

Sprievodná správa ÚPN-O Prietržka sa dopĺňa nasledovne:

V kapitole:

A1. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA

Obecné zastupiteľstvo v Prietržke uznesením č. 2/2018 zo dňa 31.03.2015 schválilo Územný plán obce Prietržka a Všeobecné záväzné nariadenie o záväzných častiach Územného plánu obce Prietržka Spracovateľom ÚPN-O Prietržka bol Ing. arch. Vladimír Šagát a kolektív. V roku 2016 boli schválené Zmeny a doplnky č.1, a v roku 2019 Zmeny a doplnky č.2 ÚPN-O Prietržka

Po vyhodnotení súčasného stavu územnoplánovacej dokumentácie možno konštatovať, že ÚPD umožňuje dostatočný rozvoj v oblasti bývania, aktivít pre miestnu zamestnanosť (výroba, výrobné a technické služby), rekreácie a cestovného ruchu. Napriek tomu sa vyskytol záujem podnikateľskej obce o zmenu časti platných záväzných regulatívov pre výstavbu vinohradníckych objektov v konkrétnej lokalite H1 v katastri obce pre účelnejšie využitie stavebných parciel a pre uľahčenie a skvalitnenie podnikateľských aktivít spojených s vinohradníctvom a vinárstvom v danej lokalite .

Vzhľadom na uvedené skutočnosti je hlavným cieľom Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN-O Prietržka (ďalej „ZaD3 ÚPN-O“) :

- *Upraviť a doplniť časť platných regulatívov pre výstavbu vinohradníckych objektov v schválenej lokalite ÚPN-O – **Lokalita H1** – funkcia : Vinohradníctvo, vinárstvo.*

V kapitole:

A2. VYHODNOTENIE ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE OBCE

Pre územie obce je platný ÚPN-O Prietržka, ktorý bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva č. 2/2015 zo dňa 31.03.2015.

V období od schválenia ÚPN-O nastali vyššie uvedené skutočnosti, ktoré vyžadujú upraviť a doplniť časť platných regulatívov pre výstavbu vinohradníckych objektov v rámci niektorých priestorov v katastri obce

- Upraviť a doplniť časť platných regulatívov ÚPN-O pre výstavbu vinohradníckych objektov v konkrétnej lokalite H1, určenej pre vinohradnícke činnosti v katastri obce.

Záver

Z uvedeného rozboru vyplýva, že ÚPN-O Prietržka vyžaduje čiastočné zmeny, ktoré reagujú na nové aspekty rozvoja obce a záujem podnikateľov v oblasti vinohradníctva a vinárstva v schválenej lokalite platného ÚPN-O obce Prietržka.

V kapitole:

A3. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚPN-O SO ZADANÍM

Navrhované riešenie ZaD3 je plne v súlade so zadáním platného ÚPN-O.

V kapitole:

B1. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ POPIS

Riešeným územím je :

- **Lokalita H1** – časť územia vo východnej časti katastra obce určenej pre funkciu vinohradníctva, vinárstva - čiastočná zmena niektorých záväzných regulatívov pre výstavbu vinohradníckych objektov v danej lokalite

V kapitole:

B2. Väzby a súlad riešenia ZaD č. 2 ÚPN-O PRIETRŽKA s ÚPN regiónu – R TTSK

Návrh ZaD3 ÚPN-O neprináša v danej kapitole žiadne zmeny oproti v súčasnosti platnému ÚPN obce Prietržka.

Navrhované ZaD č.3 obce Prietržka sú plne v súlade s princípmi a regulatívami platného ÚPN – R Trnavského samosprávneho kraja.

V kapitole:

B3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

Návrh ZaD3 ÚPN-O neprináša v danej kapitole žiadne zmeny oproti v súčasnosti platnému ÚPN obce Prietržka.

V kapitole:

B4. Riešenie záujmového územia, širšie vzťahy, začlenenie do systému osídlenia

Návrh ZaD3 ÚPN-O neprináša v danej kapitole žiadne zmeny oproti v súčasnosti platnému ÚPN obce Prietržka.

Záujmové územie ZaD3 ÚPN-O je vymedzené celým katastrálnym územím obce Prietržka. Širšie vzťahy a začlenenie do systému osídlenia sú v Návrhu ZaD3 ÚPN-O bezo zmeny.

V kapitole:

B5. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE, PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE,

VRÁTANE URČENIA PRÍPUSTNÉHO, OBMEDZUJÚCEHO, A ZAKAZUJÚCEHO FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA

Návrh urbanistickej koncepcie a priestorového usporiadania

Návrh ZaD3 ÚPN-O neprináša v danej kapitole urbanistickej koncepcie a priestorového usporiadania žiadne zmeny oproti v súčasnosti platnému ÚPN obce Prietržka.

Návrh funkčného využitia územia s určením prevládajúcich funkčných území, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho, a zakazujúceho funkčného využitia

Funkčné využitie územia vychádza zo schváleného ÚPN-O, ktorý stanovil vnútorné členenie na urbanistické jednotky podľa prevládajúceho funkčného využitia územia – bezo zmeny.

Rozsah základných urbanistických jednotiek – nemení sa.

V rámci Návrhu ZaD3 ÚPN-O prichádza k jedinej zmene časti regulatívov pre územný rozvoj jestvujúcej lokality vinohradníctva a vinárstva – **H1**.

(Zmenené alebo upravené regulatívy sú vyznačené červenou farbou.)

Popis urbanistických jednotiek a návrh regulatívov pre územný rozvoj

REGULAČNÝ LIST - lokalita H1

SPODKY, DLHÉ VINOHRADY, SEKERY, BLÍŽNE VINOHRADY

Funkčné využitie územia : vinohradníctvo a vinárstvo

Základná charakteristika : lokalita je určená pre rozvoj :

- vinohradníctva – činností zameraných na pestovanie viniča, výsadbu a ošetrovanie vinohradníckych plôch, zber hrozna
 - vinárstva – činností zameraných na spracovanie hrozna na víno, jeho ošetrovanie a nakladanie s ním (forma malovýroby pre vlastnú spotrebu
- Zákon č.313/2009 Z.z. o vinohradníctve a vinárstve

Funkčná regulácia

Prípustná funkcia

- vinohradníctvo a vinárstvo s využívaním objektov prislúchajúcim k vinohradom, t.j. pivnice a vinohradnícke domčeky (búdy)
- vidiecka turistika
- ponechať iba pôvodné prístupové komunikácie k lokalite, potrebné na obsluhu územia (prístup OA so státím na vlastnom pozemku, pešie a cyklistické chodníky s najnevyhnutnejšou povrchovou úpravou
- zariadenia a vedenia verejnej technickej infraštruktúry pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia)

- plochy zelene, zodpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným nárokom

Doplnková funkcia

- príležitostný pobyt počas sezónnych prác
- občianska vybavenosť preukázateľne súvisiaca s vinohradníctvom a vinárstvom

Neprípustná funkcia

- trvalé bývanie
- priemyselná a poľnohospodárska výroba nesúvisiaca s vinohradníctvom (chov zvierat)
- skladové hospodárstvo (sklady, skládky)
- distribúcia

Regulácia intenzity využitia plôch

Minimálna výmera pozemku

- nestanovuje sa

Maximálny index zastavanej plochy

- novostavba vinohradníckeho domčeka – max. zastavaná plocha 80 m²
 - stavby určené pre podnikanie - vinohradnícke domčeky (búdy) a stavby pre príležitostný pobyt sezónnych prác – max. zastavaná plocha 150 m²
 - celková zastavaná plocha doplnkových stavieb na pozemku nesmie presiahnuť 60 m², okrem prípadov, že hlavná stavba slúži na vykonávanie činnosti SZČO.
- rekonštrukcie vinohradníckych domčekov – nezväčšovať zastavanú plochu, resp. dodržať celkovú maximálnu zastavanú plochu 80 m²
- zastavaná plocha občianskej vybavenosti preukázateľne súvisiacej s vinohradníctvom a vinárstvom (služby) sa nestanovuje, musí však vychádzať a rešpektovať urbanistickú štruktúru vinohradníckej lokality

Minimálny index vzrastlej zelene

- nestanovuje sa

Podlažnosť

- prízemné objekty so sedlovou strechou
- vo svahu : suterén v záreze, prízemie so sedlovou strechou

Odstupové vzdialenosti

- nestanovuje sa

Doporučený spôsob zastrešenia objektov

- sedlová strecha, klasický sklon strešných rovín 42° - 45° - pre vinohradnícke domčeky (búdy) a stavby pre príležitostný pobyt sezónnych prác
- vedľajšie (doplnkové) objekty (pergoly, prístrešky a pod.) – nestanovuje sa

Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov

- výkres verejnoprospešných stavieb

Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- plocha trvalých kultúr – viníc nesmie byť zmenené na inú poľnohospodársku kultúru

- zachovanie urbanistickej štruktúry vinohradníckej lokality, eliminovať cudzorodé architektonické prvky pri novostavbách a rekonštrukciách (zvýšený dphľad stavebného úradu)
- zachovanie architektonicky a historicky hodnotných vinohradíckych objektov - pivníc, búd, vahadlová studňa, sakrálnych artefaktov (v zmysle požiadaviek KPÚ Trnava), doporučujeme vykonať architektonicky-historický prieskum lokality
- vinohradnícke domčeky (búdy) riešiť ako samostatne stojace objekty, pre účely súvisiace s vinohradníctvom a vinárstvom
- výstavbu vinohradníckych domčekov a pivníc povoľovať do max. vzdialenosti 100m od existujúcich prístupových komunikácií

Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD

- prieskumná architektonicko-urbanistická štúdia vývoja lokality ako súčasti Malokarpatskej vinohradníckej oblasti – Skalického vinohradníckeho rajóna a súčasti Vínnnej cesty Záhorie

V kapitole:

B6. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI SO SOC. INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE

Bývanie

Návrh ZaD3 ÚPN-O neprináša v danej kapitole žiadne zmeny oproti v súčasnosti platnému ÚPN obce Prietržka.

Občianska vybavenosť so sociálnou infraštruktúrou

V riešení ZaD3 ÚPN-O nie sú navrhované žiadne zmeny súvisiace s funkčným využitím pre občiansku vybavenosť.

Výroba

V riešení ZaD3 ÚPN-O nie sú navrhované žiadne zmeny súvisiace s funkčným využitím pre výrobu, logistiku, výrobné a technické služby.

Rekreácia a cestovný ruch

V návrhu ZaD3 ÚPN-O sa menia a dopĺňajú niektoré záväzné regulatívy v jestvujúcej lokalite **H1** – funkcia : vinohradníctvo a vinárstvo.

Sklady a malovýroba

V riešení ZaD3 ÚPN-O nie sú navrhované žiadne zmeny súvisiace s daným funkčným využitím.

V kapitole:

B7. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE / NÁVRH NA ZMENU HRANICE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

V riešení ZaD3 ÚPN-O sa nenavrhuje žiadna zmena hranice zastavaného územia obce oproti súčasnému stavu.

V kapitole:

B8. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Návrh ZaD3 ÚPN-O neprináša v danej kapitole žiadne zmeny ani zásahy oproti v súčasnosti platnému ÚPN obce Prietržka.

V kapitole:

B9. ZÁUJMY CIVILNEJ OBRANY ŠTÁTU, PO, A OCHRANY PRED POVODŇAMI

Návrh ZaD3 ÚPN-O v danej kapitole neprináša žiadne zmeny oproti v súčasnosti platnému ÚPN obce Prietržka.

V kapitole:

B10. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VRÁTANE PRVKOV ÚSES

Návrh ZaD3 ÚPN-O neprináša v kapitole Ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov ÚSES žiadne zmeny oproti opatreniam platným v súčasnom ÚPN obce Prietržka.

Nakladanie s odpadmi

Návrh ZaD3 ÚPN-O neprináša v žiadne zmeny v problematike nakladania s odpadmi oproti v súčasnosti platnému ÚPN obce Prietržka.

V kapitole:

B11. NÁVRH RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA OBCE

Návrh ZaD3 ÚPN-O neprináša žiadne zmeny oproti v súčasnosti platnému ÚPN obce Prietržka v danej kapitole.

V kapitole:

B12. NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA - VODNÉ HOSPODÁRSTVO

Návrh ZaD3 ÚPN-O neprináša žiadne zmeny oproti v súčasnosti platnému ÚPN obce Prietržka v danej kapitole.

Ochrana pred povodňami

Návrh ZaD3 ÚPN-O neprináša žiadne zmeny oproti v súčasnosti platnému ÚPN obce Prietržka v danej kapitole.

V riešení ZaD3 ÚPN-O sa neuvažuje so žiadnymi návrhmi, ktoré by vyplývali z ustanovení zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami. Treba jasne rešpektovať inundačné územia jestvujúcich vodných tokov a kanálov a ich ochranné pásma a obmedzenia.

V kapitole:

B14. NÁVRH VEREJNÉHO TECH. VYBAVENIA - ELEKTRIFIKÁCIA

Návrh ZaD3 ÚPN-O neprináša v danej kapitole žiadne zmeny oproti v súčasnosti platnému ÚPN obce Prietržka.

V kapitole:

B13. NÁVRH VEREJNÉHO TECH. VYBAVENIA - PLYNOFIKÁCIA

V návrhu ZaD3 sa neuvažuje so žiadnymi zmenami oproti pôvodnému schválenému ÚPN-O obce v danej kapitole.

V kapitole:

B15. NÁVRH VEREJNÉHO TECH. VYBAVENIA – ELEKTRONICKÉ KOMUNIKAČNÉ SIETE

Návrh ZaD3 ÚPN-O neprináša v danej kapitole žiadne zmeny oproti v súčasnosti platnému ÚPN obce Prietržka.

V kapitole:

B16 . KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽP

Zmeny navrhované v ZaD3 ÚPN-O Prietržka neprinášajú žiadne zmeny v koncepcii starostlivosti o životné prostredie oproti pôvodnému schválenému ÚPN-O.

V kapitole:

B17. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PP A LP PRE INÉ ÚČELY

Návrh ZaD3 ÚPN-O neprináša v danej kapitole žiadne zmeny oproti v súčasnosti platnému ÚPN obce Prietržka.

17.1. Poľnohospodárska pôda

V návrhu ZaD3 ÚPN-O sa nenavrhuje žiadny nový záber poľnohospodárskej pôdy.

17.2. Lesné pozemky

V návrhu ZaD3 ÚPN-O sa nenavrhuje žiadny nový záber lesných pozemkov.

V kapitole:

B18. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA

Návrh ZaD3 ÚPN-O prináša zrealizáciu urbanistickej koncepcie územia obce a umožnenie lepšieho rozvoja najmä funkcie vinohradníctva a vinárstva v konkrétnej schválenej lokalite H1 platného ÚPN-O. Týmto prichádza k skvalitneniu regulačných podmienok ÚPN-O pre hodnotné podnikateľské zámery v konkrétnej oblasti v určenej lokalite.

Z územnotechnického hľadiska ZaD3 ÚPN-O vychádzajú zo súčasného stavu dopravnej a technickej infraštruktúry obce, ktorá v zostáva bez zmeny.

V kapitole:

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN-O

Návrh záväznej časti ZaD3 ÚPN-O tvorí samostatnú prílohu č.1 (VZN obce, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č.2/2015 obce zo dňa 31.03.2015 o schválení záväzných častiach Územného plánu obce Prietržka)