

ZMENY A DOPLNKY č.2/2020

- vybrané lokality -

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE LELES



PERSPEKTÍVNE POUŽITIE POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NE NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

NÁVRH

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

NÁZOV ELABORÁTU: **ZMENY A DOPLNKY č.2/2020** (ďalej len ZaD 2)
– vybrané lokality -
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE LELES – návrh
PERSPEKTÍVNE POUŽITIE PP NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

OBJEDNÁVATEĽ: OBEC LELES
Michal ZURBOLA, starosta obce

SPRACOVATEĽ: BOSKOV s.r.o.
Myslina 15, 06601 Humenné
web: www.boskov.sk
email: boskov.marianna@gmail.com

HLAVNÝ RIEŠITEĽ: Ing. arch. Marianna BOŠKOVÁ

Urbanizmus: Ing. arch. Marianna BOŠKOVÁ

Perspektívne použitie PP a LP: Mgr. Jakub Boško

**POVERENÝ
OBSTARÁVATEĽ:** Ing. Iveta SABAKOVÁ
odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD podľa §2a stavebného
zákona, reg. č. 286

OBSAH TEXTOVEJ ČASTI

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE	4
1.1.1 Špecifiká účelu spracovania zmien a doplnkov č.2 (ďalej iba ZaD č.2/2020).....	4
1.1.2 Dôvody a ciele obstarania územnoplánovacej dokumentácie	4
1.1 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely.....	4
1.2 Zhodnotenie urbanistického rozvoja podľa jednotlivých urbanistických priestorov - doplnenie a úprava záberov podľa ZaD č.2/2020	6
2. TABUĽKOVÁ PRÍLOHA.....	7
2.1 Bilancia predpokladaného odňatia PP a LP	7
2.1.1 mimo zastavané územie: tab. č.1	7
2.2 Rekapitulácia – celkový záber PP a LP: tab. č. 2	7

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Obec Leles má spracovaný platný ÚPN-O, ktorý bol schválený obecným zastupiteľstvom uznesením č.42/e/2007 dňa 8.10.2007. Závazná časť bola vyhlásená VZN č.1/2007 dňa 15.07.2007. Obecným zastupiteľstvom v obci Leles boli k územnému plánu chválené Zmeny a doplnky č.1 územného plánu obce uznesením č.7/c/2014 dňa 25.02.2014. Závazná časť bola vyhlásená VZN č.7/d/2014 dňa 25.02.2014.

1.1.1 Špecifiká účelu spracovania zmien a doplnkov č.2 (ďalej iba ZaD č.2/2020)

Predmetom riešenia Zmien a doplnkov č.2/2020 územného plánu obce Lelesa je aktuálna zmena vo funkčnom využití a priestorovom usporiadaní v lokalitách, ktoré boli odsúhlasené uznesením č. 34/c/2020 zo dňa 30.04.2020 Obecným zastupiteľstvom obce Leles z iniciatívy a zámerov obce a občanov obce.

1.1.2 Dôvody a ciele obstarania územnoplánovacej dokumentácie

Dôvodom obstarania Zmien a doplnkov č.2/2020 Územného plánu obce (ďalej ZaD č.2/2020 ÚPN) je zmeniť a doplniť schválenú koncepciu rozvoja obce Leles v súlade s aktuálnymi potrebami územného rozvoja obce. V tomto zmysle je hlavným cieľom riešenia ZaD č. 2/2020 ÚPN aktualizovať záväznú časť ÚPN obce, t.j. aktualizovať regulatívy a limity funkčného a priestorového usporiadania obce, vymedzenie funkčných plôch a územno-technické podmienky pre umiestňovanie verejnoprospešných stavieb, zariadení verejného dopravného a technického vybavenia.

Cieľom riešenia ZaD č.2/2020 ÚPN je zmena funkčného využitia územia v nasledovných lokalitách:

Zmena	Popis zmien a doplnkov č.2/2020
02/1 Veľká lúka	<u>Pôvodné funkčné využitie lokality</u> - "poľnohospodársky využívaná plocha - orná pôda". <u>Navrhované funkčné využitie územia:</u> - "plocha pre rekreáciu a šport". Lokalita sa nachádza v mimo zastavané územie obce. Navrhovaná požiadavka si nevyžaduje zmenu napojenia na verejné dopravné vybavenie. Vyžaduje si napojenie na technické vybavenie - vodu, odvedenie splaškových vôd a elektrinu.
02/2 Borzva	<u>Pôvodné funkčné využitie lokality</u> - " poľnohospodársky využívaná plocha - orná pôda a plocha pre poľnohospodársku výrobu (bývalý jestvujúci areál družstva)". <u>Navrhované funkčné využitie územia:</u> - "Polyfunkčná plocha pre občiansku vybavenosť a agroturistiku" a plocha pre zmenu kultúry z ornej plochy na ovocné sady. Lokalita sa nachádza mimo zastavané územie obce. Navrhovaná požiadavka si nevyžaduje zmenu napojenia na verejné dopravné vybavenie. Vyžaduje si napojenie na technické vybavenie - vodu, odvedenie splaškových vôd (žumpa) a elektrinu.

Číslovanie jednotlivých lokalít v ZaD č. 2/2020 ÚPN je zhodné s číslovaním lokalít znázornených v grafickej časti dokumentácie.

1.1 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely

<Pôvodný text ÚPN-O sa ZaD č.2 doplná!>

V zmysle Nariadenia vlády SR č. 58/2013 o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber PP (ďalej len „nariadenie vlády“) sú od 1.4.2013 v katastrálnom území mesta chránené PP s týmito kódmi bonitovaných

pôdno – ekologických jednotiek (ďalej len „BPEJ“):

Katastrálne územie	Skupina BPEJ	BPEJ 7. miest. kód
Leles	4	0306002
	5	0311002, 0331004
	6	0312003

Zdôvodnenie navrhovaného riešenia

K dosiahnutiu zámerov urbanistickej koncepcie sa v územnoplánovacej dokumentácii stanovujú regulácie funkčného využitia územia. Určuje prípustnosť funkčného využitia jednotlivých konkrétnych plôch, ktorá je záväzným regulatívom pri plánovaní výstavby a pri rozhodovaní o prípustnosti jednotlivých stavieb. Reguláciou funkčného využitia sa definuje a špecifikuje funkcia každej konkrétnej plochy v obci, zároveň sa stanovuje lokálna prípustnosť druhu zástavby formou prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre objekty a funkcie.

Návrh ZaD č.2/2020 ÚPN-O Leles rieši nové priestorové usporiadanie a navrhované funkčné využitie územia:

- plochy pre rekreáciu a šport v severnej časti mimo zastavané územie obce (lokalita č.70 R+Š),
- polyfunkčná plocha pre občiansku vybavenosť a agroturistiku" a plocha pre zmenu kultúry z orných plôch na ovocné sady v severozápadnej časti obce mimo zastavané územie obce (lokalita č. 71 OV + AG) .

Zdôvodnenie navrhovaného priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce - lokality č. 70 OV + AG:

- Navrhované riešenie predstavuje pokračovanie priestorového usporiadania a funkčného využitia obce realizovaného v 60-90-tych rokoch minulého storočia.
- Umožňuje optimálne dopravné napojenie navrhovaných rozvojových lokalít na existujúci komunikačný systém obce a na existujúcu infraštruktúru.
- Navrhovaná lokalita č.70 R+Š je v bezprostrednej väzbe na športové plochy, ktoré boli odsúhlasené v pôvodnom ÚPN O (r.2007). Navrhovaná plocha je na BPEJ 0394004, 8 sk o výmere 17,4960 ha. Časť navrhovanej plochy o výmere 10,2316 ha je na najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôde BPEJ 0311002, 5sk. Plocha je navrhovaná severozápadne od okraja zastavaného územia obce, v k.ú. Leles. V návrhu Zmien a doplnkov č.2 je požiadavka navrhnuť územie plochy športu a rekreácie, technickú infraštruktúru, ochrannú a izolačnú zeleň. Lokalita bude prístupná z obce po existujúcich miestnych komunikáciách obce ale aj z cesty Kráľovský Chlmec - Veľké Kapušany na západnom okraji lokality. Parkovisko aj prístupová cesta napojená od cesty K. Chlmec - V. Kapušany sú navrhnuté a schválené v platnom územnom pláne kapacita je 130 parkovacích miest, ktorá sa spresní pri spracovávaní podrobnejšej projektovej dokumentácie. Navrhovaný areál pre šport a rekreáciu bude realizovaný na parcelách s charakterom orná pôda. Tento navrhovaný areál pre šport a rekreáciu, adekvátne služby, technickú infraštruktúru - inžinierske siete, ochrannú a izolačnú zeleň - z hľadiska stavby a svojej prevádzky nie je zdrojom negatívnych vplyvov na životné prostredie. Realizácia predmetného návrhu nebude negatívne ovplyvňovať žiadnu zo zložiek životného prostredia, pričom dlhodobé pozitíva prevažujú nad krátkodobými negatívami počas výstavby. Objekty tohto areálu majú charakter občianskej vybavenosti a služieb – budú tu objekty prevádzkovej budovy, šatní, hygieny, kryté aj otvorené bazény, detské ihriská, zelené plochy, budovy pre technické a technologické zariadenia, budovy pre rôzne druhy služieb. Vykurovanie budov objektov bude plynové alebo iných alternatívnych zdrojov. V k.ú. obce sa nachádzajú chránené územia, ktoré obmedzujú obec v rozvoji. Pozdĺž hraníc zastavaného územia obce sa nachádza Chránené vtáčie územie Medzibodrožie. V južnej, západnej a

severnej časti je hranica Chránenej krajinej oblasti Latorica, vo východnej časti je hranica prieskumného územia Beša a Pavlovce nad Uhom. V daných územiach je z hľadiska ochrany prírody a krajiny obmedzená stavebná činnosť.

Návrh je riešený tak, aby nedochádzalo k narúšaniu ucelených honov a nestážovalo obhospodarovanie PP, jej delením a drobením nevhodných na obhospodarovanie poľ. mechanizmom.

Z týchto dôvodov nebolo možné navrhnúť inú plochu pre navrhované funkčné využitie, nebolo možné uvažovať s inou alternatívou riešenia - Alt.0.

Záber bol navrhnutý len v najnevyhnutnejšej miere tak, aby došlo k logickému zarovnaniu a doplneniu zastaveného územia bez podstatných zásahov do hospodárenia na poľnohospodárskej pôde.

Podrobné zdôvodnenie navrhovaného riešenia záberu pôdneho fondu je v samostatnej textovej časti a tabuľkovej časti: Vyhodnotenie perspektívne využitie poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely a v grafickej prílohe (výkres č. 8a, 8b).

1.2 Zhodnotenie urbanistického rozvoja podľa jednotlivých urbanistických priestorov - doplnenie a úprava záberov podľa ZaD č.2/2020

Perspektívne použitie pôdy mimo zastavané územie k 1.1.1990:

Záber č. 70

Urbanistický priestor sa nachádza v katastrálnom území Leles, mimo zastavané územie k 1.1.1990. V urbanistickom priestore sú navrhnuté plochy pre rekreáciu a šport, cestovný ruch, občiansku vybavenosť, technická vybavenosť (R+Š). Lokalita sa nachádza na súkromných pozemkoch na poľnohospodárskej pôde. V lokalite sú vykonané žiadne investičné zásahy.

Časť lokality č. 70 sa nachádza na najkvalitnejšej chránenej poľnohospodárskej pôde (BPEJ 0311002 (5), v zmysle § 12 zákona č. 57/2013 o ochrane a využívaní PP a nariadenia NV SR č.58/2013 Z.z.. Záber je vo výmere 10,5316 ha.

Celkový záber pôdy je 28,0276 ha.

Záber č. 70

Urbanistický priestor sa nachádza v katastrálnom území Leles, mimo zastavané územie k 1.1.1990. V urbanistickom priestore sú navrhnuté pre občiansku vybavenosť a agroturistiku (OV+AG). Lokalita sa nachádza na súkromných pozemkoch na poľnohospodárskej aj nepoľnohospodárskej pôde. V lokalite nie sú vykonané žiadne investičné zásahy.

Celkový záber pôdy je 3,9182 ha, z toho nepoľnohospodárska pôda je vo výmere 1,9563 ha.

Koniec sprievodnej správy.

Humenné, 07.2020

Mgr. Jakub BOŠKO

2. TABUĽKOVÁ PRÍLOHA

2.1 Bilancia predpokladaného odňatia PP a LP

2.1.1 mimo zastavané územie: tab. č.1

2.2 Rekapitulácia – celkový záber PP a LP: tab. č. 2

Bilancia predpokladaného použitia PP a LP na nepoľnohospodárske využitie - mimo zastavané územie**ZaD č.2 /2020 ÚPN obce Leles**

číslo lok.	Návrh funk. využitia	Obec kat. územie	Výmera lokality celkom (ha)	Predpokladaná výmera poľn.pôdy			zariadenia, závlahy, odvodnenia	Hydromel. zariadenia, závlahy, odvodnenia	Etapa výstavby	Užívateľ vlastník pôdy	Iná výmera		Výmera najkvalitnejšej poľnohospod. pôdy v k.ú. (ha)	Iná informácia
				spolu (ha)	z toho						Výmera lesných pozemkov (ha)	Výmera nepoľn. pôdy (ha)		
					BPEJ	S K								
mimo zastavané územie													tab. č.1	
70	R+Š	Leles	28,0276	17,4960	0394004	8	17,4960		1.	súkr.				
				10,5316	0311002	5	10,5316		1.			10,5316	ALT.0	
71	OV + AG	Leles	3,9138	1,7240	0394004	8	1,7240		1.	súkr.		1,9563		
				0,2335	0359201	7	0,2335							
			31,9414	29,9851				0,0000			0,0000	1,9563	10,5316	
		OV - občianska vybavenosť					Alt. 0	pri návrhu neexistuje iné alternatívne riešenie						
		AG - agroturistika												
		R - rekreácia												
		Š - šport, cestovný ruch												

Bilancia predpokladaného použitia PP a LP na nepoľnohospodárske využitie			
Rekapitulácia: ZaD č. 2/2020			tab.č.2
LELES	V zastavanom území (ha)	Mimo hranice súčasne (ha)	Spolu (ha)
Výmera celkom	0,0000	31,9414	31,9414
z toho: PP	0,0000	29,9851	29,9851
z toho:			
orna pôda	0,0000	28,0276	28,0276
záhrady	0,0491	0,0000	0,0491
TTP	0,0000	1,9575	1,9575
nepoľnohospodárska pôda	0,0000	1,9563	1,9563
z toho:najkvalitnejšia poľnohospod. pôda	0,0000	10,5316	10,5316
Rekapitulácia lesných pozemkov:			
	V zastavanom území (ha)	Mimo hranice súčasne (ha)	Spolu (ha)
Celkový záber LP:	0,0000	0,0000	0,0000