



Zmeny a doplnky č.1 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE OHRADZANY Záväzná časť

Schvaľovacia doložka:

Označenie schvaľovacieho orgánu: Obecné zastupiteľstvo v Ohradzanych

Číslo uznesenia a dátum schválenia: 171/2022 a 172/2022 zo dňa 18.07.2022

Číslo VZN obce, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ZaD č.1 ÚPN obce : 2/2022

Oprávnená osoba: Andrea Kličová – starostka obce

Príloha: Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb

Júl 2022

Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN-O Ohradzany – Záväzná časť

+ schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb

Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN obce Ohradzany sú v záväznej časti vyznačené nasledovne:

čierny text – pôvodný text platného ÚPN-O

modrý text – ZaD č. 1 ÚPN-O

Záväzná časť Územného plánu obce Ohradzany sa mení a dopĺňa:

3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU

3.2. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch

3.2.1. Plochy bývania

Regulatív 3.2.1.3. sa mení:

- 3.2.1.3.** Na plochách novej bytovej výstavby, určenej pre rodinné domy, realizovať len rodinné domy a drobné stavby pri zohľadnení charakteru obce s maximálne jednou tretinou zastavaných plôch.
Na plochách novej bytovej výstavby, určenej pre bytové domy, realizovať len bytové domy, maximálne tri obytné podlažia so suterénom a drobné stavby pri zohľadnení charakteru obce s maximálne dvoma tretinami zastavaných plôch.

Regulatív 3.2.1.4. sa mení:

- 3.2.1.4.** Na území historického jadra obce je potrebné zachovávať primerané funkčné využitie, rešpektujúce hodnoty územia a kultúrnych pamiatok, dochovaný tradičný charakter zástavby a zachovanie výškového a hmotovo-priestorového usporiadania územia.

Regulatív 3.2.1.7. sa mení:

- 3.2.1.7.** Pri dostavbe a prestavbe existujúcej zástavby rešpektovať identitu prostredia, charakter obce a geomorfológiu s napojením pozemku na miestnu komunikáciu.

Dopĺňa sa regulatív 3.2.1.8.

- 3.2.1.8.** Navrhovaný bytový dom vo východnej časti obce, na parcele KN-C č. 372 riešiť s výškovým limitom max. 2 nadzemných podlaží so šikmou strechou s obytným podkrovím za podmienok zachovania dostatočného odstupu od Kostola Nanebovzatia Panny Márie a aby bytový dom hmotovo a architektonicky nenarúšal priestorové ako aj diaľkové pohľady na národnú kultúrnu pamiatku.

Dopĺňa sa regulatív 3.2.1.9.

- 3.2.1.9.** Do doby zrealizovania úpravy toku Ondavka je možná výstavba rodinných domov v prielukách v súčasne záplavovom území za podmienky zabezpečenia individuálnej protipovodňovej ochrany objektov na Q₁₀₀.
V prípade výstavby rodinných domov v blízkosti vodného toku Záhumienka je potrebné zabezpečiť individuálnu protipovodňovú ochranu objektov na Q₁₀₀.

3.2.2. Plochy občianskeho vybavenia

Regulatív 3.2.2.1. sa mení:

3.2.2.1 Plochy základného občianskeho vybavenia

- 3.2.2.1.1.** Sú určené na umiestnenie zariadení pre školstvo a výchovu, kultúru a osvetu, šport, sociálne služby, maloobchod, verejné stravovanie a ubytovanie, výrobné a nevýrobné služby, verejnú správu.

3.2.3. Plochy výroby

3.2.3.2. Plochy technického vybavenia územia

Regulatív 3.2.3.2.2. sa dopĺňa:

- 3.2.3.2.2.** Plocha zberného dvora odpadov v južnej časti pôvodného hospodárskeho dvora a zberného dvora (6a) pri hasičskej zbrojnici je určená na separovanie TKO.

3.2.4.1. Plochy rekreácie, turizmu a cestovného ruchu

Regulatív 3.2.4.1.1. sa dopĺňa:

- 3.2.4.1.1.** Areál rekreácie Vierter – úprava okolia prameňa prírodnej pitnej vody s vybudovaním prístrešku, oddychová plocha – altánok a oddychová plocha – altánok (7a) s vybudovaním prístrešku, v severnej časti k.ú.

Regulatív 3.2.4.1.1.2. sa dopĺňa: bod d),

- 3.2.4.1.1.2.** Za podmienky vylučujúce využitie týchto plôch je nutné pokladať:
d) umiestnenie objektov turizmu a cestovného ruchu verejnej formy.

3.3. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

Regulatív 3.3.5. sa dopĺňa:

- 3.3.5.** Pre skvalitnenie výučby žiakov a zabezpečenie potrieb mimoškolskej záujmovej a výchovnej činnosti je potrebné zabezpečiť rekonštrukciu základnej školy a školskej jedálne a rozšírenie školskej infraštruktúry – školský areál (8).

Regulatív 3.3.7. sa vypúšťa:

Regulatív 3.3.8. sa vypúšťa:

Regulatív 3.3.10. sa vypúšťa:

Dopĺňa sa regulatív: 3.3.13.

- 3.3.13.** V oblasti nevýrobných služieb zabezpečiť rozšírenie cintorína.

3.4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia.

3.4.2. Vodné hospodárstvo

Dopĺňa sa regulatív: 3.4.2.8.

- 3.4.2.8.** Vybudovanie nového vodojemu v západnej časti územia o objeme 2x200 m³.

Dopĺňa sa regulatív: 3.4.2.9.

- 3.4.2.9.** Z hľadiska zásobovania pitnou vodou z verejného vodovodu v lokalite L1, jeho trasa bude vedená len po kótu terénu tak, aby na verejnom vodovode bol dodržaný min. tlak 0,15 MPa a v prípade potreby zvýšenia tlaku vody, bude navrhnutá obecná ATS a trasa vodovodu v správe obce pre výstavbu v tejto lokalite.

3.4.1. Doprava a dopravné zariadenia

Regulatív 3.4.1.8. bod a). sa mení:

- 3.4.1.8.** Dobudovať plochy statickej dopravy:
a). parkovísk P 1 – P 8

3.4.3. Energetika a energetické zariadenia

Regulatív 3.4.3.2. sa mení:

- 3.4.3.2.** Pre územný rozvoj obce pripravovať a realizovať rekonštrukcie a výstavbu nových trafostaníc TS 5, TS 6 a realizovať výstavbu VN prípojok k nim:
- k novej TS 5 a TS 6 samostatným privodom vzdušným vedením izolovaným vodičom (ochranné pásmo 4m) na podperných bodoch.

Regulatív 3.4.5. sa mení:

3.4.5. Technické vybavenie územia

Rezervovať plochu pre umiestnenie kompostoviska na kompostovanie organického odpadu (viď. kapitola 3.2.3.2.1.), zberného dvora odpadov (viď. kapitola 3.2.3.2.2.), ČOV a vodojemu (viď kapitola 3.4.2.), TS 5 – TS 6 (viď kapitola 3.4.3.)

3.5. Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene

3.5.3. Ochrana prírody a tvorba krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene

Doplňa sa regulatív 3.5.3.11.

- 3.5.3.11.** Pre zabezpečenie priestoru pre rozvoj zelene biokoridoru Ondavky, stavby na funkčných plochách rodinných domov umiestňovať minimálne 10 m od brehovej čiary toku Ondavka.

3.6. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

3.6.2. Odpadové hospodárstvo

Regulatív 3.6.2.6. sa dopĺňa:

- 3.6.2.6.** Zabezpečiť zriadenie zberného dvora odpadov, ktorý bude umiestnený v južnej časti pôvodného hospodárskeho dvora a zberného dvora pri hasičskej zbrojnici (6a).

3.6.3. Protipovodňová ochrana

Doplňa sa regulatív 3.6.3.6.

- 3.6.3.6.** Do doby zrealizovania úpravy toku Ondavka je možná výstavba rodinných domov v prielukách v súčasne záplavovom území za podmienky zabezpečenia individuálnej protipovodňovej ochrany objektov na Q₁₀₀.
V prípade výstavby rodinných domov v blízkosti vodného toku Záhumienka je potrebné zabezpečiť individuálnu protipovodňovú ochranu objektov na Q₁₀₀.

Doplňa sa regulatív 3.6.3.7.

- 3.6.3.7.** Navrhovaná plocha pre umiestnenie zberného dvora (6a) sa nachádza v súčasne záplavovom území Q₁₀₀ vodného toku Ondavka. Do doby zrealizovania úpravy toku je možná realizácia zberného dvora za podmienky zabezpečenia individuálnej protipovodňovej ochrany predmetného územia na Q₁₀₀.

3.8. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

3.8.1. Ochranné pásma

Regulatív 3.8.1.2. sa vypúšťa:

Regulatív 3.8.1.5. sa mení:

- 3.8.1.5.** Pásmo hygienickej ochrany pre chov hovädzieho dobytku v južnej časti pôvodného hospodárskeho dvora je 50 m od oplotenía.

3.8.3. Chránené pamiatkové územia

Regulatív 3.8.3.1. sa mení:

- 3.8.3.1.** Krajský pamiatkový úrad Prešov eviduje v k. ú. Ohradzany v Evidencii archeologických lokalít archeologickú lokalitu – historické jadro obce – územie s predpokladanými archeologickými nálezmi (prvá písomná zmienka z roku 1317). Pred začatím stavebnej činnosti alebo inej hospodárskej činnosti na evidovanom archeologickom nálezisku je vlastník, správca alebo stavebník povinný podať žiadosť o vyjadrenie k zámeru na Krajský pamiatkový úrad Prešov, ktorý v spolupráci s príslušným stavebným úradom zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk v územnom a stavebnom konaní.
- Krajský pamiatkový úrad Prešov v zmysle zákona o ochrane pamiatkového fondu, v spolupráci s príslušným stavebným úradom, pri vykonávaní akejkoľvek stavebnej, či inej hospodárskej činnosti zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezov a archeologických nálezísk aj mimo území s evidovanými a predpokladanými archeologickými nálezmi v procese územného a stavebného konania.
- Krajský pamiatkový úrad môže rozhodnúť o povinnosti vykonať archeologický výskum aj na mieste stavby alebo inej hospodárskej činnosti, ktoré nie je evidovaným archeologickým náleziskom, ak na tomto mieste dôvodne predpokladá výskyt archeologických nálezov.
- Stavebník je povinný počas realizácie zemných prác oznámiť každý archeologický nález (vec pamiatkovej hodnoty) Krajskému pamiatkovému úradu Prešov najneskôr na druhý pracovný deň po jeho nájdení. Nález sa musí ponechať bez zmeny až do obhliadky KPÚ alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nálezu. Do obhliadky KPÚ je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu.

Regulatív 3.8.3.2. sa mení:

- 3.8.3.2.** Plocha národnej kultúrnej pamiatky:
Okres: Humenné
Obec: Ohradzany
Katastrálne územie: Ohradzany
Číslo Ústredného zoznamu pamiatkového fondu: 138
Počet indexov nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky: 1
Index pamiatkového objektu: 1
Unifikovaný názov nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky: Kostol
Bližšie určenie pamiatkového objektu: Kostol
Súpisné číslo: 161
Číslo parcely: 301
Číslo listu vlastníctva: 549
Na ploche národnej kultúrnej pamiatky je nevyhnutné dodržať ustanovenia zákona o ochrane pamiatkového fondu.

Dopĺňajú sa regulatívy 3.8.4., 3.8.4.1., 3.8.4.2.

3.8.4. Plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu

3.8.4.1. Zosuvné územia a erózne javy

Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, odbor štátnej geologickej správy, eviduje v katastrálnom území obce Ohradzany výskyt 1 aktívneho zosuvu, 8 potenciálnych zosuvov a 8 stabilizovaných zosuvov.

Svahové deformácie v predmetnom území negatívne ovplyvňujú možnosti využitia územia pre stavebné účely.

Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom potenciálnych a stabilizovaných zosuvov je potrebné posúdiť a overiť inžinierskogeologickým prieskumom. Územia s výskytom aktívnych svahových deformácií nie sú vhodné pre stavebné účely.

3.8.4.2. Environmentálne záťaž

V katastrálnom území obce Ohradzany sú na základe výpisu z Informačného systému environmentálnych záťaží evidované environmentálne záťaž:

Názov EZ: HE (011) / Ohradzany – areál bývalého PD

Názov lokality: areál bývalého PD

Druh činnosti: skladovanie a distribúcia PHM a mazadiel

Stupeň priority: EZ so strednou prioritou (K 35 – 65)

Registrovaná ako: A Pravdepodobná environmentálna záťaž

Pravdepodobná environmentálna záťaž môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, odbor štátnej geologickej správy, eviduje v katastrálnom území obce Ohradzany štyri upravené skládky odpadov (prekrytie, terénne úpravy a pod.) v severnej časti obce a v západnej časti k.ú..

3.9. Plochy na verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

3.9.1. Plochy verejnej občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry

Regulatív 3.9.1.1. sa mení:

3.9.1.1. PVS 1 Plocha rozšírenia cintorína.

Regulatív 3.9.1.2. sa mení:

3.9.1.2. PVS 2 Plocha na umiestnenie stavby školského areálu (8).

3.9.2. Plochy verejnej dopravy a verejného technického vybavenia

3.9.2.1. Plochy dopravy a dopravných zariadení

Regulatív 3.9.2.1.6. sa mení:

3.9.2.1.6. PVS 10 Plochy na umiestnenie verejných parkovísk (navrhovaných) P1 – P 8.

3.9.2.2. Plochy vodného hospodárstva

Doplňa sa regulatív: 3.9.2.2.4.

3.9.2.2.4. PVS 25 Plocha na umiestnenie nového vodojemu v západnej časti územia o objeme 2x200 m³.

3.9.2.3. Plochy energetiky a energetických zariadení

Regulatív 3.9.2.3.1. sa mení:

3.9.2.3.1. PVS 15 Plochy na umiestnenie nových trafostaníc TS 5 a TS 6 a VN prípojk k nim.

3.9.3. Plochy v oblasti ochrany a tvorby životného prostredia

Doplňa sa regulatív: 3.9.3.5.

3.9.3.5. PVS 24 Plocha na umiestnenie zberného dvora odpadov pri hasičskej zbrojnici (6a).

3.11. Zoznam verejnoprospešných stavieb

3.11.1. Stavby verejnej občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry

Regulatív 3.11.1.1. sa mení:

3.11.1.1. VS 1 Stavba rozšírenia cintorína.

Regulatív 3.11.1.2. sa mení:

3.11.1.2. VS 2 Stavba školského areálu (8).

3.11.2. Stavby verejnej dopravy a verejného technického vybavenia

3.11.2.1. Stavby dopravy a dopravných zariadení

Regulatív 3.11.2.1.6. sa mení:

3.11.2.1.6. VS 10 Stavby verejných parkovísk (navrhovaných) P1 – P 8.

3.11.2.2. Stavby vodného hospodárstva

Doplňa sa regulatív: 3.11.2.2.4.

3.11.2.2.4. VS 25 Stavba nového vodojemu v západnej časti územia o objeme 2x200 m³.

3.11.2.3. Stavby energetiky a energetických zariadení

Regulatív 3.11.2.3.1. sa mení:

3.11.2.3.1. VS 15 Stavby nových trafostaníc TS 5 a TS 6 a VN prípojok k nim.

3.11.3. Stavby v oblasti ochrany a tvorby životného prostredia

Doplňa sa regulatív: 3.11.3.5.

3.11.3.5. VS 24 Stavba zberného dvora odpadov pri hasičskej zbrojnici (6a).

Ostatné regulatívy Záväznej časti ÚPN obce Ohradzany zostávajú v pôvodnom znení.