

ATELIÉR URBEKO s.r.o.

Konštantínova 3, 080 01 PREŠOV

Telefón:(051) 77220 71

mobil: 0905 371634

e-mail:urbeko.urbeko@gmail.com

L A D A

Územný plán obce

Zmeny a doplnky č.2

Spríevodná správa

Marec 2018

OBSAH:

Textová časť:

1. Základné údaje
 - 1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré sú predmetom riešenia
 - 1.2 vymedzenie riešeného územia
 - 1.3 Zoznam použitých podkladov
2. Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie
 - 2.1 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného využitia územia
 - 2.2 Dopravná infraštruktúra
 - 2.3 Technická vybavenosť územia
3. Navrhované zmeny a doplnky územného plánu
 - 3.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia
 - 3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien
 - 3.3 Základné údaje o navrhovaných kapacitách
 - 3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry
 - 3.5 Návrh technickej infraštruktúry
 - 3.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie
 - 3.7 Záväzné regulatívy
 - 3.8 Vyhodnotenie záberu PPF

Grafická časť:

Výkr.č. 2a - Komplexný urbanistický návrh riešeného územia - M=1:5000

Výkr.č. 4 - Komplexný urbanistický výkres + doprava - náložka M=1:2000

1. Základné údaje

Názov: Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu obce Lada

Obstarávateľ: Obec Lada
Ing. Stanislav Imrich, odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD a ÚPP

Spracovateľ: Ateliér URBEKO s.r.o.
Konštantínova 3, 080 01 Prešov
Ing.arch. Vladimír Ligus, AA SKA 1129
Jana Kačmariková

1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré sú predmetom riešenia

Hlavnými cieľmi Zmien a doplnkov č.2 Územného plánu obce Lada je aktualizovať územný plán o nové lokality pre výstavbu rodinných domov a verejnoprospešné stavby a prepracovanie záväznej časti územného plánu. Tento zámer vychádza z požiadaviek vlastníkov pozemkov o výstavbu v obci a investičných zámerov obce. Cieľom spracovania zmien a doplnkov územného plánu je riešiť funkčné využitie územia dotknutých lokalít, upresniť priestorové usporiadanie zástavby, posúdenie dopadu zmien na tvorbu a ochranu životného prostredia a ďalší rozvoj obce tak, aby navrhovaná výstavba bola v súlade s dlhodobým trvalo udržateľným rozvojom obce.

1.2 Vymedzenie riešeného územia

Riešeným územím zmien a doplnkov územného plánu je katastrálne územie obce, riešené lokality sa nachádzajú v zastavanom území obce a v nadväznosti na súčasne zastavané plochy.

1.3 Zoznam použitých podkladov

Na vypracovanie zmien a doplnkov č.2 územného plánu obce Lada boli použité nasledujúce podklady:

- ÚPN-O Lada(APS s.r.o., Prešov, 2000)
- Zmeny a doplnky č.1 ÚPN-O Lada (Ateliér Urbeko, s.r.o., 2011)
- požiadavky obce Lada a občanov na zmeny a doplnky územného plánu.

2. Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie

Platný územný plán obce Lada bol schválený obecným zastupiteľstvom uzn.č.41/2003 dňa 12.9.2003. Záväzná časť bola vyhlásená VZN 3/2003, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 13.10.2003. Aktualizovaný bol v roku 2012 Zmenami a doplnkami č.1, ktoré boli schválené 20.2.2012 uznesením OZ č. 85/2012 a ich záväzná časť vyhlásená VZN obce č. 1/2012, v ktorých sa riešila zmena priestorového usporiadania pôvodne navrhovaných funkčných plôch bývania v juhozápadnej časti obce a doplnenie súčasného stavu urbanistického využitia funkčných plôch rodinných domov v súčasne zastavanom území obce. V dokumentácii Zmien a doplnkov č.1 ÚPN-O boli zapracované záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia a prevzaté verejnoprospešné stavby, ktoré sa vzťahujú na riešené územia z ÚPN – VÚC Prešovský kraj, ktorý bol schválený uznesením vlády SR č. 268/1998 v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorého záväzná časť je vyhlásená VZN č.4/2004 v znení neskorších zmien a doplnkov. Vzhľadom na to, že pôvodný územný plán bol vypracovaný analógovou technikou, bola súčasťou ZaD č.1 digitalizácia aspoň základného výkresu, ktorý je najdôležitejší pre prax a potreby obce ako stavebného úradu.

Územný plán obce z roku 2003 stanovil základné funkčné využitie územia obce a regulatívy funkčného a priestorového rozvoja obce. Zmeny a doplnky č.1 v roku 2012 boli spracované za účelom aktualizácie územného rozvoja obce, súčasťou bola digitalizácia komplexného výkresu priestorového usporiadania a funkčného využitia zastavaného územia obce v mierke 1:2000. Predmetom riešenia bol návrh zmeny usporiadania funkčných plôch pre výstavbu rodinných domov, miestnych komunikácií a technického vybavenia územia s doplnením verejnoprospešných stavieb, a doplnenie územného plánu podľa Územného plánu VÚC Prešovský kraj v znení zmien a doplnkov 2009.

2.1 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného využitia územia

Podľa v súčasnosti platného územného plánu obce Lada sa obec rozvíja ako obytno - výrobné sídlo s hlavnou urbanistickou osou tvorenou prieťahom cesty I/18. Obytné plochy sa rozvíjajú najmä v juhozápadnej časti obce, v lokalite Úzke, výhľadovo aj pozdĺž cesty III. triedy vedúcej do Šarišskej Poruby. Zariadenia občianskej vybavenosti sú rozptýlené vo viacerých areáloch na území obce. Hlavný výrobný areál tvorí bývalý hospodársky dvor JRD v juhovýchodnej časti obce, navrhované plochy výroby sú v severovýchodnej časti obce vedľa cesty I. triedy. Priestorový rozvoj obce obmedzuje záplavové územie potoka Ladianka, trasa výhľadovej rýchlostnej cesty R4 a pásmo hygienickej ochrany hospodárskeho dvora.

2.2 Dopravná infraštruktúra

Nadradenú cestnú sieť na území obce tvorí cesta I/18 a cesty III. triedy č. 3434 a 3435, výhľadovo ja rýchlostná komunikácia R4. Rozvojové plochy obce sa nachádzajú buď v rámci alebo na okraji súčasne zastavaného územia obce a sú dopravne prístupné z ciest III. triedy a nadväzujúcich miestnych komunikácií. Železničná doprava je vedená severne od zastavaného územia obce v údolí Ladianky.

2.3 Technická vybavenosť územia

V obci sú vybudované základné druhy technickej infraštruktúry okrem splaškovej kanalizácie. Obecný vodovod je napojený na Východoslovenskú vodárenskú sústavu. Splašková kanalizácia má byť vybudovaná ako súčasť skupinovej kanalizácie s ČOV v obci Kapušany. Obec je elektrickou energiou napájaná z kmeňového 22 kV elektrického vedenia vysokého napätia vedúceho po južnom okraji obce. Obec je plynofikovaná, zemný plyn je privádzaný stredotlakovým privodným potrubím z regulačnej stanice Šarišská Poruba, trasa vysokotlakového plynovodu vedie južným okrajom obce.

3. Navrhované zmeny a doplnky územného plánu

3.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia

Územný plán obce bol spracovaný a schválený v súlade s ÚHZ, ktoré boli schválené obecným zastupiteľstvom uzn. č. 43/2000 dňa 22.9.2000 ako zadanie základného dokumentu pre smerovanie rozvoja obce, a so súborným stanoviskom z prerokovania návrhu územného plánu. Zmeny a doplnky č. 2 v súlade s týmto zadaním riešia zmeny využitia funkčných plôch v rámci súčasne zastavaného územia a v priamej nadväznosti naň, ktoré nemenia základnú urbanistickú koncepciu rozvoja obce stanovenú v pôvodnom územnom pláne. Navrhované zmeny ako aj pôvodný územný plán obce sú v súlade územným plánom Veľkého územného celku Prešovský kraj, schváleného uznesením vlády SR č. 268/1998, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Nariadením vlády SR č. 216/1998 Z.z., Zmien a doplnkov ÚPN VÚC Prešovského

kraja, schválených vládou SR a ich záväznej časti vyhlásenej Nariadením vlády SR č.679/2002 Z.z., Zmien a doplnkov 2004 ÚPN VÚC Prešovského kraja, schválených Zastupiteľstvom PSK uzn. č. 228 zo dňa 22. 06. 2004 a ich záväznej časti vyhlásenej VZN PSK č. 4/2004, Zmien a doplnkov ÚPN VÚC Prešovského kraja 2009, schválených Zastupiteľstvom PSK uzn. č. 588/2009 dňa 27.10.2009 a ich záväznej časti vyhlásenej VZN PSK č.17/2009, schválenej Zastupiteľstvom PSK uzn. č.589/2009 dňa 27.10.2009 a Zmien a doplnkov 2017, schválených Zastupiteľstvom PSK uzn. č. 525/2017 dňa 19.6.2017 a ich záväznej časti vyhlásenej VZN PSK č.60/2017, schválenom Zastupiteľstvom PSK uzn. č.526/2017 dňa 19.6.2017 s účinnosťou od 19.7.2017. V dokumentácii Zmien a doplnkov č.1 a č.2 ÚPN-O sú rešpektované záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia a prevzaté verejnoprospešné stavby, ktoré sa vzťahujú na riešené územia z ÚPN – VÚC Prešovský kraj, v znení zmien a doplnkov 2017.

Navrhované riešenie zmien územného plánu nadväzuje na dlhodobú koncepciu rozvoja obce zakotvenú v súčasnom územnom pláne. Dopĺňa a spresňuje využitie plôch v troch lokalitách, určených na zastavanie už v pôvodnom územnom pláne, v súlade s urbanistickým charakterom okolitého územia. Aktualizuje koncepciu rozvoja zariadení občianskej vybavenosti a vymedzenie verejnoprospešných stavieb. Spresňuje trasovanie úseku rýchlostnej komunikácie R4 vedúcu územím obce podľa dokumentácie na územné rozhodnutie. Grafickú časť územného plánu dopĺňa o riešenie funkčného využitia a priestorového usporiadania celého katastrálneho územia obce.

Do územného plánu sú doplnené aktuálne údaje o objektoch pamiatkovej ochrany, environmentálnych záťažoch, zosuvných územiach a radónovom riziku v riešenom území. V textovej časti je aktualizovaná aj časť týkajúca sa civilnej ochrany.

3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien

V rámci pôvodne navrhutej lokality na výstavbu rodinných domov Úzke na juhovýchodnom okraji obce je navrhnuté doplnenie plôch pre výstavbu na plochách pôvodných záhrad v dvoch častiach lokality - na jej severnom a juhovýchodnom okraji. Podobne je na stavebné pozemky určených viacero pôvodných záhrad existujúcej zástavby na území celej obce.

Posilnenie obytnej funkcie sídla sleduje aj druhý návrh, ktorým je výstavba rodinných domov v lokalite Suchá dolina, ktorá bola v pôvodnom územnom pláne vymedzené ako výhľadová plocha.

Menšie zmeny funkčného využitia pozemkov pre výstavbu objektov občianskej vybavenosti a výroby sú navrhnuté v rozptyle na území obce.

3.3 Základné údaje o navrhovaných kapacitách

Doplnením plôch pre výstavbu rodinných domov sa zvýši možnosť ich výstavby o cca 70 rodinných domov, čo zodpovedá súčasnému trendu rýchlejšieho znižovania obložnosti bytov aj v prímestských vidieckych obciach.

V územnom pláne už je zdokumentovaná potreba kapacít zariadení občianskej a technickej vybavenosti, súvisiaca s predpokladaným rastom počtu obyvateľov obce, preto nie je potrebné meniť koncepciu občianskej a technickej vybavenosti obce.

3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry

Riešené lokality sa nachádzajú v rámci alebo na okraji súčasne zastavaného územia obce. Dopravne budú napojené na existujúcu komunikačnú sieť obce predĺžením existujúcich a výstavbou nových miestnych komunikácií.

V navrhovaných zmenách a doplnkoch č. 2 je zapracovaná aktualizovaná trasa rýchlostnej komunikácie R4 na území obce podľa spracovaného projektu pre územné rozhodnutie tejto stavby. Do územného plánu sú zapracované aj cestné ochranné pásma a opatrenia na zvýšenie bezpečnosti premávky na ceste I. triedy.

Návrh dopravnej infraštruktúry obce je doplnený a dostavbu peších komunikácií pozdĺž ciest a výstavbu základných cyklistických komunikácií.

3.5 Návrh technickej infraštruktúry

Návrh zmien a doplnkov č. 2 nemení koncepciu a návrh technickej infraštruktúry, ktorú obsahuje územný plán obce. Dopĺňa jej výstavbu v plochách novo navrhovanej výstavby.

3.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Návrh zmien a doplnkov č. 2 nemení koncepciu starostlivosti o životné prostredie, ktorú obsahuje územný plán obce.

Navrhovaná zmena funkčného využitia územia v obci Lada neovplyvní negatívne kvalitu doterajšieho stavu životného prostredia v obci. Likvidácia tekutých odpadov bude výhľadovo zabezpečená splaškovou kanalizáciou s likvidáciou splaškov v ČOV Kapušany. Komunálny a separovaný odpad bude vyvážený zmluvným vývozcom. Vykurovanie bude zabezpečené ekologicky vhodnými palivami (zemný plyn, el.energia, biomasa).

Do územného plánu sa dopĺňa vymedzenie záplavového územia Ladianky a návrh protipovodňovej ochrany ochrannou hrádzou.

Navrhovanou výstavbou nebude dotknuté alebo negatívne ovplyvnené žiadne chránené územie, územie NATURA 2000 alebo biotop európskeho alebo národného významu. Územie leží v prvom stupni ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny.

3.7 Záväzné regulatívy

Navrhované zmeny a doplnky č. 2 územného plánu obce obsahujú komplexný nový návrh záväzných regulatívov územného rozvoja obce vrátane aktualizácie zoznamu verejnoprospešných stavieb.

3.8 Vyhodnotenie záberu PPF

Vyhodnotenie záberu PPF je spracované ako samostatná príloha zmien a doplnkov územného plánu.