



**Územnoplánovacia dokumentácia
„Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“**

/ Návrh na prerokovanie podľa §22 s.z. v znení účinnom do 31.03.2024 /

Orgán územného plánovania:

Obec Rožkovany

štatutárny zástupca:

Ing. Stanislav Girašek, starosta

Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD:

Ing. arch. Vladimír Debnár, reg. č. 424

Spracovateľ:

Ing. arch. Mária Čutková, autorizovaný architekt /AA/ SKA

č. aut. osv.: 0377AA

OBSAH:

I.) TEXTOVÁ ČASŤ

A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA PRE ÚZEMNOPLÁNOVACIU DOKUMENTÁCIU „ZMENY A DOPLNKY Č.1 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ROŽKOVANY“

A.1. - Základné údaje

A1.1. - Identifikačné údaje

A1.2 - Hlavné ciele a problémy, ktoré Územnoplánovacia dokumentácia „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“ rieši

A1.3 - Vyhodnotenie doterajšej Územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán obce Rožkovany“

A1.4 - Údaje o súlade riešenia Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“ so Zadaním pre Územnoplánovacie dokumentáciu „Územný plán obce Rožkovany“

A1.5 - Údaje o súlade riešenia Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“ so Záväznou časťou Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja

A1.6 - Údaje o použitých podkladoch

A.2 - Návrh riešenia Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“

A.3 - Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde

B – ÚPRAVA SMERNEJ TEXTOVEJ ČASTI ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE „ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ROŽKOVANY“

C – ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA „ZMENY A DOPLNKY Č. 3/2026 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ROŽKOVANY“- ZÁVÄZNÁ ČASŤ

II.) GRAFICKÁ ČASŤ

V č.	Názov výkresu (náložka na pôvodný výkres, náložka a pôvodný výkres - súťaž)	mierka
2.	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia	M 1:5000
3.	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia + návrh dopravy.	M 1:2880
8.	Výkres perspektívneho použitia PPFa LPF na nepoľnohospodárske účely	M 1:5000

Poznámka:

ÚPD „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“ je spracovaný v grafickej časti formou priesvitiek/náložiek na grafickú časť platnej ÚPD „Územný plán obce Rožkovany“ (právny stav ku dňu schválenia ÚPD „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“)

A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA PRE ÚZEMNOPLÁNOVACIU DOKUMENTÁCIU „ ZMENY A DOPLNKY Č.3/2026 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ROŽKOVANY“

A.1- Základné údaje:

A.1.1- Identifikačné údaje:

Názov ÚPD:	„Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“
Obstarávateľ:	Obec Rožkovany
Štatutárny zástupca:	Ing. Stanislav Girašek, starosta
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD	Ing. arch. Vladimír Debnár, č. reg. 424
Kód obce:	525120 Rožkovany
Okres:	708- Sabinov
Kraj:	7 - Prešovský
Spracovateľ ÚPNO Rožkovany:	Ing. arch. Juraj Medvecký – Heretik, AA SKA Ing. arch. Zuzana Medvecká – Heretiková, AA SKA
Spracovateľ Z a D č. 3/2026 ÚPNO Rožkovany	Ing. arch. Mária Čutková, AA SKA, reg. č.: 0377AA

A.1.2. Hlavné ciele a problémy, ktoré Územnoplánovacia dokumentácia „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“ rieši

Obec Rožkovany ako orgán územného plánovania, obstaráva Územnoplánovaciu dokumentáciu „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“ z podnetu fyzických osôb, schválených Obecným zastupiteľstvom uznesením č. 188/2026/03.06.2026 zo dňa 03.06.2026.

Dôvodom obstarania Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č.3 k.ú./2026 Územného plánu obce Rožkovany“ je zmena územnotechnických predpokladov, na základe ktorých je riešená doterajšia koncepcia funkčného využitia plôch a ich priestorové usporiadanie, vymedzených pozemkami KNC 419/1, KNC 417/1 a KNC 417/2 k.ú. Rožkovany.

Cieľom obstarania Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“ je spoločenská dohoda dotknutých orgánov štátnej správy, dotknutých právnických osôb, prešovského samosprávneho kraja, obce Rožkovany, dotknutých obcí a verejnosti o zmene funkčného využitia plôch súkromnej zelene, záhrad na plochu rodinných domov.

A.1.3. Vyhodnotenie doterajšej Územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán obce Rožkovany“

Územnoplánovacia dokumentácia „Územný plán obce Rožkovany“ je schválený Obecným zastupiteľstvom Rožkovany uznesením č.56/2013 zo dňa 31.01.2013.

Územnoplánovacia dokumentácia „Územný plán obce Rožkovany“ je aktualizovaná Zmenami a doplnkami č.2/2024 Územného plánu obce Rožkovany, predmetom ktorých je zmena trasy medzinárodnej cyklotrasy EUROVELO 11 a súvisiace zmeny regulatívov Záväznej časti Územného plánu obce Rožkovany, schválených Obecným zastupiteľstvom uznesením č. 137/2025 zo dňa 26.06.2025 a Zmenami a doplnkami č. 1/2024 Územného plánu obce Rožkovany, schválených Obecným zastupiteľstvom uznesením č.187/2026 zo dňa 03.06.2026.

Územnoplánovacia dokumentácia „Územný plán obce Rožkovany“ v znení zmien a doplnkov č.1 a 2 ako celok, sú účinným nástrojom koordinácie územného rozvoja územia obce, dôkazom čoho je aktuálny stav funkčného

využívania a priestorového usporiadania rozvojových plôch, odlišný od pôvodne plánovaného funkčného využívania a priestorového usporiadania obce, schváleného Obecným zastupiteľstvom Rožkovany.

A.1.4. Údaje o súlade riešenia Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“ so Zadaním pre Územnoplánovacia dokumentáciu „Územný plán obce Rožkovany“

Územnoplánovacia dokumentácia „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“ je spracovaná v súlade so Zadaním pre „Územný plán obce Rožkovany“ schváleným uznesením č.120/2010 zo dňa 26.02.2010

A.1.5. Údaje o súlade riešenia so záväznou časťou Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja

Väzby priestorového usporiadania časti katastrálneho územia obce Rožkovany na územie priľahlých katastrálnych území, riešené v návrhu Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“, sú v súlade s regulatívmi Záväznej časti Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja, schváleného uznesením Zastupiteľstva PSK č.268/2019 dňa 26.8.2019, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením PSK č. 77/2019 schváleným Zastupiteľstvom PSK uznesením č. 269/2019 dňa 26.8.2019 s účinnosťou od 6.10.2019. Regulatívy relevantné pre k.ú. Rožkovany sú dokumentované v texte smernej časti ÚPD „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany.

A.1.6. Údaje o použitých podkladoch

Podkladmi pre spracovanie návrhu Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“ sú:

- Uznesenie OcZ Rožkovany č. 188/2026/03.06.2026 zo dňa 03.06.2026o začatí obstarávania Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“
- Územný plán obce Rožkovany, schválený Obecným zastupiteľstvom Rožkovany, uznesením č.56/2013 zo dňa 31.01.2013

Zmeny a doplnky č.2/2024 Územného plánu obce Rožkovany, schválené Obecným zastupiteľstvom Rožkovany uznesením č.137/2025 zo dňa 26.06.2025.

Zmeny a doplnky č.1/2024 Územného plánu obce Rožkovany, schválené Obecným zastupiteľstvom Rožkovany uznesením č.187/2026 zo dňa 03.06.2026.

A.2 Návrh riešenia Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“

Predmetom riešenia Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“ je návrh zmien a doplnkov funkčného využitia plôch v nasledovnej lokalite obce Rožkovany:

Lokalita 01R:

Podľa platného ÚPNO Rožkovany v znení zmien a doplnkov je lokalita 01R vymedzená pozemkami KNC 419/1, KNC 417/1 a KNC 417/2 k.ú. Rožkovany súčasťou plochy súkromnej zelene, záhrad v zastavanom území obce k 1.1.1990.

Návrh ÚPD „Z a D č.3/2026 ÚPNO Rožkovany“ mení vymedzenú plochu súkromnej zelene, záhrad na plochu rodinných domov vrátane účelovej cesty, pripojenej na existujúcu miestnu cestu. V koridore účelovej cesty sú umiestnené navrhované prípojky technického vybavenia (vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, prípojka STL plynovodu, prípojka NN, prípojka elektronickej komunikačnej siete).

P. č. lokality (vid' graf. časť)	Funkčné využitie plochy podľa platného ÚPN obce Rožkovany v znení zmien a doplnkov	Návrh zmeny funkčného využitia plochy
01R	Plocha súkromnej zelene, záhrad	Plocha bývania v rodinných domoch, plocha účelovej cesty

A.3 - Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde

Obsah:

Textová časť:

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:

Obec Rožkovany ako orgán územného plánovania, obstaráva ÚPD „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“ z vlastného podnetu.

Dôvodom obstarania ÚPD „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“ je zmena územnotechnických predpokladov, na základe ktorých je riešená pôvodná koncepcia funkčného využitia plôch a ich priestorového usporiadania na území obce Rožkovany.

2. Širšie vzťahy:

Podľa ÚPN Prešovského samosprávneho kraja je obec Rožkovany súčasťou okrajového pásma ťažiska osídlenia prvej úrovne, ktorým je mesto Prešov, situovaná na urbanistickej rozvojovej osi 2.

3. Urbanistické riešenie:

Základná koncepcia územného rozvoja obce Rožkovany je zachovaná v zmysle Územného plánu obce Rožkovany.

Návrh ÚPD „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“ rieši doplnenie plochy pre bývanie v rodinných domoch v lokalite 01R, situovanej v juhovýchodnej časti k.ú. obce, v zastavanom území k 1.1.1990.

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 mesta 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 ÚPD „Zmeny a doplnky č.3/2026 ÚPNO Rožkovany“ nasledovne:

Návrh ÚPD „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“ rešpektuje zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy v zmysle §12 zákona 202/2004 Z.z.

Perspektívny záber poľnohospodárskej pôdy podľa návrhu ÚPD „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“ nenarušuje ucelené hony poľnohospodárskej pôdy a je z hľadiska zachovania stratégie ochrany poľnohospodárskej pôdy pre jej využívanie na poľnohospodárske účely bezvýznamný.

Celkový navrhovaný perspektívny záber PP	ha
Z toho:	
v zastavanom území obce k 1.1.1990	0,19 ha
mimo zastavané územie obce	0,00 ha

**Územnoplánovacia dokumentácia „Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu obce Rožkovany“
Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde**

Žiadateľ: Obec Rožkovany, štatutárny zástupca: Ing. Stanislav Girašek, starosta
odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD: Ing. arch. Vladimír Debnár, reg. č.424

Spracovateľ: Ing. arch. Mária Čutková, AA SKA, reg. č. 0377 AA

Kraj: Prešovský
Obvod: Rožkovany
Dátum: September 2026

Lč.	Funkčné využitie plochy	Výmera lokality celkom	Výmera perspektívneho záberu		Skup /kód BPEJ	Umiestnenie	
		ha	OP v ha	TTP, záhrada v ha		ZÚO ha	Mimo ZÚO ha
01R	Plocha bývania v rodinných domoch, účelová cesta	0,19	0,99	0,19	-	0,19	0,00

Spracoval: Ing. arch. Mária Čutková

B – ÚPRAVA SMERNEJ TEXTOVEJ ČASTI ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE „ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ROŽKOVANY“

Návrh ÚPD „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkovany“ popísaný v kapitole A.2, vyvoláva nasledovnú úpravu smernej textovej časti platnej ÚPD „Územný plán obce Rožkovany“ v znení zmien a doplnkov:

Legenda úprav smernej textovej časti ÚPD:

Aaaaaa – sprievodný text

Aaaaaa – platný text smernej časti

Aaaaaa –doplnený text

~~Aaaaaa~~ – zrušený text

V kapitole 2.6 Bývanie

Predpokladaný vývoj bytového fondu a obložnosti bytov v nadväznosti na počet obyvateľov v návrhovom období:

Rok	Počet obyv.	Počet bytov celkom	Z toho		Obložnosť Obyv./byt
			V RD	V BD	
2001	1240	274			4,52
2011	1311	280			4,68
2021	1306	346	320	26	3,77*
2041	1500	~~417~~ 419	~~377~~ 379	40	3,60

* - obložnosť podľa výsledkov sčítania obyvateľov, domov a bytov v roku 2021

Celková štruktúra bytového fondu k roku 2041 pre prognózovaný počet 1500 obyvateľov:

Štruktúra bytového fondu	Celkom r.2041	Z toho	
		Existujúcich r. 2021	Prírastok
Počet bytov	417	346	+71
Z toho:			
Počet bytov v bytových domoch	40	26	+14
Počet bytov v rodinných domoch	~~377~~ 379	320	~~+57~~ +59
Počet bytových domov	4	3	+1
Počet rodinných domov	~~370~~ 372	314	~~+56~~ 58

Pozn: priemerný počet bytov/RD k roku

2041.....1,019 bj/RD

K roku 2041 je potrebné vytvoriť plochy pre: - jeden bytový dom (cca 14 bj)

- ~~56~~ **58** rodinných domov (~~57~~ **59** bytov v rodinných domoch

	Kapacita plôch bývania v rodinných a bytových domoch	Počet bytov v RD	Počet bytov v BD	Počet bytov celkom
-	Plochy bývania k 31.12.2021	320	26	346
-	<i>Bez zmeny funkčného využitia - Plocha bývania v RD</i>	55	0	55
01A	Plocha bývania v rodinných domoch	20	0	20
01E	Plocha bývania v rodinných domoch	20	0	20
01F	Plocha bývania v rodinných domoch	12	0	12
01G	Plocha bývania v rodinných domoch	5	0	5
01H	Plocha bývania v rodinných domoch	3	0	3
01J	Plocha bývania v rodinných domoch	1	0	1
01K	Plocha bývania v rodinných domoch	1	0	1
01L	Plocha bývania v rodinných domoch	1	0	1
01M	Plocha bývania v rodinných domoch	1	0	1
01N	Plocha bývania v rodinných domoch	1	0	1
01O	Plocha bývania v rodinných domoch	1	0	1
01P	Plocha bývania v rodinných domoch	12	0	12
01R	Plocha bývania v rodinných domoch	2	0	2
03A	Plochy bývania v bytových domoch	0	14	14
	Kapacita plôch bývania spolu	453 455	40	493 495
	Prognózovaný počet bytov k roku 2041	377	40	417
	Kapacitná rezerva plôch k roku 2041	76 78	0	76 78

V kapitole 2.14. Verejné dopravné vybavenie

Text v ods. "OBSLUŽNÉ A PRÍSTUPOVÉ KOMUNIKÁCIE" sa upravuje nasledovne:

OBSLUŽNÉ A PRÍSTUPOVÉ CESTY:

Na cestu III/3188 sa v obci napája sieť miestnych ciest šírky 4,5 až 5,0 m s asfaltovým a štrkovým povrchom. Miestne obslužné a prístupové cesty v obci sú v pomerne dobrom technickom stave, s jednostrannými chodníkmi. Niektoré miestne komunikácie majú nedostatočné šírkové usporiadanie, so štrkovým povrchom s výmoľmi, sú bez chodníkov a bez odvodnenia. Smerové oblúky, mostné objekty a križovatky na miestnych cestách, ktoré sú v súčasnosti neprehľadné a nevyhovujúce navrhujeme upraviť nasledovne:

- Miestne obslužné cesty upraviť na ~~kategóriu C3~~ — funkčnú triedu MO3- 8/30, MO3- 5,5/30, ~~MO3- 3,75/30~~
- Slepé obslužné ~~prístupové~~ miestne cesty a účelové cesty ukončiť očkou, obrátkom
- Odstrániť bodové závady, upraviť križovatky, premostenia

Návrh - jestvujúce, zástavbou menej exponované územie, sprístupnia jednopruhovú obojsmernú cestu ~~kategórie C3~~ funkčnej triedy MO3 - 5/30 vybavené výhybňami a obrátkami pri slepom ukončení v zmysle STN 73 6110.

- lokalitu Jeruzalem vybaviť novou obslužnou miestnou cestou

Kapitola 2.20. Vyhodnotenie perspektívneho použitia PPF a LPF na iné účely

Vid' časť A.3 - Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde spravidnej správy

Ostatné kapitoly smernej časti ÚPD „ÚPN obce Rožkovany“ v znení zmien a doplnkov nie sú predmetom úpravy v návrhu ÚPD „Zmeny a doplnky č.3/2026 Územného plánu obce Rožkov“

