č. 1.4. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

Zadanie ÚPN (ÚHZ) bolo vypracované a prerokované len v rámci spracovania pôvodnej dokumentácie ÚPN obce Kostolné Kračany. Vzhľadom na charakter dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 1/2017“, iné zadanie nebolo vypracované. „Zmeny a doplnky č. 1/2017“ sú v súlade so vstupnými cieľmi rozvoja v platnom „ÚPN obce Kostolné Kračany“ a s jeho „Zadaním“.

2. RIEŠENIE ÚPN OBCE

2.2 Požiadavky vyplývajúce z návrhu ÚPN regiónu na územie obce vrátane výstupov zo záväznej časti

>> Za pôvodný text kapitoly č. 2.2. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

Základným nadradeným východiskovým dokumentom pre spracovanie ÚPN obce je ÚPN regiónu. Nový ÚPN regiónu Trnavského samosprávneho kraja (TTSK) bol schválený uznesením zastupiteľstva TTSK č.149/2014/08 zo dňa 17.12.2014, jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením TTSK č. 33/2014 zo dňa 17.12.2014.

Záväzné regulatívy nadradenej ÚPD boli predmetom návrhu „Zmien a doplnkov č. 1/2015“ (s územným priemetom bola Rýchlostná cesta R7 v trase úseku Holice – Dunajská Streda –D1-1/2015, Cesta I/63 súbežná s rýchlostnou cestou R7 v úseku Holice - Dunajská Streda, južný obchvat v koridore rýchlostnej cesty R7 – D2-1/2015, Cyklistická trasa – D3-1/2015), preto ich opakovanie neuvádzame.

2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

>> Za pôvodný text kapitoly č. 2.4. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

„Zmeny a doplnky č. 1/2017“ vzhľadom na doplnky v lokalitách č. D1,D2,D3,D4,D5,D6-1/2017, ktoré vytvárajú podmienky pre bývanie, umožnia nárast počtu obyvateľov – predpokladá sa však len výstavba rodinných domov (cca 70 RD). Tieto návrhy predstavujú nárast počtu obyvateľov o cca 200.

2.8 Vymedzenie územia pre zástavbu

>> Za pôvodný text kapitoly č. 2.8. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

Rekapitulácia prírastku zastavaného územia podľa rozvojových zámerov „Zmien a doplnkov č. 1/2017“

| Číslo rozvojového zámeru | Územie v m ² |
|--------------------------|-------------------------|
| D1-1/2017 | 9.839 |
| D2-1/2017 | 14.363 |
| D3-1/2017 | 18.978 |
| D4-1/2017 | 7.466 |
| D5-1/2017 | 6.948 |
| D6-1/2017 | 34.545 |
| D7-1/2017 | 62.695 |

2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

2.12.1 Doprava

>> Za pôvodný text kapitoly č. 2.12.2. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ nedochádza k zásadným zmenám v dopravnom riešení. Navrhované lokality sa naja na existujúce a navrhované miestne komunikácie (viď. výkres č. 3).

Podrobný návrh riešenia dopravného vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušným správcom komunikácií.

2.12.2 Vodné hospodárstvo

>> Za pôvodný text kapitoly č. 2.12.2. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ nedochádza k zásadným zmenám v technickom riešení. Bilancie lokalít taktiež neovplyvňujú zásadne bilancie pôvodnej dokumentácie. Navrhované lokality sa napoja na existujúce a navrhované zariadenia a siete vodného hospodárstva (viď. výkres č. 4).

Podrobný návrh riešenia technického vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

2.12.3 Energetika

>> Za pôvodný text kapitoly č. 2.12.3. sa dopĺňa nasledovný text: >>

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ nedochádza k zásadným zmenám v technickom riešení. Bilancie lokalít taktiež neovplyvňujú zásadne bilancie pôvodnej dokumentácie. Navrhované lokality sa napoja na existujúce a navrhované elektrické a plynárenské zariadenia a siete (viď. výkres č. 5).

Podrobný návrh riešenia technického vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

2.12.4 Telekomunikácie

>> Za pôvodný text kapitoly č. 2.12.4. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ nedochádza k zásadným zmenám v technickom riešení. Bilancie lokalít taktiež neovplyvňujú zásadne bilancie pôvodnej dokumentácie. Navrhované lokality sa napoja na existujúce a navrhované telekomunikačné zariadenia a siete (viď. výkres č. 5).

Podrobný návrh riešenia technického vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

2.15 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely

>> Za pôvodný text kapitoly č. 2.15. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy pre riešené územie „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ je spracované v zmysle zákona č. 202/2004 Z. z. v znení zákona č. 57/2013 Z. z. a podľa vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky č. 59/2013 Z. z. Odvody za odňatie poľnohospodárskej pôdy upravuje Nariadenie vlády č. 58/2013 Z. z. Pre vypracovanie poľnohospodárskej časti boli použité tieto podklady – bonitované pôdno-ekologické jednotky podľa ÚPN obce Kostolné Kračany v znení neskorších ZaD, podklady podľa Výskumného ústavu pôdozvedectva a ochrany pôdy, podklady o druhu pozemkov podľa www.katasterportal.sk.

Riešené územie sa nachádza na ploche poľnohospodárskej pôdy **mimo zastavaného územia obce**. Hranice lokalít na zastavanie a plochy na vyňatie poľnohospodárskej pôdy sú zakreslené vo výkrese č. 7.

Podľa vyhlášky č. 59/2013 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 508/2004 Z. z. – príloha č. 9, ktorá na základe 7-miestneho kódu BPEJ uvádza kategorizáciu poľnohospodárskej pôdy do 9 skupín kvality, patrí poľnohospodárska pôda, na ktorej sa navrhuje nová výstavba, do 1., 2., 3., 6. skupiny kvality (BPEJ 0017002, 0017032, 0018003, 0026002, 0032062). Najkvalitnejšou pôdou v k. ú. Kostolné Kračany sú kódy **0017002, 0017005, 0017012, 0019002, 0036005**, v k. ú. Amadeho Kračany sú kódy **0017002, 0019002**, v k. ú. Pinkove Kračany je kód **0017002**, v k. ú. Moravské Kračany je kód **0017002**.

Porovnanie alternatívneho umiestnenia stavby na poľnohospodárskej pôde (§ 12 ods. b/ zákona č. 220/2004 Z. z.)

Nulový variant

„Zmeny a doplnky č. 1/2017“ sa nemôžu spracovávať variantne (pri riešení ZaD ÚPD sa vychádza zo stavebného zákona, kde sa pri obstarávaní ZaD postupuje podľa § 22 - §28 stavebného zákona – v zmysle uvedených ustanovení nie je možné predložiť alternatívne riešenie a tak sa ZaD ÚPD z hľadiska alternatívneho riešenia posudzujú podľa vo vzťahu k nulovému riešeniu).

Nulový variant preto v prípade „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ predstavuje súčasný stav – t. j. stav, ktorý by nastal, ak by sa navrhovaná činnosť uskutočnila v zmysle pôvodne navrhovaného funkčného využitia, t. j.:

| Ozn. v zmysle platného ÚPN | Ozn. v zmysle ZaD č. 1/2017 | Prevládajúca funkcia v zmysle platného ÚPN |
|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|
| -- | D1-1/2017 | N1 – plochy poľnohospodárskej pôdy |
| -- | D2-1/2017 | N1 – plochy poľnohospodárskej pôdy |
| -- | D3-1/2017 | N1 – plochy poľnohospodárskej pôdy |
| -- | D4-1/2017 | N1 – plochy poľnohospodárskej pôdy |
| -- | D5-1/2017 | N1 – plochy poľnohospodárskej pôdy |
| -- | D6-1/2017 | N1 – plochy poľnohospodárskej pôdy |
| -- | D7-1/2017 | N1 – plochy poľnohospodárskej pôdy |

Variant „rozvojový“ predložený v „Zmenách a doplnkoch č. 1/2017“

Koncepcia riešenia „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ – ako variantu „rozvojového“ – uvažuje s rozvojovým zámerom na poľnohospodárskej pôde s nasledovným poradovým číslom, funkčnou charakteristikou a uvedením účelu (popis):

| Ozn. v zmysle platného ÚPN | Ozn. v zmysle ZaD č. 1/2017 | Prevládajúca funkcia v zmysle ZaD č. 1/2017 | Popis ZaD č. 1/2017 |
|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|
| -- | D1-1/2017 | B – Bývanie | Nový rozvojový zámer |
| -- | D2-1/2017 | B – Bývanie | Nový rozvojový zámer |
| -- | D3-1/2017 | B – Bývanie | Nový rozvojový zámer |
| -- | D4-1/2017 | B – Bývanie | Nový rozvojový zámer |
| -- | D5-1/2017 | B – Bývanie | Nový rozvojový zámer |
| -- | D6-1/2017 | B – Bývanie | Nový rozvojový zámer |
| -- | D7-1/2017 | B – Bývanie | SH – Skleníkové hospodárstvo, sklady |

Zdôvodnenie

Obec Kostolné Kračany pristúpila k spracovaniu „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ najmä z dôvodu, že zástupcovia obce majú snahu skompaktiť zástavbu obce spojením jej miestnych častí a taktiež majú záujem umožniť rozvíjať miestny poľnohospodársky areál vytvorením podmienok pre skleníkové hospodárstvo a sklady.

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ – nové zábery neriešené v predchádzajúcich ÚPD s požiadavkou na budúce udelenie súhlasu podľa §13 zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy

Žiadateľ: Obec Kostolné Kračany, Spracovateľ: ÚPn s.r.o., Kraj: Trnavský, Obvod: Dunajská Streda

| Lokalita č. | Katastrálne územie | Funkčné využitie | Výmera lokality v ha | Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy | | Užívateľ poľnohosp. pôdy | Vybud. hydro-melior. zariadenia | Časová etapa realizácie | Druh pozemku / iná informácia | |
|--------------|------------------------|---------------------------------|----------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| | | | | celkom v ha | Z toho | | | | | |
| | | | | | Skupina BPEJ | | | | | výmera v ha |
| D1-1/2017 | k. ú. Kostolné Kračany | Bývanie | 0,9839 | 0,9839 | 0032062/6. | 0,9839 | súkromník | -- | návrh | orná pôda / - |
| D2-1/2017 | k. ú. Kostolné Kračany | Bývanie | 1,4363 | 1,4363 | 0017002/1. 0032062/6. | 1,3498 0,0865 | súkromník | -- | návrh | orná pôda / - |
| D3-1/2017 | k. ú. Kostolné Kračany | Bývanie | 0,1764 | 0,1593 | 0017002/1. 0032062/6. | 0,1327 0,0266 | súkromník | -- | návrh | orná pôda, 0,0171 ha nepoľn. pôda / - |
| | k. ú. Pinkove Kračany | Bývanie | 1,7214 | 1,7034 | 0017002/1. | 1,7034 | súkromník | -- | návrh | orná pôda, 0,0180 ha nepoľn. pôda / - |
| D4-1/2017 | k. ú. Kostolné Kračany | Bývanie | 0,7466 | 0,7466 | 0026002/3. | 0,7466 | súkromník | -- | návrh | orná pôda / - |
| D5-1/2017 | k. ú. Kostolné Kračany | Bývanie | 0,6948 | 0,6948 | 0017002/1. 0026002/3. | 0,4820 0,2128 | súkromník | -- | návrh | orná pôda / - |
| D6-1/2017 | k. ú. Kostolné Kračany | Bývanie | 3,4545 | 3,4545 | 0019002/1. 0018003/2. 0032062/6. | 0,7917 0,8288 1,8340 | súkromník | -- | návrh | orná pôda / - |
| D7-1/2017 | k. ú. Kostolné Kračany | Skleníkové hospodárstvo, sklady | 6,2695 | 6,2695 | 0017032/2. | 6,2695 | súkromník | -- | návrh | orná / - |
| Spolu | -- | -- | 15,4834 | 15,4483 | -- | 15,4483 | -- | -- | -- | 0,0351 ha nepoľn. pôda |

B. ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ

2.17 ZÁVÄZNÁ ČASŤ

2.17.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

>> Za časť „Zásady a regulatívy priestorového usporiadania - Maximálna podlažnosť objektov“ pôvodného textu kapitoly č. 2.17. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

- maximálne 2 nadzemné podlažia plus podkrovia (resp. ustúpené – polovičné podlažie) v priestorovom celku regulácie č. **D1,D2,D3,D4,D5,D6-1/2017**
- maximálne 12 m v priestorovom celku regulácie č. **D7-1/2017**.

>> Za časť „Zásady a regulatívy priestorového usporiadania - Intenzita využitia plôch“ pôvodného textu kapitoly č. 2.17. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

V prípade priestorových celkov regulácie č. **D1,D2,D3,D4,D5,D6-1/2017** je hodnota koeficientu zastavanosti 0,35, v prípade priestorového celku regulácie č. **D7-1/2017** je hodnota koeficientu zastavanosti 0,5.

>> Všeobecné zásady a regulatívy priestorového usporiadania z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

2.17.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

>> Za časť „Zásady a regulatívy funkčného využívania územia“ pôvodného textu kapitoly č. 2.17. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

Pre priestorové celky regulácie č. **D1,D2,D3,D4,D5,D6-1/2017** (plochy s prevládajúcou obytnou funkciou) stanovujeme podrobnejšiu reguláciu prípustného a neprípustného využitia plôch:

Prevládajúca (hlavná) funkcia: bývanie (B)

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská a oddychové plochy
- zeleň súkromných záhrad
- parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov
- zeleň uličná, líniová
- zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného prostredia na okolitých parcelách, malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy

Neprípustné využitie:

- výroba
- skladovanie
- zariadenia dopravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parcel pre účely bývania

- individuálna chatová rekreácia.

Pre priestorový celok regulácie č. D7-1/2017 (plochy s prevládajúcou výrobnou funkciou) stanovujeme podrobnejšiu reguláciu prípustného a neprípustného využitia plôch:

Prevládajúca (hlavná) funkcia: skleníkové hospodárstvo, sklady (SH)

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie
- občianska vybavenosť - administratíva
- parkovo upravená plošná zeleň
- zeleň líniová

Neprípustné využitie:

- iné okrem uvedeného v prevládajúcom a prípustnom využití.

Podiel hlavnej funkcie v každom priestorovom celku regulácie je minimálne 60% z celkovej funkčnej plochy.

>> Všeobecné zásady a regulatívy priestorového usporiadania z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

2.17.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti

>> Pôvodný text kapitoly č. 2.17. platného ÚPN sa v časti „Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti“ nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

2.17.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

>> Za časť „Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia“ pôvodného textu kapitoly č. 2.17. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

- rešpektovať existujúcu dopravnú infraštruktúru a jej trasovanie
- v ďalších stupňoch PD je potrebné:
 - postupovať v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov;
 - postupovať v súlade s príslušnými technickými predpismi a STN;
 - rešpektovať ochranné pásma ciest v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov;
 - dopravné napojenia riešiť na základe výhľadovej intenzity dopravy, posúdenia dopravnej výkonnosti dotknutej a príľahlej cestnej siete, podľa možnosti systémom obslužných komunikácií a ich následným napojením na cesty vyššieho dopravného významu v súlade s platnými STN a technickými predpismi;
 - dopravné napojenia na plánovanú cestnú sieť riešiť na základe dopravnoinžinierskych podkladov, posúdenia dopravnej výkonnosti navrhovaných križovatiek;
 - pri návrhu jednotlivých lokalít pre bývanie a rekreáciu v blízkosti ciest je potrebné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov. V prípade potreby navrhnúť opatrenia na elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazat investorov na vykonanie týchto opatrení. Voči správcovi ciest nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe.

>> Všeobecné zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

2.17.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

>> Pôvodný text kapitoly č. 2.17. platného ÚPN sa v časti „Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia“ nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

2.17.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

>> Pôvodný text kapitoly č. 2.17.6. platného ÚPN sa v časti „Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt“ nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN, opakovane uvádzame len všeobecné podmienky pre jednotlivé etapy realizácie a uplatňovania ÚPN v praxi:>>

- investor/ stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.
- V jednotlivých stavebných etapách realizácie a uplatňovania ÚPN v praxi, bude podmienkou pre vydanie stavebného povolenia v oprávnených prípadoch požiadavka na zabezpečenie archeologického výskumu.
- Podľa §35 ods.7 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov o nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum na zabezpečenie záchranu a dokumentácie archeologických nálezov a situácií rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava.

2.17.7 Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability

>> Za časť „Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability“ pôvodného textu kapitoly č. 2.17. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

- rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z lokalizácie rozvojových zámerov č. **D1,D2,D3,D4,D5,D6,D7-1/2017** v chránenej vodohospodárskej oblasti (CHVO) Žitný ostrov – vodných zdrojov
Riešené územie patrí do chránenej vodohospodárskej oblasti CHVO Žitný ostrov. V chránenej vodohospodárskej oblasti musí byť zabezpečená všestranná ochrana povrchových vôd, podzemných vôd a ochrana podmienok ich tvorby. Musia byť zabezpečené požiadavky zákona č. 364/2004 Z. z. – vodný zákon. Jedným z opatrení ochrany podzemných vôd je vybudovanie nepriepustnej splaškovej kanalizácie a odvedenie odpadových vôd do ČOV, ktorá zabezpečuje limitné hodnoty znečistenia pri ich vyústení do toku.
- rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z lokalizácie rozvojového zámeru č. **D6-1/2017** v dotyku s biokoridorom regionálneho významu rBK5 Boheľovské rybníky – kanál Dobrohošť – Kračany
- v ďalších stupňoch PD minimalizovať dopady negatívnych prvkov na ekologickú stabilitu územia v súlade s vyjadreniami orgánu ochrany prírody a v súlade s nasledovnými podmienkami:
 - pri riešení priestorového celku regulácie č. **D7-1/2017** navrhnuť novú výsadbu líniovej zelene (interakčný prvok líniový), ktorá bude slúžiť na izoláciu od chránenej funkcie (bývania).

>> Všeobecné zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

2.17.8 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

>> Za časť „Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie“ pôvodného textu kapitoly č. 2.17. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

- rozvoj lokalít č. **D1,D2,D3,D4,D5,D6,D7-1/2017** podmieniť napojením na splaškovú kanalizačnú sieť s následným odvedením do ČOV v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách
- v prípade odvádzania dažďových vôd cez vsakovacie zariadenia do podzemných vôd zrealizovať hydrogeologický prieskum, ktorý musí potvrdiť schopnosť vsakovania do podlažia. Vsakovanie nesmie nepriaznivo ovplyvniť kvalitu podzemných vôd, pred vsakovacie zariadenia osadiť zberné dažďové nádrže s využitím vôd na závlahy
- dažďové vody z komunikácií a rozsiahlejších parkovacích plôch odvádzajú do vsakovacieho systému cez odlučovač ropných látok (NEL<0,1mg/l)
- v ďalšom procese zohľadniť:
 - ložisko nevyhradeného nerastu (LNN) „Dunajský Klátov - Štrkopiesky a piesky (4573)“, ktoré využíva AGROMEL s.r.o., Holice. Ložisko nevyhradeného nerastu je podľa § 7 zákona č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov súčasťou pozemku. (pozri Príloha č. 1)
 - štyri upravené skládky (pozri Príloha č. 1)
 - územie so stredným radónovým rizikom, ktoré môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia (pozri Príloha č. 1)

Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia.

 - environmentálna záťaž: DS (011)/ Kostolné Kračany - skládka TKO (pozri Príloha č. 2)

>> Všeobecné zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

2.17.9 Vymedzenie zastavaného územia obce

>> Za časť „Vymedzenie zastavaného územia obce“ pôvodného textu kapitoly č. 2.17. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

Pre priestorové celky regulácie č. **D1,D2,D3,D4,D5,D6,D7-1/2017** riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ platí požiadavka zaradenia plochy do zastavaného územia obce (ZÚ).

2.17.10 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

>> Pôvodný text kapitoly č. 2.17. platného ÚPN sa v časti „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“ nemení ani nedopĺňa. Vymedzené ochranné pásma a chránené územia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN (ak sú nimi zámery ZaD dotknuté) a opakovane ich neuvádzame. >>

2.17.11 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

>> Za časť „Vymedzenie plôch pre verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny“ pôvodného textu kapitoly č. 2.17. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

„Zmeny a doplnky č. 1/2017“ vymedzujú nasledovné verejnoprospešné zariadenia a líniové stavby:

- koridor pre dopravné komunikácie a technickú infraštruktúru (dopravné a technické napojenie priestorového celku regulácie č. D6-1/2017)
Poznámka: Ostatné priestorové celky regulácie majú zabezpečené dopravné napojenie na existujúce cesty III. triedy a miestne komunikácie.
- nový koridor pre sieť technickej infraštruktúry (prekládka el. vedenia VN 22 kV káblovým vedením v zemi v priestorovom celku regulácie č. D1-1/2017)
- navrhované zariadenia technickej infraštruktúry (prekládka trafostanice mimo priestorového celku regulácie č. D4-1/2017)
- nová výsadba líniovej zelene.

>> Ostatné časti pôvodného textu kapitoly č. 2.17. platného ÚPN sa v časti „Vymedzenie plôch pre verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny“ nemenia ani nedopĺňajú. Všeobecné zásady na vymedzenie plôch pre verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2017“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

2.17.12 Vymedzenie častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa

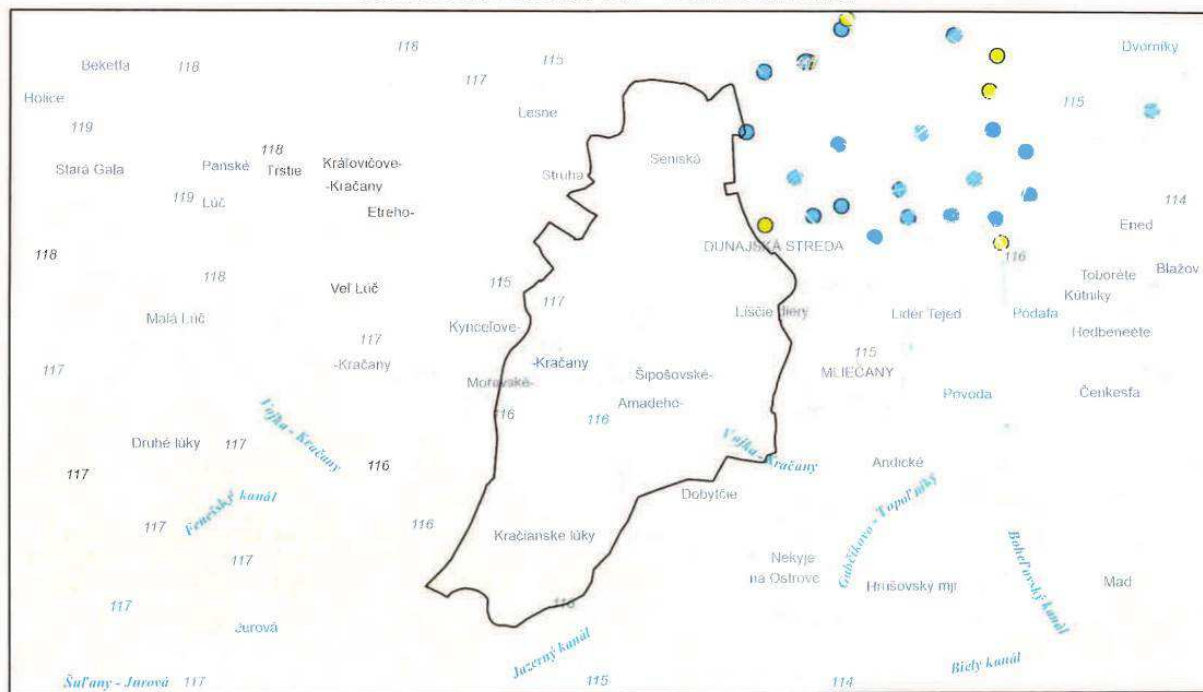
>> Za pôvodný text kapitoly č. 2.17. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

Pri povoľovacích procesoch je potrebné riadiť sa aktuálne platnými normami a predpismi, ktoré zmenili, doplnili, resp. nahradili normy a predpisy uvedené v tejto dokumentácii a v platnom ÚPN obce.

Príloha č. 1:



KOSTOLNÉ KRAČANY - radónové riziko



Obec: Kostolné Kračany

Skládky (4)

- upravená (prekrytie, terénne úpravy a pod.) (4)

Neevidujeme svahové deformácie

Neevidujeme výhradné ložiská DP

Neevidujeme výhradné ložiská CHLU

Neevidujeme výhradné ložiská OVL

Ložiská nevyhradeného nerastu (1)

- 4573 – Kostolné Kračany; štrkopiesky a piesky; AGROMEL s.r.o., Holice

Prieskumné územia - návrhy (1)

- N61/07 – Dunajská streda-okolie; uhl'ovodíky; Bratislava Development Company, s.r.o., Bratislava

Neevidujeme prieskumné územia - určené

Neevidujeme staré banské diela

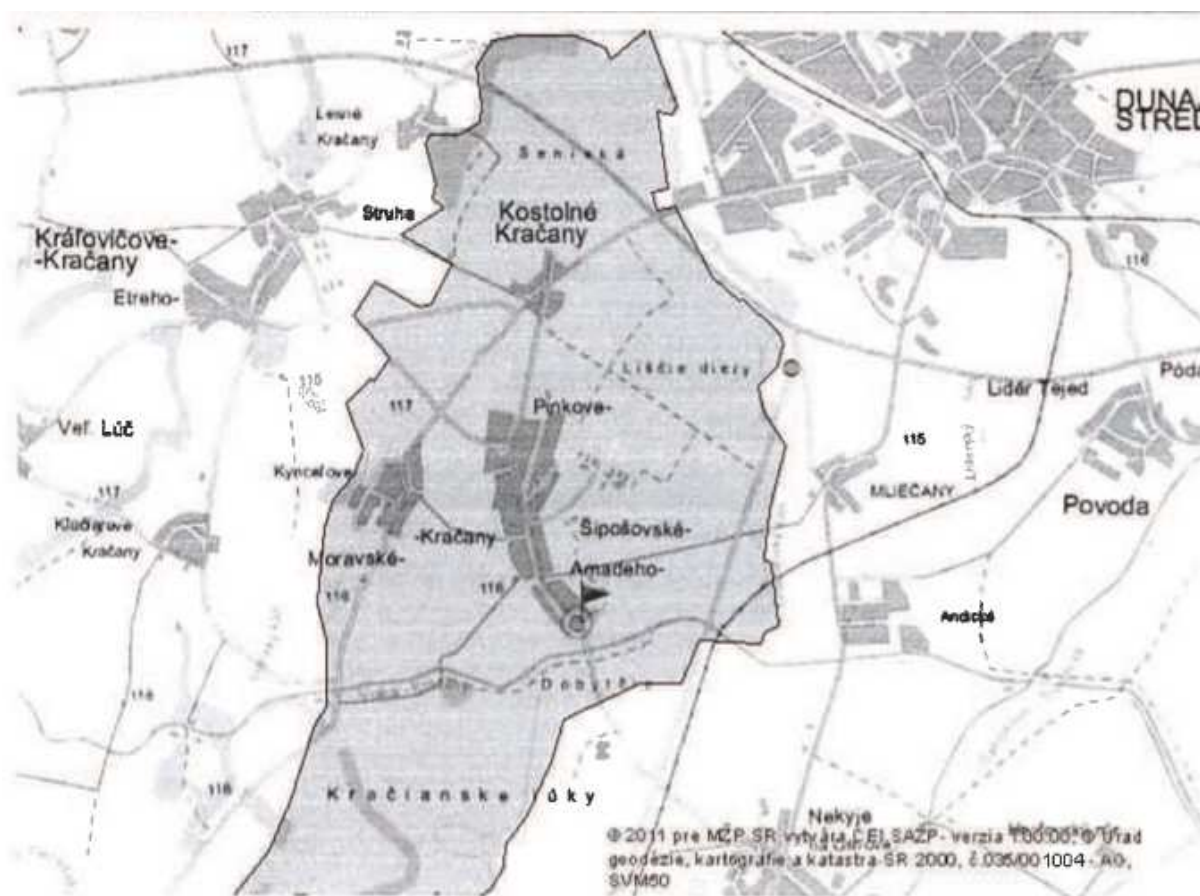
Neevidujeme Radónové riziko - referenčné plochy

Neevidujeme Prognóza zvýšeného radónového rizika (eU nad 4 ppm)

Izoplochy radónového rizika (null)

- nízke 36,7 % (7) stredné 63,0 % (4)

Príloha č. 2:



M 1 : 072 224

ČASŤ: LEGENDA

Environmentálne záťaže (EZ)

Všetky EZ

- Pravdepodobná environmentálna záťaž
- Environmentálna záťaž
- ⊙ Sanovaná/rekultivovaná lokalita