



Územný plán obce Vyšná Šebastová

/Čistopis /

3.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde

Obstarávateľ:

Obec Vyšná Šebastová, štatutárny zástupca:

Bc. Stanislav Šváby, starosta

Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD:

Ing. arch. Vladimír Debnár reg. č. 294; Ul. Na vyhliadke 8, 080 05 Prešov,

Spracovateľ Územného plánu obce Vyšná Šebastová:

Ing. arch. Marián Ferjo,

SKA – AA 1198

TRISTÁN studio, s.r.o. Vyšná Šebastová 138, 080 06 Prešov

Február 2013

Obsah:

Textová časť:

1. Úvod
2. Širšie vzťahy
3. Urbanistické riešenie
4. Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov navrhovaných na poľnohospodárskej pôde z hľadiska uplatnenia zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy.

Tabuľková časť:

- Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

1. Úvod:

Územný plán obce Vyšná Šebastová je spracovaný podľa Zadania pre Územný plán obce Vyšná Šebastová, schváleného obecným zastupiteľstvom vo Vyšnej Šebastovej uznesením č. č. 2/7/2011 zo dňa 16.12.2011) v znení Zmeny 2012, schválenej spolu so súborným stanoviskom uznesením Obecného zastupiteľstva Vyšná Šebastová č. 2/10/2012 zo dňa 18. 09. 2012

2. Širšie vzťahy:

Obec Vyšná Šebastová je súčasťou košicko – prešovského ťažiska osídlenia a urbanizačného priestoru mesta Prešov, situovaného na križovatke významných dopravných koridorov ciest I/18 v smere západ - východ, I/68 v smere sever – juh. Jej rozvojový potenciál je umocnený výhľadovými dopravnými nadregionálnymi trasami rýchlostnej cesty R4 a východného obchvatu mesta Prešov. Obec Vyšná Šebastová je súčasťou polycentrickej sídelnej štruktúry mesta Prešov a bude sa rozvíjať ako vidiecky priestor so zachovaním vlastnej identity.

3. Urbanistické riešenie:

Z demografickej prognózy vývoja počtu obyvateľov a bytov podľa Zadania pre ÚPN obce Vyšná Šebastová v znení Zmeny 2012, vyplýva pre návrh Územného plánu obce Vyšná Šebastová riešenie funkčných plôch bývania pre cca 457 rodinných domov do roku 2040.

Potenciál disponibilných plôch na umiestnenie RD do roku 2040 je nasledovný:

V zastavanom území k 1.1.1990:

Preluky v zastavanom území k 1.1.1990.....57 RD
Rozvojové plochy (nadmerné záhrady) v zastavanom území k 1.1.1990.....98 RD
Voľné plochy v rozostavaných lokalitách mimo zastavané územie k 1.1.1990.....136 RD
Voľné plochy mimo zastavané územie k 1.1.1990..... 166 RD

Spolu.....457 RD

Celkový počet bytov v roku 2040:

Celkový počet bytov v roku 2040	Celkom	Pôvodná obec	m.č. Severná
	784	604	180
Z toho:			
Pôvodné byty v bytových domoch	6	6	-
Pôvodné byty v rodinných domoch	276	234	42
Obnovené byty v pôvodných opustených rodinných domoch	45	45	-
Novopostavené byty v rodinných domoch	457	319	138

Základným koncepčným princípom návrhu priestorového usporiadania územia obce Vyšná Šebastová je v zmysle Zadania pre ÚPN obce Vyšná Šebastová v znení Zmeny 2012, riešenie urbanistického rozvoja na báze skvalitňovania existujúcej urbanistickej štruktúry formou stavebnej obnovy, prestavby stavebného fondu a dostavby prelúk v existujúcich domoradiach, postupnej urbanistickej dostavby rozostavaných lokalít mimo zastavané územie k 1.1.1990 a funkčného využitia časti nadmerných záhrad v zastavanom území obce k. 1.1.1990, vo väzbe na existujúcu urbanistickú štruktúru, rešpektujúc kontinuálny vývoj urbanistického pôdorysu obce pozdĺž vodného toku Šebastovka a urbanistického pôdorysu miestnej časti Severná.

4. Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov navrhovaných na poľnohospodárskej pôde z hľadiska uplatnenia zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy.

Podľa § 12 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, možno poľnohospodársku pôdu použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu. Ochrana poľnohospodárskej pôdy naďalej zostáva rozhodujúcim limitom pri rozvoji územia. Podľa § 13 zákona o ochrane pôdy pri každom obstarávaní a spracúvaní územnoplánovacej dokumentácie sa musí dbať na ochranu poľnohospodárskej pôdy a riadiť sa nasledovnými zásadami ochrany poľnohospodárskej pôdy.

- a) chrániť poľnohospodársku pôdu zaradenú podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky do prvej až štvrtej kvalitatívnej skupiny uvedenej v prílohe č. 3 zákona o ochrane pôdy,
- b) riešiť alternatívne umiestnenie stavby na poľnohospodárskej pôde za hranicou zastavaného územia obce so zreteľom na ochranu najkvalitnejších poľnohospodárskych pôd a vyhodnotiť dôsledky pre poľnohospodársku pôdu pre každú alternatívu
- c) nenarušovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, jej delením a drobením alebo vytváraním častí nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami,
- d) zabezpečiť prístup na neprístupné hony v prípade rozdelenia honov vybudovaním účelových poľných ciest.

V zmysle vyššieuvedených zásad je možné hodnotiť návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia plôch v k. ú. obce Vyšná Šebastová nasledovne:

- a) Poľnohospodárska pôda zaradená podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky do prvej až štvrtej kvalitatívnej skupiny uvedenej v prílohe č. 3 zákona o ochrane pôdy sa na k. ú. obce Vyšná Šebastová nenachádza.
- b) Návrh ÚPN obce Vyšná Šebastová rieši priestorové usporiadanie a funkčné využitie plôch so zreteľom na ucelenosť honov a efektívne obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy v extraviláne obce nasledovne:

Návrh sa sústreďuje na dostavbu prelúk, využitie disponibilných plôch v zastavanom území k 1.1.1990 a urbanistickú dostavbu plôch mimo zastavané územie obce, na ktorých je uskutočňovaná výstavba rodinných domov, vrátane dopravného a technického vybavenia územia. Výraznejší záber PP sa navrhuje pre funkčnú plochu výroby v južnej časti územia vo väzbe na areál IS Lom Maglovec.

Celkový navrhovaný perspektívny záber poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely je 66,37 ha, z toho: 22,796 ha perspektívny záber odsúhlasený v pôvodnom ÚPN obce a 43,574 ha novonavrhovaný perspektívny záber.

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Žiadateľ: Obec Vyšná Šebastová, štatutárny zástupca: Bc. Stanislav Šváby, starosta obce
 odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD: Ing. arch. Vladimír Debnár, reg. č. 294
 Urban Planning, s.r.o. UL. Na vyhladke 8, 080 05 Prešov

Spracovateľ: Ing. arch. Marián Ferjo, 1198 AA SKA
 TRISTÁN studio, s.r.o. Vyšná Šebastová 138, 080 06 Prešov

Kraj: Prešovský

Obvod: Prešov

Dátum: február 2013

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality		Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy		Užívateľ Poľnohosp. pôdy	Vybudované HMZ odvodnenie	Časová etapa realizácie	Iná informácia
			spolu v ha	spolu v ha	z toho					
					skup/kód BPEJ	výmera v ha				
V3	Vyšná Šebastová	IBV	0,588	0,588						Záber zahrnutý v pôvodnej ÚPD
V4	Vyšná Šebastová	IBV	1,653	1,653						Záber zahrnutý v pôvodnej ÚPD
V5	Vyšná Šebastová	IBV	0,174	0,174						Záber zahrnutý v pôvodnej ÚPD
V6	Vyšná Šebastová	IBV	0,957	0,957						Záber zahrnutý v pôvodnej ÚPD
V7	Vyšná Šebastová	IBV	0,246	0,246						Záber zahrnutý v pôvodnej ÚPD
V8	Vyšná Šebastová	IBV	2,45	2,45						Záber zahrnutý v pôvodnej ÚPD
V10	Vyšná Šebastová	IBV	0,748	0,748						Záber zahrnutý v pôvodnej ÚPD
V11	Vyšná Šebastová	IBV	0,743	0,743						Záber zahrnutý v pôvodnej ÚPD
V13	Vyšná Šebastová	IBV	1,042	1,042						Záber zahrnutý v pôvodnej ÚPD
V14	Vyšná Šebastová	IBV	1,36	1,36						Záber zahrnutý v pôvodnej ÚPD
V15	Vyšná Šebastová	IBV	0,328	0,328						Záber zahrnutý v pôvodnej ÚPD
V16	Vyšná Šebastová	IBV	1,644	1,644						Záber zahrnutý v pôvodnej ÚPD
V23	Vyšná Šebastová	IBV	0,294	0,294						Záber zahrnutý v pôvodnej ÚPD

V24	Vyšná Šebastová	IBV	0,296	0,296					Záber zahrnutý v pôvodnej ÚPD
V33	Vyšná Šebastová	Priemysel	6,427	6,427					Záber zahrnutý v pôvodnej ÚPD
V34	Vyšná Šebastová	Šport	0,963	0,963					Záber zahrnutý v pôvodnej ÚPD
V35	Vyšná Šebastová	Komunikácie	0,065	0,065					Záber zahrnutý v pôvodnej ÚPD
V36	Vyšná Šebastová	Komunikácie	0,14	0,14					Záber zahrnutý v pôvodnej ÚPD
V37	Vyšná Šebastová	Obč.vybav.	0,326	0,326					Záber zahrnutý v pôvodnej ÚPD
V38	Vyšná Šebastová	Priemysel	2,352	2,352					Záber zahrnutý v pôvodnej ÚPD
	SPOLU		22,796	22,796					
V1	Vyšná Šebastová	IBV	2,73	2,73	0614062/6				Návrh na záber
V2	Vyšná Šebastová	IBV	3,769	3,769	0757002/6				Návrh na záber
V9	Vyšná Šebastová	IBV	0,195	0,195	0757302/6				Návrh na záber
V11a	Vyšná Šebastová	IBV	0,11	0,11	0757302/6 0733062/7				Návrh na záber
V12	Vyšná Šebastová	IBV	2,144	2,144	0729302/6				Návrh na záber
V17	Vyšná Šebastová	IBV	0,972	0,972	0757002/6				Návrh na záber
V18	Vyšná Šebastová	IBV	0,481	0,481	0614062/6				Návrh na záber
V23a	Vyšná Šebastová	IBV	0,41	0,41	0729302/6				Návrh na záber
V26	Vyšná Šebastová	IBV	0,254	0,254	0729302/6				Návrh na záber
V28	Vyšná Šebastová	Priemysel	3,954	3,954	0757002/6 0757302/6				Návrh na záber
V29	Vyšná Šebastová	Komunikácie	0,905	0,905	0789312/7 0729302/6				Návrh na záber
V30	Vyšná Šebastová	Komunikácie	2,355	2,355	0757002/6				Návrh na záber
V31	Vyšná Šebastová	Komunikácie	0,499	0,499	0757002/6				Návrh na záber
V32	Vyšná Šebastová	Komunikácie	0,55	0,55	0757002/6				Návrh na záber
V33	Vyšná Šebastová	IBV	1,329	1,329	0657002/6 0757002/6				Návrh na záber
V34	Vyšná Šebastová	IBV	3,52	3,52	0614062/6				Návrh na záber
V35	Vyšná Šebastová	IBV	0,822	0,822	0614062/6				Návrh na záber
V36	Vyšná Šebastová	IBV	0,164	0,164	0614062/6				Návrh na záber
V37	Vyšná Šebastová	IBV	3,729	3,729	0789312/7				Návrh na záber
S1	Vyšná Šebastová	IBV	3,675	3,675	0757302/6				Návrh na záber
S2	Vyšná Šebastová	IBV	0,283	0,283	0757302/6				Návrh na záber
S3	Vyšná Šebastová	IBV	0,20	0,20	0757302/6				Návrh na záber
S4	Vyšná Šebastová	IBV	1,284	1,284	0757502/7				Návrh na záber
S5	Vyšná Šebastová	IBV	1,10	1,10	0757502/7				Návrh na záber
S6	Vyšná Šebastová	IBV	0,548	0,548	ZÚ				Návrh na záber

					0757502/7					
S7	Vyšná Šebastová	IBV	0,14	0,14	ZÚ 0757302/6					Návrh na záber
S8	Vyšná Šebastová	IBV	0,365	0,365	ZÚ 0757302/6					Návrh na záber
S9	Vyšná Šebastová	IBV	0,997	0,997	0757302/6 0757502/7					Návrh na záber
S10	Vyšná Šebastová	IBV	0,417	0,417	0757302/6					Návrh na záber
S13	Vyšná Šebastová	IBV	0,691	0,691	ZÚ 0757502/7					Návrh na záber
S14	Vyšná Šebastová	Kom.+šport	0,243	0,243	0757302/6					Návrh na záber
S15	Vyšná Šebastová	Komunikácie	0,26	0,26	0757502/7					Návrh na záber
S16	Vyšná Šebastová	Komunikácie	0,079	0,079	0757302/6					Návrh na záber
S17	Vyšná Šebastová	IBV	1,7	1,7	0757302/6					Návrh na záber
S18	Vyšná Šebastová	IBV	2,77	2,77	0757502/7					Návrh na záber
	SPOLU		43,574	43,574						
	ZÁBER CELKOM		66,37	66,37						