

Ing. arch. Viktor Malinovský, PhD – autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0760AA,
Rázusova 44, 040 01 Košice, tel/fax: 055/62 333 80, 09 05 435 705, vmalinovsky@stonline.sk

ZMENY A DOPLNKY Č.1 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE OLŠOV
TEXTOVÁ ČASŤ

jún 2016

OBSAH

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....	3
1.1. Hlavné ciele riešenia.....	3
1.2. Vyhodnotenie doteraz spracovanej ÚPD	3
1.3. Údaje o súlade riešenia so zadaním.....	3
2. NÁVRH RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE	3
2.1. Väzby vyplývajúce zo záväzných častí ÚPN VÚC	3
2.2. Zmena funkčného využívania a priestorového usporiadania plôch.....	3
2.3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce.....	4
2.4. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy	4
2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	4
2.6. Návrh funkčného využitia územia	4
2.7. Návrh riešenia bývania, občianskej vybavenosti so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie.....	5
2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce.....	5
2.9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	5
2.10. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami	5
2.11. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	5
2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.....	6
2.13. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	6
2.14. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	6
3. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSP. PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY.....	6
4. ZMENY A DOPLNKY PLATNEJ SPRIEVODNEJ SPRÁVY ÚPN O.....	8

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1. Hlavné ciele riešenia

- údaje o dôvodoch spracovania zmien a doplnkov ÚPN O
Hlavným dôvodom obstarania zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce sú zmeny funkčného využitia plôch v južnej časti zastavaného územia obce.

- údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi
Obstarávateľom Zmien a doplnkov č.1 územného plánu obce je Obec Oľšov, spracovateľom zmien a doplnkov č.1 ÚPN O je Ing. arch. Viktor Malinovský. Obstarávateľskú činnosť v zmysle § 2a stavebného zákona vykonáva Ing. arch. Martin Jerguš, registračné číslo 207.

- hlavné ciele riešenia
Hlavným cieľom riešenia zmien a doplnkov č. 1 je komplexné riešenie nového funkčného využívania územia a doplnenie javov, vyplývajúcich z novelizovanej legislatívy (napr. zosuvné územia).

1.2. Vyhodnotenie doteraz spracovanej ÚPD

Obec Oľšov má platný územný plán obce, ktorý bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Oľšove v r. 2008 uznesením č. 6/2008 zo dňa 1.10.2008

1.3. Údaje o súlade riešenia so zadaním

Zmeny a doplnky č.1 územného plánu obce Oľšov sú v súlade so zadaním, ktoré bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Oľšove dňa 16.06.2008 uznesením č. 4/08/2008.

2. SPRIEVODNÁ SPRÁVA ZMIEN A DOPLNKOV Č.4 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

2.1. Väzby vyplývajúce zo záväzných častí ÚPN VÚC Prešovského kraja

Za nadradenú územnoplánovacia dokumentáciu pre obidve obce a ich administratívne územie je považovaný Územný plán veľkého územného celku Prešovského kraja (PSK), schválený uzn. Vlády SR č. 268/1998 a nariadením vlády SR č. 216/1998 Z.z., ktorým bola vyhlásená záväzná časť ÚPN VÚC PSK a jeho Zmenami a doplnkami, schválenými vládou SR nariadením č. 679/2002 Z.z., Zmenami a doplnkami 2004 schválenými uzn. č. 228 zo dňa 22.6.2004, ktorým bola vyhlásená jeho záväzná časť VZN PSK č. 4/2004, Zmenami a doplnkami 2009 schválenými uzn.č. 588/2009, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN PSK č. 17/2009, schváleným uzn. č. 589/2009 dňa 27.10.2009 s účinnosťou od 6.12.2009.

ZaD č.1 územného plánu obce Oľšov zohľadňujú záväznú časť tejto nadradenej územnoplánovacej dokumentácie.

2.2. Zmena funkčného využívania a priestorového usporiadania plôch

Zmeny a doplnky sa týkajú pôvodne navrhovanej lokality občianskej vybavenosti, v ktorej sa mení pôvodne navrhované funkčné využitie na časť, určenú pre šport a na časť určenú pre výstavbu bytových domov. Ďalšou zmenou je zmena funkčného využívania časti

navrhovaného územia pre šport na funkciu bývania v rodinných domoch, zvyšná časť športového areálu sa ruší a navracia sa k pôvodnej funkcii –TTP. V juhovýchodnej časti na ornej pôde sa navrhuje nová plocha pre výstavbu rodinných domov.

2.3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

Navrhované zmeny a doplnky nebudú mať vplyv na demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce.

2.4. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy

Zmeny a doplnky č.1 akceptujú ÚPN VÚC Prešovský kraj ZaD 2009 a tiež existujúce a potenciálne zosuvné územia.

V zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny v riešenom území platí 1. stupeň územnej ochrany t.j. riešené plochy nie sú súčasťou chránených území národnej siete ani území siete NATURA 2000.

2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania obce sa zmenami a doplnkami č. 1 mení v južnej časti obce, kde sa mení časť územia, určeného pre občiansku vybavenosť na funkciu športu a funkciu bývania v bytových domoch, a časť územia určeného pre šport sa mení na funkciu bývania v rodinných domoch a zvyšok športovej plochy sa ruší t.j. vracia sa do pôdneho fondu (TTP). Zároveň sa juhovýchodným smerom rozširujú plochy pre funkciu bývania v RD.

Zásady ochrany a využitia kultúrnohistorických a prírodných hodnôt.

Pri vykonávaní akejkoľvek stavebnej a inej hospodárskej činnosti Krajský pamiatkový úrad Prešov zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk aj mimo území s evidovanými a predpokladanými archeologickými nálezmi v procese územného a stavebného konania.

V zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny v riešenom území platí 1. stupeň územnej ochrany t.j. riešené plochy nie sú súčasťou chránených území národnej siete ani území siete NATURA 2000. Zmeny a doplnky č.1 ÚPN O nemajú vplyv na navrhovaný miestny územný systém ekologickej stability.

2.6. Návrh funkčného využitia územia

V zmenách a doplnkoch č.1 ÚPN O Oľšov sa navrhujú nasledujúce funkčné zmeny, znázornené vo výrezoch výkr. č.3:

Lokalita občianskej vybavenosti - južná časť obce v blízkosti št cesty, pôvodne určená pre výstavbu školy – na časti územia sa navrhuje funkcia športu a na zvyšku územia sa navrhuje funkcia bývania v bytových domoch.

Lokalita športového areálu – časť územia medzi územím rodinných domov sa navrhuje pre funkciu bývania v rodinných domoch, tiež sa rozširuje plocha určená pre RD východným smerom a zvyšok športového areálu sa ruší a navracia pôvodnej funkcii (TTP).

2.7. Návrh riešenia bývania, občianskej vybavenosti so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie

• bývanie

Koncepcia riešenia bývania sa zmenami a doplnkami mení nasledovne:

- pôvodne navrhovaná plocha pre funkciu občianskej vybavenosti v južnej časti obce sa mení v časti na plochu bývania v bytových domoch
- pôvodne navrhovaná plocha pre funkciu športu sa v časti mení na plochu bývania v rodinných domoch a východne na poľnohospodárskej pôde sa navrhujú nové plochy pre výstavbu rodinných domov.

• sociálna infraštruktúra

Koncepcia riešenia občianskej vybavenosti sa mení nasledovne:

- pôvodne navrhovaná plocha pre funkciu občianskej vybavenosti sa mení na funkciu športu (multifunkčné ihrisko) a bývania v bytových domoch
- pôvodne navrhovaná plocha pre funkciu športu sa v časti mení na plochu bývania v rodinných domoch a zvyšok územia sa navracia pôvodnej funkcii.

Koncepcia výroby a rekreácie sa zmenami a doplnkami č. 1 ÚPN O nemení.

2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce

Navrhovaná hranica zastavaného územia obce sa zmenami a doplnkami č.1 ÚPN O mení v juhovýchodnej časti - dopĺňa sa o obrysovú krivku navrhovanej plochy pre bývanie v rodinných domoch na poľnohospodárskej pôde.

2.9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov sa zmenami a doplnkami č.1 ÚPN O nemení.

2.10. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami

Zmeny a doplnky č.1 ÚPN O nebudú mať vplyv na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami.

2.11. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

V zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny v riešenom území platí 1. stupeň územnej ochrany t.j. riešené plochy nie sú súčasťou chránených území národnej siete ani území siete NATURA 2000.

Zmeny a doplnky nemajú vplyv na navrhovaný miestny územný systém ekologickej stability.

2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

doprava a dopravné zariadenia

Zmenami a doplnkami č.1 ÚPN O sa koncepcia riešenia dopravy v obci nemení, navrhované funkcie sú sprístupnené z existujúcich a navrhovaných miestnych obslužných komunikácií.

Potrebné odstavné a parkovacie plochy musia byť riešené v rámci jednotlivých areálov resp. pozemkov. U bytových domov je potrebné zabezpečiť min. 1 miesto na 1 byt.

technická infraštruktúra

Zmenami a doplnkami č. 1 ÚPN O sa nemení koncepcia riešenia vodného hospodárstva, energetiky a telekomunikácií v obci.

2.13. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Zmenami a doplnkami sa nemení koncepcia starostlivosti o životné prostredie a koncepcia ochrany prírody v katastrálnom území obce.

2.14. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu.

V administratívnom území obce sú evidované aktívne zosuvné územia a potenciálne zosuvné územia, ktoré vyžadujú zvýšenú ochranu. Je potrebné aktívne zosuvné územia rešpektovať a neumiestňovať tu žiadne stavby, v potenciálne zosuvných územiach neumiestňovať stavby bez predchádzajúceho inžiniersko - geologického posúdenia a sanácie územia. Územia sú zakreslené v grafickej časti dokumentácie, výkres č. 2.

3. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSP. PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

Základné východiskové podklady použité pri spracovaní poľnohospodárskej prílohy sú:

- hranica súčasne zastavaného územia obce k 1.1.1990
- druhy pozemkov
- bonitované pôdno-ekologické jednotky (BPEJ)
- komplexný urbanistický návrh pôvodného UPN-O Oľšov

• prírodné podmienky, pôdny fond, poľnohospodárstvo

Územie sa nachádza v klimatickom regióne T7, v mierne teplom a mierne vlhkom, kotlinovom. Suma priemerných denných teplôt vyšších ako 10°C je 2500 - 2200, dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad 5°C je 215 dní.

Klimatický ukazovateľ zavlaženia (rozdiel potenciálneho výparu a zrážok) je 0 – 100mm.

Priemerná teplota vzduchu v januári T_{jan} je -2 až -5°C, priemerná teplota vzduchu vo vegetačnom období T_{veg} (IV-IX) je 13 – 15°C.

Na území riešenom ZaD č.1 v katastrálnom území obce Oľšov sa nachádzajú tieto BPEJ: 0870443 - 8

kambizeme pseudoglejové na flyši, pôdy ťažké až veľmi ťažké ílovitohlinité. Výrazný svah 12° - 17° silne skeletovité pôdy

• vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde

V zmysle zákona č. 57/2013 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. o

odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy je potrebné prihladať na ochranu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (ďalej len BPEJ).

Podľa predmetného nariadenia vlády sa za najkvalitnejšie pôdy v riešenom území považujú:

k.ú. Oľšov – 0869222, 0869242, 0869442, 0870243, 0870443, 0969442, 0969542, 0970243, 0970413

Podrobná špecifikácia jednotlivých lokalít je v tabuľkovej časti, kde je uvedené poradové číslo lokality, navrhované funkčné využitie, navrhovaná výmera lokality, skupina BPEJ, druh pozemku (poľnohosp. resp. nepoľnohospodárska pôda).

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde v rámci ZaD č.1 UPN-O Oľšov

číslo lokality	katastrálne územie	navrhované funkčné využitie	výmera lokality celkom v ha	výmera poľnohospodárskej pôdy					nepoľnohosp. Pôda ha	odvodnenie, závlaha	poznámka
				celkom ha	z toho			najkvalitnejší a poľn. pôd ha			
					skupina BPEJ	Kód BPEJ	ha				
mimo zastavaného územia:											
20	Oľšov	RD	0,15	0,15	8	0870443	0,15	0,15			
SPOLU:			0,15	0,15			0,15	0,15			

Poznámky: RD-rodinné domy

najkvalitnejšia pôda v zmysle nariadenia vlády SR č.58/2013 Z.z.

Rekapitulácia výmery zaberanej poľnohospodárskej pôdy v rámci ZaD č.1 UPN-O Oľšov

rekapitulácia	mimo zastavaného územia (ha)	v zastavanom území (ha)	spolu (ha)
Výmera navrhovaných lokalít celkom	0,15		0,15
z toho: poľnohospodárska pôda	0,15		0,15
z toho najkvalitnejšia poľnohospod. pôda	0,15		0,15
Iné plochy, nepoľnohospod. pôda			

Lokality, na ktoré bol udelený súhlas so záberom v rámci schváleného ÚPN – O Oľšov z r. 2008, nie sú vyhodnotené, je uvedená len zmena ich funkčného využitia.

Zmena funkčného využitia v navrhovaných lokalitách

Pôvodná lokalita			Navrhovaná lokalita ZaD č.1				Skupina BPEJ	Kód BPEJ	Katastrálne územie	Poznámka
Číslo	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Číslo	navrhované funkčné využitie	výmera lokality celkom v ha	z toho najkvalitnejšia pôda v k.ú.				
12	BV	0,09	22	BD	0,09	0,09	8	0870443	Oľšov	
12a	BV	0,14	23	S	0,14	0,14	8	0870443	Oľšov	
17*	ŠR+D	1,17	21	RD	0,15	0,15	8	0870443	Oľšov	
Spolu						0,38				

Poznámky: RD-rodinné domy, BV – občianska vybavenosť, SR – šport a rekreácia, D-doprava, BD – bytové domy najkvalitnejšia pôda v zmysle nariadenia vlády SR č.58/2013 Z.z.

*jedná sa len o zmenu časti lokality v uvedenom rozsahu, zostatok ostáva v pôvodnej funkcii

V prípade navrhovaných lokalít, nachádzajúcich sa mimo zastavané územie obce, ktoré zasahujú do najkvalitnejšej poľnohospodárskej, vzniká pri trvalom zábere pre stavebníka povinnosť platenia odvodov. Lokality nachádzajúce sa v zastavanom území obce sú pri trvalom zábere poľnohospodárskej pôdy oslobodení od odvodov.

4. ZMENY A DOPLNKY PLATNEJ SPRIEVODNEJ SPRÁVY ÚPN O

Sprievodná správa ÚPN O sa dopĺňa a mení v nasledujúcich kapitolách:

v kap. A.2.2. Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu sa úvodný odstavec nahrádza novým znením:

Za nadradenú územnoplánovaciú dokumentáciu pre obidve obce a ich administratívne územie je považovaný Územný plán veľkého územného celku Prešovského kraja (PSK), schválený uzn. Vlády SR č. 268/1998 a nariadením vlády SR č. 216/1998 Z.z., ktorým bola vyhlásená záväzná časť ÚPN VÚC PSK a jeho Zmenami a doplnkami, schválenými vládou SR nariadením č. 679/2002 Z.z., Zmenami a doplnkami 2004 schválenými uzn. č. 228 zo dňa 22.6.2004, ktorým bola vyhlásená jeho záväzná časť VZN PSK č. 4/2004, Zmenami a doplnkami 2009 schválenými uzn.č. 588/2009, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN PSK č. 17/2009, schváleným uzn. č. 589/2009 dňa 27.10.2009 s účinnosťou od 6.12.2009.

v kap. A.2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania v časti „vymedzenie potrieb bývania, občianskej vybavenosti, rekreácie, výroby, dopravy, zelene a ostatných plôch“

- dopĺňa sa úvodný odstavec o predposlednú vetu: „*V južnej časti obce pri hlavnej ceste sa vymedzuje plocha pre výstavbu bytových domov*“.

- nahrádza sa odrazník „futbalové ihrisko so šatňami“ výrazom „*multifunkčné ihrisko*“

v kap. A.2.7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie

- za odrazníkmi sa dopĺňa úvodný odstavec o vetu: „*V južnej časti obce pri hlavnej ceste sa vymedzuje plocha pre výstavbu bytových domov, navrhuje sa tu 12 bj. ako štartovacie byty pre mladé rodiny*“.

- v časti telovýchova a šport sa nahrádza výraz „futbalového ihriska a objektu šatní“ výrazom „*multifunkčného ihriska*“ a na konci vety sa dopĺňa „*pri hlavnej ceste*“.

v kap. A.2.17. Návrh záväznej časti

- v bode 2 „Zásady a regulatívy pre plochy bývania“ sa dopĺňa bod:

2.7. výstavbu bytových domov okrem všeobecných technických podmienok na výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy podmieniť splnením týchto regulatívov: dodržať počet podlaží v nových lokalitách maximálne dve nadzemné podlažia a obytné podkrovie, prízemie je tiež možné využiť na umiestnenie potrebnej občianskej vybavenosti a služieb pre obyvateľov, zabezpečiť na pozemku parkovacie resp. garážovacie státa v počte min. 1 miesto na 1 byt

- v bode 7. „Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie“ sa dopĺňajú body:

7.5. rešpektovať územia s aktívnymi svahovými deformáciami ako nevhodné pre akúkoľvek výstavbu

7.6. vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom potenciálnych a stabilizovaných svahových deformácií posúdiť inžiniersko-geologickým prieskumom.