

Obec Vyšná Šebastová

Obecný úrad 157, 08006 Prešov



Územný plán obce Vyšná Šebastová Zmeny a doplnky 2018

3.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde

/Návrh na prerokovanie/

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

Júl 2018

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. 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.

Územný plán obce Vyšná Šebastová bol schválený Obecným zastupiteľstvom vo Vyšnej Šebastovej uznesením č. 3/1/2013 zo dňa 15.02.2013. Závazná časť Územného plánu obce Vyšná Šebastová je vyhlásená VZN obce č.1/2013.

Územný plán obce Vyšná Šebastová bol aktualizovaný v roku 2017, schválením ÚPN obce Vyšná Šebastová, Z a D 2016 uznesením č. 5/2/2017 zo dňa 26.05.2017.

Obec Vyšná Šebastová, ako orgán územného plánovania, obstaráva ÚPN obce Vyšná Šebastová, Zmeny a doplnky 2018 z vlastného podnetu.

Dôvodom obstarania ÚPN obce Vyšná Šebastová, Zmeny a doplnky 2018 je zmena územno – technických predpokladov, na základe ktorých bola riešená pôvodná koncepcia priestorového usporiadania funkčných plôch rodinných domov a funkčných plôch výroby.

Cieľom riešenia ÚPN obce Vyšná Šebastová, Zmeny a doplnky 2018 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 podnetov na Zmeny a doplnky Územného plánu obce Vyšná Šebastová, schváleného obecným zastupiteľstvom Vyšná Šebastová uznesením č.14/1/2018 zo dňa 23.03.2018

Problémy, ktoré ÚPN obce Vyšná Šebastová, Z a D 2018 rieši, sú nasledovné:

- zväčšenie rozsahu funkčných plôch rodinných domov v m.č. Severná
- zmena časti existujúcej a plánovanej funkčnej plochy priemyselných areálov na polyfunkčnú plochu občianskeho vybavenia a výroby pozdĺž východného okraja cesty III/3432

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 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:

Podľa Oznámenia o začatí obstarávania ÚPN obce Vyšná Šebastová, Z a D 2018 zo dňa 18.07.2018 predmetom riešenia Územného plánu obce Vyšná Šebastová, Zmeny a doplnky 2016 sú nasledovné javy:

- Zmena časti plochy poľnohospodárskej pôdy (pozemky p.č. KNE 2405; KNE 2406; KNE 2407; KNC 843) v m. č. Severná na funkčnú plochu rodinných domov
- Zmena časti existujúcej a plánovanej funkčnej plochy priemyselných areálov v areáli bývalého hospodárskeho dvora a pozdĺž východného okraja cesty III/3432 na polyfunkčnú plochu výroby a občianskeho vybavenia

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 domorodiach, 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 2018 rieši perspektívny záber PP v nasledovných lokalitách:

Lokalita	Funkčné využitie	Druh PP	Poloha	Výmera v m2
S4	RD	OP, TTP	Mimo ZÚO	50559
S5	RD	Záhraďa	ZÚO	1556
Spolu	RD			52115

Celkový navrhovaný perspektívny záber PP je 5,2115 ha
z toho:

- v zastavanom území obce k 1.1.1990: 0,1556 ha
- mimo zastavané územie obce k 1.1.1990: 5,0559 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 2018 navrhuje perspektívny záber PP v prevažnej miere mimo zastavané obce k 1.1.1990 pre funkčnú plochu rodinných domov.
- b) Na zmenu časti funkčnej plochy priemyselnej výroby na polyfunkčnú plochu občianskeho vybavenia a priemyselnej výroby sa vzťahuje pôvodný súhlas s perspektívnym záberom PP na stavebné zámery pre funkčnú plochu priemyselnej výroby.
- c) Poľnohospodárska pôda zaradená podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky (BPEJ) do najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v k. ú. Vyšná Šebastová sa nachádza na navrhovanej funkčnej ploche rodinných domov v lokalite S4.

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

0529002 0529302 0629202 0657002 0657005 0657202 0657302 0729302 0771312

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 vyhlíadke 8, 080 05 Prešov

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

Kraj: Prešovský

Obvod: Prešov

Dátum: Júl 2018

L č.	k.ú.	Funkčné využitie	Výmera lokality	Predpokladaná výmera PP			Užívateľ PP	Vybudované HMZ	Časová etapa realizácie	Iná informácia
			spolu v ha	spolu v ha	z toho			odvodnenie		
					skup/kód BPEJ	výmera v ha				
S4.1	Vyšná Šebastová	RD	5,0559	5,0559	0657302/6* 0657402/7	3,41 1,64	SHR	nie		
S5.1	Vyšná Šebastová	RD	0,1556	0,1556	0757502/7	0,1556	SHR	nie		
Spolu				5,2115		5,2115				

