



ÚZEMNÝ PLÁN OBCÍ BUNETICE, ČIŽATICE, OPINÁ A VTÁČKOVCE
Zmeny a doplnky č.3 v rozsahu katastrálneho územia obce Čížatice

NÁVRH

OBSAH

1. SPRIEVODNÁ SPRÁVA ZaD č. 3 ÚPN-O	4
1.1. Hlavné ciele riešenia	4
1.2. Vyhodnotenie doteraz spracovanej ÚPD	4
1.3. Údaje o súlade riešenia so zadáním	4
1.4. Údaje o súlade riešenia s nadradenou ÚPD	4
1.5. Vymedzenie lokalít riešených v ZaD č. 3 ÚPN – O	5
2. ZMENY a DOPLNKY č. 3 SPRIEVODNEJ SPRÁVY SCHVÁLENEJ ÚPD	6
2.6 Návrh funkčného využitia územia obce.....	6
2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.....	9
3 . VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY	10
4. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE.....	13

Zoznam príloh – grafická časť

2b	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny	1:15 000
3b	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania zastavaného územia Výkres verejného dopravného vybavenia	1: 2 500
4b	Výkres verejného technického vybavenia: zásobovanie pitnou vodou, odkanalizovane, vodné toky Výkres verejnoprospešných stavieb	1:5 000
5b	Výkres verejného technického vybavenia: zásobovanie elektrickou energiou a plynom, telekomunikácie Vyhodnotenie dôsledkov stavebných a iných zámerov na PP	1:5 000

V grafickej časti sú pre jednotlivé výkresy vypracované priesvitky (náložky) so zobrazením Zmien a doplnkov č.3.

1. SPRIEVODNÁ SPRÁVA ZaD č. 3 ÚPN - O

1.1. Hlavné ciele riešenia

- údaje o dôvodoch spracovania Zmien a doplnkov ÚPN – O

Dôvodom obstarania Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN – O Čížatice sú požiadavky obyvateľov obce na zmenu funkčného využitia pozemkov oproti pôvodnému ÚPN – O.

- údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi

Obstarávateľom Zmien a doplnkov č. 3 územno-plánovacej dokumentácie je Obec Čížatice, spracovateľom Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN – O je Ing. arch. Viktor Malinovský, PhD., autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0760AA. Obstarávateľskú činnosť vykonáva Ing. Iveta Sabaková, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, registračné číslo 405.

1.2. Vyhodnotenie doteraz spracovanej ÚPD

ÚPN obcí Bunetice, Čížatice, Opíná a Vtáckovce bol za k.ú. obce Čížatice schválený obecným zastupiteľstvom v Čížaticiach, uzn. č. 6/2009 zo dňa 16.02.2009 a jeho záväzná časť vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením obce Čížatice č.3/2009. Zmeny a doplnky č.1 boli schválené obecným zastupiteľstvom dňa 29.6.2023 uznesením č.15/2023 a VZN č.1/2023 zo dňa 30.6.2023, s účinnosťou od 14.7.2023. Zmeny a doplnky č.2 boli schválené obecným zastupiteľstvom dňa 12.2.2025, uznesením č.4/2025.

1.3. Údaje o súlade riešenia so zadaním

Zmeny a doplnky č. 3 územného plánu sú v súlade so Zadaním pre ÚPN-O Čížatice, ktoré bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Čížatice dňa 28.11.2008, č. uznesenia 34/2008.

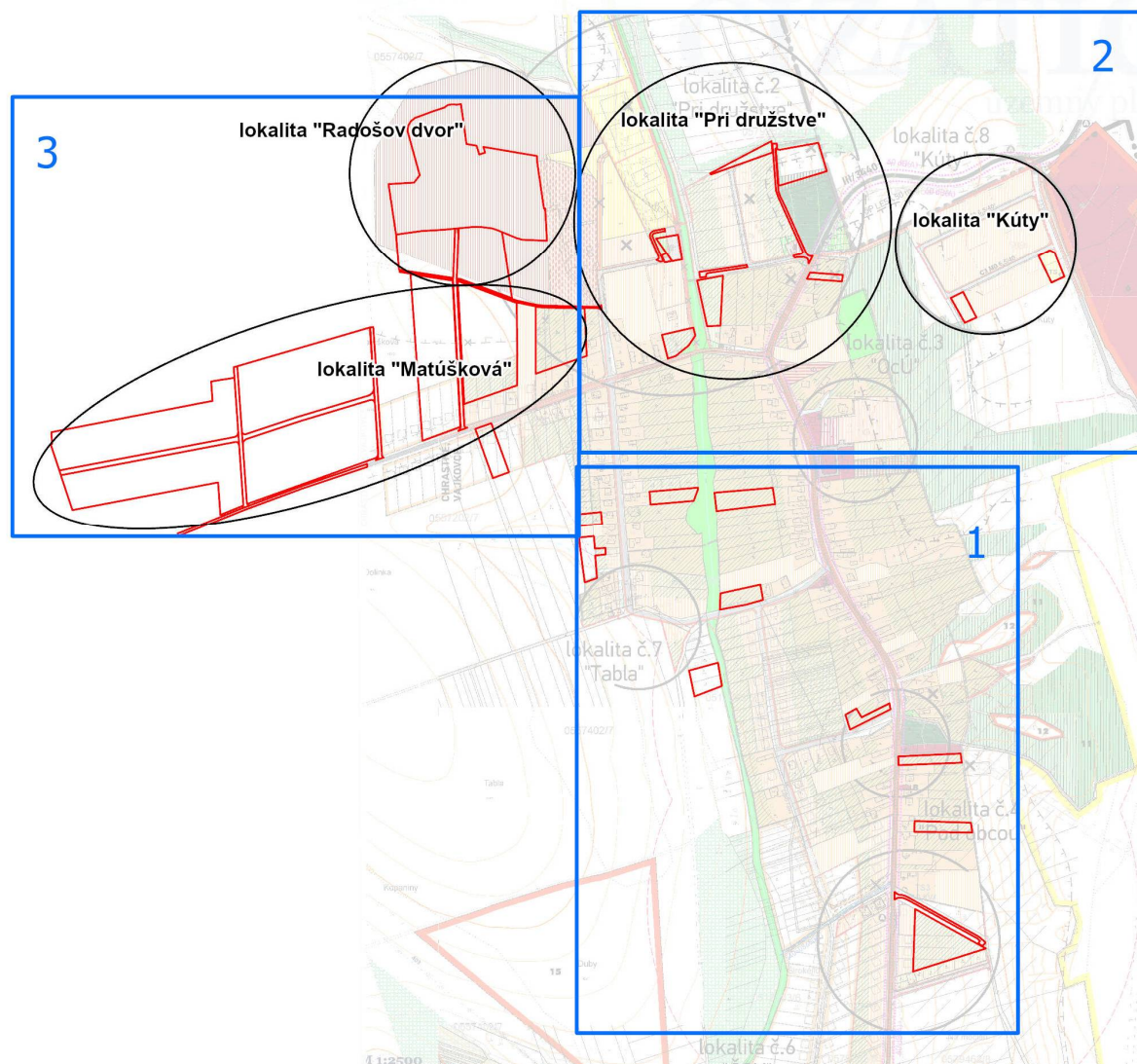
1.4. Údaje o súlade riešenia s nadradenou ÚPD

Zmeny a doplnky č. 3 ÚPN – O Čížatice sú v súlade s nadradenou územno-plánovacou dokumentáciou, ktorou je Územný plán veľkého územného celku Košického kraja, ktorý schválila vláda SR uznesením číslo 323 zo dňa 12. 5. 1998 a nariadením vlády SR č. 281/98 Z.z., ktorým sa vyhlásila záväzná časť ÚPN VÚC Košický kraj, v znení zmien a doplnkov 2004 schválených Zastupiteľstvom KSK dňa 30.8.2004 uznesením č. 245/2004 a uznesením č. 246/2004 VZN č. 2/2004, zmien a doplnkov 2009 schválených Zastupiteľstvom KSK dňa 24.8.2009 uznesením č. 713/2009, zmien a doplnkov 2014, schválených zastupiteľstvom KSK dňa 30. júna 2014 uznesením č. 93/2014, zmien a doplnkov 2017 schválených zastupiteľstvom KSK dňa 10.7.2017 uznesením č. 509/2017 a zmien a doplnkov 2022 schválených zastupiteľstvom KSK dňa 26.6.2023 uznesením č. 104/2023, VZN č.4/2023 s účinnosťou od 18.7.2023

1.5 Vymedzenie lokalít riešených v ZaD č. 3 ÚPN – O Čížatice

- Lokalita „Radošov dvor“ – na časti areálu družstva sa navrhuje polyfunkčná funkcia – bývanie v rodinných domoch, občianska vybavenosť a rekreácia. Vzhľadom na rozsah lokality a územie s viacerými funkciami, je nutné pre túto lokalitu spracovať podrobnejší územnoplánovací podklad, v ktorom je potrebné detailne riešiť umiestnenie jednotlivých funkcií, a tiež dopravné a technické vybavenie lokality
- Lokalita „Pri družstve“ – v lokalite sa navrhuje zmena plôch záhrad rodinných domov na plochu rodinných domov, severne od cintorína sa navrhujú nové plochy rodinných domov. Východne od družstva sa navrhuje zmena plochy parkoviska na plochy rodinných domov, plocha parkoviska sa zmenší a upravuje sa prístupová komunikácia k parkovisku. V rámci lokality sa zároveň navrhuje prístupové komunikácie.
- Lokalita „Kúty“ – v lokalite určenej na bývanie v rodinných domoch sa navrhuje zvýšiť počet rodinných domov zmenšením veľkosti stavebných parciel pre cca 40 rodinných domov. Plocha športu sa presúva z východnej časti lokality do západnej časti lokality. Na pôvodnej ploche športu sa navrhuje plocha rodinných domov.
- Lokalita „Matúšková“ – v rámci lokality, ktorá sa nachádza západne od zastavaného územia obce, smerom na obec Chrastné, sa navrhuje jednak zmena plôch záhrad rodinných domov na plochu rodinných domov a taktiež sa navrhujú nové plochy rodinných domov. Vzhľadom na rozsah lokality je nutné pre túto lokalitu spracovať podrobnejší územnoplánovací podklad, v ktorom je potrebné detailne riešiť dopravné a technické vybavenie lokality.
- prieluky a plochy záhrad v zastavanom území obce - zmena funkcie záhrad na plochy rodinných domov.

Okrem týchto lokalít riešia zmeny a doplnky č.3 aj zrušenie ochranného pásma cintorína v zmysle zákona č. 398/2019 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve. Obec nestanovila formou VZN žiadne obmedzenia činnosti v okolí pohrebísk.



Obr. Schéma lokalít ZaD č.3

2. ZMENY a DOPLNKY č.3 SPRIEVODNEJ SPRÁVY SCHVÁLENEJ ÚPD

Text ZaD č.3 je písaný kurzívou.

Vypúšťaný text je preškrtnutý

Pôvodný text bez zmeny je sivou farbou

2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

Pre výstavbu sa budú využívať plochy v zastavanom území i mimo neho a to prevažne západne od nej. Prírastok nových RD si vyžiada rozšírenie siete občianskeho vybavenia.

Celkovo je navrhovaných 47 b.j. v rodinných domoch a rezerva pre 38 b.j. v RD. Sústreďenie nových rodinných domov je navrhované pod HD a JZ od obce – pozdĺž Trstianky.

Celkovo ÚPD navrhuje po odpočítaní už zrealizovaných RD 45 b.j. v rodinných domoch a v ZaD 42 b.j. v RD, čo činí spolu cca 42 + 45 = 87 b.j. Sústreďenie rodinných domov navrhuje UPD pod cintorínom, pozdĺž Trstianky a priečahu cesty III/3440 a v lokalite Kúty.

V platnom ÚPN (vrátane ZaD č.1 a 2.) sa počítalo s prírastkom 120 b.j. do r. 2040, čo spolu s existujúcimi b.j. predstavuje 267 b.j. čo by predstavovalo návrhový počet obyvateľov v r. 2040 – 560 obyvateľov.

V rámci ZaD č.3 sa navrhuje nad rámec už navrhovaných b.j. ďalších zhruba 150 b.j., a tým zvýšenie návrhového počtu obyvateľov o cca 315 obyv. na cca 875 obyv.

Text k lokalite č. 2 a 8, riešenej v ZaD č.1 a 2, sa mení nasledovne:

Lok.č. 2 - Pri družstve

Pred vstupom do areálu HD je plocha OV, pri potoku rozostavaný RD a za ním zanedbane futbalové ihrisko a plochy TTP. Pozdĺž potoka je sústava mimo-lesnej drevinovej zelene a pod cintorínom plochy ornej pôdy. Príjazd je z účelovej cesty do PD. Po okraj areálu je dovedený vodovod a STL plynovod. Najbližšia TS je pri potoku. Územím prechádza vzdušné vedenie VN 22 kV s prípojkou k predmetnej TS. Mierne svahovité a rovinne územie leží z väčšej časti mimo zastavané územie a bývalý PD v zastavanom území. Podľa KN-C je vedená ako zastavaná plocha a nádvorie, záhrada, vodná plocha a orná pôda. Tak sa i využíva. Je súčasťou izoplochy nízkeho radónového rizika.

Schválená UPD tu určuje ponechanie plochy miestneho biokoridoru, zmiešané funkcie, vymedzenie plochy verejnej zelene, výhľadovej plochy cintorína, plochy turizmu a CR a ponechanie plochy ornej pôdy. Vyčleňuje územie pre kompletnú TI.

ZaD 01 navrhujú zmenu plôch podľa aktuálnych funkčných a majetkových pomerov nasledovne:

Pod dvorom

- zmenu časti plochy zmiešaných funkcií a poľnohospodár. dvora na polyfunkčnú plochu OV a RD (2 + 2),
- plochu RD a plochu športu a rekreácie,
- zmenu plochy turizmu a CR na plochu športu,
- miestnu cestu na jej predĺženie s parkoviskom a VZ.

Pri potoku a pod cintorínom

Nezastavanú parcelu pri potoku navrhujú na plochu pre rodinný dom. Podmienkou, tak ako pre jestv. plochu RD na druhej strane potoka je ponechanie 10 m širokého nezastavaného koridoru po oboch stranách vodohospodársky významného toku Trstianka od okraja brehovej čiary.

Obmedzenie pešieho prístupu a vizuálneho kontaktu so športovým areálom ZaD navrhujú zmierniť koridorom pozdĺž potoka po oboch stranách pre peší pohyb a údržbu potoka. Dopravnú obsluhu navrhujú prístupovou cestou od HD ukončenou parkoviskom (pre autobus a 20 osobných aut) a verejnou zeleňou. Pôvodnú diagonálnu cestu navrhujú pre chodník vo funkcii záložného prístupu k ihrisku.

ZaD navrhujú zmenu plochy ornej pôdy na plochu 10 RD, miestne a účelové cesty, plochu VZ a preložku VN vedenia okrajom navrhovanej plochy RD.

ZaD navrhujú časť výhľadovej plochy cintorína presunúť do návrhu a v kontakte s bývaním redukovať jeho OP na 15 m.

Pevne stavby pozdĺž Trstianky navrhujú mimo predpoklad. záplavové územie, resp. nad hladinu Q100.

ZaD 03 – navrhujú v časti pri cintoríne (severne od cintorína) zmenu ornej pôdy a zmenu časti navrhovanej plochy cintorína na plochy RD, vrátane prístupovej komunikácie vedenou západným okrajom plochy cintorína. Ruší sa ochranné pásmo cintorína, v zmysle zákona č. 398/2019 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve.

Lok.č. 8 - Kutý

Rozprestiera sa mimo zastavané územie obce, na rozsiahlom hore ornej pôdy. Z východu je vymedzená hranicou areálu ST, zo západu lesným masívom s OP 50 m a zo severu katastr. hranicou a cestou III/ 3440. Územie je geomorfologicky jednoduché - na východ exponovaný mierne zvlnený svah. Východne je vedené vzdušné vedenie VN 22 kV a prírodné potrubie pitnej vody pre vodojem ST. Do okraja lokality zasahuje OP cesty III. tr. - 20 m.

Schválená ÚPD tu navrhuje ponechanie poľnohospod. pôdy a lesný masív západne navrhuje na lesopark. Účelová cesta pri areáli ST je navrhovaná na prestavbu na MO C3 a na ceste III.tr vybudovanie zastávkových ník pre autobusovú dopravu.

ZaD 01 navrhujú zmenu poľnohospodárskej plochy na plochu RD a plochu športu. Navrhujú „krajinnú obytnú zónu“ s veľkými parcelami RD a napojením v dvoch bodoch na existujúcu účelovú cestu. Navrhujú dve ulice dopravne prepojené v najnižšom mieste na exist. účelovú cestu – podľa katastra. V OP lesa navrhujú plochy záhrad RD.

Lok. umožňuje členenie na etapy výstavby, pričom každá z nich umožňuje relatívnu užívateľskú samostatnosť. Celkový počet samostatne stojacích rodinných domov je 12.

ZaD navrhujú miestne cesty funkčnej tr. C3 a kat. MO 6,5/40 a prepojenie na obec po exist. účelovej ceste k cintorínu a ku chodníkom v obci.

Napojenie na pitnú vodu ZaD navrhujú z pripravovaného systému a to samostatným prívodom do exist. VDJ cez ČS (tlakové pásmo plánovaného VDJ Čížatice je na výškovej úrovni 312 m n.m.) a následne gravitačným rozvodom.

Odsťahovanie splaškov ZaD navrhujú do obecnej kanalizácie. Za tým účelom navrhujú vyčlenenie kanaliz. potrubie v obytnej skupine i hlavnú vetvu k budúcej zberaču. Do jej realizácie sú podmienkou žumpy. Povrchové vody navrhujú zachytávať na pozemkoch rodinných domov. Z ciest bude voda odtekať rigolmi do budúceho rozšíreného prístrešného rigola a do priestoru strží v lese.

Zásobovanie elektr. energiou navrhujú ZaD z novej TS 160 kVA napojenej na VN prípojku ST.

Výhľadovo navrhujú využívanie alternatívnych zdrojov tepla (solárne panely, tepelné čerpadlá, geotermálna energia) a obnoviteľné zdroje palív s cieľom znižovania spotreby energií a nákladov.

ZaD 02 navrhujú zmenu veľkosti parciel, tak, aby priemerná výmera parciel určených na výstavbu RD v lokalite bola cca 800-1000 m². Zmenou navrhovanej výmery stavebných parciel sa potom mení celkový počet RD v lokalite na cca 30 samostatne stojacich RD.

Ostatný text k lokalite č.8 – Kúty ostáva v platnosti.

ZaD 03 - navrhujú zmenu veľkosti parciel, tak, aby priemerná výmera parciel určených na výstavbu RD v lokalite bola cca 600-800 m². Zmenou navrhovanej výmery stavebných parciel sa potom mení celkový počet RD v lokalite na cca 40 samostatne stojacich RD.

Plocha športu sa presúva z východnej časti lokality do juhozápadnej časti lokality.

2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

2.12.1 Dopravný systém obce

Sprístupnenie lokalít ZaD č.3, navrhovaných mimo zastavané územie obce, sa navrhuje miestnymi obojsmernými cestami napojenými na jestvujúce cesty vo funkčnej triede ciest C3 v parametroch MO 6,5/40 so šírkou vozovky 5,5 m a minimálne jednostranným chodníkom. Požadovaná šírka uličného priestoru je min. 9 m so zabezpečením rozhľadových pasiem. Parkovanie sa navrhuje v súlade s STN na vlastnom pozemku.

2.12.2. Vodné hospodárstvo

- **Zásobovanie vodou**

Text podkapitoly sa dopĺňa nasledovne:

V súčasnosti verejný vodovod a verejná kanalizácia nie je v správe VVS, a.s. Košice. Navrhovaná koncepcia zásobovania pitnou vodou, schválená v Zmenách a doplnkoch č.1 sa nemení, text kapitoly ostáva v platnosti.

Systém zásobovania obce pitnou vodou ÚPD preberá z DÚR Čížatice – vodovod z 6/2022 a dopĺňa schválenú ÚPD. Bude napojený na vodovod VN Starina, nad obcou Chrastné, na zásobovacie potrubie z VDJ Chrastné, situovanom v jeho areáli a bude spočívať vo výstavbe prírodného potrubia s čerpacou stanicou k novému vodojemu Čížatice 2 x 100 m³ (kóta dna 322,00 m n.m., kóta max. hl. 325,5 m n.m.), ktorým sa nahradí jestvujúci nefunkčný systém. Z VDJ sa cez zásobovacie potrubie a rozvodnú sieť dopraví voda k odberateľom. Predmetná DÚR rieši potrebu pitnej vody pre výhľadový počet 899 obyv. nasledovne:

$Q_p = 1,56 \text{ l/s}$, $Q_m = 3,12 \text{ l/s}$, $Q_h = 5,62 \text{ l/s}$ a $Q_{pož} = 4,0 \text{ l/s}$.

Napojenie obytnej zóny Kúty na pitnú vodu ZaD navrhujú samostatným prívodom do jestv. VDJ (býv. ST) cez ČS a následne gravitačným rozvodom, spolu s požiarou nádržou objemu 14 m³. Rozsah zastavanosti predmetnej lokality je podmienený zabezpečením normou stanovených tlakových pomerov. Do doby realizácie vodovodu navrhujú ZaD domové studne.

V odčlenených častiach obce navrhujú vodovodnú prípojku alebo združené vodovodnú prípojku. Vodovod navrhujú zokruhovávať.

Zmeny a doplnky č.2 výhľadový počet obyvateľov obce nemenia, okrem lokality Kúty, kde navrhujú ZaD č.2 navýšenie počtu obyvateľov oproti pôvodnému návrhu zo ZaD č.1, z cca 38 obyvateľov (12 RD pri obľožnosti 3,2 obyv/b.j.) na cca 96 obyvateľov (30 RD pri obľožnosti 3,2 obyv/b.j.)

Napojenie obytnej zóny Kúty na pitnú vodu ostane zachované podľa návrhu zo Zmien a doplnkov č.1, teda využitím existujúceho VDJ býv. ST, nachádzajúceho sa severovýchodne od danej lokality, kde sa bude pitná voda z pripravovaného zásobovacieho systému podľa PD uvedenej vyššie privádzať samostatným prívodom cez ČS a následne gravitačným rozvodom k spotrebiteľom.

Pre potreby lokality Kúty po rozšírení navrhovaného počtu RD je potrebné uvažovať s objemom VDJ na úrovni cca 16 m³.

$$Q_p = 96 \times 135 \text{ l/os/deň} = 12\,960 \text{ l/deň} = 0,15 \text{ l/s}$$

$$Q_m = Q_p \times 2 = 12\,960 \times 2 = 25\,920 \text{ l/deň} = 0,3 \text{ l/s}$$

$$Q_h = Q_m \times 1,8 = 25\,920 \times 1,8 = 46\,656 \text{ l/deň} = 0,54 \text{ l/s}$$

Odporúčaná veľkosť vodojemu (potrebná akumulácia) sa pohybuje v rozmedzí 60 až 100 % z Q_m .

$$V = 0,6 \times Q_m$$

$$V = 0,6 \times 25,9 = 15,5 \text{ m}^3$$

Výstavba RD v lokalite Kúty je podmienená existenciou VDJ, z ktorého bude lokalita zásobovaná pitnou vodou.

Zmeny a doplnky č. 3 menia výhľadový počet obyvateľov z pôvodne uvažovaných cca 560 obyv. na cca 875 obyvateľov. Akumulačný objem plánovaného VDJ Čížatice s objemom $2 \times 100 \text{ m}^3$ by mal podľa DÚR postačovať pre 899 obyvateľov, to znamená, že jeho kapacita bude postačujúca aj pre novo navrhované plochy RD v rámci ZaD č.3

- **Odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd**

Koncepcia odvádzania a zneškodňovania splaškových vôd sa oproti platnej ÚPD nemení.

2.12.3 Zásobovanie elektrickou energiou

Nové trafostanice budú osadené transformátormi schopnými pokryť výkonové požiadavky nových aj existujúcich odberateľov el. energie.

Pri rozširovaní NN distribučnej siete sa návrh novej siete a úpravy existujúcej NN siete zohľadní vzhľadom na charakter, počet a umiestnenie existujúcich a plánovaných odberných miest.

3. VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE

Základné východiskové podklady použité pri spracovaní poľnohospodárskej prílohy sú:

- bonitované pôdno-ekologické jednotky (BPEJ)
- pôvodná dokumentácia ÚPN-O „Územný plán obcí Bunetice, Čížatice, Opíná a Vtáčkovce“, k.ú. Čížatice, r. 2009
- zmeny a doplnky č.1 ÚPN-O Čížatice z r.2023
- zmeny a doplnky č. 2 ÚPN- O Čížatice z r.2025

V zmysle zákona č.82/2025 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 podľa skupiny bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (ďalej len BPEJ).

Podľa predmetného zákona sa za najkvalitnejšie pôdy považujú pôdy podľa kódu BPEJ zaradené do I. až IV. skupiny kvality uvedených v nariadení vlády č. 58/2013 Z. z., účinnom od 1.6.2025.

V k.ú. Čížatice sa BPEJ zaradené do I. až IV. skupiny kvality nenachádzajú.

Perspektívne použitie PP na nepoľnohospodárske účely je vyhodnotené zvlášť pre lokality mimo hranice súčasne zastavaného územia a zvlášť pre lokality v zastavanom území. Podrobná špecifikácia jednotlivých lokalít je v tabuľkovej časti, kde je uvedené poradové číslo lokality, navrhované funkčné využitie, výmera lokality navrhnuté na nepoľnohospodárske účely, druh pozemku, BPEJ a skupina BPEJ.

Číslovanie lokalít určených na záber nadväzuje na číslovanie lokalít pôvodnej ÚPD.

Tab.1 Prehľad stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde v rámci ZaD č. 3

číslo lokality	katastrálne územie	funkčné využitie	výmera lokality spolu (ha)	predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy					nepoľnohospodárska pôda	hydromelioračné zariadenia	Alt.
				spolu (ha)	z toho						
					v hranici zastavaného územia	mimo hranice zastavaného územia	BPEJ/ skupina	Výmera najkvalitnejšej PP (ha)			
40	Čížatice	RD	0,1576	0,1576	0,1576	-	0579462/8	-			
41	Čížatice	RD	0,1517	0,1517	0,0825	-	0579462/8	-			
					0,0692	-	0579262/8	-			
42	Čížatice	RD	0,1074	0,1074	0,1074	-	0579262/8	-			
43	Čížatice	RD	0,1842	0,1842	0,1842	-	0512003/6	-			
44	Čížatice	RD	0,1609	0,1609	0,1408	-	0557202/6	-			
					0,0201	-	0512003/6	-			
45	Čížatice	RD	0,2778	0,2778	0,2224	-	0512003/6	-			
					0,0554	-	0579262/8	-			
46	Čížatice	RD	0,0600	0,0600	0,0600	-	0579262/8	-			
47	Čížatice	RD	0,3263	0,3263	0,3263	-	0579262/8	-			
48	Čížatice	RD+D	0,8144	0,7804	0,7804	-	0557202/6	-	0,0340		
49	Čížatice	RD+D	1,1802	1,1802	1,1802	-	0557202/6	-			
49'	Čížatice	RD+D	0,4084	0,4084	-	0,4084	0557202/6	-			
50'	Čížatice	AR	0,1975	0,1975	-	0,1975	0512003/6	-			
51'	Čížatice	RD	0,1623	0,1623	-	0,1623	0557202/6	-			
52'	Čížatice	RD	0,2404	0,2404	-	0,2404	0557202/6	-			
53'	Čížatice	RD	0,1054	0,0122	-	0,0122	0579262/8	-	0,0932		
54'	Čížatice	D	0,0656	0,0656	-	0,0656	0579262/8	-			
55'	Čížatice	RD+D	2,9928	2,9928	-	2,9928	0557202/6	-			
56'	Čížatice	RD+D	9,3911	9,3911	-	9,3911	0557202/6	-			
Spolu			16,9840	16,8568	3,3865	13,4703			0,1272		

Poznámka: RD – rodinné domy, D – doprava, AR – agroturizmus a rekreácia,

Tab.2 Zmena funkčného využitia navrhovanej lokality v rámci ZaD č.3

Pôvodná lokalita ÚPN			Navrhovaná lokalita v ZaD č.3							
Číslo lokality	Pôvodne navrhované funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Číslo lokality	navrhované funkčné využitie	Výmera navrhovanej lokality celkom v ha	z toho poľnohospodárska pôda, ha	nepoľnohospod. pôda, ha	Skupina /Kód BPEJ	Katastrálne územie	Poznámka
39'	RD		39'/1	D	0,0160	0,0160		0557202/6	Čížatice	Mimo zastavané územie
20	C	0,1450	20/1	RD	0,0791	0,0791		0579262/8	Čížatice	
1	Š, D,VZ	1,6548	1/4	D	0,0313		0,0313		Čížatice	
1	Š, D,VZ	1,6548	1/3	RD	0,1114		0,1114		Čížatice	
1	Š, D,VZ	1,6548	1/1	RD	0,2535	0,2535		0579262/8 0512003/6	Čížatice	
1	Š, D,VZ	1,6548	1/2	RD	0,1645	0,1645		0512003/6	Čížatice	
23'	RD	3,1102	23'/1	Š	0,1018	0,1018		0589412/8 0579462/8	Čížatice	Mimo zastavané územie
22'	Š	0,1131	22'/1	RD	0,1215	0,1215		0589412/8	Čížatice	Mimo zastavané územie
2'	OV	0,0940	2'/1	D	0,0123	0,0123		0579262/8	Čížatice	Mimo zastavané územie

Poznámka: RD – rodinné domy, D – doprava, VZ – verejná zeleň, Š – šport, OV – občianska vybavenosť, C - cintorín

Tab. 3 Rekapitulácia výmery poľnohospodárskej pôdy zaberanej na rozvoj v rámci ZaD č.3

rekapitulácia	mimo zastavaného územia (ha)	v zastavanom území (ha)	spolu (ha)
Výmera navrhovaných lokalít celkom	13,5635	3,4205	16,9840
z toho:			
- poľnohospodárska pôda	13,4703	3,3865	16,8568
- nepoľnohospodárska pôda	0,0932	0,0340	0,1272

Zdôvodnenie

V rámci ZaD č.3 sa uvažuje so záberom PP pre nepoľnohospodárske účely najmä mimo zastavané územie, kde sa jedná o návrh záberu PP s výmerou 13,47 ha. V zastavanom území sa jedná o využitie prieluk pre plochy rodinných domov o celkovej výmere 3,39 ha.

Zmenami a doplnkami č.3 nie sú dotknuté chránené pôdy skupiny kvality I. až IV.

4. **ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

Text ZaD č.3 je písaný kurzívou.

~~Vypúšťaný text je preškrtnutý~~

Pôvodný text bez zmeny je sivou farbou

2. Určenie prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok využitia plôch, intenzity ich využitia

Znenie dotknutých bodov Zmenami a doplnkami č.3 sa mení nasledovne:

PLOCHY RODINNÝCH DOMOV

- výstavba nových RD povolená len na navrhovaných plochách – koeficient zastavania pozemku ~~de 0,2~~ **0,3** ; uličná čiara min.5 m a max. podlažnosť - 2 NP a podkrovie. Vo väzbe na zachovanú štruktúru pôvodnej zástavby zohľadniť tento faktor i pri návrhu novej susediacej zástavby dodržaním pôvodnej uličnej čiary, výšky zástavby a hmotového riešenia.

~~Pre funkčné plochy pozdĺž Trstianky, ktoré zasahujú do prvkov ÚSES je koeficient zastavania pozemku do 0,1.~~

a/ územie slúži pre:

– bývanie

b/ na území je prípustné umiestňovať:

– **samostatne stojace** rodinné domy vo voľnej ~~alebo skupinovej~~ zástavbe s pomocnými objektmi domového príslušenstva a objektov pre drobných hospodárskych zvierat

c/ výnimočne sú prípustné:

– malé zariadenia pre obchod, osobné služby, verejné stravovanie a záujmovú činnosť

– malé ubytovacie zariadenia

– jednotlivé nerušiacie zariadenia živností a služieb

– funkcie individuálnej chalupníckej rekreácie v nevyužívaných a opustených domoch

d/ z a k á z a n é s ú ostatné vyššie neuvedené funkcie, osobitne funkcie s rušivým vplyvom na životné prostredie.

POLYFUNKČNÉ PLOCHY AGROTURIZMU A REKREÁCIE

a/ územie slúži:

– najmä pre športovú a rekreačnú činnosť ~~v areáli hospod. dvora~~ – mini zoo, hypoterapia, stravovanie a ubytovanie

b/ na území je prípustné umiestniť:

– športové objekty a zariadenia

– verejné rekreačné objekty a zariadenia pre stravovanie, ubytovanie a doplnkovú športovú vybavenosť

– objekty cestovného ruchu a organizovanej turistiky

– doplňujúcu servisnú vybavenosť charakteru rekreačných služieb

– technické objekty slúžiace hlavnej funkcii a zeleň.

d/ z a k á z a n é s ú: ostatné vyššie neuvedené funkcie.

PLOCHA HOSPODÁRSKEHO DVORA

– plocha jestvujúceho dvora je určená pre rastlinnú výrobu ~~a kapacitne limitovaný chov, nevyžadujúci vymedzenie OP nad 200 m.~~

a/ územie slúži:

- pre rastlinnú výrobu ~~a kapacitne limitovanú živočíšnu výrobu,~~
- b/ na území je prípustné umiestniť:
 - vybavenosť na báze agroturistiky,
 - technické objekty, slúžiace poľnohospod. činnosti,
- c/ z a k á z a n é s ú:
 - ostatné vyššie neuvedené funkcie.

Za bod „PLOCHY VEREJNEJ ZELENÉ“ sa dopĺňa sa nový bod:

POLYFUNKČNÉ PLOCHY OBČIANSKÉHO VYBAVENIA, RODINNÝCH DOMOV a REKREÁCIE

a/ územie slúži:

- pre plochy občianskej vybavenosti, plochy rodinných domov a plochy pre rekreáciu navrhovaných v rámci prestavby areálu Radošovho dvora, pričom ich štruktúru a konkrétne umiestnenie bude potrebné riešiť v podrobnejšom územnoplánovacom podklade

b/ na území je prípustné umiestniť:

- zariadenia maloobchodu, služieb
- zariadenia ubytovania a stravovania
- zariadenia sociálnej starostlivosti, školstva a zdravotníctva
- športové a rekreačné zariadenia
- samostatne stojace rodinné domy
- garáže a parkoviská, slúžiace pre majiteľov a návštevníkov zariadení

c/ výnimочно sú prípustné:

- žiadne.

d/ z a k á z a n é sú ostatné vyššie neuvedené funkcie.

Upozornenie pre všetky funkčné plochy:

Na koniec odstavca, ktorý končí vetou „.....sa vyžaduje záväzné stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva“, sa dopĺňa nový bod:

- koeficient zastavanosti – koeficient zastavanosti, resp. percentuálny podiel zastavanej plochy z celkovej plochy pozemku, sa vypočíta ako podiel výmery zastavanej plochy budov ku celkovej výmere pozemku, pričom do výmery zastavanej plochy budov sa započítava aj celá plocha pôdorysného priemetu vystupujúcich častí budovy, ktoré presahujú viac ako 1500 mm mimo pôdorysného priemetu všetkých nadzemných podlažných plôch budovy. Stavby, ktoré nie sú budovami, sa do výmery zastavanej plochy nezapočítavajú.

8. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

8.1. Ochranné pásma

Ruší sa bod „nový cintorín“ a „HD Čížatice“

- ~~– nový cintorín 15 – 50 m – vid'. výkres č. 2b, 3b,~~
- ~~– HD Čížatice – ochranné pásmo HD je stanovené hranicou jeho oplotenia~~