



Územný plán obce Malý Šariš
Zmeny a doplnky č.5/2023
/ Návrh na prejednanie /

A.2 Vyhodnotenie perspektívneho záberu PP

Obstarávateľ:
Obec Malý Šariš, štatutárny zástupca:
Mgr. Stanislav Mathia, starosta

Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD:
Ing. Iveta Sabaková, reg.č. 405, Agátová 2396/10, 075 01 Trebišov

Spracovateľ Územného plánu obce Malý Šariš:
Ing. arch. Marián Ferjo,
SKA – AA 1198
Vyšná Šebastová 138, 080 06 Prešov

Júl 2024

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:

Územný plán obce Malý Šariš bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Malý Šariš uznesením č. 5/2003 zo dňa 26.09.2003. Závazná časť Územného plánu je vyhlásená VZN obce č.2/2003

Územný plán obce Malý Šariš, Zmeny a doplnky č.1/2009 bol schválený uznesením č.1/3/2010 zo dňa 24.06.2010. Závazná časť Územného plánu obce Malý Šariš v znení zmien a doplnkov č.1/ 2009 je vyhlásená VZN obce č.1/2010.

Územný plán obce Malý Šariš, Zmeny a doplnky č.2/2016 bol schválený uznesením č.3/4/2017 zo dňa 20.11.2017. Závazná časť Územného plánu obce Malý Šariš v znení zmien a doplnkov č.2/ 2016 je vyhlásená VZN obce č.2/2017.

Územný plán obce Malý Šariš, Zmeny a doplnky č. 3/2019 bol schválený uznesením č.3/4/2020 zo dňa 11.06.2020. Zmeny a doplnky č.3/2019 Závaznej časti Územného plánu obce Malý Šariš sú vyhlásené VZN obce č. 1/2020.

Územný plán obce Malý Šariš, Zmeny a doplnky č. 4/2021 bol schválený uznesením č.6/4/2021 zo dňa 25.08.2021. Zmeny a doplnky č.4/2021 Závaznej časti Územného plánu obce Malý Šariš sú vyhlásené VZN obce č. 1/2021.

Obec Malý Šariš, ako orgán územného plánovania, obstaráva ÚPN obce Malý Šariš, Zmeny a doplnky 5/2023 z podnetu vlastníkov pozemkov. Dôvodom obstarania ÚPN obce Malý Šariš, Zmeny a doplnky 5/2023 je zmena územno-technických predpokladov, na základe ktorých bola riešená pôvodná koncepcia priestorového usporiadania funkčných plôch rodinných domov a koncepcia dopravnej obsluhy územia obce. Zmena územnotechnických predpokladov spočíva v zmene funkčných plôch a v požiadavke na dopravné prepojenie riešených častí obce..

2. Širšie vzťahy:

Obec Malý Šariš je súčasťou košicko – prešovského ťažiska osídlenia a urbanizačného priestoru mesta Prešov, situovaného na významnom dopravnom koridore tvorenom diaľnicou D1 a cestou I/18 v smere západ - východ. Jej rozvojový potenciál je umocnený výhľadovou dopravnou nadregionálnou trasou rýchlostnej cesty R4. Obec Malý Šariš je súčasťou polycentrickej sídelnej štruktúry mesta Prešov a bude sa rozvíjať ako vidiecky priestor so zachovaním vlastnej identity pôvodnej obce s pridruženými rezidenčnými priestormi.

3. Urbanistické riešenie:

Základná koncepcia územného rozvoja obce Malý Šariš je zachovaná v zmysle Územného plánu obce v znení Zmien a doplnkov č.1 z roku 2009 a Zmien a doplnkov č.2-4 z roku 2016, 2019, 2021. V pôvodnej urbanistickej štruktúre bude prebiehať proces dostavieb prelúk, stavebných úprav, nadstavieb a prístavieb k existujúcemu bytovému fondu. Návrh zmien a doplnkov č.5/2023 v svojom návrhu podstatným spôsobom rozširuje hlavne plochy pre bývanie a má zásadný vplyv na koncepciu verejného technického vybavenia územia, riešenú v ÚPN obce Malý Šariš.

Zoznam javov, riešených v návrhu ÚPN Malý Šariš, Z a D č.5/ 2023 je nasledovný:

1. Lokalita „Obytný súbor Telekča I – Telekča II“ – zmena funkčnej plochy PP/orná pôda/ na funkčnú plochu rodinných domov, dopravnej a technickej infraštruktúry a zelene
2. Lokalita „Obytný súbor Konské“ – zmena funkčnej plochy PP/orná pôda/ na funkčnú plochu rodinných domov, dopravnej a technickej infraštruktúry a zelene
3. Lokalita „Obytný súbor Nad studienkou“ – zmena funkčnej plochy PP/orná pôda/ na funkčnú plochu rodinných domov, dopravnej a technickej infraštruktúry a zelene
4. Lokalita „Obytný súbor Bývalé hospodárske dvory“ – zmena funkčnej plochy PP/orná pôda/ na funkčnú plochu rodinných domov, dopravnej a technickej infraštruktúry a zelene
5. Lokalita „Obytný súbor Za záhradami“ – zmena funkčnej plochy PP/orná pôda/ na funkčnú plochu rodinných domov, dopravnej a technickej infraštruktúry a zelene
6. Lokalita – zmena funkčnej plochy PP/orná pôda/ na funkčnú plochu výroby a skladov, dopravnej a technickej infraštruktúry a zelene
7. Lokalita – zmena funkčnej plochy záhrad na funkčnú plochu rodinných domov
8. Lokalita - zmena funkčnej plochy PP/orná pôda/ na funkčnú plochu cintorína, technickej infraštruktúry a zelene
9. Lokalita „Poľnohospodárskeho dvora“ – zmena funkčnej plochy poľnohospodárskeho dvora na polyfunkčnú plochu občianskej vybavenosti, výroby a skladov a technickej infraštruktúry a zelene
10. Lokalita „Poľnohospodárskeho dvora“ – zmena funkčnej plochy poľnohospodárskeho dvora na funkčnú plochu rodinných domov, dopravnej a technickej infraštruktúry a zelene
11. Lokalita – zmena funkčnej plochy PP/orná pôda, TTP/ na funkčnú plochu výroby a skladov, dopravnej a technickej infraštruktúry a zelene

12. Lokalita špecializovaných ekologických foriem živočíšnej a rastlinnej poľnohospodárskej výroby
13. Lokalita „Obytný súbor Šibeň“ – zmena funkčnej plochy PP/orná pôda/ na funkčnú plochu rodinných domov, dopravnej a technickej infraštruktúry a zelene
14. Lokalita „Obytný súbor“ – zmena funkčnej plochy PP/orná pôda/ na funkčnú plochu rodinných domov, dopravnej a technickej infraštruktúry a zelene
15. Lokalita „Obytný súbor Nad Špitálom“ – zmena dopravnej a technickej infraštruktúry
16. Lokalita – zmena dopravnej a technickej infraštruktúry
17. Lokalita – doplnenie dopravnej infraštruktúry – chodníky v súbehu s jestvujúcimi komunikáciami
18. Lokalita – doplnenie technickej infraštruktúry – prepojenie ČOV s kanalizačnou sieťou Veľkého Šariša
19. Lokalita – doplnenie dopravnej infraštruktúry - cyklochodník

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 obce 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 ÚPN obce Malý Šariš, Z a D nasledovne:

- a) ÚPN obce Malý Šariš, Z a D č.5/2023 navrhuje perspektívny záber PP mimo zastavané územie obce na BPEJ – 0657202, 0613004, 0675533, 0657203, 0612003, 0650202, 0651203, 0650002, 0688202, 0670213, 0670413, 0657503.
- b) Z hľadiska zásad ochrany PP majú mať investičnú prioritu lokality mimo chránených BPEJ, t.j. Lokality Šibeň a Telekča a lokality v zastavanom území obce k 1.1.1990

Celkový navrhovaný perspektívny záber PP	37,6969 ha
v zastavanom území obce k 1.1.1990	1,3376 ha
mimo zastavané územie obce	36,3593 ha

Zoznam najkvalitnejších pôd podľa BPEJ v k. ú. Malý Šariš:
6/0612003; 5/0650002; 6/0650202; 6/0627003

Spracoval: Ing. arch. Marián Ferjo
Júl 2024

Územný plán obce Malý Šariš, Zmeny a doplnky č.5/2023

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Žiadateľ: Obec Malý Šariš, štatutárny zástupca: Mgr. Stanislav Mathia, starosta obce

odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD: Ing. Iveta Sabaková, reg.č. 405, Agátová 2396/10, 075 01 Trebišov

Spracovateľ: Ing. arch. Marián Ferjo, 1198 AA SKA, Vyšná Šebastová 138, 080 06 Prešov

Kraj: Prešovský

Obvod: Prešov

Dátum: júl 2024

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality spolu v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy		Užívateľ PP	Vybudované HMZ odvodnenie	Časová etapa realizácie	Iná informácia
				spolu v ha	z toho				
					skup/kód BPEJ		výmera v ha		
94	Malý Šariš	RD	0,1035	0,1035	ZÚO	0,1035	SHR	I	Zastavané územie
95	Malý Šariš	MK	0,0700	0,0700	0613004	0,0700	SHR	I	
96	Malý Šariš	RD, MK	0,4654	0,4654	0675533 0657202	0,3967 0,0687	SHR	I	
97	Malý Šariš	RD, MK	0,3708	0,3708	0613004 0657203	0,2715 0,0993	SHR	I	Šibeň
98	Malý Šariš	RD, MK	0,7216	0,7216	0612003* 0657203 0613004	0,0920 0,2860 0,3436	SHR		Šibeň
99	Malý Šariš	RD, MK	1,8363	1,8363	0657203	1,8363	SHR	III	Šibeň
100	Malý Šariš	RD, MK	2,6840	2,6840	0650202* 0657203	2,5310 0,1530	SHR	III	Za zahradami
101	Malý Šariš	RD, MK	1,6281	1,6281	0650202* 0651203	1,5958 0,0323	SHR	III	Za zahradami
102	Malý Šariš	RD, MK	4,1130	4,1130	0650002* 0688202	3,7498 0,3632	SHR	II	Bývalé hospodárske dvory
103	Malý Šariš	RD, MK	1,9747	1,9747	0650002* 0688202	1,6526 0,3221	SHR	II	Bývalé hospodárske dvory
104	Malý Šariš	RD, MK	1,9802	1,9802	0650202*	1,9802	SHR	II	Na studienkou
105	Malý Šariš	RD, MK	4,3468	4,3468	0650202* 0650002* 0688202	0,6507 2,9004 0,7957	SHR	I	Bývalé hospodárske dvory
106	Malý Šariš	RD	0,1292	0,1292	0657202	0,1292	SHR	I	Nad Špitálom
107	Malý Šariš	OV	0,9087	0,9087	0650002*	0,1190	SHR	I	Konské

					0650202*	0,7897				
108	Malý Šariš	RD, MK	1,5542	1,5542	0612003*	1,5542	SHR		I	Konské
109	Malý Šariš	RD, MK	0,7357	0,7357	0612003*	0,7357	SHR		I	Konské
110	Malý Šariš	RD, D	3,7698	3,7698	0657202	3,7698	SHR		II	Telekča I,II
111	Malý Šariš	RD	0,3537	0,3537	0657202	0,3537	SHR		II	Telekča I,II
112	Malý Šariš	VS	4,2539	4,2539	0657503 0613004 0657202	0,2696 1,1538 2,8305	SHR		I	
113	Malý Šariš	VS	1,9840	1,9840	0675533 0657202	1,0432 0,9408	SHR		I	
114	Malý Šariš	VS, D	3,7133	3,7133	0657202	3,7133	SHR		III	Telekča II
Spolu			37,6969			37,6969				

Vysvetlivky:

* - BPEJ chránené

RD – rodinné domy

MK – miestna komunikácia OV – občianska vybavenosť VS – výroba a sklady