

ZMENY A DOPLNKY
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
MADUNICE

NÁVRH

ZÁKLADNÉ ÚDAJE
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

ZMENA 5/2018

OBSTARÁVATEĽ: OBEC MADUNICE
SPRACOVATEĽ: A5 ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL.RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA
DÁTUM: DECEMBER 2018

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 5/2018	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	3
Údaje o súlade riešenia územia so zadáním	3

2. Návrh riešenia zmeny 5/2018

Vymedzenie riešeného územia	4
Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	4
Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	4
Návrh zmeny funkčného využitia	5
Vymedzenie zastavaného územia obce	6
Vymedzenie ochranných pásiem	6
Návrh ochrany prírody	6
Verejný dopravný a technický vybavenie	6
Doprava	6
Technické vybavenie	6
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami ...	7
Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	7
Vymedzenie prieskumných, chránených lož.území a dobývacích priestorov	7
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	8
Perspektívne použitie PP na nepoľnohospodárske účely	8
Záväzná časť	10

Grafická časť zmeny 5/2018

1. Záujmové územie – kataster, širšie vzťahy	1:30 000
2. Komplexný návrh priest. usporiadania	1: 5 000
3. Verejný dopravný a technický vybavenie	1: 5 000
4. Perspektívne použitie PPF na nepoľnohosp.....	1: 5 000
5. Schéma záväzných častí a VPS	1: 5 000

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD

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

bc.Beáta Nagyová

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 5/2018 územného plánu

Predmetom zmeny 5/2087 Územného plánu obce Madunice, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú príslušné časti plochy v i mimo zastavaného územia obce Madunice, vrátane súvisiacich funkčnopriestorových a územnotechnických investícií.

Hlavnými dôvodmi na spracovanie zmeny ÚPN-O sú požiadavky obce vyplývajúce z potreby realizácie nových rozvojových zámerov:

Zmena 5a/2018 – RZ 16/v RZ Pri železničnej stanici- preklasifikovanie celej lokality z výhľadu do návrhu pri zachovaní pôvodného funkčného využitia územia

Zmena 5b/2018 – RZ 47/o - vytvorenie novej plochy pre výstavbu rodinných domov

Zmena 5c/2018 – doplnenie záväzných regulatívov pre areál poľnohospodárskeho družstva (PVOD Madunice) – zmena je riešená iba v textovej časti, kde sú doplnené a upresnené regulatívy využitia existujúceho územia.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Madunice existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce Madunice z roku 2005 (spracoval Ing.arch.A. Sopirová a kol.), ktorý bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Maduniciach uznesením VZN 54/2005 dňa 05.09.2005.

Ku dnešnému dňu boli spracované tieto zmeny a doplnky k schválenému územnému plánu obce:

Zmeny a doplnky 1/2006, schválené uznesením OZ v Maduniciach č.04/2006 dňa 06.11.2016.

Zmeny a doplnky 2-a/2012, schválené uznesením OZ v Maduniciach VZN 2/2012 dňa 14.12.2012.

Zmeny a doplnky 3/2016, schválené uznesením OZ v Maduniciach č.VII/291/2017 dňa 08.03.2017.

Zmeny a doplnky 4/2017, schválené uznesením OZ v Maduniciach č.VII/486/2018 dňa 24.09.2018.

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Madunice v zásade rešpektuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadaním a zdokumentované návrhom ÚPN vrátane schválených zmien. Požiadavky na rozvoj bývania, občianskej vybavenosti, a plôch výroby sú z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a zachovania kultúrnych pamiatok rešpektované v plnom rozsahu schváleného Zadania.

Navrhované rozvojové zámery riešenej zmeny 5/2018 nevytvárajú novú funkčnú štruktúru v území, dopĺňajú jestvujúce funkčné využitie v zastavanom území – obytné plochy v jestvujúcich záhradách a mimo zastavaného územia riešia preklasifikovanie plôch výroby z výhľadu do návrhu riešenia.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 5/2018

Vymedzenie riešeného územia

Zmena 5a/2018 – RZ 16/v Pri železničnej stanici – plochy výroby a podnikateľských aktivít

Riešená lokalita sa nachádza mimo zastavaného územia obce, v severnej časti jeho katastrálneho územia pri železničnej stanici Veľké Kostolany a ceste III/1267 v smere do Veľkých Kostolian. Poloha a plošný rozsah bol stanovený v pôvodnom územnom pláne. V rámci zmeny 2/2012 bola z tejto lokality vyňatá plocha RZ 38/v o veľkosti 1,1910 ha. Navrhovaná zmena teda rieši ostávajúcu plochu RZ 16/v o veľkosti **21,6102 ha**.

Lokalita je situovaná na častiach parciel reg. "C" - p.č. 882/1 a 915/1 – orná pôda.

Zmena 5b/2018 – RZ 47/o - obytné plochy

Riešená lokalita sa nachádza v centrálnej časti zastavaného územia obce, v záhradách jestvujúcich parciel rodinných domov, prístupných z ulice J.Kráľa. Lokalita je situovaná na p.č. 195, 201, 204/1, 204/2, 207, 209/1, 209,2 o navrhovanej výmere **0,2272 ha**.

Zmena 5c/2018 – PVOD Madunice - areál poľnohospodárskeho družstva

Riešená lokalita sa nachádza v juhovýchodnej časti zastavaného územia obce, riešenou zmenou sa pôvodná plocha areálu nemení.

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Obec Madunice 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.1.4.10 – Rešpektovať a podporovať centrá osídlenia zaradené v ÚPN-R TTSK do siedmej skupiny.....

- okres Hlohovec.....**Madunice**.....

- ako urbanizované centrum štruktúry osídlenia určené najmä pre bývanie vo vidieckom prostredí.....

Návrh koncepcie urbanistického priestorového usporiadania

Mávrh ÚPN-O Madunice člení navrhované rozvojové zámery na: obytné, výrobné, rekreačné a zmiešané. Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania celého zastavaného územia obce Madunice sa navrhovanými zmenami nemení. Dopĺňajú sa jestvujúce funkčné štruktúry v území.

Pre rozvoj obytného územia sa navrhuje:

Zmena 5b/2018 – **RZ 47/o** plochy pre výstavbu rodinných domov

Pre rozvoj výrobného územia sa navrhuje:

Zmena 5a/2018 – **RZ 16/v** plochy výroby a podnikateľských aktivít

Návrh riešenia zmeny funkčného využitia

Zmena 5a/2018 – RZ 16/v Pri železničnej stanici – plochy výroby a podnikateľských aktivít

V pôvodnom územnom pláne bola táto lokalita určená pre funkčné využitie plôch podnikateľských aktivít, z časového hľadiska zaradená do etapy výhľadu. V rámci zmeny 2/2012 bola z tejto lokality vyňatá plocha RZ 38/v o veľkosti 1,1910 ha. Navrhovaná zmena teda rieši ostávajúcu plochu RZ 16/v o veľkosti 21,6102 ha a jej preklasifikovanie z časovej etapy výhľadu do návrhu riešenia územného plánu.

Navrhovanou zmenou sa na riešenej ploche umožní výstavba s funkčným využitím pre plochy výroby a podnikateľských aktivít s dopravnou a technickou infraštruktúrou.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. rešpektovať pôvodné plošné a polohové situovanie riešeného územia mimo zastavaného územia obce pre výstavbu výrobných a podnikateľských aktivít
2. umožniť dopravné napojenie na jestvujúce miestne komunikácie – cestu III/1267
3. umožniť napojenie na jestvujúcu technickú infraštruktúru

Zmena 5b/2018 – RZ 47/o výstavba rodinných domov

Návrhom riešenia sa na uvedenej ploche umožní realizovať výstavbu rodinných domov v jestvujúcich záhradách ako súčasť zastavaného územia centrálnej časti obce. Vybúvaním cca. 5-tich rodinných domov sa obojstranne dobuduje jestvujúca miestna komunikácia – ulicy J.Krála.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné časti parciel v zastavanom území obce na vytvorenie plochy pre výstavbu rodinných domov
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia z jestvujúcej komunikácie – ulice J.Krála
3. umožniť napojenie riešeného územia na sieť technickej infraštruktúry obce v rozsahu:
 - napojenie na vodovod
 - odvádzanie splaškových vôd
 - odvádzanie dažďových vôd
 - napojenie na rozvody zemného plynu
 - napojenie na rozvody elektrickej energie
 - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územno-technickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné – obytné aj pracovné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie

Zmena 5c/2018 – PVOB Madunice - areál poľnohospodárskeho družstva

Zmena je riešená iba v textovej časti, kde sú doplnené a upresnené regulatívy využitia existujúceho územia. Pôvodné využitie areálu bolo v územnom pláne stanovené pre poľnohospodársko-výrobnú-obchodnú funkciu. Návrhom riešenia zmeny sa funkčné využitie rozširuje o potravinársku výrobu – pražiareň kávy s príslušným dopravným, skladovým a technologickým vybavením.

Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce sa oproti pôvodnému ÚPN v rámci schválených zmien zväčší navrhovanou zmenou v rozsahu:

Zmena 5a/2018 – o 21,6102 ha

Vymedzenie ochranných pásiem

Vymedzenie, v súčasnosti platných ochranných pásiem a chránených území, sa riešením navrhovaných zmien nemení.

Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Kataster obce Madunice sa nachádza na území s 1.stupňom ochrany v zmysle zákona č.543/2002 Z.z.o ochrane prírody a krajiny, nie sú tu evidované žiadne chránené územia európskeho ani národného významu.

Návrhy zamerané na tvorbu kostry ÚSES a návrhy ekostabilizačných opatrení je nutné dodržať podľa pôvodného územného plánu. Podmienky ochrany prírody a tvorby krajiny sa navrhovanou zmenou 5/2018 nemenia, ostávajú pôvodné.

Verejné dopravné a technické vybavenie **Dopravné riešenie**

Zmena 5a/2018 – RZ 16/v Pri železničnej stanici – plochy výroby a podnikateľských aktivít

Návrhom riešenia sa na uvedenej ploche umožní realizovať výstavbu účelovej komunikácie pre zabezpečenie vstupu a výjazdu do riešenej lokality.

Funkčná trieda a kategorizácia navrhovanej komunikácie bude stanovená podľa konkrétnych požiadaviek investora a funkčnej náplne areálu.

Zmena 5b/2018 – RZ 47/o výstavba rodinných domov

V rámci riešenej zmeny bude riešená doprava iba na úrovni výjazdov na jednotlivé stavebné pozemky z ulice J.Kráľa.

Zmena 5c/2018 – PVOD Madunice - areál poľnohospodárskeho družstva

Uvedená zmena si nevyžaduje žiadne dopravné riešenie v zastavanom území obce.

Technické vybavenie

Zmeny 5a-c/2018

Technické riešenie napojenia lokalít zmeny 5/2018 na inžinierske siete si nevyžaduje samostatné riešenie. Technické vybavenie bude zabezpečené prípojkami z jestvujúcich rozvodov inžinierskych sietí, resp. rozšírením vnútroareálových rozvodov.

Odvedenie povrchových vôd – dažďové vody zo striech a spevnených plôch je nutné riešiť na pozemku investora, v max.miere ich zadržať v území (zachovať retenčnú schopnosť

územia akumuláciou do zberných nádrží – závlaha pozemkov.....). Dodržiavať ustanovenia zákona 364/2004 v znení neskorších predpisov (vodný zákon).

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

Z hľadiska obrany štátu nie sú v riešenom území obce Madunice známe zvláštne územné požiadavky.

Z hľadiska požiarnej ochrany budú pri navrhovaných stavbách riešené požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi (Vyhl. MV SR č.94/2004 Z.z., č.699/2004 Z.z., č.591/2005 Z.z.). Konkrétna problematika požiarnej ochrany bude riešená podľa predpisov platných v čase realizácie jednotlivých stavieb.

V záujme zabezpečenia ochrany pred povodňami musia byť rozvojové aktivity realizované v súlade so zákonom o ochrane pred povodňami č.07/2010 Z.z.:

- Stavby navrhované v blízkosti vodných tokov situovať s úrovňou 1.NP min 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov.
- Potenciálnu protipovodňovú ochranu navrhovaných rozvojových lokalít si musí žiadateľ - investor zabezpečiť na vlastné náklady, spolu s príslušnou projektovou dokumentáciou. Protipovodňová ochrana nesmie negatívne ovplyvniť odtokové pomery nižšie položených úsekov vodných tokov.

Z hľadiska civilnej ochrany bude ukrytie obyvateľstva riešené v zmysle vyhl. MV SR č.532/2006 Z.z., prílohy č.1, časť III. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

V prípade navrhovaných zmien pôjde o jednoduché úkryty do 50 osôb. Pre zabezpečenie ochrany obyvateľstva je nutné dodržiavať vyhl. MV SR č.388/2006, v znení neskorších zákonov o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany.

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Z hľadiska starostlivosti o životné prostredie je nutné pre navrhované zmeny zabezpečiť:

- napojiť všetky stavebné objekty rozvojových lokalít na verejnú kanalizáciu
- z hľadiska ochrany ovzdušia dodržiavať ustanovenia zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší v znení neskorších predpisov
- v navrhovaných rozvojových zámeroch zabezpečiť likvidáciu odpadu v zmysle schváleného Programu odpadového hospodárstva
- podrobné nakladanie s odpadmi riešiť v zmysle zákona 79/2015 Z.z. o odpadoch

Vymedzenie prieskumných, chránených ložísk, území a dobývacích priestorov

V katastrálnom území obce Madunice sa nachádza:

Výhradné ložisko "Madunice – zemný plyn (69)" s určeným chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) pre NAFTA, a.s., Bratislava

Ložisko nevyhradeného nerastu (LNN) - "Madunice-Sihote pri Váhu – štrkopiesky a piesky (4416)" pre ZAPA betón SK, s.r.o., Bratislava

Prieskumné územie (PÚ) "Trnava-horľavý zemný plyn" pre NAFTA, a.s., Bratislava (50%) a Vermilion Slovakia Exploration, s.r.o., Bratislava (50%)

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Podľa pôvodného ÚPN-O zvýšenú ochranu vyžadujú plochy:
- inundačné územie rieky Váh, najmä brehové porasty, s funkciami biologickej, ekostabilizačnej a protieróznej.

Navrhované územia zmien nezasahujú do plôch vyžadujúcich si zvýšenú ochranu.

Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP na nepoľnohospodárske účely

Pre navrhovanú zmenu je nutné riešiť využitie PP na nepoľnohospodárske účely v týchto plochách rozvojových zámerov:

Zmena 5a/2018 – RZ 16/v Pri železničnej stanici

Na častiach parciel reg."C" - p.č.882/1 a 915/1 mimo zastavané územie:

–	1,6775 ha	orná pôda	BPEJ 0018023/2
–	7,9558 ha	orná pôda	BPEJ 0118003/2
–	11,9769 ha	orná pôda	BPEJ 0103003/3
	21,6102 ha		

Zmena 5b/2018 – RZ 47/o výstavba rodinných domov

Na parcelách reg."E", alebo ich častí v zastavanom území:

p.č.195	0,0518 ha	záhrada
p.č.201	0,0435 ha	záhrada
p.č.204/2	0,0157 ha	zast.pl. a nádvoria
p.č.204/1	0,0242 ha	záhrada
p.č.207	0,0441 ha	záhrada
p.č.209/1	0,0241 ha	orná pôda
p.č.209/2	0,0239 ha	orná pôda
Spolu	0,2272 ha	

Pre využitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie sa navrhuje plocha bez p.č.204/2-zast.pl. a nádvoria – **0,2115 ha**

3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ZMENY 5/2018

(uvádzajú sa len tie kapitoly, ktorá sa v záväznej časti dopĺňajú, alebo menia)

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Regulatívy pre jestvujúce a navrhované obytné územie

dopĺňajú sa navrhované RZ **RZ 47/o** výstavba rodinných domov

Regulatívy pre jestvujúce a navrhované výrobné územie

dopĺňajú sa navrhované RZ **RZ 16/v** preklasifikovanie plochy výroby z
výhľadu do návrhu
PVOD rozšírenie regulatívov využitia

Regulatívy pre existujúce a navrhované obytné územie (preluky, RZ č. 1/o, 2/o, 3/o, 4/o, 5/o, 6/o, 7/o, 8/o, 9/o, 10/o, 11/o, 12/o, 17/o, 18/o, 20/o, 21/o, 27/o, 44/o)

dopĺňa sa: **RZ 47/o**

Funkčné regulatívy: ostávajú nezmenené v zmysle pôvodného územného plánu a schválených zmien a doplnkov

Regulatívy podmienok výstavby pre bývanie

- nová výstavba izolovaných, radových alebo skupinových rodinných domov v záhradách a na voľných plochách:

I. etapa: RZ č. 1/o, 2/o, 3/o, 4/o, 6/o, 7/o, 8/o, 9/o, 10/o, 11/o, 12/o, 17/o, 18/o, 20/o, 21/o, 22/z, 27/o, 44/o, **dopĺňa sa: RZ 47/o**

II. etapa – výhľad: RZ č. 19/z, 23/z, 24/z:

Regulatívy pre existujúce a navrhované výrobné územie

I.etapa RZ č.14/v, 15/v,38/v, **dopĺňa sa: RZ 16/v, PVOD**

II.etapa – výhľad: RZ č.28/v, 29/v.

Regulatívy pre podnikateľské aktivity nevýrobného charakteru – obslužné a skladové

Prípustné funkcie: - služby obyvateľstvu (pekárne, cukrárne, konzervárne...),**dopĺňa sa: pre PVOD - potravinárska výroba – pražiareň kávy s príslušným do pravným, skladovým a technologickým vybavením.**
- drobné remeselné prevádzky, ktoré neznečisťujú prostredie prachom, zápachom a nie sú hlučné,
- výrobné prevádzky, ktoré nevyžadujú veľké skladovacie plochy a zvýšené prepravné kapacity, pokiaľ ich prevádzka nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

3.2 Regulatívy podmienok využitia rozvojových zámerov

dopĺňa sa

RZ 44/o výstavba rodinných domov

- max.podlažnosť 2
- podiel plochy zelene min. 40%
- podiel zastavanej plochy max 50%
- spevnené plochy 10%

RZ 16/v podnikateľské aktivity výrobné, nevýrobné, skladové, komunikácie TI

- max.podlažnosť 3
- podiel plochy zelene min. 30%
- podiel zastavanej plochy max 45%
- spevnené plochy 25%

Na intenzifikáciu územia ÚPN obce Madunice navrhuje:

- existujúce výrobné areály - využiť pre podnikateľské aktivity nevýrobného a výrobného charakteru, **dopĺňa sa: pre PVID - potravinárska výroba – pražiareň kávy s príslušným dopravným, skladovým a technologickým vybavením.**

3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia, výroby a rekreácie

pre výrobu

dopĺňa sa:

- z výhľadu do návrhu preklasifikovať **RZ 16/v**
- **PVID - potravinárska výroba – pražiareň kávy s príslušným dopravným, skladovým a technologickým vybavením.**

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce sa oproti pôvodnému ÚPN v rámci schválených zmien zväčší navrhovanou zmenou v rozsahu:

Zmena 5a/2018 – o 21,6102 ha

Ostatný, neuvedený text smernej a záväznej časti schváleného územného plánu obce Madunice, vrátane schválených zmien ostáva nezmenený a platný v plnom rozsahu pôvodného znenia.