

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ZMENY A DOPLNKY ÚPN-O
VLČKOVCE

ZÁKLADNÉ ÚDAJE
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

ZMENA 11/2024

11a/2024 – lokalita V2 – poľnohospodárske družstvo – zmena funkčného využitia
11b/2024 – lokalita R2, B7 – rozšírenie plochy
11c/2024 – lokalita B3 – zrušenie plochy výhľadu pre výstavbu RD

NÁVRH

OBSTARÁVATEĽ: OBEC VLČKOVCE
SPRACOVATEĽ: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA
DÁTUM: APRÍL 2025

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 11/2024	2
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	2
Údaje o súlade riešenia územia so zadáním	2

2. Návrh riešenia zmeny 11/2024

Vymedzenie riešeného územia zmeny	3
Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	4
Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a zmeny funkčného využitia	4
Návrh riešenia zmeny funkčného využitia	4
Vymedzenie zastavaného územia	4
Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	4
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, pož. ochrany	5
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	5
Verejné dopravné a technické vybavenie	5
Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	5
Vymedzenie prieskumných, chránených lož. území	6
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	6
Perspektívne využitie PF na nepoľnohospodárske účely	6
Záväzná časť	8

Grafická časť zmeny 11/2024

1. Širšie vzťahy	1:35 000
2. Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	1: 5 000
3. Využitie PF na nepoľnohospodárske účely	1: 5 000
4. Schéma záväzných častí a VPS	1: 5 000

OBSTARANIE ÚPD

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

Ing.Miroslav Polonec

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 11/2024 územného plánu

Predmetom zmeny 11/2024 územného plánu obce Vlčkovce, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú tieto zmeny plôch navrhovanej lokality, vrátane súvisiacich funkčno-priestorových zmien a územno-technických investícií:

ZaD 11a/2024 – lokalita V2 – poľnohospodárske družstvo – navrhovaná zmena rieši zmenu funkčného využitia plochy poľnohospodárskeho družstva a jeho začlenenia do lokality A – plocha výroby V2.

ZaD 11b/2024 – lokalita R2, B7 – rozšírenie plochy – navrhovaná zmena rieši pôvodnú lokalitu 10 - rekreácie a športu vo výhlade, z ktorej časť sa odčlení pre lokalitu B7 – výstavbu rodinných domov – záhrady a ostatná časť na rozšírenie pôvodného rekreačného areálu R2. Navrhovaným rozdelením stráca lokalita 10 význam a ruší sa v plnom rozsahu.

ZaD 11c/2024 – lokalita B3 – zrušenie plochy výhľadu

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Vlčkovce existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce z roku 2005.

Územný plán obce Vlčkovce bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom vo Vlčkovciach uznesením č.67/2005 zo dňa 10.12.2005.

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

- | | |
|------------------------|---|
| Zmena 1/2007 - | spracovaná v júli 2007 a schválená obecným zastupiteľstvom vo Vlčkovciach uznesením č.60/2007 zo dňa 28.8.2007. |
| Zmena 2/2007 - | Veterný park Sereď, spracovaná vo februári 2008, t.č. pozastavená. |
| Zmena 3/2009 - | spracovaná v októbri 2009 a schválená obecným zastupiteľstvom vo Vlčkovciach uznesením č.64/2009 zo dňa 29.12.2009. |
| Zmena 4/2014 - | spracovaná v decembri 2014 a schválená obecným zastupiteľstvom vo Vlčkovciach uznesením č.3/2015 zo dňa 26.01.2015. |
| Zmena 5/2016 - | spracovaná v marci 2017 a schválená obecným zastupiteľstvom vo Vlčkovciach uznesením č.10/2017 zo dňa 03.05.2017. |
| Zmena 6/2017 - | spracovaná v novembri 2017 a schválená obecným zastupiteľstvom vo Vlčkovciach uznesením č.53/2017 zo dňa 11.12.2017. |
| Zmena 7/2019 - | spracovaná v auguste 2020 a schválená obecným zastupiteľstvom vo Vlčkovciach uznesením č.44/2020 zo dňa 28.09.2020 |
| Zmena 8/2020 - | spracovaná v januári 2021a schválená obecným zastupiteľstvom vo Vlčkovciach uznesením č.10/2021 zo dňa 15.03.2021. |
| Zmena 9/2023 - | spracovaná v decembri 2023 a schválená obecným zastupiteľstvom vo Vlčkovciach uznesením č.4/2024 zo dňa 07.02.2024. |
| Zmena 10/2024 - | spracovaná v septembri 2024 a schválená obecným zastupiteľstvom vo Vlčkovciach uznesením č.45/2024 zo dňa 04.11.2024. |

Údaje o súlade riešenia územia so zadáním

Návrh zmeny územného plánu obce Vlčkovce plne rešpektuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadáním. Požiadavky na rozvoj bývania, občian-

skej vybavenosti, a plôch výroby sú z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a zachovania kultúrnych pamiatok rešpektované v plnom rozsahu schváleného Zadania.

Zmena 11/2024 územného plánu nenavrhuje nové rozvojové plochy, rozširuje pôvodné plochy bývania a rekreácie a športu.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 11/2024

Vymedzenie riešeného územia zmeny

11a/2024 – lokalita V2 – poľnohospodárske družstvo

Navrhovaná zmena rieši zmenu funkčného využitia pôvodnej plochy poľnohospodárskeho družstva a jeho začlenenia do lokality A (Pri Mačkavári) – plocha výroby V2.

Územie zmeny je situované v zastavanom území obce, na parcelách:

reg.“C“

1331/2 – 1331/11	zast.plocha a nádvorie v zastavanom území
1331/14-1331/18	zast.plocha a nádvorie v zastavanom území
1331/21-1331/25	zast.plocha a nádvorie v zastavanom území
1331/27-1331/29	zast.plocha a nádvorie v zastavanom území
1331/31	zast.plocha a nádvorie v zastavanom území

Spolu plocha 8 474 m²

reg.“E“

1330	23 687 m ²	zast.plocha a nádvorie v zastavanom území
1331	5 348 m ²	vodná plocha v zastavanom území
1332	1 361 m ²	zast.plocha a nádvorie v zastavanom území

Spolu plocha 30 396 m²

Celková plocha riešeného územia pôvodného poľnohospodárskeho družstva je 38 870 m² v prevažnej väčšine zastavaná plocha a nádvorie. O túto plochu sa zväčšila pôvodná plocha lokality V2 z 15,5758 ha na 19,4628 ha.

11b/2024 – lokalita R2, B7 – rozšírenie plochy

Navrhovaná zmena sa realizuje na pôvodne výhľadovej ploche športu a rekreácie lokality 10, juhozápadne od areálu Reštaurácia a motorest ESO na p.č.:

1319/4 53 373 m² orná pôda mimo zastavané územie

Rozšírenie plochy lokality B7 sa bude realizovať na časti tejto plochy o výmere 6 500 m² v tesnom dotyku s hranicou pozemkov rodinných domov. Tým sa lokalita B7 zväčší z pôvodnej plochy 10 200 m² na 16 700 m^{2b}.

Rozšírenie plochy lokality R2 je navrhované medzi jestvujúcim areálom lokality R2 a protihlukovej bariéry rýchlostnej cesty R1 na ploche 46 873 m². Tým sa areál športu a rekreácie lokality R2, vrátane verejnej zelene, zväčší z pôvodnej plochy 3,6531 ha na 8,3404 ha.

11c/2024 – lokalita 3 – zrušenie plochy výhľadu

Navrhovaná zmena sa týka lokality B3, ktorá bola v pôvodnom územnom pláne zaradená do výhľadu, pretože nebol na ňu udelený súhlas na použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v celom rozsahu.

Navrhovanou zmenou sa táto lokalita úplne vyníma z územného plánu a ruší sa v celom rozsahu.

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Obec Vlčkovce 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.1.4.14 – Rešpektovať a podporovať centrá osídlenia zaradené v ÚPN-R TTSK do deviatej skupiny.....

- okres Trnava**Vlčkovce**.....
- ako urbanizované centrum štruktúry osídlenia menšieho rozsahu určené predovšetkým pre bývanie vo vidieckom a rurálnom prostredí.....

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a zmeny funkčného využitia

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania územného plánu obce Vlčkovce sa zmenou 11/2024 nemení, rešpektuje pôvodnú koncepciu jestvujúcej i pôvodne navrhovanej výstavby v obci.

Návrh riešenia zmeny funkčného využitia

11a/2024 – lokalita V2 – poľnohospodárske družstvo

Navrhovaná zmena rieši zmenu funkčného využitia areálu poľnohospodárskeho družstva z poľnohospodárskej výroby na priemyselnú výrobu a skladovanie.

11b/2024 – lokalita R2, B7 – rozšírenie plochy

Navrhovanou zmenou sa funkčné využitie riešenej parcely zmenením z ornej pôdy na plochu záhrad za rodinnými domami a plochu rekreácie a športu s verejnou zeleňou.

Z pôvodnej lokality 10 - rekreácie a športu vo výhlade, sa časť plochy odčlení pre lokalitu B7 – výstavbu rodinných domov – záhrady a ostatná časť na rozšírenie pôvodného rekreačného areálu R2. Navrhovaným rozdelením stráca lokalita 10 význam a ruší sa v plnom rozsahu.

11c/2024 – lokalita B3 – zrušenie plochy výhľadu

Navrhovanou zmenou sa nemení funkčné využitie územia, pretože lokalita B3 nebola riešená v návrhu ani schvaľovaná v zmysle platnej legislatívy. Ostáva vo funkčnom využití pre poľnohospodársku produkciu.

Vymedzenie zastavaného územia obce

Pri navrhovanej zmene dôjde k rozšíreniu zastavaného územia obce v lokalite 10 – plochy športu a rekreácie R2:

p.č.1319/4 53 373 m² orná pôda mimo zastavané územie

Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Navrhovanou zmenou sa nestanovujú žiadne nové ochranné pásma a chránené územia. Všetky ochranné pásma jestvujúcich nadradených vedení technickej infraštruktúry ostávajú pôvodné.

Je nutné dodržiavať všetky ochranné pásma stanovené legislatívou s platnosťou v dobe realizácie jednotlivých rozvojových zámerov.

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

Riešenie z hľadiska záujmov obrany štátu a ochrany pred povodňami sa narhovanou zmenou nemení.

Podľa zákona NR SR č.42/1994 Z.z., o civilnej ochrane obyvateľstva, v znení neskorších zákonov, obec v zmysle §15 má vypracovaný plán ochrany obyvateľstva a podľa potreby určuje vhodné ochranné stavby použiteľné na verejné ukrytie obyvateľstva. Ukrytie obyvateľstva 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 bude zabezpečené v novobudovaných objektoch. 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.

Z hľadiska požiarnej ochrany budú pri navrhovanej zmene 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. Verejná vodovodná sieť v lokalite bude riešená s požiarňami hydrantami. (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 navrhovanej stavby.

V záujme zabezpečenia ochrany pred povodňami musia byť rozvojové aktivity realizované v súlade so zákonmi o ochrane pred povodňami č.07/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Riešené lokality sa nachádzajú na území s 1.stupňom ochrany v zmysle zákona č.543/2002 Z.z.o ochrane prírody a krajiny a nezasahujú do žiadnej osobitne chránenej časti prírody a krajiny, chráneného vtáčieho územia, územia európskeho ani národného významu.

Podmienky ochrany prírody a tvorby krajiny sa v rámci zmeny 11/2024 nemenia, ostávajú nezmenené podľa pôvodného územného plánu.

Verejné dopravné a technické vybavenie

Riešenie navrhovanej zmeny si nevyžaduje zmenu dopravnej koncepcie, ani zmeny koncepcie technického vybavenia.

Obe riešené lokality sú dopravne napojené na existujúce cesty a existujúce rozvody inžinierskych sietí.

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie sa navrhovanou zmenou 11/2024 oproti pôvodnému schválenému územnému plánu, v znení neskorších zmien nemení.

Za predpokladu, že záhrady, upravené športové plochy doplnené verejnou stromovou a kríkovou zeleňou a upravenými trávnatými plochami budú mať menej prašnosti a pozitívny dopad na klímu okolitého prostredia, tak pôvodná plocha ornej pôdy má negatívnejší dopad na životné prostredie ako uvažovaná výstavba.

Je nutné rešpektovať účinnosť nového zákona č.146/2023 Z.z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhl.č.248/2023 Z.z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečistenia ovzdušia, vyhl.č.200/2018 o zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami.

Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

V katastrálnom území obce Vlčkovce (ďalej len „predmetné územie“) sa nachádza výhradné ložisko „PZZP - Sereď (Križovany nad Dudváhom) podzemné zásobníky zemného plynu (842)“; s určeným chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) pre J & F, s.r.o., Križovany nad Dudváhom.

Je nutné dodržať ustanovenia § 18 a § 19 banského zákona tak, aby bola zabezpečená ochrana výhradných ložísk proti znemožneniu alebo sťaženiu ich dobývania.

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Riešené územie zmeny 11/2024 sa nenachádza na území, ktoré by si vyžadovalo zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie, zosuvy pôdy alebo územie znehodnotené ťažbou.

Perspektívne použitie PF na nepoľnohospodárske účely

Vzhľadom na charakter riešenej zmeny je nutný záber poľnohospodárskeho pôdneho fondu iba v prípade parcely č.1332/5

Zmena 11b/2024 – č.p.1319/4 5,3373 ha orná pôda mimo zast. územie obce

- z toho	0,6500 ha	na záhrady za rodinnými domami
	4,6873 ha	na športové plochy a verejnú zeleň

Neuvedené state smernej časti územného plánu obce Vlčkovce z r.2005, schváleného obecným zastupiteľstvom, uznesením č.67/2005 zo dňa 10.12.2005, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu vrátane následných zmien.

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI – ZaD 11/2024

Pri stanovovaní regulatívov využitia územia boli vzaté do úvahy jestvujúce funkčné využívanie územia. Nové rozvojové plochy a funkcie musia rešpektovať, príp. navrátiť historický charakter a identitu riešenému územiu, za dodržania všetkých socio-ekologických podmienok.

V znení textu sú oproti pôvodne schválenej záväznej časti doplnené, príp. upravené texty určenia podmienok využitia jednotlivých plôch v území tučnou kurzívou.

Neuvedený text záväznej časti ostáva v platnosti v plnom znení pôvodného textu vrátane následných zmien.

I. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia je stanovené limitmi a regulatívmi, ktoré dopĺňajú jestvujúce prevládajúce funkcie využívania riešeného územia obce.

Zásady a regulatívy sú určené pre funkčné a priestorovo homogénne urbanistické celky v území obce pre:

- obytné územie /B/
- výrobné územie /V/
- rekreačné územie /R/
- plochy verejnej zelene /Z/
- plochy dopravného a technického vybavenia /DaT/

I.1. PLOCHY BÝVANIA

Pôvodný názov lokality:

1.2. LOKALITY NAVRHOVANEJ BYTOVEJ VÝSTAVBY B2, B5, B7, B8, R1

Sa mení na:

1.2. LOKALITY NAVRHOVANEJ BYTOVEJ VÝSTAVBY B2, B5, B7, B8, **B9**

I.2. PLOCHY VÝROBY

2.2. NAVRHOVANÉ LOKALITY V2 - A, V3 -B, V4 - C, V5 - D

Zmena 11a/2024 – do lokality V2-A je začlenená pôvodná plocha poľnohospodárskeho areálu, ktorá mení svoje funkčné využitie na plochu výroby – V2.

V týchto lokalitách sa uvažuje s výstavbou priemyselného komplexu s nutnosťou dodržania všetkých krajinoekologických podmienok, s minimalizovaním negatívnych vplyvov na krajinu za týchto podmienok:

Výrobné funkcie budú sústredené do bloku pre areály a zariadenia priemyselnej výroby, výrobných služieb a stavebnej výroby.

- prípustné funkcie
 - areály a zariadenia výroby, výrobných služieb skladov a stavebníctva
- vhodné funkcie
 - administratívne objekty vo väzbe na príslušné areály a zariadenia
 - doplnkové obchodné, sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia a služby slúžiace pre rezidentov
 - odstavné miesta a garáže pre rezidentov
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávka MHD
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov a areálov
- podmienne vhodné
 - zariadenie verejného stravovania, prípadne špecifických foriem bývania

- služby pre motoristov (ČSPHM, servis a pod.)
- hromadné odstavné a garážovacie priestory, vrátane ich vybavenia
- areály s odstavnými plochami a príslušnou vybavenosťou pre kamióny
- pohotovostné bývanie lokalizované v príslušných areáloch
- neprípustné funkcie
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel (zápach, hluk, zvýšený výskyt hlodavcov)

I.3. PLOCHY REKREÁCIE

3.1. REKONŠTRUKCIA REKREAČNÝCH LOKALÍT *R1 (futbalový areál), R2 (Reštaurácia a motorest ESO)*

V týchto lokalitách sa uvažuje s čisto monofunkčným využitím plochy a to aj výhľadovo pre rozšírenie rekreačnej funkcie za týchto podmienok:

- vhodné funkcie
 - rekonštrukcia a obnova existujúcich rekreačných zariadení, rekreačné plochy, športoviská, odpočinkové plochy
 - nevyhnutné plochy služieb (stravovanie...) a technického vybavenia
 - príslušné prístupové motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň priestorov a areálov
- pre lokalitu R2*
 - *v existujúcom areáli možnosť dostavby a nadstavby ubytovacích objektov do 2.NP.*
 - *na ploche medzi areálom a protihlukovou bariérou realizovať iba vonkajšie športové plochy bez nadzemných stavebných objektov, verejnú stromovú a kríkovú zeleň, zatravnené plochy.*
- neprípustné funkcie
 - všetky ostatné

V. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Za posledný odsek sa dopĺňa:

- Pri navrhovanej zmene 11b/2024 dôjde k rozšíreniu zastavaného územia obce v lokalite 10 – plochy športu a rekreácie R2 - 5,3373 ha*