



Územný plán obce Vyšná Šebastová

Zmeny a doplnky 2016

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

Vyšná Šebastová 138, 080 06 Prešov

máj 2017

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

Grafická časť:

- Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov 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

Obec Vyšná Šebastová, ako orgán územného plánovania, obstaráva ÚPN obce Vyšná Šebastová, Zmeny a doplnky 2016, z vlastného podnetu.

Dôvodom obstarania ÚPN obce Vyšná Šebastová, Zmeny a doplnky 2016 je zmena územno – technických predpokladov, na základe ktorých bola riešená pôvodná koncepcia priestorového usporiadania funkčných plôch rodinných domov a koncepcia dopravnej obsluhy územia obce.

Cieľom riešenia ÚPN obce Vyšná Šebastová, Zmeny a doplnky 2016 je spoločenská dohoda obce Vyšná Šebastová s orgánmi štátnej správy, s právnickými osobami so samosprávnym krajom, s dotknutými obcami a s verejnosťou o zmene a doplnení priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce, vyplývajúceho zo záverov preskúmania aktuálnosti Územného plánu obce vyšná Šebastová, schváleného obecným zastupiteľstvom Vyšná Šebastová uznesením č. 3/1/2013 zo dňa 15.02.2013

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:

Zoznam javov, riešených v návrhu ÚPNO Vyšná Šebastová, Z a D 2016 je nasledovný:

1. Zmena funkčných plôch poľnohospodárskej pôdy na funkčnú plochu rodinných domov v lokalitách **V38; V39; V40; S19; S20; S21; S2**
2. Zmena funkčnej plochy rodinných domov, tvorená časťou pozemkov p. č. KNC 579; 580;581;582;583;584;585, na funkčnú plochu bytových domov
3. Doplnenie pešieho prepojenia Vyšná Šebastová – Podhradík

Z demografickej prognózy vývoja počtu obyvateľov a bytov do roku 2040 podľa Zadania pre ÚPN obce Vyšná Šebastová v znení Zmeny 2012, vyplýva pre obec Vyšná Šebastová potreba rozvojových plôch pre cca 516 rodinných domov a 6 bytov v bytovom dome

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 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.

Návrh ÚPN obce Vyšná Šebastová, Z a D 2016 rieši perspektívny záber PP v nasledovných lokalitách:

Lokalita	Funkčné využitie	Výmera
V38	RD	7,9268
V39	RD	1,6091

V40	RD	0,3360
S19	RD	0,0641
S20	RD	0,3084
S21	RD	0,4077
S22	RD	0,1833
Spolu		10,835

Celkový navrhovaný perspektívny záber PP je 10,835 ha

z toho:

- **v zastavanom území obce k 1.1.1990.....7,9268 ha**
- **mimo zastavané územie obce k 1.1.19902,9082 ha**

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 vyššie uvedených zásad je možné hodnotiť návrh stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde podľa ÚPN obce Vyšná Šebastová, Z a D nasledovne:

- a) ÚPN obce Vyšná Šebastová, Z a D 2016 navrhuje perspektívny záber PP v prevažnej miere v zastavanom území obce k 1.1.1990 a navrhuje využívať funkčné plochy prioritne v zastavanom území k 1.1.1990.

- b) Poľnohospodárska pôda zaradená podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky (BPEJ) do najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v k. ú. Vyšná Šebastová sa na plochách riešených v ÚPN obce vyšná Šebastová, Z a D 2016, nenachádza.

Zoznam najkvalitnejších pôd podľa BPEJ v k. ú. Vyšná Šebastová:

0529002 0529302 0629202 0657002 0657005 0657202 0657302 0729302 0771312

Spracoval: Ing. arch. Marián Ferjo
máj 2017

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 vyhliadke 8, 080 05 Prešov

Spracovateľ: Ing. arch. Marián Ferjo, 1198 AA SKA
Vyšná Šebastová 138, 080 06 Prešov

Kraj: Prešovský

Obvod: Prešov

Dátum: Máj 2016

Legenda:

Aaaaaaa – doplnené lokality perspektívneho záberu PP

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ Poľnohosp. pôdy	Vybudované HMZ	Časová etapa realizácie	Iná informácia
			spolu v ha	spolu v ha	z toho			odvodnenie		
					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 0757502/7					Návrh na záber
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		43,644	43,644						
V38	Vyšná Šebastová	RD	7,9268	7,9268	ZÚ					Návrh na záber
V39	Vyšná Šebastová	RD	1,6091	1,6091	0789312/6					Návrh na záber
V40	Vyšná Šebastová	RD	0,3360	0,3360	0757022/6					Návrh na záber
S19	Vyšná Šebastová	RD	0,0641	0,0641	0757502/7					Návrh na záber
S20	Vyšná Šebastová	RD	0,3084	0,3084	0757502/7					Návrh na záber
S21	Vyšná Šebastová	RD	0,4077	0,4077	0757502/7					Návrh na záber
S22	Vyšná Šebastová	RD	0,1833	0,1833	0757502/7					Návrh na záber
			10,835	10,835						
	ZÁBER CELKOM		66,44 77,275	66,44 77,275						