



## ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MLYNICA ZMENY A DOPLNKY Č. 6

Textová časť

Návrh na prerokovanie

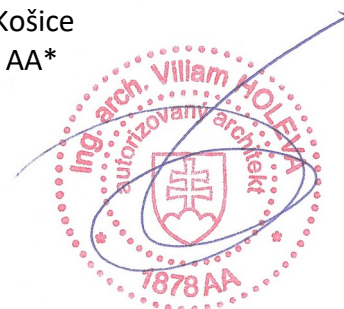
**Obstarávateľ: Obec Mlynica**

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD:  
Ing. Iveta SABAKOVÁ , reg. číslo 405

**Spracovateľ:**

Zoidberg Projekt s.r.o., Račí potok 27, 04001 Košice  
Ing. arch. Viliam Holeva AA SKA, č.o.: \*1878 AA\*  
Ing. arch. Pavol Mészáros

Máj 2021



**OBSAH:****TEXTOVÁ ČASŤ:**

- A) Sprievodná správa  
 A.1: Základné údaje  
 A.2: Riešenie územného plánu obce Mlynica, Zmeny a doplnky č.6  
 B) Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde  
 C) Závazná časť

**GRAFICKÁ ČASŤ:**

v. č. 1	Širšie vzťahy – podklad	1:25000
v.č.1.1	Širšie vzťahy – náložka	
v. č. 2	Komplexný návrh priestorového a funkčného usporiadania územia - podklad	1:5000
v.č.2.5	Komplexný návrh priestorového a funkčného usporiadania územia - náložka	
v. č. 4	Výkres verejného dopravného vybavenia – podklad	1:5000
v. č. 4.5	Výkres verejného dopravného vybavenia - náložka	
v. č. 6	Výkres verejného technického vybavenia - Energetika a telekomunikácie - podklad	1:5000
v. č. 6.5	Výkres verejného technického vybavenia - Energetika a telekomunikácie - náložka	
v. č. 7	Výkres perspektívneho záberu PP na nepoľnohospodárske účely - podklad	1:5000
v. č. 7.5	Výkres perspektívneho záberu PP na nepoľnohospodárske účely - náložka	
v. č. 8	Ochrana a tvorba krajiny – podklad	1:5000
v. č. 8.5	Ochrana a tvorba krajiny – náložka	
v. č. 9	Výkres regulácie priestorového a funkčného usporiadania územia – podklad	1:5000
v. č. 9.5	Výkres regulácie priestorového a funkčného usporiadania územia – náložka	
v. č. 10.5	Schéma záväznej časti a verejnoprospešných stavieb	-

**Poznámka:**

ÚPN obce Mlynica, Zmeny a doplnky č.6 je spracovaný v grafickej časti formou priesvitiek na výrezy príslušnej grafickej časti ÚPN obce Mlynica na sýtlačí predchádzajúcich zmien a doplnkov a na podklade ÚPN obce Mlynica

Textová časť je spracovaná ako samostatný dokument, neobsahuje celé znenie s vyznačením zmien. Závazná časť tvorí celé znenie so zapracovaním predchádzajúcich zmien a doplnkov.

Zoidberg Projekt s.r.o., Račí potok 27, 04001 Košice



## ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MLYNICA

### ZMENY A DOPLNKY Č. 6

/ Návrh /

A. SPRIEVODNÁ SPRÁVA  
návrh na prerokovanie

#### **Obstarávateľ: Obec Mlynica**

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD:  
Ing. Iveta SABAKOVÁ podľa § 2a stavebného zákona, reg. číslo 405

#### **Spracovateľ:**

Zoidberg Projekt s.r.o., Račí potok 27, 04001 Košice  
Ing. arch. Viliam Holeva AA SKA, č.o.: \*1878 AA\*  
Ing. arch. Pavol Mészáros

Máj 2021



## A/ Sprievodná správa

### A.1. Základné údaje:

#### A.1.1. Identifikačné údaje:

<b>Názov ÚPD:</b>	<b>Územný plán obce Mlynica, Zmeny a doplnky č.6</b>
Obstarávateľ:	Obec Mlynica, Obecný úrad 75, 059 91 Mlynica IČO 00326429
Štatutárny zástupca:	Július Vachmanský, starosta
Kód obce:	523747
Okres:	706 - Poprad
Kraj:	7 - Prešovský
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD:	Ing. Iveta SABAKOVÁ podľa § 2a stavebného zákona, reg. číslo 405
Spracovateľ ZaD č.6:	Zoidberg Projekt s.r.o., Račí potok 27, 04001 Košice Ing. arch. Viliam Holeva AA SKA, č.o.: *1878 AA* Ing. arch. Pavol Mészáros

#### A.1.2. Dôvody obstarania ÚPN obce Mlynica, Z a D č.6, hlavný cieľ a problémy, ktoré ÚPN obce Mlynica, Z a D č.6 rieši

Cieľom ZaD č.6 je aktualizácia potrieb vlastníkov a správcov dotknutých pozemkov a oprava rozporných častí v grafickej aj textovej časti predmetného územného plánu v znení zmien a doplnkov. Zosúladienie územného plánu obce s Územným plánom zóny Krásne Sady.

- úprava podlažnosti
- definícia plochy poľnohospodárskej výroby a bývania
- úprava nedefinovaných pojmov v ZaD č. 3 a č.4 (izolačná zeleň a záhrady)
- zmena využitia lesných pozemkov
- zmena funkčného využitia v Lokalite 1 sektoru 24 – doplnenie: rekreácia a šport s pridruženou drobnou občianskou vybavenosťou, ubytovanie na súkromí, zdravotnícke zariadenia a zariadenia sociálnej starostlivosti s primárnou funkciou bývania

Zmenami a doplnkami č. 6 ÚP obce Mlynica dôjde k novému záberu poľ. pôdy v rámci vytvorenia nového sektoru č. 41. K zmene funkčného využitia územia v lokalitách na ktoré orgán ochrany poľ. pôdy už v predchádzajúcich zmenách a doplnkoch ÚP obce Mlynica udelil súhlas s budúcim možným použitím poľ. pôdy na stavebné a iné zámery. Zmena funkčného využitia územia sa týka sektorov 24 a 26, kde pôvodná funkcia územia bola určená pre Izolačnú zeleň a záhrady. Novo navrhovaná funkcia územia, je využitie lokality pre Poľnohospodársku výrobu a bývanie v zmysle ÚPN ZaD č.1 Taktiež v Sektore 24 je funkcia územia využitie lokality pre Poľnohospodársku výrobu a bývanie v zmysle ÚPN ZaD č.1 doplnená o rekreáciu, pričom bude zvýšený aj koeficient zastavanosti a dôjde k rozšíreniu záberu PP v rámci tohto sektora.

#### ZaD č. 6 nevytvára nové zastavané územia, pre riešenie uvedených situácií ZaD č.6 vymedzuje:

1. Z dôvodu zosúladienia územnoplánovacích dokumentácií pre sektory 24, 25, 26 bude pôvodne v grafickej časti uvedená podlažnosť 1NP (jednopodlažné) zmenená na 2NP, 1NP + podkr. (jednopodlažné s podkrovím a dvojpodlažné) Údaj bude zmenený vo výkrese č.9.5 „Výkres regulácie

priestorového a funkčného usporiadania územia“ v zmysle záväznej časti ZaD č.1.

2. Z dôvodu zosúladenia územnoplánovacích dokumentácií pre lokality 3, 5, 6 a 20 schválených v ZaD č.3, bude upravené funkčné využitie v súlade so Sektorom č. 24 a 26 na polyfunkciu poľnohospodárskej výroby a bývania. Údaj bude upravený na náložke výkresu č. 9.5 podľa záväznej časti v kapitole C.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich, alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých funkčných plôch.

3. Regulatív zavedený v ZaD č.3 upravuje riešenie miestnych komunikácií v lokalitách situovaných mimo zastavané územie obce a navrhuje ich riešiť minimálne s jedným pásom zelene. Vzhľadom na už jestvujúcu parceláciu a rozsah vegetácie stanovený v reguláciách ZaDč.1 upresňujeme regulatív č. C.4.27 doplnením “okrem sektorov 24,25,26, a 41”

4. Zmena funkčného využitia v navrhovanej Lokalite č.1 v sektore 24 formou doplnenia nového sektoru 41, kde pre túto lokalitu bude upravené funkčné využitie a koeficient zastavanosti s cieľom umožniť funkciu lokálneho ubytovania na súkromí s doplnkovými funkciami rekreácie a špecifických služieb. Zmena bude zapísaná do regulatívu v kapitole záväznej časti „C.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich, alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých funkčných plôch“ bude uplatnené v grafickej časti na náložkách 2.5, 4.5, 6.5, 8.5, 9.5, 10.5 a záväznej časti v kapitole C.1.9, C.1.12, C.2.2, C.2.3, C.3.3, C.4.8.1, C.4.14, C.4.17.1, C.4.26, C.4.27,

5. Z dôvodu zosúladenia územnoplánovacích dokumentácií uplatnenie výnimky pri výstavbe ohľadne rešpektovania ekotónovej zóny, ZaD č.5 upresňuje v sektoroch 25, 26 a 27 pri výstavbe dodržať ekotónovú zónu 20m od hranice lesného pozemku obnovením a aktualizovaním zakreslenia tejto hranice vo výkresovej časti. Zmena je vyznačená v grafickej podobe vo výkresoch č. 2.5, 4.5, 6.5, 7.5, 8.5, 9.5 a v záväznej časti C.8

### **A.1.3. Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce Mlynica v znení zmien a doplnkov.**

Zadávacím dokumentom pre spracovanie Územného plánu obce Mlynica bolo Zadanie pre Územný plán obce Mlynica, schválené Obecným zastupiteľstvom Mlynica uznesením č. 29/2010 zo dňa 28.01.2010.

Územný plán obce Mlynica bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Mlynici uznesením č. 15/2012 zo dňa 03.03.2012.

Spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, zmeny a doplnky:

Spracovateľ ÚPN-O Mlynica: Urban Design, s.r.o., Poprad, 2012

Územný plán obce Mlynica bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Mlynici uznesením č. 15/2012 zo dňa 06.03.2012. Záväzná časť ÚPN-O Mlynica bola vyhlásená VZN obce č.1/2012

Podľa záväznej časti ÚPN O Mlynica je celé katastrálne územie obce rozdelené na prirodzené urbánne sektory a krajinné celky.

Sektor je urbanistický obvod vymedzený v území ako kompaktná, prirodzene ohraničená plocha, ktorá má spoločné charakteristiky - funkčné využitie, priestorové usporiadanie zástavby, intenzitu využitia plôch, a na ktorý sa vzťahuje jednotný regulatív. Zároveň vymedzuje územie, kde sa odporúča vypracovať územný plán zóny (vždy na celé územie sektora resp. viac sektorov).

Krajinný celok je prirodzené ucelené územie v krajine, ktoré má jednotnú charakteristiku, predstavuje funkčný prvok v územnom systéme ekologickej stability a vzťahujú sa naň jednotné regulatívy pre zachovanie stability v krajine.

Sektory majú definované regulatívy z hľadiska optimálnych a neprípustných funkcií v sektore, limitov a obmedzení funkčného využívania, výšky zástavby, alebo sú definované ako nezastaviteľná plocha.

Funkcie navrhované ako optimálne a zakázané funkcie sú záväzné, všetky ostatné funkcie, neuvedené ako optimálne alebo zakázané, sú prípustné po preukázaní ich vhodnosti v území.

#### 1.

Spracovateľ ZaD č. 1 ÚPN-O Mlynica: Zoidberg Projekt s.r.o., Košice, 2016

Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN-O Mlynica boli schválené Obecným zastupiteľstvom v Mlynici uznesením č. 3/2016 zo dňa 19.05.2016. Záväzná časť ÚPN-O Mlynica v znení ZaD č. 1 bola vyhlásená VZN obce č.2/2016

Nadväzuje na pôvodný územný plán, pričom umožňuje vytvorenie roztrúsenej krajinej zástavby v prírode, vytvorenie polyfunkčnej plochy ekologickej poľnohospodárskej výroby a bývania, vrátane plôch príslušného občianskeho, dopravného a technického vybavenia, určuje zastavovaciepodmienky pre sektory 24, 25, 26, 27 a 28.

Vzhľadom na požiadavky vyplývajúce zo Zadania pre ÚPN a definovanie potrieb pre zmeny a doplnky č.1 - súčasné rozvojové trendy v oblasti trvaloudržiateľného ekologického poľnohospodárstva tzv. „Permakultúry,“ bola aplikovaná možnosť pre úspešný prístup k navrhovaniu vysoko produktívnych trvalo udržateľných záhrad, ovocných sádov, parkov, lesov či fariem, ale aj celých ľudských usadlostí.

#### 2.

Spracovateľ ZaD č. 2 ÚPN-O Mlynica: Urban Design, s.r.o., Poprad, 2017

Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN-O Mlynica boli schválené Obecným zastupiteľstvom v Mlynici uznesením č.3/2017 zo dňa 9.5.2017. Záväzná časť ÚPN-O Mlynica v znení ZaD č. 2 bola vyhlásená VZN obce č. 2/2017. Bolo umožnené zmeniť a doplniť schválenú koncepciu rozvoja obce v súlade s aktuálnymi potrebami jej územného rozvoja obce v siedmich lokalitách:

#### 3.

Spracovateľ ZaD č. 3 ÚPN-O Mlynica: ARCHING SNV, s.r.o. , Okružná 787/18, 058 01 Poprad

Zmeny a doplnky č.3 ÚPN-O Mlynica boli schválené Obecným zastupiteľstvom v Mlynici uznesením č. 1/2018 zo dňa 25.1.2018. Záväzná časť ÚPN-O Mlynica v znení ZaD č. 3 bola vyhlásená VZN obce č. 3/2018. Umožňuje zmeny v 20-tich lokalitách.

#### 4.

Spracovateľ ZaD č. 4 ÚPN-O Mlynica: ARCHING SNV, s.r.o. , Okružná 787/18, 058 01 Poprad

Zmeny a doplnky č.4 ÚPN-O Mlynica boli schválené Obecným zastupiteľstvom v Mlynici uznesením č. 1/2018 zo dňa 25.1.2018. Záväzná časť ÚPN-O Mlynica v znení ZaD č. 3 bola vyhlásená VZN obce č. 3/2018. Umožňuje zmeny v 22 lokalitách, 7 lokalít bolo z návrhu vypustených.

#### **A.1.4. Údaje o súlade riešenia ÚPN-O Mlynica, Z a D č.6 , so Zadaním pre ÚPN obce Mlynica**

ÚPN obce Mlynica, Zmeny a doplnky č.6 rieši úpravu funkčného využitia a regulácie v už existujúcich lokalitách riešených v predchádzajúcich zmenách a doplnkoch č. 1 až 4 územného plánu obce Mlynica situovaných na severozápadnom okraji katastrálneho územia obce.

Vzhľadom na formuláciu požiadaviek na úpravu priestorového usporiadania a funkčného využívania riešených území pre zistenie súladu ÚPN-O Mlynica, Z a D č.6 so Zadaním pre ÚPN obce Mlynica

konštatujeme:

- Návrh ÚPNO Mlynica, Z a D č.6 je v plnom súlade s kapitolou „S“ Zadania – Požiadavky na určenie regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, bodom 5 – „Zmenu usporiadania štruktúry poľnohospodárskych plôch a kultúr riešiť reštrukturalizáciou veľkoplošných poľnohospodárskych plôch rozdelením na menšie celky (napr. cestami, alejami, zelenými pásmi s nelesnou drevinou vegetáciou)“.
- Ostatné požiadavky Zadania pre ÚPN obce Mlynica, premietnuté do záväznej časti ÚPN obce Mlynica nie sú návrhom ÚPNO Mlynica, Z a D č.6 dotknuté.

**Na základe vyššie uvedeného je možné konštatovať, že návrh ÚPN-O Mlynica, Z a D č.6 sú v súlade so Zadaním pre ÚPN obce Mlynica.**

#### **A.1.6. Údaje o použitých podkladoch**

Podkladmi pre spracovanie ÚPN obce Mlynica, Zmeny a doplnky č.6 sú:

- ÚPN VÚC PSK v znení zmien a doplnkov 2004; 2009, 2018
- ÚPN O Mlynica v znení zmien a doplnkov
- Overovacia štúdia zástavby pre lokalitu 1, spracovaná Ing. Arch. Viliam Holeva, 2019

## **A.2 Riešenie ÚPN obce Mlynica, Zmeny a doplnky č. 6**

### **A.2.1 Vymedzenie územia, riešeného v ÚPN obce Mlynica, Zmeny a doplnky č.6**

Územie riešené v ÚPN obce Mlynica Z a D č. 6 sa nachádza v katastrálnom území obce Mlynica mimo zastavaného územia obce k 1.1.1990, v lokalite miestne nazývanej „Vyšná Poľana“, „Sýkorová dolinka“ a „Novolesnianske“, ktoré bolo v zmysle ZaD č. 1/2016 nazvané „Krásne Sady“.

### **A.2.2. Väzby vyplývajúce z riešenia ÚPN-O Mlynica, Z a D č.6 a záväznej časti ÚPN Prešovského samosprávneho kraja**

Pri riadení využitia a usporiadania územia Prešovského kraja je potrebné riadiť sa záväznou časťou Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja, ktorá bola schválená Všeobecne záväzným nariadením Prešovského samosprávneho kraja č. 77/2019, Zastupiteľstvom Prešovského samosprávneho kraja dňa 26.08.2019, uznesením č. 269/2019, s účinnosťou od 06.10.2019. Regulatívy, vyplývajúce pre katastrálne územie obce Mlynica z riešenia Územného plánu veľkého územného celku Prešovského kraja, nemajú priamy vplyv na priestorový rozvoj navrhovaných lokalít riešených v Zmenách a doplnkoch č. 6 ÚPN obce Mlynica. Spracovanie **Zmien a doplnkov č. 6 ÚPN obce Mlynica je v súlade s nadradenou dokumentáciou.**

Návrh špecifickej polyfunkčnej plochy ekologickej poľnohospodárskej výroby a bývania vrátane plôch príslušného občianskeho, dopravného a technického vybavenia v na území „Krásne Sady“ definované v ÚPN-O Mlynica, Z a D č.1 až 6 podporuje najmä nasledovné regulatívy:

1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania osídlenia a zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja urbanizácie

1.2.2. Podporovať rozvoj centier osídlenia podľa Koncepcie územného rozvoja Slovenska v znení jeho zmien z roku 2011: 1. skupiny, 2. podskupiny – Poprad. Druhého stupňa: 1.2.5.2.1. Kežmarsko – torýskú rozvojovú os: Poprad – Kežmarok – Stará Ľubovňa – Sabinov – Prešov.

1.2.7. Sídlnú štruktúru kraja formovať ako kompaktný, vzájomne previazaný hierarchický systém osídlenia rešpektujúci prírodné, krajinné a historické danosti územia a rozvojové plochy umiestňovať predovšetkým v nadväznosti na zastavané územia.

1.2.8. Podporovať vzťah urbánnych a rurálnych území predovšetkým v územiach intenzívnej urbanizácie založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka.

1.2.10. V záujme vytvorenia charakteristického architektonického výrazu, predovšetkým rekreačných území, pri realizácii stavieb zohľadňovať regionálnu znakovosť s využitím dostupných prírodných materiálov.

1.3. V oblasti štruktúry osídlenia

1.3.1. Podporovať sídelný rozvoj vychádzajúci z princípov trvalo udržateľného rozvoja, zabezpečujúceho využitie územia aj pre nasledujúce generácie bez obmedzenia schopnosti budúcich generácií uspokojovať vlastné potreby.

1.3.2. Rešpektovať pri rozvoji osídlenia prírodné zdroje, poľnohospodársku pôdu, podzemné a povrchové zásoby pitnej vody, ako najvýznamnejšie determinanty rozvoja územia.

1.3.3. Územný a priestorový rozvoj orientovať prednostne na intenzifikáciu zastavaných území, na zvyšovanie kvality a komplexity urbánnych prostredí.

1.3.4. Prehodnotiť v procese aktualizácii ÚPN obcí navrhované nové rozvojové plochy a zároveň minimalizovať navrhovanie nových území urbanizácie.

2. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja hospodárstva



## 2.1. V oblasti hospodárstva

2.1.4. Obmedzovať vhodným urbanistickým riešením možný negatívny dopad priemyselnej a stavebnej produkcie na životné prostredie a na prírodnú krajinu.

## 2.2. V oblasti poľnohospodárstva, lesného hospodárstva a rybného hospodárstva

2.2.1. Podporovať alternatívne poľnohospodárstvo a prírode blízke obhospodarovanie lesov v chránených územiach, v pásmach hygienickej ochrany a v územiach začlenených do územného systému ekologickej stability.

2.2.2. Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej a lesnej pôdy. Navrhovať funkčné využitie územia tak, aby čo najmenej narúšalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy, jej využitie, aby navrhované riešenie bolo z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy najvhodnejšie.

2.2.3. Zohľadňovať pri územnom rozvoji výraznú ekologickú a environmentálnu funkciu, ktorú poľnohospodárska a lesná pôda popri produkčnej funkcii plní.

## 4. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva

4.1. Rešpektovať prioritu prírodného prostredia ako nevyhnutnej podmienky optimálneho fungovania rozvoja cestovného ruchu, ktorý sa v rozhodujúcej miere viaže na prírodné a krajinné prostredie. Podporovať aktivity súvisiace so starostlivosťou o krajinu a s aktívnym spôsobom jej ochrany. V navrhovaných a existujúcich chránených územiach s 5. stupňom ochrany a v zónach A rešpektovať bezzásahový režim ochrany.

4.3. Podporovať rastúci význam mestského poznávacieho turizmu (Bardejov, Kežmarok, Levoča, Poprad, Prešov, Stará Ľubovňa).

4.6. Vytvárať územné a priestorové podmienky pre rozvoj služieb, produktov a centier cestovného ruchu s celoročným využitím.

4.12. Zariadenia cestovného ruchu a poskytovanie služieb prioritne umiestňovať v zastavaných územiach existujúcich stredísk cestovného ruchu. Do voľnej krajiny umiestňovať len vybavenosť, ktorá sa bezprostredne viaže na uskutočňovanie rekreačných činností závislých od prírodných daností.

4.15. Zariadenia, služby alebo vybavenosť cestovného ruchu umiestňovať mimo navrhovaných a existujúcich chránených území s 5. stupňom ochrany a navrhovaných a existujúcich zón A národných parkov.

4.20. Podporovať rozvoj agroturistických aktivít, rekonštrukcie nevyužívaných poľnohospodárskych/prevádzkových dvorov na rozvoj agroturistických areálov.

4.21. Prepájať agroturistické zariadenia s inými turistickými zariadeniami, najmä rekreačnými trasami (pešími, cyklistickými, jazdeckými, ...).

## 5. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

5.9. Podporovať kompostovanie biologicky rozložiteľných odpadov.

6. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia z hľadiska ochrany prírody a tvorby krajiny, v oblasti vytvárania a udržiavania ekologickej stability, využívania prírodných zdrojov a iného potenciálu územia

6.1. V oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny

10.2.4. Zvyšovať podiel využívania povrchových a podzemných vôd, ktoré svojimi parametrami nespĺňajú požiadavky na pitnú vodu (tzv. úžitková voda) pri celkovej spotrebe vody v priemyselnej výrobe, poľnohospodárstve, vybavenosti a takto získané kapacity pitnej vody využiť pri rozširovaní verejných vodovodov.

10.2.5. V regiónoch, kde nie je možné napojenie na skupinový vodovod, zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou riešiť s využitím miestnych vodných zdrojov.

10.5.7. Vykonávať protierózne opatrenia na príľahlej poľnohospodárskej pôde a lesnom pôdnom fonde, s preferovaním prírode blízkyh spôsobov obhospodarovania.

10.5.11. Vytvárať územno-technické podmienky v území pre výstavbu rybníkov a účelových vodných nádrží.

## **A2.3 Opis návrhu ÚPN obce Mlynica, Z a D č.6**

Návrh ÚPN obce Mlynica, Z a D č.6 rieši úpravu funkčného a kapacitného využitia v rámci jestvujúcich regulačných sektorov.

### **A.2.3.1 Základné ukazovatele zmeny riešeného územia**

Plocha upravovaného územia: zmeny funkčného využitia (ha)

Z toho:

- zmena funkčnej zložky záhrady na funkčnú zložku polyfunkcie poľnohospodárskej výroby a bývania na PP 7,7 ha
- zmena funkčnej zložky izolačná zeleň na funkčnú zložku polyfunkcie poľnohospodárskej výroby a bývania na PP 1,4678 ha

### **A.2.3.2 Urbanistická charakteristika polyfunkčnej plochy poľnohospodárskej výroby a bývania vrátane plôch občianskeho vybavenia, dopravného a technického vybavenia územia**

Navrhovaná polyfunkčná plocha poľnohospodárskej výroby a bývania vrátane plôch občianskeho vybavenia, dopravného a technického vybavenia územia rešpektuje dominujúci krajinný charakter územia. Udržanie pôvodného prírodného rázu krajiny je základným kompozičným atribútom návrhu. Prírodný ráz krajiny je podporený ďalšou výsadbou lesných plôch a diverzifikovaných plôch pre poľnohospodárske využitie - pasienky, permakultúrne záhony, ovocné sady.

Koncepcia vychádza z predpokladu dlhodobej stratégie a jej naplnenie vyžaduje čas dorastania novovysadených drevín. Pre udržanie koncepcie Krásnych sadov je potrebné doplniť územie o funkcie rekreácie a ubytovania na súkromí za účelom ekonomickej stabilizácie obyvateľstva, pričom navrhovaná regulácia neovplyvní pôvodné limity územia a jeho víziu.

### **A2.3.3 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového a funkčného usporiadania riešeného územia**

Pre navrhovanú lokalitu č.1 je vyčlenená zo Sektoru č. 24, plocha pre vytvorenie nového regulačného sektoru, pričom nerozširuje jeho pôvodné hranice.

#### ***Dopĺňa sa:***

**Sektor 41** - Juhozápadná časť sektoru 24 o rozlohe **5,5 ha**. V sektore 41 sú riešené funkčné zložky poľnohospodárskej výroby a bývania, funkcie pre ubytovanie a rekreáciu s pridruženými doplnkovými službami.

V sektore 41 bude funkčná zložka bývania doplnená o funkcie ubytovania a rekreácie s pridruženými službami. Pôvodný počet stavieb pre individuálnu výstavbu rodinných domov stanovených regulačným sektorom 24 podľa podmienky "Minimálna veľkosť pozemku funkčnej zložky poľnohospodárskej výroby a bývania je 1 ha" bude ponechaný, teda celkový počet stavieb situovaných na tomto území bude 25. Pre umiestňovanie stavieb na tomto území sú stanovené nasledovné

podmienky:

Výstavba je povolená len pre pozemky o minimálnej výmere 9500m<sup>2</sup>, na pozemkoch menších nie je povolené umiestňovať žiadne stavby okrem nevyhnutných verejnoprospešných stavieb dátovej, energetickej a dopravnej infraštruktúry.

optimálne funkcie:

- bývanie, ubytovanie na súkromí, rekreácia a šport s pridruženou drobnou občianskou vybavenosťou, ubytovanie na súkromí, zdravotnícke zariadenia a zariadenia sociálnej starostlivosti s primárnou funkciou bývania, ekologická poľnohospodárska výroba na PP, plochy pozemných komunikácií, plochy peších komunikácií, vodné plochy pre zadržiavanie dažďovej vody, plochy zelene

nepripustné:

- akékoľvek spevnené zapečatené plochy (plochy bez infiltrácie zrážkovej vody), občianska vybavenosť iného ako pridruženého charakteru, výroba a priemysel

vzhľadom na charakter novej lokality definovanej Sektorom 41 sú určené tieto regulačné parametre:

- koeficient zastavanosti pre jedno a viacpodlažné nadzemné stavby: 0,15 (za stavbu sa v tomto regulatíve nepovažuje pozemná a terénna úprava, vytvorenie vodnej plochy, podzemné nádrže na vodu, čistiareň odpadovej vody, cesty, chodníky, energetické a vodovodné líniové stavby, terasy, stavby nad terénom zakladané na bodových základoch - terasy, móla, vysuté chodníky nad terénom, prístrešky)
- koeficient zastavanosti pre stavby nad terénom: 0,05 (zakladané na bodových základoch - terasy, móla, vysuté chodníky nad terénom, prístrešky)
- povolený počet samostatne stojacich stavieb 5 na 1 ha pozemku
- koeficient spevnených plôch: 0,12 (cesty a chodníky, nezahŕňa nadzemné stavby)
- koeficient podielu vegetácie: 0,68
- maximálne 3 nadzemné podlažia

**Sektor 26** - definovaný v ZaD č.1 v celkovej rozlohe 16,95 ha. bol neskoršími ZaD č.3 rozšírený na celkovú výmeru 19,091 ha pridružením pôvodne nezastavateľného sektoru 31.

V ZaD č.3 boli v rámci sektoru 26 vyňaté plochy Poľnohospodárskej výroby a plochy lesa, ktorých funkcia určená v rámci ZaD č.3 nezodpovedá potrebám ich vlastníkov. Pre tento účel je funkčná plocha v rámci sektoru 26 zjednotená v celej jeho rozlohe v zmysle ZaD č.1 - polyfunkčná plocha poľnohospodárskej výroby a bývania. **Pre rozšírenie plochy sektoru 26 bolo schválené vyňatie v rámci ZaD č.3.**

V sektore 26 sú riešené funkčné zložky poľnohospodárskej výroby a bývania. Táto funkcia bude doplnená o funkciu ubytovania na súkromí za účelom zlepšenia ekonomickej stability obyvateľov. Ostatné regulačné parametre zostávajú bez zmeny.

#### **A2.3.4 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia**

##### A 2.3.4.1 Návrh dopravy

#### ***Nedochádza k zmene dopravnej infraštruktúry***

#### A 2.3.4.1.2 – statická doprava

##### **Dopĺňa sa:**

Pri zariadeniach povoleného charakteru budú navrhnuté parkoviská pre zamestnancov a pre verejnosť v závislosti na konkrétnej funkčnej náplni zariadení občianskeho vybavenia.

#### A 2.3.4.1.3 – cyklistická a pešia doprava

##### **Zachováva sa:**

Cyklistická doprava je riešená ako súčasť miestnej komunikácie a účelových komunikácií.

#### **A 2.3.4.2 Návrh technického vybavenia**

##### **Zachováva sa:**

##### A 2.3.4.2.1 Zásobovanie vodou

Zariadenia umiestnené na polyfunkčnej ploche poľnohospodárskej výroby a bývania a na funkčnej ploche pre rekreáciu budú zásobované pitnou vodou z vlastných studní.

V dlhodobej perspektíve je ich možné napojiť na plánovaný verejný vodovod, zásobovaný z vodojemu 150 m<sup>3</sup> na kóte 750 m. n. m. Vetvy verejného vodovodu budú umiestnené v koridoroch účelových komunikácií a v koridore miestnej komunikácie.

##### A 2.3.4.2.2 Zneškodnenie odpadových vôd

Zneškodňovanie odpadových vôd, tvorených v navrhovanom sektore polyfunkčnej plochy poľnohospodárskej výroby a bývania a funkčnej plochy s rekreáciou bude riešené nepriepustnými žumpami, lokálnymi domovými ČOV s recyklovaním vyčistenej vody na zavlažovanie zelene a koreňovými čističkami ako tretím stupňom čistenia. Ich kapacita bude závislá na počte pripojených obyvateľov na jedno čistiace zariadenie. Odpadové vody zo sektorov 25, časti sektora 26 a 27 budú odvádzané do existujúceho kanalizačného zberača DN 600, umiestneného na ploche uvedených sektorov.

##### A 2.3.4.2.3 Nakladanie s dažďovými vodami

Dažďové vody z povrchu miestnej komunikácie a z povrchu účelových komunikácií budú vsakovať do podlažia cez konštrukciu jednotlivých vozoviek komunikácií, cez konštrukciu odvodňovacích rigolov a do vsakovacích blokov.

Dažďové vody zo spevnených plôch a zo striech stavieb budú zachytávané v plnom rozsahu v retenčných podzemných nádržiach a jazierkach, umiestnených na jednotlivých pozemkoch polyfunkčnej plochy. Zachytená dažďová voda bude využívaná na závlahy poľnohospodárskej pôdy, na rybné hospodárstvo a po úprave môže byť využívaná v letných mesiacoch na kúpanie. Priestorové vzťahy retenčných nádrží a jazierok k stavbám rodinných domov a občianskeho vybavenia sú predmetom riešenia Územného plánu zóny, ktorý rieši podrobné priestorové usporiadanie a funkčné využitie pozemkov na polyfunkčnej ploche poľnohospodárskej výroby a bývania.

##### A 2.3.4.2.4 Zásobovanie elektrickou energiou

Polyfunkčná plocha poľnohospodárskej výroby a bývania vrátane plôch pre rekreáciu je zásobovaná elektrickou energiou rozvodmi NN z realizovaných transformačných kioskových trafostaníc, zohľadňujúc využívanie elektrickej energie na svietenie, používanie štandardných elektrospotrebičov, vykurovanie a ohrev teplej vody v rodinných domoch a v zariadeniach občianskeho vybavenia. Doplnkovým zdrojom elektrickej energie budú fotovoltaické panely, inštalované na strechách rodinných domov a zariadení občianskeho vybavenia.

#### A 2.3.4.2.5 Zásobovanie plynom

**Nenavrhuje sa**

#### A 2.3.4.2.6: Zásobovanie teplom

**Dopĺňa sa:**

Zariadenia bývania, rekreácie a sociálnych služieb a bývania budú zásobované teplom z lokálnych zdrojov tepla, spalujúcich biomasu a na elektrickú energiu.

#### A 2.3.4.2.7 Elektronické rozvody

**Zachováva sa:**

Polyfunkčná plocha bude vykrytá príslušným operátorom, zabezpečujúcim vyhovujúce telefonické a internetové spojenie.

#### A 2.3.4.2.8 Ochrana pred požiarom

**Zachováva sa:**

Ochrana pred požiarom bude zabezpečená v súlade s § 4 až 9 vyhl. MV SR č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov rozmiestnením lokálnych umelých zdrojov vody (požiarne nádrže, požiarne studne, nádrže na stálu zásobu vody).

### **A 2.3.5 Ochrana krajiny a životného prostredia**

**Zachováva sa:**

#### A2.3.5.1 Ochrana krajiny

Návrh ÚPN obce Mlynica Zmeny a doplnky č.6 nadväzuje na platný ÚPN obce Mlynica v znení zmien a doplnkov ktoré sú koncipovaný tak, aby nenarúšali limitujúce faktory ochrany prírody vyplývajúce z krajinno-ekologického plánu obce. ZaD č.6 nerozširuje zastavané územia, navrhovaným doplnením funkcií pre rekreáciu a šport nedochádza k zmene vplyvu na krajinu.

#### A2.3.5.2 Ochrana životného prostredia

Životné prostredie na riešenom území je formované spôsobom života tam bývajúcich obyvateľov, uplatňujúcich princípy permakultúry, t.j. harmonického spojenia krajiny a ľudí, vytvárajúcich a udržiavajúcich poľnohospodárske produktívne ekosystémy, ktoré majú rozmanitosť, stabilitu a odolnosť prírodných ekosystémov a ktoré im poskytujú potraviny, energiu, bývanie a ďalšie materiálne a nemateriálne potreby udržateľnou cestou.

Predmetná udržateľná cesta stojí na troch pilieroch:

1. Zdieľaná etika vo forme „starostlivosti o zem“, „starostlivosti o ľudí“ a „spravodlivých podielov“ (čo v skratke znamená uvedomiť si limity populácie a spotreby a na základe toho spravodlivo prerozdeľovať zdroje k ďalšej práci pre starostlivosť o zem a starostlivosť o ľudí).
2. Uplatňovanie ekologických princípov, získaných pozorovaním prírodných ekosystémov
3. Uplatňovanie nástrojov a procesov dizajnu, ktoré umožňujú jednotlivcom alebo skupinám zostaviť konceptuálne, materiálne a strategické prvky do „vzoru“ alebo „plánu akcie“, ktorý môže byť uskutočnený a udržiavaný s minimom zdrojov.

Pri tvorbe hmotného prostredia na území polyfunkčnej plochy ekologickej poľnohospodárskej výroby a bývania v roztrúsenej forme zástavby vrátane doplnenia funkcií pre ubytovanie na súkromí, rekreáciu a im pridružených služieb je nevyhnutné dodržať nasledovné zásady:

- rešpektovať prechodné zóny medzi lesom, sandom, lúkou a poľným spoločenstvom ( ekotonová zóna 20 m od hranice lesa ) využívať krovité druhy miestnych odrôd.
- voda vo všetkých jej formách a podobách je predpokladom pre zachovanie a rozvoj funkčných vzťahov v krajine. Je potrebné zabezpečiť, aby maximálne udržateľné množstvo vody spadnutej v danej lokalite bolo zachytené pomocou retenčných nádrží alebo vo funkčne vybudovaných jazierkach resp. poldroch. Pri vytváraní týchto malých vodných stavieb využívať možnosti terénu a v skladbe využiť prednostne prírodné materiály (štrk, kameň, íl, juta, drevo).
- V prípade realizácie stálej hladiny vodnej plochy mimo prirodzeného vodného toku je potrebné zabezpečiť cirkuláciu a filtráciu vody. Vodné plochy realizovať tak, aby dochádzalo k prirodzenej cirkulácii a neboli potrebné umelé zásahy a náročné technické riešenia. Realizácia vodných elementov má doplniť krajinu v jej prirodzenej podobe. Ich úlohou je podporiť ekostabilizačné opatrenia a druhovú rozmanitosť prostredia.
- Priehrady, nádrže a iné zariadenia určené na zadržiavanie alebo na akumuláciu vody vrátane suchých nádrží majú mať maximálnu výšku hrádze 3 m nad základovou líniou.
- Melioračné zásahy, najmä odvodnenie, závlahy, protierózna ochrana pôd, úpravy pozemkov nesmú presiahnuť plochu 0,18ha na jeden stavebný pozemok.
- Oplotenie pozemkov je povolené živým plotom s výsadbou stromov, prípadne alej. V prípade iného oplotenia je takéto riešenie iba dočasné, použité pre konkrétny účel ochrany časti parcely napríklad nevzrastlej výsadby pred vysokou zverou.
- na pozemkoch nepestovať/nepoužívať/nedržať rastlinné druhy nepôvodné, invázne, expanzívne a rastlinné druhy s inváznym potenciálom. Výsadbu drevín realizovať len autochtónnymi drevinami“
- Biologicky rozložiteľný odpad zhodnocovať na lokálnych kompostoviskách na jednotlivých pozemkoch

## A 2.4 – Záver

Zmeny a doplnky č. 6 upresňujú požiadavky užívateľov dotknutého územia tak, aby umožnili naplnenie ich nových potrieb pri zachovaní pôvodnej myšlienky bez znehodnotenia pôvodného konceptu.

ÚPN obce Mlynica v znení Zmien a doplnkov, zohľadňuje požiadavky obce Mlynica ako orgánu

územného plánovania na doplnenie riešenej polyfunkčnej plochy ekologickej poľnohospodárskej výroby a bývania, vrátane plôch občianskeho vybavenia, dopravného a technického vybavenia územia, požiadavky potencionálneho investora na uskutočnenie výstavby areálu lesnej pedagogiky, požiadavky na zriadenie usadlostí, fungujúcich na permakultúrnych princípoch a požiadavky na ochranu prírody v ochrannom pásme TANAP - u, vyplývajúce z regulatívov ÚPN VÚC PSK v znení neskorších zmien a doplnkov a z regulatívov ÚPN obce Mlynica.

Navrhnuté Zmeny a doplnky záväznej časti ÚPN obce Mlynica permanentne vytvárajú predpoklad pre trvalý súlad všetkých činností so zreteľom na ochranu krajiny a životného prostredia vo vymedzenom území.