



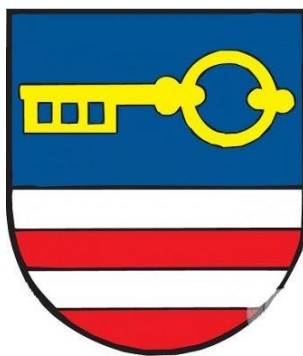
ZMENY A DOPLNKY č.02

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

KOŠICKÉ OLŠANY

CELKOVÝ ELABORÁT

© november 2023



Obstarávateľ:

OBEC KOŠICKÉ OLŠANY

Okres:

Košice - okolie

Kraj:

Košický

Spracovateľ:

Architektonické štúdio Atrium

Mlynská 27, 040 01 Košice, tel: 055/ 62 315 87

e-mail: info@atriumarchitekti.sk

web: www.atriumarchitekti.sk; www.UzemnePlany.sk

Hlavný riešiteľ:

Ing. arch. Dušan Burák, CSc.

Zodpovední riešitelia:

Ing. Marek Dubiel

Mgr. Milan Barlog

Ing. Milan Kolesár

Odborne spôsobilá osoba na obstaranie ÚPD:

Ing. arch. Anna Mareková – reg. č. 437

Schvaľovacia doložka – Územný plán obce Košické Olšany – Zmeny a doplnky č. 02

SCHVAĽOVACÍ ORGÁN: **OBECNÉ ZASTUPITEĽSTVO KOŠICKÉ OLŠANY**

SLAVOMÍR HORVÁTH
STAROSTA OBCE KOŠICKÉ OLŠANY

ČÍSLO UZNESENIA:
DÁTUM SCHVÁLENIA:

PEČIATKA

CELKOVÝ ELABORÁT

Grafická časť

<i>Zmeny a doplnky č.02 výkresu číslo</i>	<i>názov výkresu</i>	<i>mierka</i>
1	Výkres širších vzťahov (vrátane záujmového územia)	1:50 000
2	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia katastrálneho územia obce	1:10 000
3	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia zastavaného územia obce a navrhovaných rozvojových plôch, s vyznačením verejnoprospešných stavieb Výkres verejného dopravného vybavenia	1:5 000
4	Výkres verejného technického vybavenia územia - návrh vodného hospodárstva	1:5 000
5	Výkres verejného technického vybavenia - návrh energetiky Výkres verejnoprospešných stavieb	1:5 000
6	Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability	1:10 000
7	Výkres vyhodnotenia dôsledkov stavebných a iných zámerov na PP	1 : 5 000

Textová časť

strana

<i>Smerná časť</i>	SPRIEVODNÁ SPRÁVA PRE ÚPN-O KOŠICKÉ OĽŠANY – ZMENY A DOPLNKY 02	4
	a - ÚPRAVA SPRIEVODNEJ SPRÁVY ÚPN-O KOŠICKÉ OĽŠANY, VYPLÝVAJÚCA Z ÚPN-O KOŠICKÉ OĽŠANY – ZMENY A DOPLNKY 02	5
	c - VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA PP VYPLÝVAJÚCE Z NÁVRHU ÚPN-O KOŠICKÉ OĽŠANY – ZMENY A DOPLNKY 02	6
<i>Záväzná časť</i>	b - ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA - ZMENY A DOPLNKY 02 (vložené schémy záväznej časti a verejnoprospešných stavieb)	7

INFORMÁCIA

Forma ZaD 02 vychádza zo schválenej ÚPD obce a to vytvorením samostatnej:

Smernej časti : Sprievodnej správy pre popis ZaD 02,
Doplnením pôvodnej Sprievodnej správy,
Vyhodnotením záberov PP pre ZaD 02

Záväznej časti: Záväzných regulatívov územného rozvoja obce pre ZaD 02.

Nad dotknutými výkresmi v grafickej časti sú vypracované priesvitky - náložky.

Zoznam skratiek:

KK - Košický kraj
KSK - Košický samosprávny kraj
BD - bytový dom
CR - cestovný ruch
ČOV - čistiareň odpadových vôd
CHVÚ - chránené vtáčie územie
D1 - diaľnica s označením D1
FVE - fotovoltická elektrárňa
HaZZ - hasičský a záchranný zbor
HD - hospodársky dvor
k.ú. - katastrálne územie
MC, MK - miestna cesta, miestna komunikácia
MPO a MPR - mapa povodňového ohrozenia a mapa povodňového rizika
NTL - nízkotlaký plynovod
OcÚ - obecný úrad
OP - ochranné pásmo
OV - občianske vybavenie
PP - poľnohospodárska pôda
PD - poľnohospodárske družstvo
RD - rodinný dom
PaR - prieskumy a rozbor
R2-4 - rýchlostná cesta s označením R2 a R4
STL - strednotlaký plynovod
RS - regulačná stanica plynu
TS - trafostanica elektrického napätia z VN na NN
ÚPD - územnoplánovacia dokumentácia
ÚPN-O - územný plán obce
VÚC - veľký územný celok
VN - vysoké napätie elektrické
VVN - veľmi vysoké napätie elektrické
VPS - verejnoprospešné stavby
VZN- všeobecne záväzné nariadenie
ZŠ - základná škola
ZaD 01 - Územný plán obce Košické Oľšany - Zmeny a doplnky č. 02

SMERNÁ ČASŤ

SPRIEVODNÁ SPRÁVA PRE ÚPN-O KOŠICKÉ OLŠANY – ZMENY A DOPLNKY 02

Obec má spracovaný ÚPN-O, ktorý bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Košických Olšanoch, uzn. č. 02/18 zo dňa 10.04.2018. V r. 2022 boli vypracované ZaD 01, schválené obecným zastupiteľstvom v Košických Olšanoch uzn. č. 07/2022 zo dňa 22.11.2022.

Hlavným dôvodom pre obstaranie ZaD 01 je rozšíriť plochy bývania - RD, zmeniť funkčné využitie poľnohospodárskej plochy – orná pôda na plochy energetiky – fotovoltická elektrárňa.

Cieľom uvedených krokov je aktualizovať funkčnú štruktúru v týchto priestoroch pri minimalizácii zásahov do princípov schválenej ÚPD a zachovať tak vyvážený vývoj obce do r. 2035 a neskôr.

1 - Súlad so Zadaním pre spracovanie ÚPN-O Košické Olšany

OÚ v Košiciach po posúdení Zadania v zmysle § 20 odst. 5 odporučil obecnému zastupiteľstvu spracované a prerokované Zadanie pre Územný plán obce Košické Olšany schváliť. Zadanie bolo následne schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce č.15/14 dňa 26.09.2014.

ZaD 02 sú vypracované v súlade s uvedeným Zadaním.

2 - Vymedzenie riešeného územia

Predmetom riešenia sú lokality v zastavanom i mimo zastavané územie obce:

č.1 – FVE – fotovoltická elektrárňa,

č.2 – Juh.

3 - Urbanistická koncepcia funkčného a priestorového usporiadania

Lokalita č. 1 – FVE

Leží na severnom okraji obce, mimo jej zastavané územie. Podľa KN-C je vedená ako orná pôda – tak sa i využíva. Zo severu je ohraničená Olšianskym potokom a biokoridorom, zo západu cestou III/3325 s OP 20 m a z juhu vzdušným 22 kV vedením s OP 10 m.

Do severnej časti zasahuje izoplocha stredného radónového rizika a celé je súčasťou OP leteckého pozemného zariadenia – okrskový prehľadový radiolokátor SRE.

Najbližšia TS je a reáli bývalej sýpky. Západne od cesty je vedený STL plynovod a po okraj zastavaného územia rozvod pitnej vody.

Schválená ÚPD zachováva poľnohospod. plochu – orná pôda a vymedzuje ekologicky významný segment prírody č. 4 – Olšiansky potok. Východne od cesty je určená línia VPS č.7 – chodník (do Rozhanoviec).

ZaD 02 navrhujú zmeny v schválenej ÚPD nasledovne:

- poľnohospodársku plochu – orná pôda na plochu výroby elektrickej energie z obnoviteľných zdrojov - fotovoltická elektrárňa so štyrmi novými TS a káblovým napojením na jestv. rozvody 22 kV VN vedenia. V dotyku s cestou navrhujú plochu izolačnej zelene.

Lokalita č. 2 – Juh

Leží na južnom okraji obce, mimo jej zastavané územie. Z východu je ohraničená účelovou cestou do obce Sady n/ Torysou. Podľa KN-C je vedená ako orná pôda – tak sa i využíva. Je odvodnená veľkoplošnou drenážou.

Do západnej časti zasahuje izoplocha stredného radónového rizika a celé je súčasťou OP leteckého pozemného zariadenia – okrskový prehľadový radiolokátor SRE. Do východnej časti zasahuje geologicky zosuvné územie - stabilizované.

Verejný vodovod, STL / NTL plynovod a najbližšia TS je severne na okraji zastavaného územia.

Schválená ÚPD zachováva poľnohospod. plochu – orná pôda. Severne je určená plocha VPS č.5 – Prestavba obslužnej komunikácie a č. 16 – Verejné priestranstvá (komunikácia cestná, chodník, zeleň) a línie TI, preložku VN 22 kV vedenia a TS.

ZaD 02 navrhujú zmeny v schválenej ÚPD nasledovne:

- poľnohospodársku plochu – orná pôda na plochu bývania v RD (prírastok 6 b.j.), plochu záhrad RD, plochu dopravy – MK, chodník a plochu sprievodnej zelene,
- predĺžiť všetky plánované a jestv siete TI,
- rozšírenie plôch Verejnoprospešných stavieb: VPS č. 30 - Verejné priestranstvá (komunikácia cestná, chodník, zeleň).

a – ÚPRAVA SPRIEVODNEJ SPRÁVY ÚPN-O KOŠICKÉ OLŠANY VYPLÝVAJÚCA Z ÚPN-O KOŠICKÉ OLŠANY – ZMENY A DOPLNKY 02

Neuvedené kapitoly sú bez zmeny

2.4 Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie obce do systému osídlenia

Na konci kap. sa dopĺňajú vety:

ÚPD navrhuje plochu výroby elektrickej energie z obnoviteľných zdrojov - fotovoltická elektrárň.

2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

Upravuje a dopĺňa sa znenie kap.:

Bývanie - pre výstavbu rodinných domov navrhuje ÚPD využívať plochy prevažne v zastavanom území - veľké záhrady a nevyužívané plochy ľahko napojiteľné na sieť TI a jestvujúci dopravný systém obce.

ÚPD navrhuje celkovo $101 + 25 + 6 = 132$ bytov v RD. Najväčšia skupina 30 RD je v zastavanom území, za školou. Z areálu ZŠ ÚPD navrhuje odobratie pozemku pre cestu, ktorá bude následne tvarovaná do dopravnej slučky. Pod HD, mimo jeho OP navrhuje dve skupiny RD usporiadané pozdĺž dvoch slepých ciest a dopravnej slučky v počte $18 + 26$ RD. Výhľadovo navrhuje ich zokruhovanie. Južne pod obcou navrhuje skupinu $23 + 6$ RD usporiadaných pozdĺž zokruhovanej komunikácie. Táto lokalita umožňuje výhľadovú urbanizáciu celého územia v smere Zdobá. Na severnom okraji obce navrhuje 9 RD.

Ostatných 20 RD je navrhovaných v rozptyle – prieluky a malé skupiny v zástavbe.

Ostatné

Na severnom okraji obce ÚPD navrhuje plochu výroby elektrickej energie z obnoviteľných zdrojov - fotovoltická elektrárň s novými TS a káblovým napojením na jestv. rozvody 22 kV VN vedenia. V dotyku s cestou III/ 3325 navrhuje plochu izolačnej zelene. Plocha je určená pre dočasné energetické využitie. Po vypršaní povolenia ju navrhuje na návrat do PP, resp. na iné funkčné využitie.

2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, návrh výroby a rekreácie

2.7.1 Bytový fond

Nahrádza sa Návrh:

Návrh

Návrh do r. 2035 je $101 + 25 + 6 = 132$ b.j. Spolu navrhuje počet $340 + 132 = 472$ b.j.

Vo vzťahu k prognóze vývoja obyvateľstva a potrebám rozvoja bytovej výstavby v obci, ÚPD navrhuje pri predpokladanom zvýšení počtu obyvateľov na 1 561 ukazovateľ 3,35 obyvateľov na jeden byt.

Oproti stavu k r.2011 (4,62) a v r. 2021 (3,96) je to zásadný príspevok ku kvalite bývania.

2.7.2 Predpokladaný rozvoj ekonomických aktivít

C. Ťažba, priemyselná výroba, skladovanie, energetika a remeselné živnosti

Nahrádza sa časť Návrh:

Oprávnenský areál Alles navrhuje ÚPD zachovať.

Na severnom okraji obce navrhuje plochu výroby elektrickej energie z obnoviteľných zdrojov - fotovoltická elektrárň.

2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

2.12.3 Zásobovanie elektrickou energiou

Na konci časti Návrh sa dopĺňa:

Na okraji obce ÚPD navrhuje plochu výroby elektrickej energie z obnoviteľných zdrojov - fotovoltická elektrárň s novými TS výkonu $3 \times 1\,250$ kVA a 1×630 kVA a káblovým napojením na jestv. rozvody 22 kV VN vedenia západne a severne. V dotyku s cestou III/ 3325 navrhuje plochu izolačnej zelene. Plocha je určená pre dočasné energetické využitie. Následne, po vypršaní povolenia ju navrhuje na návrat do PP, resp. na iné funkčné využitie.

FVE bude o inštalovanom výkone 3 580 kW, ktorý bude pozostávať so štyroch samostatných zdrojov FVE1_KO (1 000 kW), FVE2_KO (1 000 kW), FVE3_KO (500 kW) a FVE4_KO, resp. FVE_Olsany4 (1 080 kW).

2.16 Ochrana pôdneho fondu

2.16.1 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskych pôdach

Vid'. časť c.

**c - VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV
NA PP VYPLÝVAJÚCE Z NÁVRHU ÚPN-O KOŠICKÉ OLŠANY -
ZMENY A DOPLNKY 02**

5. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde pre ZaD 02

Dopĺňa sa na konci kap.:

Záber PP je na 1 + 1 nových lokalitách. Viď podrobne v tabuľke Vyhodnotenia.

Celkovo je navrhovaných na záber v k.ú.:

Nižný Olčvár - plocha č. 37' na záber PP mimo zastavaného územia 0,7413 ha, z toho odvodnenej plochy a najkvalitnejšej pôdy v zmysle § 12 ods. 2 písm. a) zákona je 0,6395 ha; navrhovaný účel: nová obytná skupina – RD, D a VZ.

Vyšný Olčvár - plocha „A“ navrhovaná na dočasné obmedzenie využitia PP mimo hranice zastavaného územia je 5,4002 ha; navrhovaný účel: FVE.

Tabuľka:

VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KOŠICKÉ OLŠANY - ZMENY A DOPLNKY č.02

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy				Nepoľnohos- podárska pôda	Vybudované hydromelioračné zariadenia	alt.	
			spolu v ha	spolu v ha	z toho				(závlaha, odvodnenie)		
					v hranici zastavané ho územia od 1.1.1990	mimo hranice zastavané ho územia od 1.1.1990	skupina BPEJ				výmera v ha
A	Vyšný Olčvár	FVE	5,4002	5,4002	–	5,4002	0526002/6	4,1611	nie sú		
							0529402/6	1,2391			
SPOLU			5,4002	5,4002	-	5,4002		5,4002	-		

37 ´	Nižný Olčvár	RD,D, VZ	0,7532	0,7413	–	0,7413	0411002/6	0,0196	0,0119	odvodnenie 0,6395	0
							0550202/6	0,7217			
SPOLU		-	0,7532	0,7413	-	0,7413	-	0,7413	0,0119	0,6395	-

SPOLU CELKOM	-	6,1534	6,1115	-	6,1115	-	6,1115	0,0119	0,6395	-
---------------------	----------	---------------	---------------	----------	---------------	----------	---------------	---------------	---------------	----------

Celkový záber ostatnej pôdy v k.ú. Vyšný Olčvár **0,0000 ha**

Celkový záber poľnohospodárskej pôdy v k.ú. Vyšný Olčvár **5,4002 ha**

Najkvalitnejšie pôdy zaradené do skupín BPEJ v k.ú. Vyšný Olčvár:
0411002/6, 0412003/6, 0415005/5, 0511002/5, 0529202/6, 0550205/6

Celkový záber ostatnej pôdy v k.ú. Nižný Olčvár

0,0119 ha

Celkový záber poľnohospodárskej pôdy v k.ú. Nižný Olčvár **0,7413 ha**

Najkvalitnejšie pôdy zaradené do skupín BPEJ v k.ú. Nižný Olčvár:
0411002/6, 0415005/5 0550202/6

LEGENDA:

RD - rodinné domy

D - dopravné plochy

VZ - verejná zeleň

FVE – fotovoltická elektrárňa

Celkový záber najkvalitnejších pôd v obci Košické Olšany: 0,7413 ha

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

b - ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA - ZMENY A DOPLNKY 02

Neuvedené kapitoly sú bez zmeny

1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia

1.2 Konceptia usporiadania funkčných plôch a organizácia územia

Dopĺňa sa za posledným odsekom:

- *Na severnom okraji obce vyčleniť plochu pre dočasnú výrobu elektrickej energie z obnoviteľných zdrojov - fotovoltická elektrárňa s izolačnou zeleňou.*

2 Určenie prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok využitia plôch, intenzity ich využitia

Dopĺňa sa za posledným regulatívom:

PLOCHY VÝROBY ELEKTRICKEJ ENERGIIE Z OBNOVITEĽNÝCH ZDROJOV

a/ ú z e m i e s l ú ť i :

- *pre koncentrované umiestnenie dočasných fotovoltických panelov,*

b/ n a ú z e m í j e p r í p u s t n é u m i e s t n í ť :

- *technické objekty slúžiace hlavnej funkcii,*

c/ z a k á z a n é s ú :

- *ostatné vyššie neuvedené funkcie.*

PLOCHY A LÍNIE IZOLAČNEJ ZELENĚ

a/ ú z e m i e s l ú ť i :

- *slúži ako mechanická ochrana pred nežiaducimi javmi v prostredí (exhalácie, prašnosť, hluk, žiarenie, zápachy a pod.) a ako optická izolácia nežiaducich javov a útvarov v prostredí; Pri izolovaní plochy bývania od výroby sa za účinnú šírku pri štandardnej kvalite a hustote výsadby a štandardnej expozície výroby považuje 20 m.*

b/ n a ú z e m í j e p r í p u s t n é u m i e s t n í ť :

- *výsadba vzrastlej zelene, slúžiacej pre mechanickú a optickú izoláciu prostredia,*
- *drobné objekty verejného technického a dopravného vybavenia – chodníky, cyklocestičky,*

c/ z a k á z a n é s ú :

- *umiestňovanie reklamných plôch a stavieb,*
- *ostatné vyššie neuvedené funkcie.*

4 Zásady a regulatívy verejného dopravného a technického vybavenia územia

4.3 Zásady koncepcie zásobovania elektrickou energiou a telekomunikácie

Dopĺňa sa na konci kapitoly:

- *Na severnom okraji obce vyčleniť plochu pre dočasnú výrobu elektrickej energie z obnoviteľných zdrojov - fotovoltická elektrárňa s novými TS a VN káblovými prípojkami.*

11 Zoznam verejnoprospešných stavieb

11.2 Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z ÚPN-O Košické Oľšany:

Dopĺňa sa VPS za č. 29:

30 – verejné priestranstvá (komunikácia - cesta, chodník, sprievodná zeleň).

Vysvetlivky: - **text bold** - Zmeny a doplnky 02
- štandardný text - pôvodné znenie
- ~~preškrtnutý text~~ - vypúšťané.