

ÚPN - O RAŽŇANY

Zmeny a doplnky 5/2018

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

č i s t o p i s

Zmeny a doplnky 5/2018 UPN-O Ražňany

Schválené obecným zastupiteľstvom v Ražňanoch

Uznesením č. _____ zo dňa:

VZN č.:

pečiatka

Radovan Rokošny
starosta obce

1. DÔVODY A CIELE OBSTARANIA DOKUMENTÁCIE ZMENY A DOPLNKY ÚPN-O RAŽŇANY

Dôvodom pre spracovanie zmien a doplnkov jestvujúcej platnej ÚPD obce Ražňany je zapracovanie nových podnetov a požiadaviek do ÚPN-O, odsúhlasených Uznesením obecného zastupiteľstva v Ražňanoch č. 62/2018 zo dňa 23.11.2018.

Cieľom je aktualizovať dokumentáciu ÚPD Ražňany do platnej dokumentácie nové požiadavky obce týkajúcu sa lokálnej zmeny funkčného využitia určených plôch, nachádzajúcich sa z časti v zastavanom území a z časti mimo neho.

2. POPIS PLATNEJ ÚPD

Obec Ražňany má platný ÚPN-O schválený obecným zastupiteľstvom uznesením č. 25/2008 dňa 9.10.2008 , v znení neskorších aktualizácií ZaD č.1/2011 (schválených obecným zastupiteľstvom uznesením č. 9/2012 dňa 30.4.2012, ZaD č 2/.2013.(schválených obecným zastupiteľstvom uznesením č. 37/2013 dňa 27.6.2013) , 3/2014 (schválených obecným zastupiteľstvom uznesením č. 10/2014 dňa 30.4.2014) a 4/2016 (schválených obecným zastupiteľstvom uznesením č. 20/2016 dňa 3.6.2016).

3. SÚLAD S PLATNOU NADRADENOU ÚPD A ZADANÍM PRE SPRACOVAVANIE ÚPNO

Riešenie zmien a doplnkov 5/2018 ÚPN-O Ražňany je v súlade s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou ÚPN VÚC Prešovského kraja v znení jej neskorších zmien a doplnkov a so Zadaním pre ÚPNO Ražňany , ktoré bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Ražňanoch č. 27/2007 dňa 17.8.2007.

4. PODKLADY

Podkladom pre spracovanie dokumentácie Zmeny a doplnky 5/2018 ÚPN-O Ražňany boli:

- Objednávka obce o spracovanie Z+D 5/2018 s definovaním požadovanej zmeny
- platný ÚPN-O Ražňany v znení neskorších aktualizácií,
- geometrický plán vyznačujúci plochu požadovanej funkčnej zmeny č. 1

5. POPIS POŽADOVANÝCH ZMIEN A DOPLNKOV NA ZAPRACOVANIE DO ÚPN-O

Predmetom zmien boli 4 požiadavky, z ktorých 3 sa týkajú verejných záujmov a 1 súkromného záujmu. Sú to nasledujúce požiadavky:

- 1 zmena funkčného využitia časti plochy bývalého PD z funkcie hospodárskej na funkciu občianskej vybavenosti. Dôvodom je záujem obce o využitia budovy bývalej administratívy vo vlastníctve obce, ktorá sa nachádza na danej ploche, na účely denného stacionára,
- 2 zakresliť do dokumentácie miestny chodník okolo cintorína a zaradiť ho medzi verejnoprospešné stavby z dôvodu možného bezodplatného odkúpenia časti pozemku od SR v zastúpení SPF,

- 3 aktualizovať polohu súčasného „zberného miesta triedeného odpadu“ pri kaštieli (časť pozemku č. 648/1 vymedzená ako hosp. dvor OcU) v súčasnom rozsahu na krátkodobé uskladňovanie drobného KO,
- 4 zmena funkčného využitia pozemku č.771/12 KNC Ražňany z pôvodnej funkcie- poľnohospodárska (orná) pôda na funkciu občianskej vybavenosti (verejné stravovanie, administratíva)

6. RIEŠENIE POŽADOVANÝCH ZMIEN A DOPLNKOV:

1.

Zmena funkčného využitia časti pozemku bývalého PD na funkciu občianskej vybavenosti prevádzka sociálnych služieb-denného stacionára (s výhľadovou možnosťou rozšírenia prevádzky na dom sociálnych služieb) umožní obci využiť pôvodný, dosiaľ nevyužívaný objekt pre potreby obce.

Realizácia uvedenej zmeny sa dotkla plochy vymedzenej pre hospodárske prevádzky nasledovne:

Pôvodná plocha hospodárskych prevádzok	4,348 ha
plocha so zmenenou funkciou na obč.vybavenosť	0,788 ha
plocha ostávajúca na funkciu hosp. prevádzok	3,560 ha

Za účelom ochrany prevádzok OV pred možným nepriaznivým vplyvom hospodárskych prevádzok na kontaktnom území je v dokumentácii ZaD 5/2018 modifikované využitie príslušného hosp. dvora na prevádzky hygienicky nezávadnej výroby, skladov a služieb (mimo zariadení služieb športu, zdravotníctva, výchovy, vzdelávania.)

Z dôvodu požadovanej nezávadnosti prípustných hospodárskych prevádzok je zrušené pôvodne navrhnuté OP 50m.

Pre predídenie kolízii v budúcom využívaní kontaktných pozemkov je stanovený zákaz zriaďovania akejkoľvek hospod. prevádzky, resp. prevádzkového objektu na ploche hospodárskych prevádzok mimo územie vytýčené spojnicou priečelí jestvujúcich objektov.

V rámci plôch určených pre hospodárske prevádzky sa bude nachádzať aj areál zberného dvora a obecného kompostoviska.

Areál zberného dvora bude slúžiť na centrálnu skladovú dočasne uloženého nadrozmerného triedeného odpadu vrátane nebezpečného odpadu. Areál kompostoviska bude slúžiť na recykláciu biologického odpadu.

Od obvodu areálu kompostoviska stanovujeme OP 25m

Vymedzené ochranné pásmo svojou časťou zasahuje aj do územia navrhnutého pre funkciu občianskej vybavenosti. Na tomto území zasiahnutom OP sa môžu umiestňovať iba zariadenia prevádzok OV výrobných (mimo potravinárskych) a nevýrobných služieb(mimo služieb športu, zdravotníctva, výchovy, vzdelávania) prípadne maloobchodné zariadenia mimo zariadení potravín, zdravotníctva, výchovy, vzdelávania).

Okrem uvedeného po južnom a juhozápadnom obvode pozemku určeného pre OV bude vysadený pás izolačnej zelene v min. šírke 10 m , ktorá bude okrem iného aj opticky oddeľovať územie OV od územia hospodárskych prevádzok.

Na ploche územia určeného pre izolačnú zeleň nesmie byť zriadený žiaden podzemný, pozemný ani nadzemný objekt , ktorý by obmedzoval výsadbu zelene.

Realizáciou zariadení OV nesmie byť dotknuté komunikačné napojenie územia hospodárskych areálov jestvujúcou účelovou komunikáciou.

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území a pri realizácii uvedených zámerov nebude dotknutá PP.

2.

Zakreslenie už realizovaného miestneho chodníka okolo cintorína do dokumentácie ÚPNO. jeho zdokumentovanie ako verejnoprospešnej stavby umožní obci získať bezodplatne od SPF (SR) pozemok pod chodníkom.

V tomto prípade ide o aktualizáciu dokumentácie formou zanesenia jestvujúceho stavu do nej. Objekt je už realizovaný, nachádza sa v zastavanom území. Uvedenej stavbe je vo výkrese č. 2 a v Schéme záväznej časti priradené identifikačné číslo verejnoprospešnej stavby.

3.

Aktualizovanie jestvujúcej polohy súčasného zberného miesta pri kaštieli (garáže OcU) v súčasnom rozsahu na krátkodobé uskladňovanie drobného KO a jeho zaradenie do verejnoprospešných stavieb umožní obci jeho zosúladenie s dokumentáciou ÚPNO, prípadne v budúcnosti sa uchádzať o dotácie na jeho údržbu, rep. rekonštrukciu.

Uvedené zberné miesto, umiestnené priamo v obytnej zóne, už v súčasnosti slúži ako dočasná lokálna (príručná) medziskládka obmedzeného druhu malorozmerného triedeného odpadu - papier, textil, sklo a kovy.

V budúcnosti bude slúžiť ako príručné úložisko na dočasné sústreďovanie drobného triedeného odpadu, pričom bude plniť doplnkovú funkciu popri hlavnom zbernom dvore umiestnenom v hospodárskej zóne.

Regulatívy:

- Zariadenie na zber vytriedeného odpadu bude umiestnené vo vzdialenosti min. 10,0 m od hranice pozemku parku t.j. mimo bezprostredného okolia NKP, v súlade s ustanovením § 27 ods. 2 pamiatkového zákona.
- uskladňovanie odpadu sa bude uskutočňovať iba do určených nádob, nie na voľnú plochu.
- skladovaný odpad bude malorozmerný nasledujúceho druhu papier, textil, sklo, plast, drobný stavebný odpad, drobný biologicky rozložiteľný odpad a objemný odpad z domácnosti.
- na danej ploche sa nesmie skladovať odpad stavebný, biologický, nebezpečný, spôsobujúci zápach ,
- na danej ploche sa nesmie skladovať odpad stavebný veľkorozmerný, biologický veľkorozmerný , nebezpečný, a odpad spôsobujúci zápach ,
- povrch plochy bude spevnený umožňujúci ľahkú hygienickú údržbu.
- zberné miesto bude od okolitých pozemkov oddelené estetickým oplotením vytvárajúcim ako optickú tak aj fyzickú prekážku.
- miesto bude uzatvárateľné s regulérnym prevádzkovým harmonogramom .

4 .

Zmena funkčného využitia pozemku č.771/12 KNC Ražňany z pôvodnej funkcie-poľnohospodárska (orná) pôda na funkciu občianskej vybavenosti (verejné stravovanie, administratíva) umožní majiteľovi pozemku realizáciu podnikateľského zámeru. Táto realizácia vyvolá záber PP o ploche cca 7 060m²

Funkčné regulatívy

možné umiestnenie

- iba prevádzky verejného stravovania a administratívy, príp. doplnkové služby leteckej prevádzky letiska.

zakázané umiestnenia

- všetky ostatné prevádzky

Regulatívy

- oplotenie pozemku min 6m od krajnice komunikácie III.tr. Medzi cestou a oplotením bude pás verejnej zelene
- stavebná čiara akýchkoľvek objektov min. 20m od osi cesty III.tr. (hranica OP cesty)
- výška objektov max 2n.p. (8m) nad súčasným terénom
- koeficient zastavanosti objektami – max. 0,5
- prevádzky budú mať zriadené parkovisko pre zamestnancov a klientelu v rámci vlastného pozemku.
- prevádzky si nesmú zriaďovať parkovisko ani iné odstavné plochy prístupné priamo z cesty III.tr.

5. ZHODNOTENIE VPLYVU POŽADOVANÝCH ZMIEN NA PÔVODNÝ ÚPN-O

Požadované zmeny majú charakter iba lokálnej úpravy neovplyvňujúcej celkovú koncepciu rozvoja obce navrhnutú v jestvujúcom platnom ÚPN-O.

7. FORMA A OBSAH DOKUMENTÁCIE Z+D 5/2018

Dokumentácia „Zmeny a doplnky 5/2018“ pozostáva z textovej a grafickej časti, ktoré sú spracované nasledujúcim spôsobom:

Textová časť:

Sprievodná správa

- Je spracovaná formou doplnku k pôvodnej správe a delí sa na časti:

A/ Sprievodná správa pre prerokované zmeny a doplnky - v tejto časti je popis zmien požadovaných obstarávateľom (ktoré sú predmetom Z+D 5/2018 a popis ich riešenia spracovateľom.

B/ Priemet zmien a doplnkov do textovej časti ÚPN-O Ražňany - táto časť je spracovaná formou dodatku k pôvodnej textovej časti ÚPN-O, v ktorom sú zmeny a doplnky formálne zapracované do pôvodného textu ÚPN-O.

V tomto dodatku je uvedená iba tá časť pôvodného textu ÚPN-O, ktorej sa zmeny týkajú.

Záber PPF

- je spracovaný ako samostatná časť zaoberajúca sa iba záberom vyvolaným riešením v dokumentácii ÚPN-O, Zmeny a doplnky 5/2018.

Záväzná časť

- je spracovaná v plnom znení ako samostatná príloha s farebným vyznačením prerokovaných zmien a doplnkov 5/2018. Jej súčasťou je schéma s priesvitkou.

Grafická časť:

náložka č. 2 ₁ – Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia Zmeny a doplnky sú zdokumentované na 1 priesvitke formátu 1A3	m 1 : 5 000
výkres č. 6 ₁ – Vyhodnotenie záberu PPF a LPF Zmeny a doplnky sú zdokumentované na novom výkrese formátu 1A4	m 1 : 5 000

B/ PRIEMET ZMIEN A DOPLNKOV 5/2018 DO TEXTOVEJ ČASTI ÚPN-O RAŽŇANY

Text sprievodnej správy pôvodnej dokumentácie sa upraví nasledovným spôsobom:

V kapitole

A.2.5. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

sa odstavce s nasledujúcim textom

Funkcia výroby sa môže rozvíjať iba na vymedzenej časti týmto ÚPN-O pôvodného areálu HD bývalého poľnohospodárskeho družstva a na ploche vojenského objektu lokalizovaného v juhozápadnej časti k.ú. v lokalite Gody tohto času v prebytočnosti vojenskej správy.

Na území ochranného pásma medzi výrobou a bývaním sa môžu rozvíjať iba funkcie s hygienicky nezávadnou prevádzkou a negatívne nepôsobiacie na obytné územie.

zrušia a zamenia za nasledujúci text

Hospodárske prevádzky sa môžu rozvíjať iba na vymedzenej časti pôvodného areálu HD bývalého poľnohospodárskeho družstva a na ploche vojenského objektu lokalizovaného v juhozápadnej časti k.ú. v lokalite Gody tohto času v prebytočnosti vojenskej správy.

V rámci plôch určených pre hospodárske prevádzky sa bude nachádzať aj areál zberného dvora a obecného kompostoviska. Areál zberného dvora bude slúžiť na centrálnu skladovanie dočasne uloženého nadrozmerného triedeného odpadu vrátane nebezpečného odpadu.

Pre predídenie kolízii v budúcom využívaní kontaktných pozemkov je stanovené

- OP 50m od priečelí jestvujúcich hospodárskych objektov.
- OP 25m od areálu zberného dvora, ktorého súčasťou je aj kompostovisko.

Stanovené OP 50m a 25m, ktoré zasahujú aj do susedných pozemkov majú zamedziť využívaniu týchto pozemkov na funkciu, ktorá by mohla byť negatívne ovplyvňovaná činnosťou hospodárskych prevádzok.

Z dôvodu dodržanie stanoveného OP zo strany hospodárskych prevádzok je preto zakázaná výstavba akýchkoľvek hospodárskych objektov mimo územie vytýčené spojnicou priečelí jestvujúcich objektov.

Vymedzené ochranné pásmo svojou časťou zasahuje aj do územia navrhnutého pre funkciu občianskej vybavenosti. Na tomto území zasiahnutom OP sa môžu umiestňovať iba zariadenia prevádzok výrobných a nevýrobných služieb - výrobných a nevýrobných služieb, administratívy a maloobchodné prevádzky mimo potravinárskeho a zdravotníckeho tovaru

A kapitola sa doplní nasledovným textom

Jestvujúce zariadenia základnej občianskej vybavenosti postačujú pre potreby obce. Na navrhovaných plochách na časti pôvodného dvora HD a pri letisku sa môžu podľa potreby pri dodržaní navrhnutých regulatívov rozvíjať zariadenia vyššej občianskej vybavenosti.

V kapitole

A.2.7. OBČIANSKA A SOCIÁLNA VYBAVENOSŤ

podkapitole

5. Sociálna starostlivosť

sa pôvodný text nahradí nasledujúcim

Na uvedené účely obec bude využívať pôvodný objekt administratívnej budovy pôvodného HD. Vo výhľade sa tu predpokladá zriadenie domu sociálnych služieb v prevádzkovaní obce. Prvou etapou bude zriadenie denného stacionára pre potreby obce.

V podkapitole

7. Verejné stravovanie

Sa na záver textu doplní nasledujúci text

V lokalite pri letisku sa na navrhovanom pozemku medzi cestou a areálom letiska zrealizuje zariadenie verejného stravovania. Jeho kapacita bude vychádzať zo záujmu klientely.

V podkapitole

8. Nevýrobné služby

Sa na záver podkapitoly doplní nasledujúci text

Prevádzky nevýrobných služieb charakteru vyššej občianskej vybavenosti sa podľa požiadavky môžu zriaďovať na ploche OV v rámci OP na ploche bývalého HD.

V podkapitole

10. Správa a riadenie

V odseku

Požiarňa zbrojnica

sa doplní nasledujúci text

V súčasnosti sa uvažuje so zriadením samostatnej požiarnej zbrojnice v obci. Na jej lokalizáciu doporučujeme využiť navrhované plochy OV v južnej časti intravilánu pri areále MŠ alebo v severnej časti intravilánu v rámci plochy OV na ploche pôvodného areálu HD.

V kapitole

A.2.23. HOSPODÁRSKA ZÁKLADŇA

Sa zruší odstavec:

Prevádzky v areáli hospodárskeho dvora bývalého poľnohospodárskeho družstva sú situované na okraji zastavaného územia v kontakte s obytnou zástavbou. Ich napojenie na nadriadenú komunikačnú sieť prechádza cez obytnú zástavbu. Vzhľadom na jeho väzbu na obytnú zónu navrhujeme reorganizáciu využitia územia, Celková plocha areálu sa zmenší o plochy kontaktné s jestvujúcou zástavbou. Na týchto plochách sa mimo iné zriadi aj pásmo izolačnej zelene ktoré oddelí obytnú zónu od hospodárskych prevádzok. V rámci zmenšenej plochy areálu navrhujeme rozvíjať iba hospodárske prevádzky nezávadného charakteru. Ochranné pásmo od areálu vzhľadom na navrhovaný charakter prevádzok je navrhované 50 m - od oplotenia.

Plocha areálu po reorganizácii 4,00 ha.

a nahradí nasledujúcim textom

Prevádzky v areáli hospodárskeho dvora bývalého poľnohospodárskeho družstva sú situované na okraji zastavaného územia v kontakte s obytnou zástavbou. Vzhľadom na jeho kontakt s územím obytnej zóny navrhujeme reorganizáciu využitia územia.

Celková plocha areálu sa zmenší o plochy kontaktné s jestvujúcou zástavbou a plochu vymedzenú na funkciu občianskej vybavenosti. Na týchto plochách medzi hospodárskym areálom a obytnou zónou sa zriadi pásmo izolačnej zelene, ktoré oddelí obytnú zónu od hospodárskych prevádzok. V rámci zmenšenej plochy areálu navrhujeme rozvíjať iba hospodárske prevádzky nezávadného charakteru. Napriek tomu navrhujeme ochranné pásmo 50 m – od priečelí jestvujúcich hospodárskych objektov.

V rámci plochy pre hospodárske prevádzky navrhujeme aj realizáciu areálu zberného dvora s kompostoviskom, od ktorého navrhujeme PHO 25m od jeho oplotenia.

Bilancia úpravy plochy areálu HD

Plocha hospodárskeho areálu	3,56 ha.
Plocha občianskej vybavenosti	0,79 ha
Plochy určené na IBV	1,59 ha
Plochy určené na izolačnú zeleň	1,06 ha

Spolu	7,00 ha

V kapitole

A.2.16. VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE

Sa upraví značenia ciest III. tr. nasledujúco:

Uvádzané cesty III/5439, III/54310 a III/54311

sa nahradia nasledujúcim značením

III/3177, III/3178 a III/3179

V kapitole

A.2.23. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA

sa doplní veta

Hospodárske prevádzky a prevádzky OV na navrhovanej ploche v rámci HD (severný okraj zastavaného územia) si vyžadujú disciplinované dodržiavanie navrhovaných regulačných opatrení. V opačnom prípade môžu byť atakované nepriaznivým vplyvom hospodárskych prevádzok.