



Územný plán mesta Kežmarok

Zmeny a doplnky 25/2021

SPRACOVATEĽ:	ING. ARCH. MARTIN BALOGA, PHD.
OSOBA ODBORNE SPÔSOBILÁ PRE OBSTARÁVANIE ÚPP A ÚPD:	Ing. EVA KELBELOVÁ
OBSTARÁVATEĽ:	MESTO KEŽMAROK
DÁTUM:	apríl 2021
ETAPA:	návrh na prerokovanie

1 OBSAH

2	Základné údaje.....	3
2.1	Základné údaje o dokumentácii	3
2.2	Základné údaje o území.....	4
3	sprievodná správa zmeny a doplnku	5
3.1	posúdenie súčasného územného plánu	5
3.2	Zájmové územia mesta.....	5
3.3	hlavné ciele riešenia zmeny územného plánu.....	5
3.4	Súlad so Zadaním územného plánu a nadradenou dokumentáciou.....	6
3.4.1	Súlad s nadradenou dokumentáciou.....	6
3.4.2	Súlad so zadaním územného plánu	6
3.4.3	Zhrnutie	6
3.5	vymedzenie riešeného územia zmeny a doplnku	6
3.6	zhodnotenie územia podľa spracovanej a schválenej úpd a vyhodnotenie dopadu na územný rozvoj zo ZaD	6
3.7	Predmet zmeny a doplnku	7
3.8	Urbanistická koncepcia.....	9
3.8.1	Bývanie	9
3.8.2	Rekreácia a šport	10
3.9	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	10
3.9.1	Ochranné pásma.....	10
3.9.2	Vymedzenie chránených území.....	10
3.10	Zájmy obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami	10
3.11	Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a adaptačných opatrení na zmenu klímy	10
3.12	Ochrana kultúrno historického dedičstva	11
3.13	dopravné a technické vybavenie.....	11
3.13.1	Dopravné vybavenie.....	11
3.13.2	Zariadenia civilnej ochrany.....	11
3.14	vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových a dobývacích priestorov.....	11
3.15	ochrana pôdneho fondu – vyhodnotenie dôsledkov stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde a lesnej pôde.....	12
3.15.1	Návrh záberov poľnohospodárskej pôdy	12
3.15.2	Zábery lesnej pôdy.....	12

4	návrh zmien v záväznej časti.....	13
---	-----------------------------------	----

2 ZÁKLADNÉ ÚDAJE

2.1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DOKUMENTÁCII

Zmeny a doplnky 25/2021 Územného plánu mesta Kežmarok je spracovaná na základe požiadavky obstarávateľa – Mesta Kežmarok.

Názov dokumentácie: Zmeny a doplnky 25/2021 územného plánu mesta Kežmarok

Etapa: návrh na prerokovanie

Obstarávateľ: Mesto Kežmarok

Osoba odborne spôsobilá na obstaranie ÚPP a ÚPD:

Ing. Eva Kelbelová, *reg. č. 238*

Spracovateľ: Ing. arch. Martin Baloga, PhD., *autorizovaný architekt SKA, reg.č. 2090 AA*

Námestie Svätého Egídia 23/53, Poprad

Dátum: apríl 2021

Riešiteľský kolektív:

Urbanizmus: Ing. arch. Martin Baloga, PhD., hlavný riešiteľ

2.2 ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ÚZEMÍ

Kraj:	Prešovský
Okres:	Kežmarok
Správna jednotka:	Mesto Kežmarok
Katastrálne územia:	k.ú Kežmarok
Riešené územie	K.ú. Kežmarok
Súradnice	49°08'01"S 20°25'35"V
Rozloha	2478 ha

3 SPRIEVODNÁ SPRÁVA ZMENY A DOPLNKU

3.1 POSÚDENIE SÚČASNÉHO ÚZEMNÉHO PLÁNU

Súčasný územný plán bol schválený uznesením č. 135/2002 na zasadnutí Mestského zastupiteľstva, konaného dňa 26.11.2002 a záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 3/2002 s účinnosťou od 27.12.2002.

Obstarávateľ:	Mesto Kežmarok
Spracovateľ:	ARKONA Košice
Správna jednotka:	Mesto Kežmarok
Riešené územie	K,ú Kežmarok
Rozloha	2478 ha

V roku 2013 bola spracovaná Aktualizácia územného plánu, kedy boli zapracované do dokumentácie všetky doterajšie zmeny a doplnky.

V roku 2020 boli spracované Zmeny a doplnky 24/2019:

- Dátum a číslo uznesenia, ktorým bol schválený územný plán: 01.06.2020 č. 84/2020
- Všeobecne záväzný právny predpis, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť: 1.06.2020 č. 6/2020
- Účinnosť všeob. záv. právneho predpisu, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť: 17.06.2020

3.2 ZÁUJMOVÉ ÚZEMIA MESTA

Záujmové územie mesta Kežmarok je tvorené nasledovnými obcami:

Malý Slavkov, Stráne pod Tatrami, Mlynčeky, Spišská Belá, Krížová Ves, Ľubica, Vrbov, Huncovce

Obec	Zásah ZaD II
Malý Slavkov	• Žiaden vplyv
Stráne pod Tatrami	• Napojenie na cyklistický chodník
Mlynčeky	• Napojenie na cyklistický chodník
Spišská Belá	• Žiaden vplyv
Krížová Ves	• Žiaden vplyv
Ľubica	• Žiaden vplyv
Vrbov	• Žiaden vplyv
Huncovce	• Žiaden vplyv

3.3 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA ZMENY ÚZEMNÉHO PLÁNU

Hlavné ciele riešenia vyplývajú z požiadaviek obstarávateľa:

- Úpravy a zmeny funkčných plôch na základe požiadaviek
- Úpravy regulatívov vo väzbe na zmenu funkčných plôch
- Úprava trasy cyklochodníka smerom na Stráne pod Tatrami

3.4 SÚLAD SO ZADANÍM ÚZEMNÉHO PLÁNU A NADRADENOU DOKUMENTÁCIOU

3.4.1 Súlad s nadradenou dokumentáciou

Zmeny a doplnky 25/2021 rešpektuje záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadanie územia a verejnoprospešné stavby, ktoré sa vzťahujú na riešené územie, z ÚPN Prešovského samosprávneho kraja, schváleného uznesením č. 269/2019 z dňa 26.8.2019, ktorého záväzná časť sa vyhlasuje všeobecne záväzným nariadením PSK č. 77/2019 zo dňa 26.8.2019 s účinnosťou od 6.10.2019. Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí ÚPN Prešovského samosprávneho kraja sú uvedené v prílohe.

3.4.2 Súlad so zadaním územného plánu

Navrhovaná zmena a doplnok je v súlade s platným zadaním, schváleným MsZ Kežmarok uznesením č. 76/98 dňa 6.10.1998

3.4.3 Zhrnutie

Jednotlivé výstupy z ÚPN PSK sú rešpektované a zapracované do riešenia zmeny a doplnku a do záväznej časti a zadania sú v ZaD rešpektované.

3.5 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZMENY A DOPLNKU

Riešené územie je vymedzené katastrálnymi územiami mesta: Kežmarok. Riešené územie je totožné so správnou hranicou mesta Kežmarok.

K zmenám dochádza v lokalitách:

Ozn.	Popis
Z.01	Sídliisko Sever
Z.02	Bývalé kasárne
Z.03	Vyšný mlyn
Z.04	Nižná brána
Z.05	Cyklochodník Stráne/Mlynčeky
Z.06	Správa cintorína
Z.07	Sídliisko Juh
Z.08	Legenda
Z.09	Sídliisko Juh pri Tescu

3.6 ZHODNOTENIE ÚZEMIA PODĽA SPRACOVANEJ A SCHVÁLENEJ ÚPD A VYHODNOTENIE DOPADU NA ÚZEMNÝ ROZVOJ ZO ZAD

Predmetom riešenia zmeny je zmena funkčného využitia jednotlivých lokalít, zosúladenia s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou, novými územno-technickými podkladmi a úpravou regulácie.

Zmena územného plánu:

- upravuje regulatívy výstavby na vybraných lokalitách v oblasti funkčného využívania a priestorového usporiadania
- nezasahuje do celkovej urbanistickej kompozície mesta
- upravuje výškové regulatívy vo vybraných územiach

3.7 PREDMET ZMENY A DOPLNKU

Vrámci zmeny a doplnku dochádza k nasledovným úpravám:

Ozn. lokality	Z.01	
Charakteristika zmeny	Zvýšenie intenzity zástavby	
Funkčné využívanie	ÚPN v súčasnom znení	Návrh zmeny
	Plochy zmiešaných funkcií (bývanie + občianska vybavenosť)	-
Regulatívy	ÚPN v súčasnom znení	Návrh zmeny
	BO2.PR51	BO1.PR93
Technická infraštruktúra	Nedochádza k zmene	
Dopravná infraštruktúra	Nedochádza k zmene	
Záber poľnohospodárskej pôdy	Nezaberá sa.	
Poznámka		

Ozn. lokality	Z.02	
Charakteristika zmeny	Zvýšenie intenzity zástavby	
Funkčné využívanie	ÚPN v súčasnom znení	Návrh zmeny
	Plochy zmiešaných funkcií (bývanie + občianska vybavenosť)	-
Regulatívy	ÚPN v súčasnom znení	Návrh zmeny
	BO1.PR23	BO1.PR71
Technická infraštruktúra	Nedochádza k zmene	
Dopravná infraštruktúra	Doplňa sa plocha parkoviska	
Záber poľnohospodárskej pôdy	Nedochádza k záberu	
Poznámka		

Ozn. lokality	Z.03	
Charakteristika zmeny	Zmena funkčného využívania pre zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti a zvýšenie intenzity zástavby	
Funkčné využívanie	ÚPN v súčasnom znení	Návrh zmeny
	Plochy občianskej vybavenosti	Plochy zmiešaných funkcií (bývanie + ov)
Regulatívy	ÚPN v súčasnom znení	Návrh zmeny
	O1.PR41	BO1.PR71
Technická infraštruktúra	Nedochádza k zmene	
Dopravná infraštruktúra	Nedochádza k zmene	
Záber poľnohospodárskej pôdy	Nedochádza k záberu	
Poznámka		

Ozn. lokality	Z.04	
Charakteristika zmeny	Zmena funkčného využívania zo zelene na zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti a zvýšenie intenzity zástavby	
Funkčné využívanie	ÚPN v súčasnom znení	Návrh zmeny
	Plochy zelene, plochy boxových garáží	Plochy zmiešaných funkcií (bývanie + ov)
Regulatívy	ÚPN v súčasnom znení	Návrh zmeny
	SZ1.PRx, D1.PRx	BO1.PR71
Technická infraštruktúra	Nedochádza k zmene	
Dopravná infraštruktúra	Nedochádza k zmene	
Záber poľnohospodárskej pôdy	Nedochádza k záberu	
Poznámka		

Ozn. lokality	Z.05	
Charakteristika zmeny	Doplnenie trasy cyklochodníka	
Funkčné využívanie	ÚPN v súčasnom znení	Návrh zmeny
	-	-
Regulatívy	ÚPN v súčasnom znení	Návrh zmeny
	-	-
Technická infraštruktúra	Nedochádza k zmene	
Dopravná infraštruktúra	Doplnenie trasy cyklochodníka	
Záber poľnohospodárskej pôdy	Nedochádza k záberu	
Poznámka		

Ozn. lokality	Z.06	
Charakteristika zmeny	Zmena funkčného využívania a súvisiacej regulácie	
Funkčné využívanie	ÚPN v súčasnom znení	Návrh zmeny
	Plochy občianskej vybavenosti	Plochy rodinných domov
Regulatívy	ÚPN v súčasnom znení	Návrh zmeny
	O1.PR41	BR1.PR21
Technická infraštruktúra	Nedochádza k zmene	
Dopravná infraštruktúra	Nedochádza k zmene	
Záber poľnohospodárskej pôdy	Nedochádza k záberu	
Poznámka		

Ozn. lokality	Z.07	
Charakteristika zmeny	Zmena funkčného využívania a súvisiacej regulácie	
Funkčné využívanie	ÚPN v súčasnom znení	Návrh zmeny
	Plochy zmiešaných funkcií (bývanie + ov)	Plochy rodinných domov
Regulatívy	ÚPN v súčasnom znení	Návrh zmeny
	BO1.PR51	BR1.PR21
Technická infraštruktúra	Nedochádza k zmene	
Dopravná infraštruktúra	Nedochádza k zmene	
Záber poľnohospodárskej pôdy	Nedochádza k záberu	
Poznámka		

Ozn. lokality	Z.08	
Charakteristika zmeny	Zmena funkčného využívania a súvisiacej regulácie	
Funkčné využívanie	ÚPN v súčasnom znení	Návrh zmeny
	Plocha občianskej vybavenosti	Plochy zmiešaných funkcií (bývanie + ov)
Regulatívy	ÚPN v súčasnom znení	Návrh zmeny
	O1.PR41	BO1.PR42
Technická infraštruktúra	Nedochádza k zmene	
Dopravná infraštruktúra	Nedochádza k zmene	
Záber poľnohospodárskej pôdy	Nedochádza k záberu	
Poznámka		

Ozn. lokality	Z.09	
Charakteristika zmeny	Zmena výšky	
Funkčné využívanie	ÚPN v súčasnom znení	Návrh zmeny
	Plochy zmiešaných funkcií (bývanie + ov)	-
Regulatívy	ÚPN v súčasnom znení	Návrh zmeny
	BO1.PR23	BO1.PR43
Technická infraštruktúra	Nedochádza k zmene	
Dopravná infraštruktúra	Nedochádza k zmene	
Záber poľnohospodárskej pôdy	Nedochádza k záberu	
Poznámka		

3.8 URBANISTICKÁ KONCEPCIA

3.8.1 Bývanie

V územnom pláne mesta sa za rozvojové plochy pre bývanie považuje najmä:

- Michalský vrch
- Suchá Hora

- Krásne Sady

V lokalitách zmien je možné umiestniť celkom cca 400 nových bytov, čo predstavuje nárast 1400 obyvateľov.

Celkový navrhovaný počet obyvateľov je zvýšený z cca 20.000 na 21.400 obyvateľov.

Celkový navrhovaný počet bytov je zvýšený z 8.200 na 8.600 bytov.

3.8.1.1 Občianska vybavenosť

V navrhovaných nových plochách je možné umiestniť občiansku vybavenosť predovšetkým ako doplnkovú k hlavnej funkcii, alebo v rámci objektov.

3.8.1.2 Výroba

Nenavrhujú sa.

3.8.2 Rekreačia a šport

Nenavrhujú sa.

3.9 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

3.9.1 Ochranné pásma

Ochranné pásma vyplývajúce z osobitných predpisov sú uvedené v záväznej časti a vykreslené v grafickej časti. Obmedzenie z nich vyplývajúce sú v zmenách a doplnkoch rešpektované.

3.9.2 Vymedzenie chránených území

V riešenom území sa nachádzajú nasledovné chránené územia:

- SKCHVÚ051 Levočské vrchy

V Zmene a doplnku 24/2019 sa tieto vymedzenia nemenia ani sa nenavrhujú nové chránené územie.

Z kultúrno historického hľadiska je v riešenom území Pamiatková rezervácia Kežmarok s vyhláseným ochranným pásmom. V tomto ochrannom pásme sa nachádza viacero lokalít kde dochádza predovšetkým k zmene funkčného využívania a zmene výškových regulatívov z toho vyplývajúcich najmä v lokalite Michalský vrch.

3.10 ZÁUJMY OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI

Návrh zmeny a doplnku rešpektuje platné normy a predpisy týkajúce sa záujmov obrany štátu, nedochádza k zmene týchto plôch, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami. V územnom pláne sú vyznačené jednotlivé záplavové čiary.

3.11 NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY A ADAPTAČNÝCH OPATRENÍ NA ZMENU KLÍMY

Vymedzenie územného systému ekologickej stability sa nemení.

Vymedzené chránené územia sa rešpektujú.

3.12 OCHRANA KULTÚRNO HISTORICKÉHO DEDIČSTVA

Centrum mesta tvorí Pamiatková rezervácia Kežmarok a nehnuteľné národné kultúrne pamiatky, vyhlásené rozhodnutím Pamiatkového úradu SRČ. PÚ-09/197-17/7072/And z 30.11.2009.

Pamiatková rezervácia je riešená podrobne územným plánom zóny, kde je navrhnutá aj koncepcia ochrany pamiatkovej rezervácie, pamiatkovo chránených objektov a areálov. V ÚPN sú rešpektované evidované archeologické lokality:

1. Pod lesom (mladšia doba bronzová)
2. Jeruzalemský vrch (doba halštatská, doba rímska – výšinné opevnené sídlisko púchovskej kultúry)
3. Pod Jeruzalemským vrchom (doba halštatská, doba laténska, doba rímska – púchovská kultúra).

Nemožno vylúčiť, že pri zemných a stavebných prácach pri plánovanej výstavbe na mieste, kde nie sú evidované archeologické lokality, môže dôjsť k porušeniu dosiaľ neznámych archeologických objektov a nálezov. Podľa §37 pamiatkového zákona pri príprave stavieb a inej hospodárskej činnosti na území, kde sa predpokladá ohrozenie pamiatkových hodnôt a archeologických nálezov, je nevyhnutné vykonať záchranný výskum. O nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum rozhoduje krajský pamiatkový úrad.

3.13 DOPRAVNÉ A TECHNICKÉ VYBAVENIE

3.13.1 Dopravné vybavenie

3.13.1.1 Navrhované zmeny organizácie dopravy

Upravuje sa trasovanie cyklochodníka v lokalite Krásne Sady v smerovaní na Mlynčeky a Stráne pod Tatrami.

3.13.2 Zariadenia civilnej ochrany

Návrh ochrany obyvateľstva ostáva v znení platného územného plánu.

3.14 VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV

Podľa údajov Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra v k.ú. Kežmarku nie sú evidované objekty, na ktoré by sa vzťahovala ochrana ložísk nerastných surovín ani staré banské diela.

Zaregistrované sú zosuvy, ktoré sú zobrazené v grafickej časti dokumentácie v pôvodnom územnom pláne. Lokalizované sú na prirodzených svahoch a sú nesanované. V návrhu riešenia zmeny a doplnku sa nenachádzajú lokality, ktoré by mohli byť ovplyvnené svahovými deformáciami.

Do katastrálneho územia mesta zasahujú dve určené prieskumné územia:

1. prieskumné územie P6/11 – Kežmarok, termálne pod zemné vody, vydané pre Geovrt, s.r.o.
2. prieskumné územie N 45/11 – Kežmarok, uhľovodíky, vydané pre Topgas Slovakia, s.r.o.

3.15 OCHRANA PÔDNEHO FONDU – VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE A LESNEJ PÔDE

3.15.1 Návrh záberov poľnohospodárskej pôdy

Nenavrhuje sa záber pp.

3.15.2 Zábery lesnej pôdy

Lesná pôda sa nezaberá.

4 NÁVRH ZMIEN V ZÁVÄZNEJ ČASTI

V záväznej časti dochádza k nasledovným úpravám:

Regulatív	Popis zmeny
3.1	Do tabuľky priestorovej regulácie sa dopĺňajú riadky: • „Označenie: PR42 • Max . zastavanosť: 80% • Max. podlažnosť: 4 podlažia a podkrovie • Označenie: PR43 • Max . zastavanosť: 50% • Max. podlažnosť: 4 podlaží a podkrovie • Označenie: PR71 • Max . zastavanosť: 50% • Max. podlažnosť: 7 podlaží • Označenie: PR91 • Max . zastavanosť: 30% • Max. podlažnosť: 9 podlaží a podkrovie • Označenie: PR92 • Max . zastavanosť: 80% • Max. podlažnosť: 9 podlaží a podkrovie • • „Označenie: PR93 • Max . zastavanosť: 50% • Max. podlažnosť: 9 podlaží a podkrovie“
4.1.15.	Na koniec regulatívu sa dopĺňa text: „ <i>„pričom sa pri súbehu s komunikáciou je možná pravostranná alebo ľavostranná peáž.“</i> “
12	Úprava VPS č. 6 – • za „rozšírenie“ sa dopĺňa: „a rekonštrukcia“ a • nakoniec regulatívu sa dopĺňa: „vrátane premostení súvisiacich stavebných objektov,“ • a znie: „6. rozšírenie a rekonštrukcia siete zberných, obslužných a prístupových komunikácií mesta vrátane premostení súvisiacich stavebných objektov,“
	REGULAČNÉ LISTY
IO1	V časti B. Využitie územia sa „Materské školy, jasle, základné, stredné a vysoké školy a ostatné objekty pre vzdelávanie, vedu a výskum“ zaraďujú za prípustné využitie.