

Ing. arch. Viktor Malinovský – autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0760AA,  
Rázusova 44, 040 01 Košice, tel/fax: 055/62 333 80, 09 05 435 705, vmalinovsky@stonline.sk

---

**ZMENY A DOPLNKY č.4 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ŠARIŠSKÉ BOHDANOVCE**  
**TEXTOVÁ ČASŤ**

---

august 2015

**OBSAH:**

<b>1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE .....</b>	<b>3</b>
1.1. Hlavné ciele riešenia .....	3
1.2. Vyhodnotenie doteraz spracovanej ÚPD .....	3
1.3. Údaje o súlade riešenia so zadaním .....	3
<b>2. SPRIEVODNÁ SPRÁVA ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE .....</b>	<b>3</b>
2.1. Väzby vyplývajúce zo záväzných častí ÚPN VÚC .....	3
2.2. Zmena funkčného využívania a priestorového usporiadania plôch .....	3
2.3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce .....	3
2.4. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy .....	4
2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania .....	4
2.6. Návrh funkčného využitia územia .....	4
2.7. Návrh riešenia bývania, občianskej vybavenosti so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie .....	4
2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce .....	4
2.9. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia .....	4
<b>3. ZMENY A DOPLNKY PÔVODNEJ SPRIEVODNEJ SPRÁVY ÚPN O .....</b>	<b>5</b>
<b>4. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY .....</b>	<b>7</b>
<b>5. ZMENY A DOPLNKY ZÁVÄZNEJ ČASTI .....</b>	<b>8</b>

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### 1.1. Hlavné ciele riešenia

- údaje o dôvodoch spracovania zmien a doplnkov ÚPN O

Hlavným dôvodom obstarania zmien a doplnkov č. 4 územného plánu je rozšírenie plôch Logisticko – priemyselného parku Nová Polhora o ďalšie plochy v k.ú. Šarišské Bohdanovce, ktoré sú vo vlastníctve investora.

- údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi

Obstarávateľom Zmien a doplnkov č.4 územno-plánovacej dokumentácie je Obec Šarišské Bohdanovce, spracovateľom zmien a doplnkov č.4 územného plánu obce je Ing. arch. Viktor Malinovský. Obstarávateľskú činnosť v zmysle § 2a stavebného zákona vykonáva Ing. arch. Ľuboslava Vlčková, registračné číslo 278.

- hlavné ciele riešenia

Hlavným cieľom riešenia zmien a doplnkov č. 4 je komplexné riešenie nového územia logisticko – priemyselného parku, jeho dopravné napojenie a napojenie na inžinierske siete. Zároveň sa premietne navrhovaná zmena do vyhodnotenia perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využívanie.

### 1.2. Vyhodnotenie doteraz spracovanej ÚPD

Obec Šarišské Bohdanovce má platný územný plán obce, ktorý bol schválený uzn. č. 8 zo dňa 7.12.2007 a aktualizovaný zmenami a doplnkami č.1 v r. 2010, zmenami a doplnkami č.2. v r. 2012 a zmenami a doplnkami č.3 v r. 2012.

### 1.3. Údaje o súlade riešenia so zadaním

Zmeny a doplnky č.4 územného plánu obce Šarišské Bohdanovce sú v súlade so zadaním (bod 15.3.), ktoré bolo schválené uznesením č. 2/2007/B1 zo dňa 21.3.2007.

## 2. SPRIEVODNÁ SPRÁVA ZMIEN A DOPLNKOV Č.4 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

### 2.1. Väzby vyplývajúce zo záväzných častí ÚPN VÚC Prešovského kraja

Za nadradenú územnoplánovaciú dokumentáciu pre obec a jej katastrálne územie považujeme Územný plán veľkého územného celku Prešovského kraja (PSK), schválený uzn. vlády SR č. 268/1998 a nariadením vlády SR č. 216/1998 Z.z., ktorým bola vyhlásená záväzná časť ÚPN VÚC PSK a jeho Zmenami a doplnkami, schválenými vládou SR nariadením č. 679/2002 Z.z., Zmenami a doplnkami 2004 schválenými uzn. č. 228 zo dňa 22.6.2004, ktorým bola vyhlásená jeho záväzná časť VZN PSK č. 4/2004, Zmenami a doplnkami 2009 schválenými uzn.č. 588/2009, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN PSK č. 17/2009, schváleným uzn. č. 589/2009 dňa 27.10.2009 s účinnosťou od 6.12.2009. Zmeny a doplnky č.4 ÚPN O sú v súlade s touto dokumentáciou.

### 2.2. Zmena funkčného využitia a priestorového usporiadania plôch

Zmeny a doplnky sa týkajú juhozápadnej časti katastrálneho územia obce Šarišské Bohdanovce, určeného pre poľnohospodársku výrobu. Územie je v dotyku s navrhovaným logisticko – priemyselným parkom v obci Nová Polhora, ktorý sa nachádza južne od riešeného územia a bude slúžiť pre rovnakú funkciu: nezávadnú výrobu, skladovanie a výrobné služby.

### 2.3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

Navrhované zmeny a doplnky nebudú mať vplyv na demografické predpoklady obce, budú mať však vplyv na sociálny a ekonomický rozvoj obce. Vybudovaním logisticko – priemyselného parku sa

vytvoria nové pracovné príležitosti pre obyvateľov, čím stúpne aj životná úroveň obyvateľov obce. Bude to aj ekonomický prínos pre obec formou daní, ktoré bude môcť obec využiť pre verejnoprospešné účely a prispieť tak ku kvalitnejšiemu životu obyvateľov obce.

## **2.4. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy**

Zmeny a doplnky č.4 nadväzujú na ZaD č.1 ÚPN O Nová Polhora, kde je umiestnená podstatná časť logisticko – priemyselného parku. Na ploche je situované prívodné vodovodné potrubie z VN Starina a v ochrannom pásme diaľnice sa nachádza koridor vedenia 2x400 kV ZVN.

Väzby na logisticko – priemyselný park Nová Polhora, ktoré zahŕňajú predovšetkým komunikačné napojenie na diaľnicu, na sieť obslužných areálových komunikácií a napojenie na inžinierske siete, sú naznačené vo výkrese záujmového územia.

## **2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania**

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania obce sa zmenami a doplnkami č. 4 nemení, rozširuje sa možnosť umiestnenia ekonomickej základne, výrobné - skladovacej zóny, ktorá ponúka nové pracovné príležitosti pre obyvateľov.

### Zásady ochrany a využitia kultúromohistorických a prírodných hodnôt.

Pri vykonávaní akejkoľvek stavebnej a inej hospodárskej činnosti Krajský pamiatkový úrad Prešov zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk aj mimo území s evidovanými a predpokladanými archeologickými nálezmi v procese územného a stavebného konania.

V zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny v riešenom území platí 1. stupeň územnej ochrany t.j. riešené plochy nie sú súčasťou chránených území národnej siete ani území siete NATURA 2000.

## **2.6. Návrh funkčného využitia územia**

Katastrálne územie obce Šarišské Bohdanovce slúži poľnohospodárskemu využívaniu. Zmenami a doplnkami č.4 sa mení funkčné využívanie juhozápadnej časti územia na funkciu nezávadnej priemyselnej výroby a skladov a izolačnej vysokej zelene.

## **2.7. Návrh riešenia bývania, občianskej vybavenosti so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie**

Zmeny a doplnky nemajú vplyv na riešenie bývania, občianskej vybavenosti a rekreácie v obci. Rozširujú sa plochy určené pre funkciu nezávadnej priemyselnej výroby a skladov. Obvod plochy je lemovaný izolačnou vysokou zeleňou.

## **2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce**

Navrhovaná hranica zastavaného územia obce sa zmenami a doplnkami č. 4 dopĺňa o hranicu, tvorenú obrysou čiarou navrhovanej plochy výroby a skladov a izolačnej vysokej zelene.

## **2.9. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia**

### **doprava a dopravné zariadenia**

Dopravné napojenie novonavrhovanej časti Logisticko – priemyselného parku na diaľnicu D1 umožní nová mimoúrovňová križovatka tvaru trubky a diaľničný privádzač, ktoré boli schválené v predchádzajúcich zmenách a doplnkoch a sú v štádiu realizácie. Obslužné komunikácie sa predpokladajú vo funkčnej triede C1 MO 8,5/50 a C2 MO 6,5/40 a budú nadväzovať na sieť obslužných komunikácií v logisticko – priemyselnom parku Nová Polhora. Ich trasa sa upresní v podrobnom riešení predmetného areálu.

Hromadná autobusová doprava je navrhovaná na zbernej komunikácii v logisticko – priemyselnom parku v Novej Polhore, kde sa uvažuje aj s autobusovou zastávkou.

### **vodné hospodárstvo**

Zásobovanie pitnou vodou pre novú časť logisticko – priemyselného parku je navrhnuté napojením na systém rozvodu pitnej vody v logisticko – priemyselnom parku (LPP) Nová Polhora, kde bude pitná voda privedená odbočkou DN 150 od prívodného potrubia DN 150 pre obec Nová Polhora. Odbočné potrubie DN 150 bude podľa DÚR zásobovať objekty v LPP a bude prepojené potrubím DN 100 dĺžky 500 mm na obecný vodovod pre jeho zaokruhovanie.

Potreba pitnej vody bude krytá existujúcim vodojemom v Šar. Bohdanovciach

$V=300 \text{ m}^3$  (2x150), ktorý bude v ďalšom rozvoji logisticko – priemyselného parku rozšírený o 150 – 200  $\text{m}^3$ .

Odkanalizovanie územia bude delenou kanalizáciou, pričom dažďová kanalizácia bude zaústená cez jestvujúce odvodňovacie melioračné kanály do rieky Torysa. Splašky z hygienických zariadení budúcich objektov budú odvádzané odpadovým potrubím a cez kanalizačné prípojky do gravitačnej splaškovej kanalizácie a samostatnej ČOV pre LPP. Plánovaným miestom je areál bývalého PD, navrhovaná kapacita 1000EO,  $Q_{24}=105,92 \text{ m}^3/\text{deň}$ , koncentrácia BSK5 566mg/l

### **zásobovanie elektrickou energiou**

Nová plocha výroby a skladov bude zásobovaná elektrickou energiou z novonavrhovanej trafostanice TS 8 s výkonom 250 kV, ktorá je prepojená na T1 v Logisticko – priemyselnom parku Nová Polhora VN prípojným káblom.

### **STL plynovod**

VTL prípojka, RS5000 a STL plynovod t.č. vo výstavbe budú zásobovať zemným plynom distribučnú sieť obce Bretejovce a nový logisticko - priemyselný park Nová Polhora. VTL prípojka a regulačná stanica RS5000 sa nachádza v katastrálnom území obce Bretejovce. RS5000 je napojená na diaľkový VTL plynovod DN500-4,0MP. Potreba zemného plynu bude na vykurovanie výrobných hál v množstve  $Q_{zp} 1300 \times 10^3 \text{ m}^3/\text{rok}$ , na základe konkrétneho riešenia bude potreba upresnená.

## **3. ZMENY A DOPLNKY PLATNEJ SPRIEVODNEJ SPRÁVY ÚPN O**

Sprievodná správa ÚPN O sa dopĺňa a mení v nasledujúcich kapitolách:

**V kapitole A.2.2. Väzby vyplývajúce zo záväzných častí územného plánu regiónu** sa nahrádza 1. odstavec novým znením:

„Za nadradenú územnoplánovaciú dokumentáciu pre obec a jej katastrálne územie považujeme Územný plán veľkého územného celku Prešovského kraja (PSK), schválený uzn. Vlády SR č. 268/1998 a nariadením vlády SR č. 216/1998 Z.z., ktorým bola vyhlásená záväzná časť ÚPN VÚC PSK a jeho Zmenami a doplnkami, schválenými vládou SR nariadením č. 679/2002 Z.z., Zmenami a doplnkami 2004 schválenými uzn. č. 228 zo dňa 22.6.2004, ktorým bola vyhlásená jeho záväzná časť VZN PSK č. 4/2004, Zmenami a doplnkami 2009 schválenými uzn.č. 588/2009, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN PSK č. 17/2009, schváleným uzn. č. 589/2009 dňa 27.10.2009 s účinnosťou od 6.12.2009. Zmeny a doplnky č.4 ÚPN O sú v súlade s touto dokumentáciou.“

**Kapitola A.2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania** sa dopĺňa o nasledujúci text:

„Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania obce sa zmenami a doplnkami č. 4 nemení, rozširuje sa možnosť umiestnenia ekonomickej základne, výrobné - skladovacej zóny, ktorá ponúkne nové pracovné príležitosti pre obyvateľov.“

### **Zásady ochrany a využitia kultúrnohistorických a prírodných hodnôt.**

„Pri vykonávaní akejkoľvek stavebnej a inej hospodárskej činnosti Krajský pamiatkový úrad Prešov zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk aj mimo území s evidovanými a predpokladanými archeologickými nálezmi v procese územného a stavebného konania.“

V zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny v riešenom území platí 1. stupeň územnej ochrany t.j. riešené plochy nie sú súčasťou chránených území národnej siete ani území siete NATURA 2000.“

**Kapitola A.2.6. Návrh funkčného využitia územia** sa dopĺňa o nasledujúci text:

„Katastrálne územie obce Šarišské Bohdanovce slúži poľnohospodárskemu využívaniu. Zmenami a doplnkami č.4 sa mení funkčné využívanie juhozápadnej časti územia na funkciu nezávadnej priemyselnej výroby a skladov a izolačnej vysokej zelene.“

**Kapitola A.2.7. Návrh riešenia bývania, občianskej vybavenosti so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie** sa v časti funkcia výroby dopĺňa

„Rozširujú sa plochy určené pre funkciu nezávadnej priemyselnej výroby a skladov v juhozápadnej časti katastrálneho územia, ktoré nadväzujú na logisticko – priemyselný park Nová Polhora. Obvod plochy je lemovaný izolačnou – vysokou zeleňou.“

**Kapitola A.2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce** sa dopĺňa v odseku „navrhované zastavané územie“ o text:

„Navrhovaná hranica zastavaného územia obce sa zmenami a doplnkami č. 4 dopĺňa o hranicu, tvorenú obrysou čiarou navrhovanej plochy výroby a skladov a vysokej zelene.“

**Kapitola A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia** sa dopĺňa v nasledujúcich

#### **doprava a dopravné zariadenia**

„Dopravné napojenie novonavrhovanej časti Logisticko – priemyselného parku na diaľnicu D1 umožní nová mimoúrovňová križovatka tvaru trubky a diaľničný privádzač, ktoré boli schválené v predchádzajúcich zmenách a doplnkoch a sú v štádiu realizácie. Obslužné komunikácie sa predpokladajú vo funkčnej triede C1 MO 8,5/50 a C2 MO 6,5/40 a budú nadväzovať na sieť obslužných komunikácií v logisticko – priemyselnom parku Nová Polhora. Ich trasa sa upresní v podrobnom riešení predmetného areálu.

Hromadná autobusová doprava je navrhovaná na zbernej komunikácii v logisticko – priemyselnom parku v Novej Polhore, kde sa uvažuje aj s autobusovou zastávkou.“

#### **vodné hospodárstvo**

„Zásobovanie pitnou vodou pre novú časť logisticko – priemyselného parku je navrhnuté napojením na systém rozvodu pitnej vody v logisticko – priemyselnom parku (LPP) Nová Polhora, kde bude pitná voda privedená odbočkou DN 150 od prírodného potrubia DN 150 pre obec Nová Polhora. Odbočné potrubie DN 150 bude podľa DÚR zásobovať objekty v LPP a bude prepojené potrubím DN 100 dĺžky 500 mm na obecný vodovod pre jeho zaokruhovanie.

Potreba pitnej vody bude krytá existujúcim vodojemom v Šar. Bohdanovciach  $V=300 \text{ m}^3$  (2x150), ktorý bude v ďalšom rozvoji logisticko – priemyselného parku rozšírený o 150 – 200  $\text{m}^3$ .

Odkanalizovanie územia bude delenou kanalizáciou, pričom dažďová kanalizácia bude zaústená cez jestvujúce odvodňovacie melioračné kanály do rieky Torysa. Splašky z hygienických zariadení budúcich objektov budú odvádzané odpadovým potrubím a cez kanalizačné prípojky do gravitačnej splaškovej kanalizácie a samostatnej ČOV pre LPP. Plánovaným miestom je areál bývalého PD, navrhovaná kapacita 1000EO,  $Q_{24}=105,92 \text{ m}^3/\text{deň}$ , koncentrácia BSK5 566mg/l.“

#### **zásobovanie elektrickou energiou**

„Nová plocha výroby a skladov bude zásobovaná elektrickou energiou z novonavrhovanej trafostanice TS 8 s výkonom 250 kV, ktorá je prepojená na T1 v Logisticko – priemyselnom parku Nová Polhora VN prípojným káblom.“

#### **STL plynovod**

„VTL prípojka, RS5000 a STL plynovod t.č. vo výstavbe budú zásobovať zemným plynom distribučnú sieť obce Bretejovce a nový logisticko - priemyselný park Nová Polhora. VTL prípojka a regulačná stanica RS 5000 sa nachádza v katastrálnom území obce Bretejovce. RS5000 je napojená na

diaľkový VTL plynovod DN500-4,0MP. Potreba zemného plynu bude na vykurovanie výrobných hál v predpokladanom množstve Qzp 1300 x 10<sup>3</sup> m<sup>3</sup>/rok, na základe konkrétneho riešenia bude potreba upresnená.“

#### 4. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

V katastrálnom území obce Šarišské Bohdanovce sa nachádzajú tieto BPEJ:

0557 202 – 6	
Klimatický región	Pomerne teplý, suchý kotlinový, kontinentálny
Hlavná pôdna jednotka	Pseudogleje typické na sprašových a polygénnych hlinách, na povrchu stredne ťažké až ťažké
Svahovitosť a expozícia	Mierny svah 3 – 7°, východná a západná expozícia
Skeletovitosť a hĺbka pôdy	Pôdy bez skeletu (obsah skeletu do hĺbky 0,6m pod 10%), hlboké pôdy (60cm a viac)
Zrornosť pôdy	Stredne ťažké pôdy (hlinité)
0557 403 – 6	
Klimatický región	Pomerne teplý, suchý kotlinový, kontinentálny
Hlavná pôdna jednotka	Pseudogleje typické na sprašových a polygénnych hlinách, na povrchu stredne ťažké až ťažké
Svahovitosť a expozícia	Výrazný svah 12 – 17°
Skeletovitosť a hĺbka pôdy	Pôdy bez skeletu (obsah skeletu do hĺbky 0,6m pod 10%), hlboké pôdy (60cm a viac)
Zrornosť pôdy	Ťažké pôdy (ílovitohlinité)
0557 203 – 6	
Klimatický región	Pomerne teplý, suchý kotlinový, kontinentálny
Hlavná pôdna jednotka	Pseudogleje typické na sprašových a polygénnych hlinách, na povrchu stredne ťažké až ťažké
Svahovitosť a expozícia	Mierny svah 3 – 7°, východná a západná expozícia
Skeletovitosť a hĺbka pôdy	Pôdy bez skeletu (obsah skeletu do hĺbky 0,6m pod 10%), hlboké pôdy (60cm a viac)
Zrornosť pôdy	Ťažké pôdy (ílovitohlinité)

V zmysle zákona č. 57/2013 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy je potrebné prihliadať na ochranu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (ďalej len BPEJ).

Podľa predmetného nariadenia vlády sa za najkvalitnejšie pôdy v riešenom území považujú:  
k.ú. Šarišské Bohdanovce – 0402005, 0411002, 0411005, 0412003, 0512003, 0529202, 0529413, 0557002, 0571202, 0571203, 0571303

#### Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde v rámci ZaD č.4 ÚPN-O Šarišské Bohdanovce

číslo lokality	katastrálne územie	navrhované funkčné využitie	výmera lokality celkom v ha	výmera poľnohospodárskej pôdy					nepoľnohosp. Pôda ha	odvodnenie, závlahy	poznámka
				celkom ha	z toho						
					skupina BPEJ	Kód BPEJ	ha	najkvalitnejšia poľn. pôd ha			
mimo zastavaného územia:											
21	Šar. Bohdanovce	PP	17,08	17,08	6	0411002	3,9	3,9			
					6	0557002	13,18				
<b>SPOLU:</b>			<b>17,08</b>	<b>17,08</b>			<b>17,08</b>	<b>3,9</b>			

Poznámky: PP – priemyselný park, VZ – vysoká zeleň

Zvýrazné BPEJ patria medzi najkvalitnejšie BPEJ v k.ú. v zmysle nariadenia vlády SR č.58/2013

### Rekapitulácia výmery zaberanej poľnohospodárskej pôdy v rámci ZaD č.4 ÚPN-O Šarišské Bohdanovce

rekapitulácia	mimo zastavaného územia (ha)	v zastavanom území (ha)	spolu (ha)
Výmera navrhovaných lokalít celkom	17,08	-	17,08
z toho: poľnohospodárska pôda	17,08	-	17,08
z toho najkvalitnejšia poľnohospod. pôda	3,9	-	3,9
Iné plochy, nepoľnohospod. pôda	-	-	-

## 5. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Navrhovanými zmenami a doplnkami č. 4 územného plánu obce Šarišské Bohdanovce sa menia regulatívy územného rozvoja obce nasledovne (zmeny sú znázornené **kurzívou**):

**Kapitola 1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia** sa dopĺňa v bode 1.1. časť- výroba a sklady:

- plochy výroby a skladov, služby výrobného charakteru východne **a juhozápadne** od obce

**Kapitola 9. Zásady a regulatívy pre verejné dopravné a technické vybavenie územia** sa dopĺňa o bod:

- 9.30. realizovať novú transformačnú stanicu v logisticko – priemyselnom parku s výkonom 250 kVA**