

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA MICHALOVCE



ZMENY A DOPLNKY č. 5

Lokalita č.1 - Obvod č.15 "Pivovar"

VYHODNOTENIE BUDÚCEHO MOŽNÉHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH
POZEMKOV NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

NÁVRH

Názov ÚPD: **ÚZEMNÝ PLÁN MESTA MICHALOVCE – ZaD č.5**

Schvaľujúci orgán: Mestské zastupiteľstvo mesta Michalovce

Číslo uznesenia:

Dátum uznesenia:

.....
Viliam Záhorčák

Primátor mesta Michalovce

pečiatka

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

NÁZOV ELABORÁTU: **ZMENY A DOPLNKY č. 5**
(ďalej len ZaD č.5) – 1 vybraná lokalita

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA MICHALOVCE

VYHODNOTENIE BUDÚCEHO MOŽNÉHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PODY A LESNÝCH POZEMKOV NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

OBSTARÁVATEĽ: MESTO MICHALOVCE
V ZASTÚPENÍ ZÁHORČÁK Viliam, primátor mesta

SPRACOVATEĽ: ArchAteliér, Kpt. Nálepku 20, Michalovce

RIEŠITEĽ ÚPN-O(M): Ing. arch. Marianna BOŠKOVÁ

POVERENÝ OBSTARÁVATEĽ:
Ing. Helena Francúzová, odborne spôsobilá osoba pre
obstarávanie ÚPD podľa § 2a stavebného zákona

OBSAH :

1. ÚVOD.....	4
1.1.1 Špecifiká účelu spracovania zmien a doplnkov č.5 (ďalej iba ZaD č.5)	4
1.1.2 Forma a metodika vypracovania zmien a doplnkov ÚPN Mesta	5
2. PRÍRODNÉ PODMIENKY, PÔDNY FOND	5
3. POĽNOHOSPODÁRSKA PÔDA, LESNÁ PÔDA	5
3.1 Pôda, hlavné pôdne charakteristiky riešeného územia	6
3.2 Poľnohospodárstvo	6
4. MELIORAČNÉ STAVBY	6
5. VYHODNOTENIE ZÁBERU LESNÝCH POZEMKOV	6
5.1 Lesné hospodárstvo	6
6. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY	7
6.1 Zoznam najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy podľa kódu bonitovaných pôdno – ekologických jednotiek (BPEJ).....	7
6.2 Zdôvodnenie navrhovaného riešenia – záber poľnohospodárskej pôdy	7
7. TABUĽKOVÁ PRÍLOHA	8

1. ÚVOD

Pre územie mesta Michalovce je spracovaný Územnoplánovací plán mesta, ktorý bol schválený Mestským zastupiteľstvom Michalovce uznesením č.160 dňa 26.02.2008 (spracovateľ: ArchAteliér Michalovce 2008), ktorý v zmysle § 11 ods. 5 stavebného zákona ustanovuje najmä zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia mesta.

Mestským zastupiteľstvom v Michalovciach boli schválené tieto zmeny a doplnky:

- Zmeny a doplnky č.1 uznesením č. 440 dňa 27.04.2010
- Zmeny a doplnky č.2 uznesením č. 151 dňa 24.04.2012
- Zmeny a doplnky č.3 uznesením č. 223 dňa 14.12.2012
- Zmeny a doplnky č.4 uznesením č. 370 dňa 29.04.2014

Základné východiskové podklady použité pri spracovaní prílohy boli:

- a) hranica súčasne zastavaného územia k 1. 1.1990 získaná v katastri nehnuteľnosti Michalovce, druh pozemkov podľa stavu v katastri nehnuteľnosti Michalovce (získané v r. 2001),
- b) bonitované pôdno-ekologické jednotky - BPEJ z Obvodného pozemkového úradu v Michalovciach, Katastrálny úrad v Michalovciach,
- c) zákon 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, príloha č. 3.,
- d) komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia,
- e) Podklady poskytnuté v rámci prípravných prác pre ÚPN-O - Hydromeliorácie š.p. Bratislava, Vrakunská 29, Bratislava, zo 15.11.2007, č.j.4488-2/110/2007.

1.1.1 Špecifiká účelu spracovania zmien a doplnkov č.5 (ďalej iba ZaD č.5)

ZaD č. 5 sú spracované na základe pripravovaných zámerov spoločnosti Zemplín Market, s.r.o. Košice. Dôvodom obstarania Zmien a doplnkov č.5 (ďalej ÚPN M – ZaD č.5) platného územného plánu mesta Michalovce bolo uznesenie č. 51 zo dňa 28.4.2015 z III. zasadnutia mestského zastupiteľstva v Michalovciach ako orgánu územného plánovania v zmysle § 16 zák. č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) s požiadavkou investora a vlastníkov pozemkov na zmenu funkčného využitia.

Predmetom riešenia zmien a doplnkov sú nasledovné dielčie zmeny:

Lokalita č. 1 – obvod č.15 „Pivovar“ Ul. Andreja Sládkoviča

Riešená lokalita sa nachádza pri ceste II/582 (Ul. A. Sládkoviča). Na riešenom území je podľa platného ÚPN mesta Michalovce lokalita určená s funkčným vybavením - parkovacie plochy.

Na základe požiadavky právnickej osoby ZaD 5 menia danú lokalitu na funkčnú plochu občianskej vybavenosti, služieb, obchodov a skladov.

Lokalita sa nachádza v zastavanom území mesta, katastrálne územie mesta Michalovce, časť Michalovce, nevyžaduje si zmeny napojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia. Limitujúcim faktorom je ochranné pásmo vodného toku Laborca.

Hlavným cieľom sú nasledovné riešenia:

- návrh spôsobu zástavby riešeného územia, zosúladienie všetkých vzťahov s vytvorením optimálneho priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s potrebnou kvalitnou technickou infraštruktúrou,

- návrh vhodnej urbanistickej štruktúry riešeného územia, vytvorenie urbanistickej štruktúry a názoru na podrobnejšie urbanistické usporiadanie územia a návrh zastavovacích podmienok s názorom na urbanistické usporiadanie,
- dopravný systém riešiť vo vzťahu na nadradenú dopravnú sieť,
- návrh a určenie podmienok zástavby v riešenom území vyplývajúcich z navrhovanej urbanistickej koncepcie ako podklad pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie,
- obsah a rozsah dokumentácie spracovať primerane v súlade s vyhláškou MŽP SR č. 55/2001 o ÚPP a ÚPD.

1.1.2 Forma a metodika vypracovania zmien a doplnkov ÚPN Mesta

ZaD č.5 územného plánu sú vypracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Podľa § 11 zákona NR SR č. 237/2000 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku.

Grafická časť dokumentácie je vypracovaná na podklade pôvodného územného plánu, formou náložky. V textoch záväznej časti je dodržané číslovanie podľa pôvodného znenia. Doplnený text je zvýraznený modrou farbou.

2. PRÍRODNÉ PODMIENKY, PÔDNY FOND

Mesto Michalovce leží v severnej časti okresu v okolí rieky Laborec na križovatke ciest I/50 a I/18. Leží vo východnej časti Slovenska v severnom okraji Laboreckej roviny ako súčasť Východoslovenskej nížiny. Rozprestiera sa na brehoch rieky Laborec. Okolie mesta od západu ohraničuje časť Pozdišovského chrbta, na severe Laborecká niva, na severovýchode Podvihorlatská prepadlina sčasti využitá na výstavbu vodného diela Zemplínska šírava, na východe Zalužická prepadlina a na severovýchode obzor lemujú Vihorlatské vrchy vulkanického pôvodu so svojou dominantou o výške 1075 m.n.m. Z úrodnej roviny s premenou nadmorskou výškou 114 m na území mesta vystupujú dve zalesnené vyvýšeniny - Hrádok o výške 163 m.n.m. a Biela Hora o výške 159 m.n.m.

3. POĽNOHOSPODÁRSKA PÔDA, LESNÁ PÔDA

Orná pôda

Je intenzívne zmenený a obhospodarovaný prvok s neustálym prísunom energie a vysokým stupňom starostlivosti zo strany človeka. V riešenom území sa nachádza orná pôda veľkabloková so segetálnou vegetáciou, ktorá je počas dlhého obdobia bez vegetačného krytu. Z toho vyplýva aj náchylnosť na eróziu, najmä veternú, ktorá je zvlášť výrazná na severe a severozápade územia. Osobitne erodovateľné sú ľahké piesčité pôdy. Severná a južná časť vykazujú vysoký stupeň zornenia. Úzkopásové polia sú stabilnejším prvkom vzhľadom na časté striedanie plodín v rámci malej plochy. V prevažnej časti katastra je orná pôda odvodnená do odvodňovacích kanálov, ktoré tvoria po zarastení krovínami vhodné koridory pre ornitofaunu.

Trvalé trávne porasty

Sú plochy fyziognomicky vzdialené od pôvodného vegetačného krytu, vyžadujú neustálu starostlivosť, od ktorej je závislý ich charakter. V dôsledku rozsiahlych melioračných a regulačných zásahov došlo k ubúdaniu prirodzených trávnatých porastov resp. sa rozšírili plochy kultúrnych siatych lúk a trvalých trávnych porastov so zmenenou floristickou skladbou. Tieto v extenzívnom spôsobe hospodárenia majú tendenciu navracáť sa do pôvodného štádiá – zarastať burinami. V kombinácii s krajinou zeleňou zastávajú

stabilizačnú funkciu, ktorá sa mení so stupňom intenzity využitia územia.

3.1 Pôda, hlavné pôdne charakteristiky riešeného územia

Vo Východoslovenskej nížine na širokých riečnych nivách sú nívne pôdy fluvizeme a lužné pôdy. Na sprašiach vznikli ilimerizované pôdy, fluvizeme, miestami hnedozeme až černozeme.

V záujmovom katastrálnom území prevládajú nasledovné PÔDNÉ DRUHY - pôdy nívnych oblastí – prevážne nívne pôdy glejové a oglejené na nekarbonátových aluviálnych sedimentoch, fluvizeme. V širšom záujmovom území aj terestrické ilimerizované pôdy až oglejené pôdy na sprašových a iných hlinách a terestrické hnedozeme ilimerizované a oglejené na sprašových a iných hlinách s nízkym obsahom humusu 2 až 3 %. Pôdotvorný substrát – sprašové hliny a nevápnité nívne uloženiny. Pri charakterizovaní prevládajúcich pôd ide o pôdy s nívovým horizontom, zrnitostne stredne ťažké až ľahké, pôdna reakcia slabokyslá s prevažne hlbokými pôdami vyskytujúce sa v nivách vodných tokov. Ich využitie je hlavne ako orné pôdy s prevahou pestovania obilnín, kukurice, strukovín a krmovín.

Zastúpenie pôdno-ekologických jednotiek (PEJ): pre riešenie lokality

ZaD č.5	Orná pôda	Záhrady	Trvalý trávnatý porast	Lesné pozemky	Ostatná plocha (zast. plocha a nádvorie)	bonitované pôdno-ekologické jednotky	Skupina BPEJ
lokalita č.1	0,7948		0	0	0,7948	0311002	5

3.2 Poľnohospodárstvo

Poľnohospodárske podniky v meste Michalovce sa zaoberajú v prevažnej miere rastlinnou výrobou s doplnkom živočíšnej výroby v menšom rozsahu. Nachádzajú sa tu hospodárske dvory v mestskej časti Močarany (západná časť zast. územia), Topoľany (západná časť zast. územia), Vrbovec (juhovýchodná časť zast. územia) a v lokalite Žabany a Meďov. Rastlinná výroba je v týchto podnikoch zameraná na obilniny, olejiny a krmoviny. Pestovanie obilnín je zamerané na výrobu potravinárskej pšenice, na sladovnícke účely sa pestuje jarný jačmeň. Ďalšia časť obilnín sa spotrebuje u väčšiny podnikov na krmné účely. Olejiny sú pestované v poľnohospodárskych podnikoch pre zmluvných partnerov - napr. PALMA a sú vyvážené mimo okres. Výnimkou je firma CO.BE.R s.r.o. Michalovce s účasťou talianskeho kapitálu, ktorá sa zaoberá živočíšnou výrobou - chovom mäsových typov dobytky so zameraním na vývoz mäsa do zahraničia.

4. MELIORAČNÉ STAVBY

V návrhu ZaD č.5 ÚPN Mesta sa nenachádzajú hydromelioračné stavby v správe Hydromeliorácie š.p..

5. VYHODNOTENIE ZÁBERU LESNÝCH POZEMKOV

5.1 Lesné hospodárstvo

V severnej časti mesta sa nachádza lokalita s miestnym názvom Hrádok o výmere porastovej plochy 7,46 ha. Tento lesný porast je vedený v platnom LHP na Lesnom užívateľskom celku (LUC) Správa lesov Sobrance. Tieto lesné plochy sú štátne, ako les účelový, prímestský, resp. zdravotno-rekreačný.

Podľa stavu nehnuteľnosti je celková výmera lesných pozemkov 68,12 79 ha. Podľa k.ú. je

nasledovná:

- k.ú. Michalovce – 8.19 27 ha
- k.ú. Močarany, Vrbovec, Topoľany – 0 ha
- k.ú. Straňany - 59, 93 52 ha

Návrh riešenia

V návrhovom období **nie je** navrhovaný záber z lesných pozemkov.

6. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

V tabuľkovej časti je podrobná špecifikácia jednotlivých lokalít, kde je uvedené poradové číslo lokality, navrhované funkčné využitie, druh pozemku, bonitovaná pôdna – ekologická jednotka (BPEJ), skupina BPEJ a výmera lokality členená podľa druhu pozemku a BPEJ.

6.1 Zoznam najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy podľa kódu bonitovaných pôdno – ekologických jednotiek (BPEJ)

Kat. územie	Skupina kvality	kód BPEJ
Michalovce	5	03 06 002
Močarany	5	03 06 002
Straňany	5	03 06 002, 03 11 002,
	6	03 12 003
Topoľany	5	03 06 002, 03 11 002
Vrbovec	5	03 06 002, 03 11 002

6.2 Zdôvodnenie navrhovaného riešenia – záber poľnohospodárskej pôdy

V tabuľkovej časti je podrobná špecifikácia jednotlivých lokalít, kde je uvedené poradové číslo lokality, navrhované funkčné využitie, druh pozemku, bonitovaná pôdna – ekologická jednotka (BPEJ), skupina BPEJ a výmera lokality členená podľa druhu pozemku a BPEJ.

Zastavané územie obce - plochy vyznačené plnou čiarou, spolu s vyznačením navrhovaného funkčného využitia a poradovým číslom lokality. Jedná sa o navrhované lokality občianskej vybavenosti. Plochy jednotlivých lokalít, ako aj sumárne údaje sú v tabuľkovej časti (tab.1).

V zastavanom území mesta – časť Michalovce

Záber č. 117, 118

Urbanistický priestor sa nachádza v kat. území mesta, v zastavanom území so stavom k 1.1.1990. V urbanistickom priestore je navrhnutá lokalita **občianskej vybavenosti, doprava** - pre umiestnenie komerčnej a nekomerčnej občianskej vybavenosti miestneho významu. Súčasťou sú stavby dopravného a technického vybavenia slúžiace základnej funkcii, verejná zeleň, drobné účelové stavby, drobná

architektúra. Lokality sa nachádzajú na nepoľnohospodárskej pôde, na súkromných pozemkoch – požiadavka súkromného vlastníka.

Celkový záber je 0,8057 ha.

Koniec sprievodnej správy

V Michalovciach, 05 / 2015

Ing. Arch. Marianna BOŠKOVÁ

7. TABUĽKOVÁ PRÍLOHA

Bilancia predpokladaného odňatia PP a LP

- V zastavanom území (tab. č.1)
- Rekapitulácia záberu PP a LP (tab. č.2)

Michalovce - Bilancia predpokladaného použitia PP a LP na nepoľnohospodárske využitie

ZaD č.5 - zastavané územie

tab.č.1

číslo lokal.	Návrh funk. využitia	Mesto kat.úz.	Výmera lokality celkom ha	Výmera poľnohosp. pôdy												Celkom PP v ha	Iná výmera		Výmera najkvalitnejšej poľnoh. pôdy ha	užívateľ vlastník pôdy
				Orná pôda				Záhrady				TTP					lesné pozemky ha	nepoľn. pôda ha		
				Celkom m2	BPEJ	Sk	ha	Celkom m2	BPEJ	Sk	ha	Celkom m2	BPEJ	Sk	ha					
zastavané územie - mesto Michalovce																				
117	OV	Michalovce	0,3929													0,0000		0,3929		súkr.
118	D	Michalovce	0,4128													0,0000		0,4128		súkr.
	ZaD č.5		0,8057				0,0000				0,0000				0,0000	0,0000	0,8057	0,0000		

OV - OBČIANSKÁ VYBAVENOSŤ, D - DOPRAVA

Bilancia predpokladaného použitia PP a LP na nepoľnohospodárske využitie

Rekapitulácia: Zmeny a doplnky č.5

tab.č.2

Michalovce	V zastavanom území (ha)	Mimo zastavané územie (ha)	Spolu (ha)
Pôdny fond celkom	0,8057	0,0000	0,8057
z toho PP celkom:	0,0000	0,0000	0,0000
z toho:			
orna pôda	0,0000	0,0000	0,0000
záhrady	0,0000	0,0000	0,0000
TTP	0,0000	0,0000	0,0000
Najkvalitnejšia poľnohospod. pôda	0,0000	0,0000	0,0000
Nepoľnohospodárska pôda	0,8057	0,0000	0,8057
Celkový záber lesných pozemkov (LP):	0,0000	0,0000	0,0000