



ZMENY A DOPLNKY Č.4 **ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE** **RAKOVICE**

ECOCITIES

ZMENY A DOPLNKY Č. 4 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE RAKOVICE

návrh

Obstarávateľ:

Obec Rakovice

Poverený obstarávaním:

Ing. arch. Karol Ďurenec

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 470

Spracovateľ:

ECOCITIES, s.r.o. Piešťany

www.eco-cities.eu

Dátum spracovania:

február 2024

Hlavný riešiteľ:

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

Odborná spolupráca:

Ing. Pavol Klúčik (doprava)

Ing. Mária Dobošová (vodné hospodárstvo)

Martin Brezovský (energetika)

Ing. Marta Copláková (environmentálne aspekty a poľnohospodárstvo)

Obsah

A. Textová časť

Úvod.....	4
1. Základné údaje.....	5
1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie	
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	
1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadáním	
2. Riešenie územného plánu obce	6
2.1 Vymedzenie riešeného územia	
2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu	
2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia obce	
2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja obce	
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
2.6 Návrh funkčného využitia územia obce	
2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných subsystémov	
2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	
2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami	
2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	
2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	
2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	
2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	
2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	
2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely	
2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov	
3. Záväzná časť riešenia.....	13
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	
3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia	
3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia	

- 3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia
- 3.5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt
- 3.6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability
- 3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce
- 3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- 3.9 Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a pre asanáciu
- 3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb
- 3.11 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny

B. Grafická časť

- 1. Výkres širších vzťahov, M 1: 50 000 – **bez zmien**
- 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (s vyznačením záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb), M 1: 10 000
- 3. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (s vyznačením záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb), M 1: 2880
- 4. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia, M 1: 2880 – **bez zmien**
- 5. Výkres riešenia verejného technického vybavenia, M 1: 2880 – **bez zmien**
- 6. Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely, M 1: 2880
- 7. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny (vrát. návrhu MÚSES), M 1: 10 000

Úvod

Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Zmeny a doplnky č. 4 územného plánu obce Rakovice sú vypracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii. Nakoľko ide o čiastkové modifikácie, nie je účelné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie.

Textová časť je spracovaná vo forme odkazov na predmetnú kapitolu, podkapitolu, prípadne odsek, ktoré sa menia alebo dopĺňajú. Úprava smernej časti územnoplánovacej dokumentácie sa týka len niektorých kapitol textovej časti 2.4, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.12, 2.16. V ostatných kapitolách smernej časti nie sú potrebné ďalšie úpravy, resp. doterajšie riešenie sa vzťahuje aj na zmeny a doplnky č. 4, čo je vysvetlené v odôvodnení k príslušnej kapitole. V záväznej časti sa zmena týka len kapitol 3.1, 3.7, 3.8.

V grafickej časti je obsah zmien a doplnkov zakreslený na priesvitkách. Podklad priesvitiek predstavujú výrezy jednotlivých výkresov Územného plánu obce Rakovice, v znení zmien a doplnkov č. 1 - 3.

Metodika spracovania, názvy výkresov a kapitol v textovej časti, ako aj spôsob zobrazenia javov vo výkresoch v maximálnej miere vychádza z doterajšej ÚPD. Číselné označenie rozvojovej plochy doplnku nadväzuje na označenie použité v zmenách a doplnkoch č. 3.

Opis riešenia zmien a doplnkov

Návrh riešenia zmien a doplnkov č. 4 zahŕňa rozšírenie obytného územia o rozvojovú plochu doplnku D7, situovanú v bezprostrednej väzbe na existujúce zastavané územie obce a obytné územie.

Rozvojová plocha doplnku D7 bude dopravne obsluhovaná z miestnej cesty a napojená z inžinierskych sietí, ktoré boli navrhované už v doterajšej ÚPD. V zmenách a doplnkoch č. 4 nebolo preto potrebné osobitne riešiť verejné dopravné a technické vybavenie.

Ďalej sa dopĺňajú aktuálne údaje o demografickom vývoji a upravujú sa údaje vyplývajúce z legislatívnych zmien (týka sa ochranných pásiem).

1. Základné údaje

1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie

Obstaranie zmien a doplnkov č. 4 územného plánu obce Rakovice vyvolali požiadavky obce a fyzickej osoby – vlastníka pozemkov.

Hlavným cieľom riešenia je využiť pre obytnú funkciu zvyškovú plochu v nadväznosti na zastavané územie obce, ako aj na dopravné a technické vybavenie navrhované už v doterajšej ÚPD.

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Územný plán obce Rakovice bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Rakoviciach č. 31/2010 dňa 28. 05. 2010. Zmeny a doplnky č. 1 boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Rakoviciach č. 75/2017 dňa 14. 12. 2017. Zmeny a doplnky č. 2 boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Rakoviciach č. 58/2019 dňa 29. 10. 2019. Zmeny a doplnky č. 3 boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Rakoviciach č. 84/2021 dňa 14.12.2021.

Koncepcia navrhnutá v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii je naďalej aktuálna a doterajší stavebný vývoj ju rešpektoval. Navrhované zmeny a doplnky založenú koncepciu vhodným spôsobom dopĺňajú.

1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Navrhované riešenie zmien a doplnkov č. 4 územnoplánovacej dokumentácie nie je v rozpore s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní na územný plán obce Rakovice, ktoré bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Rakoviciach č. 13/2009 dňa 29. 06. 2009.

Riešenie zmien a doplnkov pokračuje v napĺňaní hlavných cieľov rozvoja územia. Je tiež v súlade s požiadavkami na riešenie jednotlivých funkčných subsystémov obce a odvetvových koncepcii.

2. Riešenie územného plánu obce (smerná časť)

2.1 Vymedzenie riešeného územia

Bez zmien

2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu

Bez zmien

(Od posledných zmien a doplnkov ÚPD obce neboli schválené žiadne zmeny a doplnky nadradenej ÚPD)

2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia obce

Bez zmien

(Nedochádza k novým požiadavkám na riešenie záujmového územia obce ani širších vzťahov)

2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja obce

Doplňa sa nový text a tabuľka, ktoré dokumentujú demografický vývoj obce v poslednom období:

Z aktualizácie demografických údajov vyplýva, že v období rokov 2018 -- 2022 počet obyvateľov obce mierne vzrástol, čo bolo spôsobené hlavne vysokým migračným prírastkom.

Tab.: Vývoj počtu obyvateľov, narodených, zomretých, prisťahovaných a odsťahovaných v obci v rokoch 2018 – 2022

Rok	narodení	zomrelí	prisťahovaní	odsťahovaní	Počet obyvateľov k 31.12.
2018	8	6	18	7	602
2019	6	5	23	17	609
2020	6	3	16	11	617
2021	3	5	6	7	617
2022	4	5	16	6	626

Zdroj: ŠÚSR

2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania obce

Bez zmien

(Návrhom rozvojovej plochy doplnku D7 nedochádza k zmene urbanistickej koncepcie)

2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

V podkapitole Určenie funkčných územných zón sa dopĺňa text a tabuľka:

Rozvojová plocha doplnku D7 s výmerou 0,2599 ha sa zaraďuje do obytného územia. V uvedenej rozvojovej ploche je potrebné rešpektovať biokoridor Šteruský potok o šírke 50 m (25 m na každú stranu).

Tab.: Prehľad rozvojových plôch a ich funkčné využitie – podľa zmien a doplnkov č. 4

Označenie rozvoj. plochy doplnku	Výmera v ha	Funkčná územná zóna	Hlavná funkcia
D7	0,2599	obytné územie	bývanie v rodinných domoch

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa dopĺňajú regulatívy pre rozvojovú plochu doplnku D7:

Rozvojová plocha doplnku D7

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (sociálna infraštruktúra, služby, maloobchodné prevádzky, remeselná-výrobné prevádzky)
- verejná zeleň
- plochy športu a rekreácie
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba
- logistické prevádzky

- živočíšna výroba

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov

Na konci podkapitoly 2.7.1 Bývanie sa dopĺňa text:

V zmenách a doplnkoch č. 4 sa navrhuje rozvojová plocha doplnku (s označením D7) ako rozšírenie obytného územia. Rozvojová plocha D7 má kapacitu pre cca 3 rodinné domy. Pri predpokladanej obľožnosti 2,0 bude uvedený prírastok bytového fondu predstavovať prírastok 6 obyvateľov.

2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Bez zmien

V zmenách a doplnkoch č. 4 územného plánu obce Rakovice sa vymedzuje zastavané územie obce tak, že bude zahŕňať aj:

- rozvojovú plochu doplnku D7

2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Odkaz na ochranné pásmo telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu zmeny príslušnej legislatívy):

- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách

Definícia ochranného pásma vodovodu a kanalizácie sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):

- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov – vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:

- pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m
- nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m

2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

Bez zmien

(Na riešené územie sa vzťahujú návrhy na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami podľa doterajšej ÚPD)

2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability/

Bez zmien

(Zmeny a doplnky ÚPD nemajú vplyv na návrhy ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability)

2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

2.12.1 Doprava

Bez zmien

(Rozvojová plocha doplnku D7 bude dopravne obsluhovaná z miestnej cesty navrhovanej v doterajšej ÚPD.)

2.12.2 Vodné hospodárstvo

V kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, podkapitole Výpočet potreby vody sa dopĺňa nasledovný text:

Návrh zmien a doplnkov č. 4 vyvolá nároky na zásobovanie pitnou vodou v rozvojovej ploche doplnku D7. Priemerná potreba vody Q_p vyplývajúca zo zmien a doplnkov č. 4 bude 0,009 l/s.

(Poznámka: Rozvojovú plochu doplnku D7 je možné napojiť na vodovod a splaškovú kanalizáciu, ktoré boli navrhované už v doterajšej ÚPD.)

2.12.3 Energetika

V kapitole 2.12.3 Energetika, podkapitole Zásobovanie elektrickou energiou sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Na základe kapacity rozvojovej plochy doplnku D7 bude prírastok spotreby elektrickej energie 10 kW. Rozvojová plocha doplnku D7 bude zásobovaná z neďalekej transformačnej stanice TS 0065-003.

Tab.: Energetická bilancia spotreby elektrickej energie – podľa zmien a doplnkov č. 4

Označenie plochy zmeny / doplnku	Kapacita (počet b.j.)	Požadovaný výkon Pp (kW)
D7	3	10

(Poznámka: Pri výpočte energetickej bilancie sa uvažovalo s požadovaným výkonom 11 kW na 1 bytovú jednotku, pri koeficiente súčasnosti $B = 0,3$.)

V kapitole 2.12.3 Energetika, podkapitole Zásobovanie plynom sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Návrh zmien a doplnkov č. 4 vyvolá nároky na zásobovanie zemným plynom v rozvojovej ploche doplnku D7 – prírastok ročnej spotreby zemného plynu bude 7275 m³/rok.

Bilancia prírastku spotreby zemného plynu – podľa zmien a doplnkov č. 4

Označenie plochy zmeny / doplnku	Kapacita (počet b.j.)	Max. hodinový odber zemného plynu Q _H (m ³ /hod)	Ročná spotreba zemného plynu Q _R (m ³ /rok)
D7	3	4,2	7275

(Poznámka: Potreba zemného plynu bola vypočítaná podľa Technických podmienok SPP, kde $HQ_{BV} = 1,4 \text{ m}^3/\text{hod}$, $RQ_{BV} = 2425 \text{ m}^3/\text{rok}$. Rozvojovú plochu doplnku D7 je možné napojiť na plynovod navrhovaný už v doterajšej ÚPD.)

2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Bez zmien

(V súvislosti so zmenami a doplnkami ÚPD nie je potrebné navrhnuť nové opatrenia starostlivosti o životné prostredie, nad rámec pôvodne navrhovaných opatrení)

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

Bez zmien

(V súvislosti so zmenami a doplnkami ÚPD ani z iných dôvodov nie je potrebné meniť ani dopĺňať vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území, dobývacích priestorov)

2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Bez zmien

(V súvislosti so zmenami a doplnkami ÚPD ani z iných dôvodov nie je potrebné vymedziť nové plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu)

2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

Doplňa sa nasledovný text a tabuľka:

V súvislosti s návrhom rozvojovej plochy doplnku D7 dôjde k záberom poľnohospodárskej pôdy s výmerou 0,2599 ha. Podľa druhu pozemkov ide o ornú pôdu. Rozvojová plocha doplnku D7 predstavuje zvyškovú plochu medzi existujúcou zástavbou a vodným tokom, ktorá nie je efektívne využiteľná ako orná pôda. Súčasne je priamo obslužiteľná z verejného dopravného a technického vybavenia – existujúceho a navrhovaného už v doterajšej ÚPD. Uvedenými skutočnosťami zdôvodňujeme použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Ďalším dôvodom je potreba rozširovania možností pre výstavbu rodinných domov, vzhľadom k pokračujúcemu vysokému záujmu o výstavbu v obci, ktorý dokladuje aj sústavný rast počtu obyvateľov obce.

Prehľad o štruktúre poľnohospodárskej pôdy v lokalitách s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely – podľa zmien a doplnkov č. 4

Číslo Lok.	K.ú.	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera PP				Užív. PP	Vybud. Hydr. zariad.	Čas. etapa realiz	Iná inform.
				spolu v ha	Z toho Skupina BPEJ	výmera ha	z toho v ZÚO				
D7	Rakovice	bývanie	0,2599	0,2599	0247202 /6.	0,2599		FO	–	I.	orná pôda

Vysvetlivky: ZÚO – zastavané územie obce

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

Bez zmien

(Zmeny a doplnky č. 1 vzhľadom k ich minimálnemu rozsahu neprinášajú významnejšie environmentálne, ekonomické, sociálne a územnotechnické dôsledky)

3. Závazná časť riešenia

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa dopĺňajú regulatívy pre rozvojovú plochu doplnku D7:

Rozvojová plocha doplnku D7

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (sociálna infraštruktúra, služby, maloobchodné prevádzky, remeselná-výrobné prevádzky)
- verejná zeleň
- plochy športu a rekreácie
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba
- logistické prevádzky
- živočíšna výroba

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia

Bez zmien

3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia

Bez zmien

3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia

Bez zmien

3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

Bez zmien

3.6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability

Bez zmien

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

Doplňa sa nová odrážka s nasledovným textom:

- rozvojovú plochu doplnku D7

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Odkaz na ochranné pásmo telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu zmeny príslušnej legislatívy):

- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách

Definícia ochranného pásma vodovodu a kanalizácie sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):

- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov – vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:
 - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m

- nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m

3.9 Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a pre asanáciu

Bez zmien

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Bez zmien

3.11 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny

Bez zmien
