

Obec Cestice
Obecný úrad 89, 044 71 Cestice

Územný plán obce Cestice
Zmeny a doplnky 2017
/ návrh na prerokovanie /



Obstarávateľ:
Obec Cestice, štatutárny zástupca:
Ing. Robert Grešo, starosta

Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD:
Ing. arch. Vladimír Debnár reg. č. 294; Ul. Na vyhlíadke 8, 080 05 Prešov,

Spracovateľ:
Územného plánu obce Cestice, Zmeny a doplnky 2017:
Ing. arch. Marián Ferjo, SKA – AA

OBSAH:

I: Textová časť:

- A : Základné údaje
- B : Návrh riešenia Územného plánu obce Cestice Zmeny a doplnky 2017
- C: Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde
- D: Závazná časť schváleného Územného plánu obce Cestice, Zmeny a doplnky 2017 vrátane schémy záväzných častí a verejnoprospešných stavieb

II: Grafická časť:

- 1 – Urbanistický návrh katastra obce M 1:10 000
 - 2 - Prvky kostry ekologickej stability katastrálneho územia
 - 7 – Výkres perspektívneho využitia PP na nepoľnohospodárske účely
- Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Poznámka:

ÚPN obce Cestice, Zmeny a doplnky 2017 je spracovaný v grafickej časti formou priesvitiek na priesvitky grafickej časti ÚPN obce Cestice v znení zmien a doplnkov 2009,
(právny stav ku dňu schválenia ÚPN ÚPNO Cestice, Zmeny a doplnky 2017).

I. TEXTOVÁ ČASŤ

A. Základné údaje

A.1 Identifikačné údaje:

Názov ÚPD:	Územný plán obce Cestice, Zmeny a doplnky 2017
Názov obce:	Obec Cestice
Štatutárny zástupca:	Robert Grešo, starosta
Kód obce:	521272
Okres:	806– Košice, okolie
Kraj:	8 – Košický
Obstarávateľ:	Ing. arch. Vladimír Debnár, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, č. reg. 294
Spracovateľ:	Ing. arch. Marián Ferjo, AA SKA

A.2 Dôvod obstarania Územného plánu obce Cestice, Zmeny a doplnky 2017

Obec Cestice ako orgán územného plánovania, obstaráva Územný plán obce Cestice, Zmeny a doplnky 2017 (**d'alej len ÚPNO Cestice, Z a D 2017**) z vlastného podnetu.

Dôvodom obstarania ÚPNO Cestice, Z a D 2017 je zmena územnotechnických predpokladov, na základe ktorých bola riešená pôvodná koncepcia priestorového usporiadania funkčných plôch výroby a funkčných plôch rodinných domov. Zmena spočíva v návrhu rozšírenia funkčnej plochy výroby na ploche vymedzenej hranicou výhľadovej plochy priemyselnej výroby – III etapy rozvoja a v návrhu rozšírenia funkčných plôch rodinných domov na výhľadových plochách pre rozvoj funkčných plôch rodinných domov.

A.3 Hlavné ciele a problémy, ktoré rieši ÚPNO Cestice, Z a D 2017

Cieľom obstarania Územného plánu obce Cestice, Zmeny a doplnky 2017 je spoločenská dohoda štátnej správy, regionálnej samosprávy, miestnej samosprávy, právnických osôb a verejnosti o zmene priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce Cestice zmenou časti funkčnej plochy poľnohospodárskej pôdy na funkčnú plochu priemyselnej výroby (v doterajšom ÚPNO Cestice v znení zmien a doplnkov značená ako výhľad - III. etapa rozvoja funkčnej plochy priemyselnej výroby a o zmene časti poľnohospodárskej pôdy na funkčnú plochu rodinných domov.

Problémy, ktoré ÚPNO Cestice, Z a D 2017 rieši, sú nasledovné:

- problém rozsahu funkčnej plochy priemyselnej výroby vrátane návrhu koncepcie dopravného prístupenia a verejného technického vybavenia, zmenou funkčnej plochy poľnohospodárskej pôdy
- problém zmeny časti poľnohospodárskej pôdy na funkčnú plochu rodinných domov v dotyku s existujúcou zástavbou rodinných domov

A.4. Vyhodnotenie doterajšieho ÚPNO Cestice v znení zmien a doplnkov

ÚPNO Cestice bol schválený Obecným zastupiteľstvom Cesticami uznesením č. 44/2003 zo dňa 20.11. 2003. Závazná časť Územného plánu obce Cestice je vyhlásená VZN obce Cestice č. 10/20.11.2003.

ÚPNO Cestice, Z a D 2009, bol schválený Obecným zastupiteľstvom Cesticami uznesením č.136/09 zo dňa 16.06.2009. Závazná časť Územného plánu obce Cestice je vyhlásená VZN obce Cestice č.137/09

Územný rozvoj obce je od doby schválenia ÚPNO Cestice v znení zmien a doplnkov koordinovaný podľa regulatívov záväznej časti ÚPNO Cestice v znení zmien a doplnkov. Celková koncepcia priestorového usporiadania a funkčného využitia plôch na území obce Cestice je nastavená na prognózovaný počet cca 900 obyvateľov do roku 2015, bez výraznejších disproporcií v dodržiavaní záväzných regulatívov v procese územného rozvoja obce.

V Územnom pláne obce Cestice v znení zmien a doplnkov sú rozvojové funkčné plochy priemyselnej výroby navrhnuté na severnom okraji i katastrálneho územia obce, v priestore medzi cestou I/50 a pôvodným zastavaným územím obce. Po takmer deviatich rokoch od schválenia ÚPNO Cestice v znení zmien a doplnkov je možné konštatovať, že predpoklad rozvoja funkčnej plochy priemyselnej výroby - I. a II. etapa – stagnuje, napriek existencii

právoplatných stavebných povolení na technické vybavenia územia, vnútroareálové komunikácie a úpravu križovatky ciest I/50 a III/ 3314. Predbežný záujem strategických investorov do oblasti priemyselnej výroby a informačných technológií o umiestnenie strategickú investíciu na k. ú. Cestice, si vyžaduje rozsiahly záber poľnohospodárskej pôdy, čo doterajší ÚPNO Cestice v znení zmien a doplnkov neumožňuje.

Tendencia územného rozvoja obce, hlavne funkcia bývania, sa posúva na severovýchodný okraj súčasne zastavaného územia obce, kde doterajší ÚPNO Cestice v znení zmien a doplnkov rieši výhľadové plochy na rozvoj funkcie bývania. Bez nevyhnutných zmien a doplnkov záväznej časti ÚPNO Cestice v znení zmien a doplnkov, doterajší ÚPN obce Cestice nebude plniť funkciu účinného nástroja na koordináciu územného rozvoja funkčných plôch priemyselnej výroby a bývania v rodinných domoch.

A.5. Údaje o súlade riešenia ÚPNO Cestice Z a D 2017 so Zadaním pre ÚPNO Cestice

Zadanie pre ÚPNO Cestice je schválené Obecným zastupiteľstvom Cestice uznesením č. 46/2007 zo dňa 06.12.2007.

Podľa Zadania pre ÚPNO Cestice je prognózovaný počet obyvateľov k roku 2025 884 obyvateľov.

ÚPNO Cestice, Z a D 2017 rieši zväčšenie rozsahu funkčných plôch rodinných domov pre nezmenený prognózovaný počet obyvateľov cca 884. Od roku schválenia ÚPNO Cestice v znení zmien a doplnkov sa predpoklad rozvoja funkcie bývania v rodinných domoch na navrhnutých funkčných plochách nenapĺňa z dôvodu komplikovaných majetkových vzťahov a rozvoj bývania má tendencie presunúť sa na východný okraj súčasne zastavaného územia. ÚPNO Cestice, Z a D 2017 je v súlade s požiadavkami na riešenie ÚPNO Cestice, uvedenými v kapitolách Zadania pre ÚPN obce Cestice.

A.6. Údaje o súlade riešenia so záväznou časťou ÚPN VÚC Košického kraja

Väzby priestorového usporiadania časti katastrálneho územia obce Cestice riešeného v návrhu ÚPNO Cestice Z a D 2017 na územie príslušných katastrálnych území obcí, sú v súlade s Územným plánom veľkého územného celku Košický kraj, v znení nariadenia vlády SR č. 281/1998 Z. z. ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu veľkého územného celku Košický kraj, v znení Všeobecne záväzného nariadenia Košického samosprávneho kraja č. 2/2004, v znení Všeobecne záväzného nariadenia Košického samosprávneho kraja č. 10/2009, v znení Všeobecne záväzného nariadenia Košického samosprávneho kraja č. 6/2014 a v znení Všeobecne záväzného nariadenia Košického samosprávneho kraja č. 18/2017.

A.7. Údaje o použitých podkladoch

Podkladmi pre spracovanie návrhu ÚPNO Cestice Z a D 2017 sú:

- ÚPNO Cestice, Z a D 2009, schválený Obecným zastupiteľstvom Cesticami uznesením č.136/09 zo dňa 16.06.2009, ktorého záväzná časť je vyhlásená VZN obce Cestice č.137/09
- ÚPN VÚC KSK v znení zmien a doplnkov 2004; 2009; 2017
- Požiadavky obce Cestice na riešenie ÚPNO Cestice Z a D 2017

B. Návrh riešenia ÚPNO Cestice, Z a D 2017

B.1 Popis riešenia ÚPNO Cestice, Z a D 2017

B.1.1 Zmena funkčnej plochy poľnohospodárskej pôdy na pozemkoch KNC 2009; 2094; 2096; 2079; 2100 na funkčnú plochu priemyselnej výroby – III. etapa - lokalita č. 1

Podľa doterajšieho ÚPNO Cestice v znení zmien a doplnkov sú pozemky KNC 2009; 2094; 2096; 2079; 2100 súčasťou výhľadovej funkčnej plochy priemyselnej výroby – III etapa.

Návrh ÚPNO Cestice, Zmeny a doplnky 2017 mení časť poľnohospodárskej pôdy na funkčnú plochu priemyselnej výroby (nezávadné odvetvia ťažkého priemyslu, ľahký priemysel) o výmere 655317 m². Funkčné využitie navrhovanej funkčnej plochy priemyselnej výroby je limitované ochranným pásmom rýchlostnej cesty R2 – 100m od osi príľahlého jazdného pruhu, cesty I/50 – 50 m od osi príľahlého jazdného pruhu a ochranným pásmom lokálnych hydrických biokoridorov.

Verejnú dopravnú a technickú vybavenie navrhovanej funkčnej plochy priemyselnej výroby :

Doprava:

Navrhovaná funkčná plocha priemyselnej výroby je dopravne prístupná z cesty I/50 úrovňovou stykovou križovatkou s obojstrannými odbočovacími pruhmi. Poloha križovatky na smerovo nerozdelenej ceste I/50 je 500 m od križovatky cesty I/50 s účelovou prístupovou komunikáciou k penziónu musí zodpovedať kritériám na vzdialenosti križovatiek na cestných komunikáciách podľa STN..

Zásobovanie pitnou vodou :

Funkčná plocha priemyselnej výroby bude zásobovaná pitnou vodou z prívodného vodovodu pripojeného na vodovod Drienovec – Košice a vnútroareálovým vodovodom, prepojeným s vnútroareálovým vodovodom pre etapu I. a II. povoleným OÚŽP Košice okolie Rozhodnutím č. 2010/00020 zo dňa 13.1.2010, bez akumulácie pitnej vody vo vnútroareálovom vodojeme. Požiarna voda bude zabezpečená z požiarnej nádrže cez požiarne čerpaciu stanicu a cez rozvodné potrubia D160.

Odvádzanie splaškových vôd:

Odvádzanie splaškových vôd, tvorených na navrhovanej funkčnej ploche priemyselnej výroby je navrhnuté gravitačnou splaškovou kanalizáciou DN 300, zaústenej do vnútroareálovej ČOV, povolenej Rozhodnutím OÚŽP Košice okolie, č. 2009/02450 zo dňa 26.11.2009.

Nakladanie s dažďovými vodami:

Dažďové vody zo spevnených plôch a striech budúcich stavieb budú odvádzané cez odlučovače ropných látok a dažďové nádrže s primeraným zadržaním dažďových vôd do vsakovacích blokov a do existujúcich vodných tokov, lemujúcich funkčnú plochu po je západnom a východnom okraji.

Zásobovanie elektrickou energiou:

Zásobovanie elektrickou energiou navrhovanej funkčnej plochy bude riešené rozvodmi NN z navrhovaných kioskových trafostaníc pripojených VN prípojkami 22 kV z existujúceho vedenia VN 22 kV č. 217. Počet trafostaníc a ich menovitý výkon sa bude odvíjať od konkrétnej náplne navrhovanej funkčnej plochy.

Zásobovanie plynom:

Zásobovanie plynom navrhovanej funkčnej plochy priemyselnej výroby je riešené z RS veľkosti 2000 m³/hod. umiestnenej na funkčnej ploche priemyselnej výroby – II. etapa, cez STL rozvody D110-63 mm

Elektronické rozvody

Telekomunikačný kábel pre funkčnú plochu priemyselnej výroby je riešený z DLÚ umiestnenej na funkčnej ploche priemyselnej výroby – II. etapa.

Podrobné pripojovacie podmienky zariadení na funkčnej ploche priemyselnej výroby na existujúce technické vybavenie územia, budú určené jednotlivými správcami technického vybavenia územia.

B.1.2 Zmena časti funkčnej plochy poľnohospodárskej pôdy na funkčnú plochu rodinných domov – lokalita č.2

Podľa záväznej časti ÚPNO Cestice je na severovýchodnej hranici zastavaného územia obce riešená výhľadová funkčná plocha rodinných domov. Návrh ÚPNO Cestice, Z a D 2017 mení časť poľnohospodárskej pôdy výhľadovej plochy na funkčnú plochu rodinných domov. Navrhovaná funkčná plocha rodinných domov je vymedzená:

- Zo severu hranicou súčasne zastavaného územia
- Z východu – plánovanou trasou vodovodu Cestice – Komárovice
- Z juhu – existujúcou funkčnou plochou rodinných domov
- Zo západu – existujúcou funkčnou plochou rodinných domov

Verejné dopravné a technické vybavenie navrhovanej funkčnej plochy rodinných domov :

Doprava:

Funkčná plocha rodinných domov je dopravne sprístupnená navrhovanou verejnou komunikáciou funkčnej triedy C3, pripojenej na existujúce miestnej komunikácie.

Zásobovanie pitnou vodou:

Z verejného vodovodu

Odvádzanie splaškových vôd:

Do nepriepustných žúmp

Nakladanie s dažďovými vodami:

Dažďové vody zo spevnených plôch funkčnej plochy rodinných domov sú odvádzané cez retenčné nádrže do podlažia na budúcich pozemkoch rodinných domov.

Zásobovanie elektrickou energiou:

Zásobovanie rodinných domov na navrhovanej funkčnej ploche rodinných domov je navrhnuté elektrickými prípojkami NN z existujúceho vedenia NN umiestneného v koridore miestnej komunikácie.

Zásobovanie plynom:

Rozšírením STL plynovodu umiestneného v koridore plánovanej verejnej komunikácie, pripojeného na existujúci STL plynovod v obci.

Pripojovacie body technického vybavenia funkčnej plochy rodinných domov na existujúce technické vybavenie budú určené jednotlivými správcami technického vybavenia územia.

B.1.3 Zmena časti funkčnej plochy poľnohospodárskej pôdy na funkčnú plochu rodinných domov – lokalita č.3

Podľa záväznej časti ÚPNO Cestice je na východnej hranici zastavaného územia obce riešená výhľadová funkčná plocha rodinných domov. Návrh ÚPNO Cestice, Z a D 2017 mení časť poľnohospodárskej pôdy výhľadovej plochy na funkčnú plochu rodinných domov. Navrhovaná funkčná plocha rodinných domov je vymedzená:

- Zo severu hranicou existujúcou miestnou komunikáciou
- Z východu – plánovanou trasou vodovodu Cestice – Komárovice
- Z juhu – hranicou výhľadovej plochy
- Zo západu – existujúcou funkčnou plochou cintorína

Využitie funkčnej plochy je obmedzené ochranným pásmom cintorína 50 m od hranice oplotenia cintorína.

Verejné dopravné a technické vybavenie navrhovanej funkčnej plochy rodinných domov :

Doprava:

Funkčná plocha rodinných domov je dopravne sprístupnená navrhovanou verejnou komunikáciou funkčnej triedy C3, pripojenej na existujúcu miestnu komunikáciu.

Zásobovanie pitnou vodou:

Z verejného vodovodu

Odvádzanie splaškových vôd:

Do nepriepustných žump

Nakladanie s dažďovými vodami:

Dažďové vody zo spevnených plôch funkčnej plochy rodinných domov sú odvádzané cez retenčné nádrže do podlažia na budúcich pozemkoch rodinných domov.

Zásobovanie elektrickou energiou:

Zásobovanie rodinných domov na navrhovanej funkčnej ploche rodinných domov je navrhnuté elektrickými prípojkami NN z existujúceho vedenia NN umiestneného v koridore miestnej komunikácie.

Zásobovanie plynom:

Rozšírením STL plynovodu umiestneného v koridore plánovanej verejnej komunikácie, pripojeného na existujúci STL plynovod v obci.

Pripojovacie body technického vybavenia funkčnej plochy rodinných domov na existujúce technické vybavenie budú určené jednotlivými správcami technického vybavenia územia.

B.2 Úprava smernej časti schváleného ÚPNO Cestice v znení zmien a doplnkov

Vo vzťahu k popisu návrhu ÚPNO Cestice Z a D 2017 sa smerná časť ÚPNO Cestice v znení zmien a doplnkov upravuje v nasledovných kapitolách pôvodného textu :

Aaaaaaaaaa – pôvodný text

~~Aaaaaaaaaa~~ - vypustený text

Aaaaaaaaaa – doplnený text

1. Úpravy v kapitole 4

URBANISTICKO-ARCHITEKTOMCKÁ KONCEPCIA A KOMPOZÍCIA

4.1 Zásady urbanistickej koncepcie

Urbanistická štruktúra je viac uličná s prevládajúcou orientáciou sever - juh. Centrálny priestor tvorí zelený pás s objektmi kultúrneho domu s obecným úradom, požiarnej zbrojnice s poštovou a areál základnej školy s materskou školou.

Centrálnu vybavenosť dotvárajú areály troch sakrálnych stavieb. Obec má pohostinstvo, hostinec, dve predajne potravín, dva funkčné cintoríny a obradný priestor poslednej rozlúčky.

Špecifikom obce je pomerne vzdialená osada Dobogov - Rudolfove lazy, pozostávajúca z hospodárskeho dvora bývalých štátnych majetkov a obytnou zónou s minimálnou vybavenosťou.

V dostavbe obce sa rešpektuje jestvujúca urbanistická štruktúra a táto sa dopĺňa o zástavbu prelúk voľných uličných parciel, dostavbu časti voľnej plochy v južnej časti obce rodinnými domami, ďalej návrhom výstavby v koncových polohách (juhovýchod - sever) a ~~výhľadovo aj v severovýchodnej časti obce.~~ **a v severovýchodnej a východnej časti obce**

Nová zástavba rozširuje súčasnú uličnú sieť v intraviláne obce tak, že táto vytvára logickú väzbu s pôvodnou a zároveň uzatvára koncové obostavenie cestnej komunikácie.

Dostavba rodinných domov je členená nasledovne:

Lokalita	etapa výstavby	počet bytov
	priebežná	
	I	35
	II	15
	III	38
<i>Centrum</i>		06
		118
		124
<i>Lokalita 2</i>		30
<i>Lokalita 3</i>		5
<i>Spolu</i>		159

~~Výhľadová rezerva v koncovej severovýchodnej polohe je 36 pozemkov. Tento počet sice prekračuje súčasné potreby demografického vývoja obce, ale je perspektívny pre uspokojenie v súčasnosti nepredvídateľného rozvoja obce. Toto riešenie umocňuje súčasnú urbanistickú kompozíciu sídla, pričom efektívne dotvára osídlenie v rámci intravilánu obce.~~

Bývanie v osade Dobogov (Rudolfove lazy) sa kategorizuje na dožitie s postupným presunom jej obyvateľov do obce.

Vzhľadom na poľnohospodársky charakter obce sa pozemky navrhujú vo veľkosti 800 - 1400 m² tak, aby plnili aj funkciu samozásobovania rastlinnej a živočíšnej produkcie jej obyvateľov. Podľa

vykonaného prieskumu súčasného stavu a prerokovania zámerov obce sa navrhuje následná občianska vybavenosť obce:

- prístavba zasadačky a hygienického zariadenia Obecného domu s úpravou hlavného nástupu a parkovou úpravou;
- prístavba schodiska a hygienického zariadenia pre klubovňu na poschodí objektu hasičskej zbrojnice;
- dokompletovanie športového areálu (tribúna, šatne, hygienické zariadenia, bufet, bežecká dráha 100 m, tenisový dvorec, skokanský areál, volejbalový areál a parkovisko aut);
- dokompletovanie športovej vybavenosti školy o skokanský areál;
- vytvorenie centra voľného času na ploche bývalej športovej strelnice (objekt požičovne a občerstvenia, volejbalové ihrisko, minigolf, možnosť kultúrnych vystúpení, spoločenské posedenie pri ohnisku, diskotéty);
prípadné požiadavky na obchodnú vybavenosť a služby môžu byť realizované v rámci zástavby rodinných domov,

Podnikateľská zóna je navrhnutá vo väzbe na areál bývalého štátneho majetku a prístupovú štátnu cestu do obce – v severnej a severovýchodnej časti katastrálneho územia obce na funkčných plochách priemyselnej výroby – I.II. III. etapa.

2. Úpravy v kapitole 5.

Obyvateľstvo, pracovné príležitosti, bytový fond

5.1. Obyvateľstvo

Predpokladaný výhľadový počet obyvateľov:

Rok	Počet obyvateľov
2010	800 ~ 850
2015	850 – 900
2025	900

5.4. Bytový fond

V roku 2001 reprezentovalo bytový fond 216 trvalo obývaných bytov v roku 1991 -2008), z toho v Dobogove 30. Priemerná obložnosť v roku 2000 bola 3,7 obyvateľov/byt

V návrhu sa vychádza z nárastu počtu obyvateľov a zníženia obložnosti na 3,46. Počet stavebných parciel treba sa navrhuje v dostatočnom počte tak, aby vznikla ponuka

Výhľadová potreba bytov:

Rok	2010	2015	2025
Byty	235 – 250	250 – 265	260
Prírastok bytov		+15	+10
Potreba stav parciel	27 – 42	42 – 57	10

Byty sú navrhnuté formou RD podľa týchto zásad:

- využiť disponibilné prieluky,
- využiť rozsiahle záhrady v intraviláne obce,
- obstať jednostranne zastavané ulice,
- novými obytnými okrskami dotvoriť územnú štruktúru obce.

Navrhovaný počet stavebných pozemkov rieši predpokladanú potrebu do roku 2015; 2025 rezervné a výhľadovo plochy naznačujú výhľadový vývoj obce po časovom horizonte riešenia.

Potenciál funkčných plôch rodinných domov vysoko prekračuje očakávané potreby bytov pre prognózovaný počet obyvateľov obce do roku 2025

**3. Úpravy v kapitole 11.
Ochrana prírody a tvorba krajiny**

C. Zóna pre poľnohospodársku činnosť

Sú to plochy ~~Je tvorená produkčnými plochami~~ poľnohospodárskej pôdy mimo zastavané územie obce, vrátane existujúcich a plánovaných hospodárskych dvorov. Táto zóna má nízky stupeň ekologickej stability. Sú to prevažne veľkoplošné parcely ornej pôdy, ktoré tvoria až 90% rozlohy kú. Vegetácia na ornej pôde je následkom intenzívnej poľnohospodárskej veľkovýroby použitím priemyselných hnojív a herbicídov podstatne ochudobnená.

Návrh na dokončovanie zelene poľnohospodárskej zóny:

osadiť sprievodnú zeleň okolo trvalých poľných ciest,

neobhospodarované plochy zalesniť - vytvoriť remízky,

dosadiť izolačnú zeleň okolo poľnohospodárskeho dvora Dobogov

riešiť izolačnú zeleň ako súčasť plánovaných areálov hospodárskych dvorov

C. 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 Cestice ako orgán územného plánovania, obstaráva Územný plán obce Cestice, Zmeny a doplnky 2017 (ďalej len ÚPNO Cestice, Z a D 2017) z vlastného podnetu.

Obec Cestice ako orgán územného plánovania, obstaráva Územný plán obce Cestice, Zmeny a doplnky 2017 (ďalej len ÚPNO Cestice, Z a D 2017) z vlastného podnetu.

Dôvodom obstarania ÚPNO Cestice, Z a D 2017 je zmena územnotechnických predpokladov, na základe ktorých bola riešená pôvodná koncepcia priestorového usporiadania funkčných plôch výroby a funkčných plôch rodinných domov. Zmena spočíva v návrhu rozšírenia funkčnej plochy výroby na ploche vymedzenej hranicou výhľadovej plochy priemyselnej výroby – III etapy rozvoja a v návrhu rozšírenia funkčných plôch rodinných domov na výhľadových plochách pre rozvoj funkčných plôch rodinných domov.

Cieľom obstarania Územného plánu obce Cestice, Zmeny a doplnky 2017 je spoločenská dohoda štátnej správy, regionálnej samosprávy, miestnej samosprávy, právnických osôb a verejnosti o zmene priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce Cestice zmenou časti funkčnej plochy poľnohospodárskej pôdy na funkčnú plochu priemyselnej výroby (v doterajšom ÚPNO Cestice v znení zmien a doplnkov značená ako výhľad - III. etapa rozvoja funkčnej plochy priemyselnej výroby a o zmene časti poľnohospodárskej pôdy na funkčnú plochu rodinných domov).

Problémy, ktoré ÚPNO Cestice, Z a D 2017 rieši, sú nasledovné:

- problém rozsahu funkčnej plochy priemyselnej výroby vrátane návrhu koncepcie dopravného sprístupnenia a verejného technického vybavenia, zmenou funkčnej plochy poľnohospodárskej pôdy
- problém zmeny časti poľnohospodárskej pôdy na funkčnú plochu rodinných domov v dotyku s existujúcou zástavbou rodinných domov

2. Širšie vzťahy:

Územie patrí do okresu Košice - okolie so spádovosťou do Moldavy nad Bodvou a ku krajskému mestu Košice; vo vzťahu k základnej vybavenosti čiastočne aj do Čečejevíc (školsťvo, zdravotníctvo, pošta).

Územný plán VÚC Košického kraja rieši nadradenú urbanistickú štruktúru a širšie územné vzťahy.

Zo záväznej časti ÚPN VÚC Košického kraja v znení zmien a doplnkov pre obec Cestice vyplýva:

- poloha obce na celoštátnej a nadregionálnej komunikačno - sídelnej osi v úseku Rožňava - Košice v oblasti dopravy a technického vybavenia územia povinnosť chrániť koridor cesty I/50 v rámci nadradenej cestnej siete v úseku cez k.ú., v rámci rozvoja železničnej dopravy chrániť priestory pre železničný dopravný koridor južného magistralného ťahu Moldava nad Bodvou - Košice na elektrifikáciu, v oblasti rozvoja nadradenej technickej infraštruktúry
- chrániť koridor na výstavbu prevodu vody Hornád - Bodva,
- chrániť koridor pre nadradenú líniovú stavbu vodovodu vodárenskej sústavy a to prívod s napojením na skupinový vodovod Košice na trase Cestice - Komárovec,
- pri využití územia chrániť koridory na rekonštrukciu alebo stavbu hrádzí na toku Ida po vyústenie do Cestického potoka;
- chrániť koridor pre preložku trasy VVN 400 kV a VVN 110 kV
- chrániť koridor pre rýchlostnú cestu R2

Z ekologického hľadiska sa navrhuje rozšírenie verejnej zelene v centrálnej časti obce a vytvorenie novej vo väzbe na odtokový kanál a areál voľného času, na východnej hranici obce v priestore športový areál - cintorín a na juhu aj ako zvuková izolácia voči železničnej trati.

3. Urbanistické riešenie:

3.1 Základná koncepcia územného rozvoja obce Cestice je zachovaná v zmysle Územného plánu obce z roku 2009. V pôvodnej urbanistickej štruktúre bude prebiehať proces dostavieb prelúk, stavebných úprav, nadstavieb a prístavieb k existujúcemu bytovému fondu.

Návrh zmien a doplnkov 2017 nemá zásadný vplyv na koncepciu verejného technického vybavenia územia, riešenú v doterajšom ÚPN obce Cestice.

3.2 Návrh ÚPN obce Cestice, Z a D 2017 rieši:

- Zmenu funkčnej plochy poľnohospodárskej pôdy na pozemkoch KNC 2009; 2094; 2096; 2079; 2100 na funkčnú plochu priemyselnej výroby – III etapa – lokalita č. 1
Mení časť poľnohospodárskej pôdy na funkčnú plochu priemyselnej výroby (nezávadné odvetvia ťažkého priemyslu, ľahký priemysel) o výmere 655317 m². Funkčné využitie navrhovanej funkčnej plochy priemyselnej výroby je limitované ochranným pásmom rýchlostnej cesty R2 – 100m od osi príslušného jazdného pruhu, cesty I/50 – 50 m od osi príslušného jazdného pruhu a ochranným pásmom lokálnych hydrických biokoridorov.
- Zmenu časti funkčnej plochy poľnohospodárskej pôdy na funkčnú plochu rodinných domov – lokalita č.2
Mení časť poľnohospodárskej pôdy výhľadovej plochy na funkčnú plochu rodinných domov. Navrhovaná funkčná plocha rodinných domov je vymedzená:
Zo severu hranicou súčasne zastavaného územia
Z východu – plánovanou trasou vodovodu Cestice – Komárovce
Z juhu – existujúcou funkčnou plochou rodinných domov
Zo západu – existujúcou funkčnou plochou rodinných domov
- Zmenu časti funkčnej plochy poľnohospodárskej pôdy na funkčnú plochu rodinných domov – lokalita č.3
Mení časť poľnohospodárskej pôdy výhľadovej plochy na funkčnú plochu rodinných domov. Navrhovaná funkčná plocha rodinných domov je vymedzená:
Zo severu hranicou existujúcou miestnou komunikáciou
Z východu – plánovanou trasou vodovodu Cestice – Komárovce
Z juhu – hranicou výhľadovej plochy
Zo západu – existujúcou funkčnou plochou cintorína
Využitie funkčnej plochy je obmedzené ochranným pásmom cintorína 50 m od hranice oplotenia cintorína

4. Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov navrhovaných na poľnohospodárskej pôde z hľadiska uplatnenia zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy.

4.1 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 Cestice, Z a D 2017 nasledovne:

4.2 ÚPN obce Cestice, Z a D 2017 navrhuje perspektívny záber PP pre účel rozvoja funkcie priemyselnej výroby na funkčnej ploche v priestorovej, funkčnej a dopravnotechnickej väzbe na plánované funkčné plochy priemyselnej výroby I.II. etapa. Priestor pre územný rozvoj priemyselnej výroby vymedzený

cestou I/50 a rýchlostnou cestou R2 je z hľadiska urbanistických vzťahov na obytné územie obce Cestice logický.

Slabšou stránkou návrhu územného rozvoja predmetnej funkcie priemyselnej výroby je nevyhnutnosť záberu najkvalitnejšej pôdy v katastri obce. Z hľadiska zásad ochrany PP majú mať investičnú prioritu lokality mimo najkvalitnejších BPEJ v katastri.

Do najkvalitnejšej BPEJ v katastri zasahujú výmerou 17,35 ha, čo je cca 24% z celkovej výmery perspektívneho záberu PP.

Lokalita č.1 - funkčná plocha priemyselnej výroby	64,1 ha
Lokalita č.2 – funkčná plocha rodinných domov	6,5 ha
Lokalita č.3 – funkčná plocha rodinných domov	7,01 ha
Celkový navrhovaný perspektívny záber PP	77,61 ha
Z toho:	
v zastavanom území obce k 1.1.1990	4,36 ha
mimo zastavané územie obce	73,25 ha

Zoznam najkvalitnejších pôd podľa BPEJ v k. ú. Cestice:

0411002; 0412003; 0527003; 0550002*; 0550202 ;0550212 ;0551003

Pozn: * - najkvalitnejšia PP v katastri obce podľa BPEJ navrhnutá na perspektívny záber pre stavebné zámery a iné návrhy

Spracoval: Ing. arch. Marián Ferjo
November 2017

Územný plán obce Cestice, Zmeny a doplnky 2017 Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Žiadateľ: Obec Cestice,

štatutárny zástupca: Ing. Robert Grešo, starosta obce

odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD:

Ing. arch. Vladimír Debnár, reg. č. 294, Urban Planning, s.r.o. Ul. Na vyhliadke 8, 080 05 Prešov

Spracovateľ: Ing. arch. Marián Ferjo, AA SKA

Kraj: Prešovský

Obvod: Prešov

Dátum: November 2017

Lok. č.	K.ú.	Funkčné využitie	Výmera lokality spolu v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy		Užívateľ PP	HMZ odvodnenie	Časová etapa realizácie	Iná informácia	
				spolu v ha	z toho					
					skup/kód BPEJ					výmera v ha
Č.1	Cestice	Priemyselná výroba	64,1	64,1	6/0557002 5/0550002* 6/0557202	39,50 13,00 11,60	SHR	Nie	neurčená	
Č.2	Cestice	RD	6,5	6,5	6/0557002 ZÚO	4,80 1,70	SHR	Nie	neurčená	
Č.3	Cestice	RD	7,01	7,01	ZÚO 5/0550002*	2,66 4,35	SHR	Nie	neurčená	
Spolu			77,61	77,61		77,61				

Pozn: * - najkvalitnejšia PP v katastri obce podľa BPEJ

D. Závazná časť Územného plánu obce Cestice, Zmeny a doplnky 2017

Závazná časť Územného plánu obce Cestice v znení zmien a doplnkov sa mení a dopĺňa takto:

Vysvetlivky:

Abababab - pôvodný text

~~Abababab~~ - vypustený text

Abababab - doplnený text

V kapitole 1 - Závazné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia sa menia a dopĺňajú nasledovné regulatívy:

1.2 Širšie vzťahy

Širšie vzťahy pre obec Cestice sú riešené v ÚPN VÚC Košického kraja **v znení zmien a doplnkov**. Závazné regulatívy a urbanistické princípy, ktoré konkrétne z neho pre riešenie ÚPN obce Cestice **v znení zmien a doplnkov** vyplývajú sú:

- v oblasti dopravy
 - chrániť koridor ~~pre cestu~~ cesty I/50, **pre** rýchlostnú cestu R2 a ~~pre vymedzenie polohy~~ **priestor plánovaného** mimoúrovňového križenia ciest R2 – III/050183-3461 v rámci nadradenej cestnej siete
 - v rámci rozvoja železničnej dopravy chrániť priestory pre železničný dopravný koridor južného magistralného ťahu Moldava nad Bodvou - Košice na elektrifikáciu a ~~koridor pre vysokorýchlostnú trať VRT~~

1.4.1.1 Závazné funkčné regulatívy

1.4.1.1.2 Výrobná zóna pre poľnohospodársku výrobu

Zónu pre poľnohospodársku výrobu tvoria ~~2~~ existujúce poľnohospodárske dvory a **produkčné plochy poľnohospodárskej pôdy mimo zastavané územie obce Cestice**. V tejto zóne sa povoľuje poľnohospodárska výrobná činnosť, skladovacia a obslužná činnosť **v stavbách na to určených**, súvisiaca s poľnohospodárskou rastlinnou a živočíšnou výrobnou činnosťou

1.4.1.1.2.1: Výrobná zóna pre priemyselnú výrobu

Zónu tvoria ~~navrhovaná~~ **navrhované funkčná funkčné plocha plochy** priemyselnej výroby - **I. II. III. etapa** - v **severnej a severovýchodnej** časti katastrálneho územia obce. ~~V tejto zóne sa povoľuje~~ **Hlavnou funkčnou náplňou výrobnéj zóny je** výrobná činnosť **nezávadných odvetví ťažkého priemyslu a ľahkého priemyslu**, činnosť neproduktujúca nebezpečný odpad v obore elektrotechniky, elektroniky, ~~ľahkej~~ strojárenskej výroby, logistiky, potravinárskej výroby, skladového hospodárstva netoxických látok, činnosť vývoja, výskumu, výrobných služieb. **Prípustnou funkčnou náplňou je a činnosť** občianskeho vybavenia súvisiaceho s hlavnou funkčnou náplňou funkčnej plochy priemyselnej výroby.

Nepripustnou funkciou je výroba toxických materiálov, výroba a služby produkujúce nebezpečný odpad, hluk, prach a vibrácie, skladovanie a spracovanie komunálneho a nebezpečného odpadu.

1.4.1.1.3 Plochy pre podzemné a nadzemné vedenia technickej infraštruktúry

- Pri umiestňovaní stavieb na funkčnej ploche priemyselnej výroby – **I.II.III. etapa**- v **severnej a severovýchodnej** časti k. ú. Cestice rešpektovať koridor a ochranné pásmo existujúceho vodovodu Medzev – Košice

1.4.1.1.3 Verejné dopravné zariadenia

- chrániť plochu pre mimoúrovňové križenie ciest – R2 a III/050183-3461
- chrániť plochu pre rozšírenie stykovej križovatky ciest I/50 a III/050183-3461
- chrániť plochu pre ~~stykovú~~ úrovňovú **priesečnú** križovatku cesty I/50 III/3461 a vnútroareálovej prístupovej komunikácie do funkčnej plochy priemyselnej výroby **I. II. etapa**
- chrániť plochu pre úrovňovú stykovú križovatku cesty I/50 a vnútroareálovej prístupovej komunikácie do funkčnej plochy priemyselnej výroby **III. etapa**

- rekonštruovať miestnu komunikáciu, ktorá spája obce Cestice a Komárovce (~~štátna cesta III/050183~~) **3461** v prieťahu obcou v kategórii S 6/40, v južnej časti obce (I. etapa výstavby):
- vybaviť obojstrannú autobusovú zastávku pri Obecnom dome (prieťah štátnej cesty III/05018) **3461** architektonicky vhodnými prístreškami,
- dobudovať hlavný peší ťah pozdĺž prieťahu cesty III/050183-**3461**- intravilánom,
- ~~nerealizovať v časti Dobogov z dôvodu hlukového pásma, žiadnu ďalšiu bytovú výstavbu.~~
- Dobudovať obojstranný peší chodník v centre obce smer sever – juh pozdĺž cesty III/050183-**3461**

2. Verejno-prospešné stavby

Na uskutočnenie verejno-prospešných stavieb možno podľa § 108 zák. č. 50/76 Zb. v znení zák. č. 262/92 Z.z. a nálezu Ústavného súdu SR č. 286/96 Z.z. **aktuálnych právnych predpisov** pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

Verejno -prospešnými stavbami sú:

8. Pešie chodníky pozdĺž miestnych komunikácií a cesty III/050183-**3461**

15. Rozšírenie stykovej križovatky ciest I/50 a III/ 050183-**3461**

18. Styková križovatka cesty I/50 a prístupovej komunikácie na funkčnú plochu priemyselnej výroby III. etapa

Ostatné regulatívy, uvedené v záväznej časti ÚPNO Cestice v znení zmien a doplnkov zostávajú bez zmien a doplnkov.

Príloha:

Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb