

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA DOLNÝ KUBÍN

ZMENY A DOPLNKY Č.6

NÁVRH

A. TEXTOVÁ A TABUĽKOVÁ ČASŤ

DOKUMENTÁCIA	ÚZEMNÝ PLÁN MESTA DOLNÝ KUBÍN ZMENY A DOPLNKY Č. 6	
STUPEŇ	ZMENY A DOPLNKY	
OBSTARÁVATEĽ	MESTO DOLNÝ KUBÍN	
VEDÚCI ATELIÉRU	ING.ARCH. JÁN KUBINA	
VYPRACOVAL	ING.ARCH. JÁN KUBINA	
DÁTUM	JANUÁR 2019	
ČÍSLO ZÁKAZKY	864/2018	

ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI :

Spracovateľ : Ing.arch. Ján Kubina, autorizovaný architekt, 0125 AA

Hlavný riešiteľ : Ing.arch. Ján Kubina a kol.

Obstarávateľ : Mesto Dolný Kubín, v zastúpení - Ing. arch. Eva Zatková,
OSO na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 289

OBSAH :

A. TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČASŤ

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE	3
1.1 Hlavné ciele riešenia	3
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	4
1.3 Údaje o súlade riešenia so zadaním	4
2. RIEŠENIE ZMIEN A DOPLNKOV Č.4 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA	4
2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis	4
2.2 Väzby, vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu	4
2.3 - 2.10 <i>Bez zmeny platnej ÚPD.</i>	
2.11 Územný priemet ekologickej stability krajiny a zásady ochrany a využívanie osobitne chránených častí prírody a krajiny	5
2.12 - 2.14 <i>Bez zmeny platnej ÚPD.</i>	
2.15 Energetika a energetické zariadenia	5
2.16 <i>Bez zmeny platnej ÚPD.</i>	
2.17 VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽHOHOSPODÁRSKEJ PÔDE A LESNÝCH POZEMKOV	6
3. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU	9
3.1 Základné zásady	9
3.2 Vymedzenie zastavaného územia mesta	11
3.3 - 3.4 <i>Bez zmeny platnej ÚPD.</i>	
3.5 Požiadavky na spracovanie ÚPN-Z	11
3.6 Schéma záväzných častí	11
4. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE	11
5. DOKLADOVÁ ČASŤ	11

B. GRAFICKÁ ČASŤ

2. KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	M 1: 10 000
3. KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	M 1: 5 000
4. REGULATÍVY	M 1 : 5000
5. VODNÉ HOSPODÁRSTVO	M 1 : 5000
8. VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEB. ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽN. PÔDE	M 1 : 5000

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA

Dôvody obstarania zmeny a doplnku územného plánu

Mesto Dolný Kubín má platný Územný plán mesta (ďalej len "ÚPN mesta"), záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením (ďalej len "VZN") mesta Dolný Kubín č. 8/2004 zo dňa 28.10.2004. V rokoch 2008 - 2018 bol ÚPN mesta aktualizovaný Zmenami a doplnkami (ďalej len "ZaD") č.1 - 4. V novembri 2018 boli zverejnené na prerokovanie Zmeny a doplnky č.5 ÚPN mesta, vzhľadom k záporným stanoviskám niektorých dotknutých orgánov k návrhu je proces ich obstarávania v súčasnosti pozastavený.

V zmysle stavebného zákona "Orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovaciu dokumentáciu sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie."

Mesto Dolný Kubín, ako obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie, zaregistrovalo požiadavku fyzických osôb na rozšírenie obytného územia v kat. území Veľký Bysterec v lokalite *Za stráňou*, ktorá priamo nadväzuje na severný okraj schváleného obytného územia v lokalite *Nad brehmi* (podľa platného ÚPN mesta). Obytné plochy v lokalite *Nad brehmi* sú v súčasnosti už čiastočne zastavané. Zároveň na základe *Aktualizovanej koncepcie rozvoja tepelného hospodárstva mesta Dolný Kubín* je do ÚPN mesta potrebné doplniť zásady trvalo udržateľného rozvoja tepelného hospodárstva. Z uvedených dôvodov sa Mesto Dolný Kubín rozhodlo obstarat' Zmeny a doplnky č.6 Územného plánu mesta.

Podklady, použité pri spracovaní Zmien a doplnkov č.6 ÚPN mesta Dolný Kubín :

- ÚPN mesta Dolný Kubín, Ing. arch. Ján Kubina a Ing. arch. Eva Zatková, 2004 v znení Zmien a doplnkov č.1 - 4
- Požiadavky fyzických osôb na obstaranie Zmien a doplnkov č.6 ÚPN mesta
- Požiadavky mesta na doplnenie zásad rozvoja tepelného hospodárstva
- ÚPN-VÚC Žilinského kraja v znení Zmien a doplnkov č.1 - 5 ÚPN VÚC Žilinského kraja, záväzná časť vyhlásená VZN Žilinského samosprávneho kraja
- Údaje o parcelách, Katastrálny portál SR, 01/2019
- Aktuálne právne predpisy

Hlavné ciele riešenia

Hlavným cieľom riešenia Zmien a doplnkov č.6 Územného plánu mesta Dolný Kubín (ďalej len "ZaD č.6 ÚPN mesta") je rozšírenie rozvojových plôch mesta o nové obytné územie v kat. území Veľký Bysterec, v nadväznosti na severný okraj funkčnej plochy individuálneho bývania BI-15, zosúladienie rozvojového zámeru

v riešenom území s ÚPN mesta a preverenie nekonfliktnosti zámeru z hľadiska existujúcich limitov v území. Zároveň na základe *Aktualizovanej koncepcie rozvoja tepelného hospodárstva mesta Dolný Kubín* doplniť do ÚPN mesta zásady trvalo udržateľného rozvoja tepelného hospodárstva.

1.2 VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU

Bez zmeny platnej ÚPD.

1.3 ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM

Rozvojový zámer, riešený v ZaD č.6 ÚPN-M je v súlade so Zadaním pre Územný plán mesta Dolný Kubín, ktoré bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Dolnom Kubíne č.155/ 2001 zo dňa 8.11.2001.

2. RIEŠENIE ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA

2.1 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ OPIS

Územie, riešené v ZaD č.6 ÚPN mesta, tvorí plocha v katastrálnom území Veľký Bysterec, v lokalite *Za stráňou*, ktorá nadväzuje na severný okraj funkčnej plochy BI-15 v lokalite *Nad brehmi*. V aktuálne platnom ÚPN mesta je riešené územie ZaD č.6 súčasťou plôch poľnohospodárskej krajiny - tvorí ju poľnohospodárska pôda, evidovaná v KN v kultúre trvalé trávne porasty. Terén je svahovitý s južnou orientáciou.

2.2 VÄZBY, VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU

Na koniec 1. odstavca sa dopĺňa :

ÚPN VÚC Žilinského kraja bol v roku 2018 aktualizovaný Zmenami a doplnkami č.5 - záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením Žilinského samosprávneho kraja č.49/2018 zo dňa 19.03.2018.

Na základe Zmien a doplnkov č.5 ÚPN VÚC sa text podkap. Záväzné regulatívy, obsiahnuté v ÚPN-VÚC Žilinského kraja, týkajúce sa územia mesta mení a dopĺňa nasledovne :

"Návrhový rok 2015 uvedený v záväznej časti platného Územného plánu veľkého územného celku Žilinského kraja sa nahrádza návrhovým rokom 2025 v celom rozsahu záväznej časti. Výhľadový rok sa posúva po roku 2025."

Pôvodný text bodu 4.10 sa mení a znie :

"4.10 prispôsobovať trasy dopravnej a technickej infraštruktúry prvkom ekologickej siete tak, aby bola maximálne zabezpečená ich vodivosť a homogénnosť a nezasahovať do bezcestných území v rámci chránených území s 3. a vyšším stupňom ochrany prírody."

2.3 - 2.10

Bez zmeny platnej ÚPD.

2.11 ÚZEMNÝ PRIEMET EKOLOGICKEJ STABILITY KRAJINY, ZÁSADY OCHRANY A VYUŽÍVANIA OSOBITNE CHRÁNENÝCH ČASTÍ PRÍRODY A KRAJINY

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

"ÚPN-M Dolný Kubín - Zmeny a doplnky č.6

V riešenom území Zmien a doplnkov č.6 ÚPN mesta platí prvý stupeň územnej ochrany prírody v zmysle zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. "

2.12 - 2.14

Bez zmeny platnej ÚPD.

2.15. ENERGETIKA A ENERGETICKÉ ZARIADENIA

2.15.1 - 2.15.2

Bez zmeny platnej ÚPD.

2.15.3 ZÁSOBOVANIE TEPLOM

V podkap. Konceptia zásobovania teplom, v ods.1. :

- ruší sa posledný bod, začínajúci : "prehodnotiť opodstatnenosť ...",

- na koniec ods.1. sa dopĺňajú nové body v znení :

- " - vo vymedzenom území riešiť zásobovanie teplom výhradne pripájaním objektov k systému CZT z dôvodu vysokoúčinného systému CZT s využitím obnoviteľných zdrojov energie,
- v blízkosti rozvodov CZT v rámci kat. území mesta pripájať nové objekty HBV a občianskej vybavenosti na CZT."

2.16

Bez zmeny platnej ÚPD.

2.17 VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽ- NOHOSPODÁRSKEJ PÔDE A LESNÝCH POZEMKOCH

2.17.1 VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽ- NOHOSPODÁRSKEJ PÔDE

Základné údaje

Zmeny a doplnky č. 6 Územného plánu mesta Dolný Kubín boli vypracované na základe rozhodnutia Mesta Dolný Kubín v súlade s urbanistickou koncepciou Územného plánu mesta Dolný Kubín, ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mesta č. 8/2004 zo dňa 28.10.2004. Krajský pozemkový úrad v Žiline k územnému plánu mesta udelil súhlas k budúcemu možnému využitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely podľa § 13 ods. 1 zákona č. 220/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon") dňa 1.6. 2004 pod č. KPÚ-2004/00552/15 J.

Predchádzajúca aktualizácia ÚPN mesta Dolný Kubín sa uskutočnila v roku 2018 Zmenami a doplnkami č.4 ÚPN mesta. ZaD č.4 ÚPN mesta boli schválené uznesením MZ Dolný Kubín č.355/2018 zo dňa 27.9.2018. Okresný úrad Žilina, Odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát udelil súhlas podľa § 13 ods. 1 zákona dňa 29.6.2018 pod č. OU-ZA-OOP6-2018/026755-2/KOZ.

V novembri 2018 bolo začaté prerokovanie návrhu Zmien a doplnkov č.5 ÚPN mesta podľa § 22 stavebného zákona. Obstarávanie ZaD č.5 je v súčasnosti pozastavené z dôvodu nesúhlasného stanoviska niektorých dotknutých orgánov.

Použité podklady

Pri vyhodnotení záberov poľnohospodárskej pôdy boli použité nasledovné podklady :

- ÚPN mesta Dolný Kubín v znení Zmien a doplnkov č.1 - 4, Ing. arch. J. Kubina
- Údaje o parcelách, Katastrálny portál
- Zákon 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 ŽP a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
- Vyhláška č. 508/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva § 27 zákona č.220/2004 Z.z.

ZMENAMI A DOPLNKAMI Č.6 ÚPN MESTA DOLNÝ KUBÍN sa text kap. 2.17 VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE A LESNÝCH POZEMKOCH dopĺňa nasledovne:

Pôdne pomery a kvalita pôdy

Na koniec podkapitoly sa dopĺňa :

" Riešené územie Zmien a doplnkov č.6 je pre potreby vyhodnotenia dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodársku pôdu označené ako lokalita č.123. Poľnohospodárska pôda v riešenom území je evidovaná v KN v kultúre *trvalé trávne porasty*.

Polnohospodársku pôdu v riešenom území v súčasnosti užíva Poľnohospodárske družstvo Veličná.

Z hľadiska bonitovaných pôdnoekologických jednotiek sa v riešenom území vyskytujú poľnohospodárske pôdy :

- 7. skupina kvality - kód BPEJ 0863412,
- 9. skupina kvality - kód BPEJ 0883682.

Navrhnuté zábery zasahujú do najkvalitnejších pôd podľa Nariadenia vlády SR č.58/2012 Z.z..

Riešené územie je mimo zastavaného územia k 1.1.1990 - priamo však nadväzuje na existujúce a schváleným územným plánom navrhované rozvojové plochy bývania.

Navrhované lokality nezasahujú do územia s vykonanými hydromelioračným zariadeniami (odvodnenia, závlahy).

Základná sadzba odvodov pri trvalom odňatí podľa Nariadenia vlády SR č.58/2013 Z.z. je pre jednotlivé skupiny kvality v riešenom území nasledovná :

- BPEJ zaradené do 7. skupiny kvality - 1,0 €/m²;
- BPEJ zaradené do 9. skupiny kvality - 0,50 €/m²;

Zdôvodnenie urbanistického riešenia z hľadiska záberu

Na koniec podkapitoly sa dopĺňa :

"Zmenami a doplnkami č.6 je navrhované rozšírenie obytného územia na individuálnu bytovú výstavbu v lokalite *Za stráňou*, priamo nadväzujúcej na existujúce a platným územným plánom mesta navrhnuté plochy individuálneho bývania v lokalite *Nad brehmi*, v kat. území Veľký Bysterec. Obytné plochy v lokalite *Nad brehmi* sú už v súčasnosti čiastočne zastavané, výstavba rodinných domov v lokalite plynule pokračuje, preto sa Mesto Dolný Kubín rozhodlo vyhovieť požiadavke vlastníkov pozemkov a obstarat' Zmeny a doplnky ÚPN mesta, ktorými sa navrhuje rozšírenie obytného územia severným smerom.

Dolný Kubín je okresným mestom s pracovnými príležitosťami najmä v priemysle, službách, ako aj v cestovnom ruchu. Mesto nemá dostatok vhodných plôch na rozvoj funkcie bývania, preto v súčasnosti veľa obyvateľov realizuje individuálnu bytovú výstavbu v okolitých obciach. Nová obytná plocha rozšíri možnosti výstavby na území mesta a napomôže stabilizácii jeho obyvateľov.

Polnohospodárska pôda v riešenej lokalite nie je intenzívne využívaná a je zaradená do 7. a 9. skupiny BPEJ.

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy

Navrhované využitie, výmera, BPEJ, užívateľ poľnohosp. pôdy, časová etapa realizácie pre lokalitu č.123 podľa návrhu Zmien a doplnkov č.6 ÚPN mesta Dolný Kubín sú zdokumentované v tabuľke na nasledujúcej strane.

V stĺpci "Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy" je ako navrhovaný záber vyčíslená plocha, navrhovaná na nepoľnohospodárske účely (zastavané a spevnené plochy na pozemku rodinného domu 40 % výmery stavebných pozemkov + spoločná technická a občianska vybavenosť 10 % výmery lokality, t.j. spolu 50 % z celkovej výmery riešeného územia).

PREHĽAD STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSP. PÔDE

Žiadateľ: Mesto Dolný Kubín

Kraj: Žilinský

Spracovateľ: Eva Telúchová

Okres: Dolný Kubín

Dátum: Január 2019

Obec: Dolný Kubín

Číslo lokal- ty Katastrálne územie		Funkčné vyu- žitie	Výmera lokality spolu v ha	Predpokladaná výmera poľnohospo- dárskej pôdy			Užívateľ po- ľnohospodár- skej pôdy	Vybudova- né hydro- meliorač. zariadenia (závlaha, odvodn.)	Časo- vá etapa reali- zácie	Iná in- formácia
				Spolu v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ (kód BPEJ)	Výmera v ha				
123	Veľký Byste- rec	Bývanie (rod. domy vrátane komuniká- cií)	1,896	0,948	7 (0863412) 9 (0883682)	0,715 0,233	Fyzické oso- by	nie	I.	mimo ZÚ
Spolu			1,896	0,948		0,948				

Pozn. : V stĺpci „Skupina BPEJ“ sú hrubo vytlačené BPEJ, zaradené medzi najkvalitnejšie v kat. území

3. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU

3.1 ZÁKLADNÉ ZÁSADY

3.1.1 VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY

1. Za bod hh) sa dopĺňa nový bod ii) v znení:

- " ii) zásady trvalo udržateľného rozvoja tepelného hospodárstva :
- ii.1. podnikanie v tepelnej energetike riadiť zásadou hospodárneho prevádzkovania tepelno-technických zariadení (TTZ), zníženia environmentálnych rizík z ohrozenia kvality životného prostredia a prevádzkovou spoľahlivosťou sústav TTZ,
 - ii.2 pokračovať v diverzifikácii palivovej základne v systéme CZT s cieľom ďalšieho zníženia podielu výroby tepla zo zemného plynu náhradou za obnoviteľné energetické zdroje v optimálnom pomere, s použitím kritérií energetickej a ekonomickej efektívnosti, kritérií ochrany životného prostredia a kritéria ceny pre konečného spotrebiteľa,
 - ii.3 pokračovať v modernizácii a optimalizácii existujúcich tepelných okruhov s cieľom trvalého zabezpečovania ich hospodárnosti a prevádzkovej spoľahlivosti,
 - ii.4 pri výstavbe nových objektov spotreby tepla v dosahu CZT uprednostňovať napojenie týchto objektov na sústavu CZT za predpokladu technickej a ekonomickej prijateľnosti vo väzbe na realizáciu bodu ii.2,
 - ii.5 pri výstavbe všetkých nových zdrojov tepla v katastrálnych územiach mesta dodržať požiadavky neohrozenia verejných záujmov. "

3.1.2 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE JEDNOTLIVÉ FUNKČNÉ PLOCHY

2. Dopĺňajú regulatívy pre nasledovnú funkčnú plochu (vid' tabuľku na nasledujúcej strane) :

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Plochy	Charakteristika funkčnej plochy	Regulatívy	
		Záväzné	Smerné
Doplňa sa : BI-65	plochy navrhovaných rodinných domov	- hlavná funkcia obytná - rodinné domy, - prípustná doplnková funkcia - menšie zariadenia občianskej vybavenosti a drobná remeselná činnosť bez produkcie hluku, škodlivín a vysokých nárokov na nákladnú dopravu, - pred začatím výstavby je nevyhnutné podrobné riešenie formou územného plánu zóny alebo urbanistickej štúdiou - riešiť v nadväznosti a v súlade so susedným obytným územím BI-15, s návrhom zásad priestorového usporiadania stavieb a riešením nevyhnutnej dopravnej a technickej infraštruktúry, - max. výška stavieb - 2 nadzemné podlažia + podkrovia, príp. z južnej strany ustúpené podlažie (so zastavanou plochou menšou, ako 50 % plochy podlažia, nachádzajúceho sa pod ním), - zosúladiť umiestnenie a architektonické riešenie stavieb v lokalite (stavebná čiara, výškové zónovanie, sklony a orientácie striech), - zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na spoločnom pozemku (garáže, hospodárske objekty majú byť v súlade s hlavnou stavbou – obytným domom), - odstavne plochy pre motorové vozidlá riešiť na vlastných pozemkoch rodinných domov.	spolu s novými stavbami ukončovať aj terénne úpravy a výsadbu zelene,
kód plochy B-62 sa nahrádza kódom : "BI-62"	Bez zmeny oproti platnej ÚPD.		
kód plochy B-63 sa nahrádza kódom : "BI-63"	Bez zmeny oproti platnej ÚPD.		

3.2 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA MESTA

Na koniec kapitoly 3.2 sa dopĺňa veta:

Navrhované hranice zastavaného územia sú zdokumentované v grafickej časti Zmien a doplnkov č.6 ÚPN mesta Dolný Kubín.

3.3 - 3.4

Bez zmeny platnej ÚPD.

3.5 POŽIADAVKY NA SPRACOVANIE ÚZEMNÝCH PLÁNOV ZÓNY

3. Dopĺňa sa nový odstavec č.28:

" **č.28** - obytná zóna BI-65 „Veľký Bysterec - Za stráňou“;

3.6 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

- je prílohou textovej a tabuľkovej časti dokumentácie.

4. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

Nie sú - všetky relevantné údaje sú obsiahnuté v predchádzajúcich kapitolách.

5. DOKLADOVÁ ČASŤ

- je samostatnou prílohou a k územnoplánovacej dokumentácii bude k dokumentácii priložená po ukončení pripomienkového konania.