

ing. arch. Viktor Malinovský, PhD. – autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0760AA,
Rázusova 44, 040 01 Košice, tel: 0905 435 705, malinovsky@malinovsky.sk



ÚZEMNÝ PLÁN OBCÍ BUNETICE, ČIŽATICE, OPINÁ A VTÁČKOVCE
Zmeny a doplnky č.2 v rozsahu katastrálneho územie obce Čižatice

návrh

máj 2024

OBSAH

1. SPRIEVODNÁ SPRÁVA ZaD č. 2 ÚPN-O.....	4
1.1. Hlavné ciele riešenia	4
1.2. Vyhodnotenie doteraz spracovanej ÚPD	4
1.3. Údaje o súlade riešenia so zadaním	4
1.4. Údaje o súlade riešenia s nadradenou ÚPD	4
1.5. Vymedzenie lokalít riešených v ZaD č. 2 ÚPN – O	5
2. ZMENY a DOPLNKY č. 2 SPRIEVODNEJ SPRÁVY SCHVÁLENEJ ÚPD	5
2.6 Návrh funkčného využitia územia obce.....	5
2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.....	6
3 . VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY	7
4. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE.....	9

Zoznam príloh – grafická časť

2b	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny	1:15 000
3b	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania zastavaného územia Výkres verejného dopravného vybavenia	1: 2 500
4b	Výkres verejného technického vybavenia: zásobovanie pitnou vodou, odkanalizovane, vodné toky Výkres verejnoprospešných stavieb	1:5 000
5b	Výkres verejného technického vybavenia: zásobovanie elektrickou energiou a plynom, telekomunikácie Vyhodnotenie dôsledkov stavebných a iných zámerov na PP	1:5 000

V grafickej časti sú pre jednotlivé výkresy vypracované priesvitky (náložky) so zobrazením Zmien a doplnkov č.2.

1. SPRIEVODNÁ SPRÁVA ZaD č. 2 ÚPN - O

1.1. Hlavné ciele riešenia

- údaje o dôvodoch spracovania Zmien a doplnkov ÚPN - O

Dôvodom obstarania Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN – O Čižatice sú požiadavky obyvateľov obce na zmenu funkčného využitia pozemkov oproti pôvodnému ÚPN – O.

- údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi

Obstarávateľom Zmien a doplnkov č. 2 územno-plánovacej dokumentácie je Obec Čižatice, spracovateľom Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN – O je Ing. arch. Viktor Malinovský, PhD., autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0760AA. Obstarávateľskú činnosť vykonáva Ing. Iveta Sabaková, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, registračné číslo 405.

1.2. Vyhodnotenie doteraz spracovanej ÚPD

ÚPN obcí Bunetice, Čižatice, Opíná a Vtáčkovce bol za k.ú. obce Čižatice schválený obecným zastupiteľstvom v Čižaticiach, uzn. č. 6/2009 zo dňa 16.02.2009 a jeho záväzná časť vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením obce Čižatice č.3/2009. Zmeny a doplnky č.1 boli schválené obecným zastupiteľstvom dňa 29.6.2023 uznesením č.15/2023 a VZN č.1/2023 zo dňa 30.6.2023, s účinnosťou od 14.7.2023.

1.3. Údaje o súlade riešenia so zadaním

Zmeny a doplnky č. 2 územného plánu sú v súlade so Zadaním pre ÚPN-O Čižatice, ktoré bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Čižatice dňa 28.11.2008, č. uznesenia 34/2008.

1.4. Údaje o súlade riešenia s nadradenou ÚPD

Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN – O Čižatice sú v súlade s nadradenou územno-plánovacou dokumentáciou, ktorou je Územný plán veľkého územného celku Košického kraja, ktorý schválila vláda SR uznesením číslo 323 zo dňa 12. 5. 1998 a nariadením vlády SR č. 281/98 Z.z., ktorým sa vyhlásila záväzná časť ÚPN VÚC Košický kraj, v znení zmien a doplnkov 2004 schválených Zastupiteľstvom KSK dňa 30.8.2004 uznesením č. 245/2004 a uznesením č. 246/2004 VZN č. 2/2004, zmien a doplnkov 2009 schválených Zastupiteľstvom KSK dňa 24.8.2009 uznesením č. 713/2009, zmien a doplnkov 2014, schválených zastupiteľstvom KSK dňa 30. júna 2014 uznesením č. 93/2014, zmien a doplnkov 2017 schválených zastupiteľstvom KSK dňa 10.7.2017 uznesením č. 509/2017 a zmien a doplnkov 2022 schválených zastupiteľstvom KSK dňa 26.6.2023 uznesením č. 104/2023, VZN č.4/2023 s účinnosťou od 18.7.2023

1.5. Vymedzenie lokalít riešených v ZaD č. 2 ÚPN – O Čížatice

- Areál Radošov dvor – zrušenie navrhovanej funkcie rekreácie a agoturistiky, vracia sa pôvodná funkcia - hospodársky dvor, zmena ochranného pásma hospodárskeho dvora
- prieluky a plochy záhrad v zastavanom území obce - zmena funkcie na plochy RD (v niektorých lokalitách vrátane prístupových komunikácií), výstavba na týchto plochách je možná za dodržania zastavovacích podmienok (uličná čiara, koeficient zastavanosti) a prístupu na pozemok z verejnej cesty
- Výhľadové plochy RD v západnej časti obce - zmena etapizácie na návrh RD
- Lokalita Kúty – v lokalite určenej na bývanie v RD sa navrhuje zvýšiť počet RD zmenšením veľkosti stavebných parciel. Pôvodne navrhovaný počet RD v tejto lokalite v ZaD č.1 je 12 RD, navrhuje sa zvýšiť na 30 RD.
- Severne od cintorína sa navrhuje zmena funkcie z plochy ornej pôdy na záhrady – táto lokalita nie je predmetom záberu poľnohospodárskej pôdy.
- Zrušenie časti navrhovanej cyklotrasy v severnej časti zastavaného územia obce pozdĺž toku Trstianka

2. ZMENY a DOPLNKY č.2 SPRIEVODNEJ SPRÁVY SCHVÁLENEJ ÚPD

Zmeny a doplnky č.2 sú písané kurzívou.

2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

Urbanistická kompozícia obce sa zmenami a doplnkami nemení. V ZaD č.2 sa navrhuje zmena plochy záhrad na plochy RD v prielukách zastavaného územia obce a zmena etapizácie výstavby z výhľadu na návrh RD v západnej časti zastavaného územia.

Text k lokalite č.8- Kúty, riešenej v ZaD č.1, sa mení nasledovne:

Lok.č. 8 - Kutý

Rozprestiera sa mimo zastavané územie obce, na rozsiahlom hore ornej pôdy. Z východu je vymedzená hranicou areálu ST, zo západu lesným masívom s OP 50 m a zo severu katastr. hranicou a cestou III/ 3440. Územie je geomorfologicky jednoduché - na východ exponovaný mierne zvlnený svah. Východne je vedené vzdušné vedenie VN 22 kV a prívodné potrubie pitnej vody pre vodojem ST. Do okraja lokality zasahuje OP cesty III. tr. - 20 m.

Schválená ÚPD tu navrhuje ponechanie poľnohospod. pôdy a lesný masív západne navrhuje na lesopark. Účelová cesta pri areáli ST je navrhovaná na prestavbu na MO C3 a na ceste III.tr vybudovanie zastávkových ník pre autobusovú dopravu.

ZaD 01 navrhujú zmenu poľnohospodárskej plochy na plochu RD a plochu športu. Navrhujú „krajinnársku obytnú zónu“ s veľkými parcelami RD a napojením v dvoch bodoch na jestvujúcu účelovú cestu. Navrhujú dve ulice dopravne

prepojené v najnižšom mieste na jestv. účelovú cestu – podľa katastra. V OP lesa navrhujú plochy záhrad RD.

Lok. umožňuje členenie na etapy výstavby, pričom každá z nich umožňuje relatívnu užívateľskú samostatnosť. Celkový počet samostatne stojacích rodinných domov je 12.

ZaD navrhujú miestne cesty funkčnej tr. C3 a kat. MO 6,5/40 a prepojenie na obec po jest. účelovej ceste k cintorínu a ku chodníkom v obci.

Napojenie na pitnú vodu ZaD navrhujú z pripravovaného systému a to samostatným prívodom do jestv. VDJ cez ČS (tlakové pásmo plánovaného VDJ Čižatice je na výškovej úrovni 312 m n.m.) a následne gravitačným rozvodom.

Odstraňovanie splaškov ZaD navrhujú do obecnej kanalizácie. Za tým účelom navrhujú vyčlenenie kanaliz. potrubie v obytnej skupine i hlavnú vetvu k budúcemu zberaču. Do jej realizácie sú podmienkou žumpy. Povrchové vody navrhujú zachytávať na pozemkoch rodinných domov. Z ciest bude voda odtekať rigolmi do budúceho rozšíreného prícestného rigola a do priestoru strží v lese.

Zásobovanie elektr. energiou navrhujú ZaD z novej TS 160 kVA napojenej na VN prípojku ST.

Výhľadovo navrhujú využívanie alternatívnych zdrojov tepla (solárne panely, tepelné čerpadlá, geotermálna energia) a obnoviteľné zdroje palív s cieľom znížovania spotreby energií a nákladov.

ZaD 02 navrhujú zmenu veľkosti parciel, tak, aby priemerná výmera parciel určených na výstavbu RD v lokalite bola cca 800-1000 m². Zmenou navrhovanej výmery stavebných parciel sa potom mení celkový počet RD v lokalite na cca 30 samostatne stojacich RD.

Ostatný text k lokalite č.8 – Kúty ostáva v platnosti.

2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

2.12.2. Vodné hospodárstvo

- **Zásobovanie vodou**

Koncepcia zásobovania pitnou vodou sa oproti platnej ÚPD nemení. Zmenami a doplnkami sa nemení výhľadový počet obyvateľov zásobovaných pitnou vodou.

- **Odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd**

Koncepcia odvádzania a zneškodňovania splaškových vôd sa oproti platnej ÚPD nemení.

3. VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE

Základné východiskové podklady použité pri spracovaní poľnohospodárskej prílohy sú:

- bonitované pôdno-ekologické jednotky (BPEJ)
- pôvodná dokumentácia ÚPN-O „Územný plán obcí Bunetice, Čížatice, Opíná a Vtáčkovce“, k.ú. Čížatice, r. 2009
- zmeny a doplnky č.1 ÚPN-O Čížatice z r.2023

V zmysle zákona č. 57/2013 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy je potrebné prihliadať na ochranu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (ďalej len BPEJ).

Podľa predmetného nariadenia vlády sa za najkvalitnejšie pôdy v riešenom území považujú:

- v k.ú Čížatice – 0512003, 0557202, 0771212

Perspektívne použitie PP na nepoľnohospodárske účely je vyhodnotené zvlášť pre lokality mimo hranice súčasne zastavaného územia a zvlášť pre lokality v zastavanom území. Podrobná špecifikácia jednotlivých lokalít je v tabuľkovej časti, kde je uvedené poradové číslo lokality, navrhované funkčné využitie, výmera lokality navrhutej na nepoľnohospodárske účely, druh pozemku, BPEJ a skupina BPEJ.

Číslovanie lokalít určených na záber nadväzuje na číslovanie lokalít pôvodnej ÚPD.

Prehľad stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde v rámci ZaD č.2 ÚPN-O Čížatice

Číslo lokality	Katastrálne územie	Funkčné využitie navrhované	Výmera lokality celkom v ha	výmera poľnohospodárskej pôdy					nepoľnohosp. pôda, ha	Odvodnenie, závlahy	užívateľ	poznámka
				celkom ha	z toho							
					skupina BPEJ	kód BPEJ	ha	najkvalitnejšia poľn. pôd ha				
V ZASTAVANOM ÚZEMÍ												
26	Čížatice	RD	0,2263	0,2263	8	0579262	0,2263					
27	Čížatice	RD	0,4131	0,4131	8	0579462	0,4131					
30	Čížatice	RD	0,0294	0,0294	7	0557202	0,0294	0,0294				
31	Čížatice	RD	0,2999	0,2999	8	0579462	0,2999					
32	Čížatice	RD	0,2301	0,2301	8	0579462 0579262	0,2301					
33	Čížatice	RD+D	0,1584	0,1312	8	0579462 0579262	0,1312		0,0272			

Číslo lokality	Katastrálne územie	Funkčné využitie navrhované	Výmera lokality celkom v ha	výmera poľnohospodárskej pôdy					nepoľnohosp. pôda, ha	Odvodnenie, závlahy	užívateľ	poznámka
				celkom ha	z toho							
					skupina BPEJ	kód BPEJ	ha	najkvalitnejšia poľn. pôd ha				
V ZASTAVANOM ÚZEMÍ												
34	Čížatice	RD	0,0604	0,0604	8	0579262	0,0604					
35	Čížatice	RD	0,5201	0,5201	6	0512003	0,3654	0,3654				
					8	0579462	0,1225					
						0579262	0,0322					
36	Čížatice	RD	0,7494	0,7494	6	0512003	0,0650	0,0650				
					7	0557202	0,6844	0,6844				
38	Čížatice	RD	0,5483	0,5483	8	0579262	0,5483					
SPOLU			3,2354	3,2082			3,2082	1,1442	0,0272			

Číslo lokality	Katastrálne územie	Funkčné využitie navrhované	Výmera lokality celkom v ha	výmera poľnohospodárskej pôdy					nepoľnohosp. pôda, ha	Odvodnenie, závlahy	užívateľ	poznámka
				celkom ha	z toho							
					skupina BPEJ	kód BPEJ	ha	najkvalitnejšia poľn. pôd ha				
MIMO ZASTAVANÉ ÚZEMIE												
28´	Čížatice	RD	0,3290	0,3290	8	0579262	0,3290					
29´	Čížatice	D	0,0321	0,0321	6	0512003	0,0182	0,0182				
					8	0579462	0,0139					
30´	Čížatice	RD	0,0472	0,0472	7	0557202	0,0472	0,0472				
37´	Čížatice	RD	0,5642	0,5642	7	0557202	0,5642	0,5642				
39´	Čížatice	RD	0,2350	0,2350	7	0557202	0,2350	0,2350				
SPOLU			1,2075	1,2075			1,2075	0,8646				

Poznámky: RD – rodinné domy, D – doprava, VP

Zvýraznené BPEJ patria medzi najkvalitnejšie BPEJ v k.ú. v zmysle nariadenia vlády SR č.58/2013

Rekapitulácia výmery poľnohospodárskej pôdy zaberanej na rozvoj v rámci ZaD č.2

rekapitulácia	mimo zastavaného územia (ha)	v zastavanom území (ha)	spolu (ha)
Výmera navrhovaných lokalít celkom	1,2075	3,2354	4,4429
z toho:	1,2075	3,2082	4,4157
- poľnohospodárska pôda			
- z toho najkvalitnejšia poľ. pôda	0,8646	1,1442	2,0088
- nepoľnohospodárska pôda	-	0,0272	0,0272

Výmera osobitne chránenej poľnohospodárskej pôdy, na ktorej sa uvažuje so záberom pre nepoľnohospodárske účely v rámci ZaD č. 2 predstavuje celkom 2,0088 ha z toho 0,8646 ha mimo zastavané územie.

Zdôvodnenie

V rámci ZaD č.2 sa uvažuje so záberom PP pre nepoľnohospodárske účely v prevažnej miere v prielukách zastavaného územia obce (lokality záberu č. 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38) resp. sa jedná o zmenu etapizácie z výhľadu RD na návrh RD (lokalita záberu č.28' a č.37').

4. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

8. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

8.1. Ochranné pásma

Mení sa znenie odrážky „HD Čížatice“ nasledovne:

- HD Čížatice – ~~200 m od objektov živočíšnej výroby, ochranné pásmo HD je stanovené hranicou jeho oplotenia~~

8.2. Ochranné pásma zariadení technickej infraštruktúry

Vypúšťajú sa posledné dva odstavce podkapitoly, vzhľadom na aktualizované údaje v druhej odrážke:

....

- ~~Ochranné pásma verejných vodovodov a verejných kanalizácií podľa zákona číslo 442/2002 Z.z., novelizovaného od 1.1.2022 (mimo súvisle zastavané územia alebo územia určeného na zastavanie sú pásma ochrany vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti):~~

~~a/ 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,~~

~~b/ 3,0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.~~

....

~~Ochranné pásmo vodovodného potrubia je 2 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany. V ochrannom pásme vodovodného potrubia je možné robiť akúkoľvek stavebnú činnosť len so súhlasom správcu vodovodu.~~

~~Ochranné pásmo kanalizačného potrubia – po výstavbe kanalizácie sa v zmysle §15 ods. 2 písm. b) zákona č.442/ 2002 Z. z. určuje pozdĺž kanalizačného potrubia ochranné pásmo vymedzené najmenšou vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obidve strany 2,5 m.~~