



ÚZEMNÝ PLÁNU OBCE STROČÍN

Zmeny a doplnky č. 2

Sprievodná správa

(návrh)

november, 2025

OBSTARÁVATEĽ:

v zastúpení:

Obec Stročín

starostom obce Stanislavom Potomom

SPRACOVATEĽ:

Sídlo:

Mestské vízie s. r. o.

Lermontovova 3

Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 05

IČO: 57 241 678

HLAVNÝ RIEŠITEĽ:

Ing. arch. Martin Berežný

autorizovaný architekt SKA reg. č. 2587 AA

Osoba s odbornou spôsobilosťou pre obstarávanie ÚPD a ÚPP:

Ing. Jana Ilčíková, registračné číslo 393

ÚPN OBCE STROČÍN , ZMENY A DOPLNKY č. 2 – NÁVRH

OBSAH ELABORÁTU

Textová časť

- sprievodná správa,
- záväzná časť spolu so schémou záväzných častí riešenia (náložka).

Grafická časť

- výkres č. 2a, č. 3a Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, výkres riešenia verejného dopravného vybavenia M 1:5000 (náložka),
- výkres č. 2b, č. 3b Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, výkres riešenia verejného dopravného vybavenia M 1:2000 (náložka),
- výkres č. 5 Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny a prvkov ÚSES M 1:10000 (náložka),
- výkres č. 6 Vyhodnotenie perspektívneho použitia PPF na nepoľnohospodárske účely M 1:5000 (náložka),

Obsah

ÚPN OBCE STROČÍN , ZMENY A DOPLNKY č. 2 – NÁVRH	3
A) ZÁKLADNÉ ÚDAJE	5
1) Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré zmeny a doplnky ÚPN obce riešia	5
2) Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	5
3) Údaje o súlade riešenia územia obce so zadaním a s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou.....	6
4) Východiskové podklady	6
B) NÁVRH RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU	6
1) Vymedzenie riešeného územia, charakteristika územia obce	6
6) Návrh funkčného využitia územia obce	6
H) PÍSOMNOSTI, DOKLADOVÁ ČASŤ	7

A) ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1) Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré zmeny a doplnky ÚPN obce riešia

Obec Stročín má spracovaný a schválený územný plán obce Stročín (ďalej len „ÚPN obce“). ÚPN obce Stročín schválilo Obecné zastupiteľstvo v Stročíne uznesením č. 219/02/2018 zo dňa 23.02.2018. Závazne časti ÚPN obce Stročín vyhlásilo Obecné zastupiteľstvo v Stročíne všeobecným záväzným nariadením (VZN) č. 1/2018 zo dňa 23.02.2018. Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN obce schválilo Obecné zastupiteľstvo v Stročíne uznesením č. 49/06/2019 zo dňa 21.06.2019. Závazne časti ZaD č. 1 ÚPN obce Stročín vyhlásilo Obecné zastupiteľstvo v Stročíne Dodatkom č. 1 k VZN č. 1/2018 zo dňa 08.06.2019.

Hlavné ciele riešenia Zmien a doplnkov č. 2 (ďalej len ZaD č. 2) ÚPN obce Stročín sú nasledovné: Predmetná zmena sa týka lokality skleníkového hospodárstva vo výrobnom okrsku Stročín – Sever, určenej pre „*Plochy hospodárskeho dvora poľnohospodárskej výroby, skleníkové hospodárstvo, kód funkcie 203*“. Riešenými ZaD č. 2 sa mení účel využitia na funkciu „*Plochy pre priemyselnú, stavebnú výrobu, skladové hospodárstvo a výrobné služby, kód funkcie 201 – návrh*“. ZaD č. 2 sú obstarávané na základe vyvolanej potreby investora v zmysle § 19 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj § 27 ods. 4 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní.

Investor M + G trade s. r. o. plánuje využiť ním vlastnené parcely registra „C“ v k. ú. Stročín č. 222/2, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231/1, 231/2, 231/3, ktoré sú dotknuté zmenou, na logistický resp. dopravný účel zameraný na prepravu tovarov a surovín. Súčasťou areálu bude aj administratívna funkcia viazaná na hlavnú dopravnú funkciu v súlade so stanovenou reguláciou. Navrhované funkčné využitie zároveň korešponduje s funkčným charakterom celého výrobného okrsku Stročín – Sever.

2) Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Obec Stročín má spracovaný a schválený ÚPN obce podľa príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ktorý sa postupne realizuje. ÚPN obce bol aktualizovaný zmenami a doplnkami č. 1 v roku 2019.

3) Údaje o súlade riešenia územia obce so zadaním a s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou

ZaD č. 2 ÚPN obce Stročín sú spracované v súlade so „Zadaním pre spracovanie ÚPN obce Stročín“ (2015), ktoré boli schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Stročíne č. 26/02/2015 zo dňa 26.02.2015. Riešené ZaD č. 2 ÚPN obce Stročín sú v súlade so záväznou časťou Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja, vydanou VZN Prešovského samosprávneho kraja č. 77/2019, ktoré bolo schválené Zastupiteľstvom Prešovského samosprávneho kraja dňa 26.08.2019 uznesením č. 269/2019.

4) Východiskové podklady

- Územný plán obce Stročín v znení zmien a doplnkov č. 1
- Investičný zámer spoločnosti M + G trade s. r. o.

B) NÁVRH RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU

1) Vymedzenie riešeného územia, charakteristika územia obce

a) Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie pre spracovanie ZaD č. 2 ÚPN obce je vymedzené na k. ú Stročín, v severnej časti zastavaného územia obce, vo tzv. výrobnom okrsku „Stročín – Sever“. Z hľadiska funkčného využitia, ide o logickú zmenu v navrhovanej lokalite pre priemyselnú, stavebnú výrobu, skladové hospodárstvo a výrobné služby.

6) Návrh funkčného využitia územia obce

b) Návrh zmien funkčného využitia územia

V ZaD č. 2 ÚPN obce Stročín sa navrhuje nasledovná zmena funkčného využitia územia:

Výrobné územie (kód 200)

Predmetná zmena sa týka lokality skleníkového hospodárstva vo výrobnom okrsku Stročín – Sever určenej pre „*Plochy hospodárskeho dvora poľnohospodárskej výroby, skleníkové hospodárstvo, kód funkcie 203*“. V grafickej časti je plocha označená hnedou farbou (v nadväznosti na legendu) ako zostatok pôvodnej funkcie určenej na skleníkové hospodárstvo. Vzhľadom na stratu pôvodného účelu tejto plochy, ktorá je v súčasnosti brownfieldom (opusteným územím), navrhujeme v riešených ZaD

č. 2 zmeniť účel využitia na funkciu „*Plochy pre priemyselnú, stavebnú výrobu, skladové hospodárstvo a výrobné služby, kód funkcie 201 – návrh*“.

Iné kapitoly sprievodnej správy zmenou nie sú dotknuté.

H) PÍ SOMNOSTI, DOKLADOVÁ ČASŤ

Príloha č. 1: Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy

Zhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely

Zábery poľnohospodárskej pôdy

Zaberá sa lokalita v k. ú. Stročín určená pre „*Plochy hospodárskeho dvore poľnohospodárskej výroby, skleníkové hospodárstvo, kód funkcie 203*“ o výmere 0,26 ha v zastavanom území obce Stročín určeného k 1.1.1990. Poľnohospodárska pôda – orná pôda je zaradená do BPEJ 0614065. Riešenou zmenou a doplnkom sa mení účel využitia lokality – na funkciu „*Plochy pre priemyselnú, stavebnú výrobu, skladové hospodárstvo a výrobné služby, kód funkcie 201 – návrh*“. Lokalita sa označuje ako číslo záberovej lokality s poradovým č. 22.

TABUĽKA č. 1:

Par. č.	Navrhované funkčné využitie	Druh pozemku	Výmera v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ Vlastník	Umiestnenie pozemku
				Spolu v ha	BPEJ	Výmera v ha		
228	Plochy pre priemyselnú, stavebnú výrobu, skladové hospodárstvo a výrobné služby, kód funkcie 201 – návrh	Orná pôda	0,0157	0,0157	0614065	0,0157	súkr.	1
226		Orná pôda	0,0183	0,0183	0614065	0,0183	súkr.	1
227		Orná pôda	0,007	0,007	0614065	0,007	súkr.	1
225		Orná pôda	0,009	0,009	0614065	0,009	súkr.	1
224		Orná pôda	0,0055	0,0055	0614065	0,0055	súkr.	1
222/2		Orná pôda	0,2373	0,2373	0614065	0,2373	súkr.	1

Zhodnotenie navrhovaného riešenia

V tabuľkovej časti je podrobná špecifikácia lokality, kde sú uvedené jednotlivé parcelné čísla, ktoré sú v menenej lokalite vedené ako orná pôda, navrhované funkčné využitie, druh pozemku, bonitovaná pôdna – ekologická jednotka (BPEJ), výmera lokality členená podľa druhu pozemku a BPEJ.

Plochy pre navrhované zábery sú vyznačené v samostatnom výkrese, spolu s vyznačením navrhovaného funkčného využitia a poradovým číslom lokality. Jedná sa o zmenu súčasnej funkcie

„Plochy hospodárskeho dvore poľnohospodárskej výroby, skleníkové hospodárstvo“ na „Plochy pre priemyselnú, stavebnú výrobu, skladové hospodárstvo a výrobné služby – návrh“. Plochy jednotlivých lokalít, ako aj sumárne údaje sú v tabuľkovej časti (tab.1).

Podľa § 13 zákona č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov sa pri každom obstarávaní a spracúvaní územnoplánovacej dokumentácie, projektov pozemkových úprav a iných návrhov podľa osobitných predpisov musí dbať na ochranu poľnohospodárskej pôdy a riadiť sa zásadami podľa § 12. Tento ukladá, že poľnohospodársku pôdu možno použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu. V záberovej lokalite č. 22 sa jedná o ornú pôdu, ktorá bola v skutočnosti obhospodarovaná intenzívnym skleníkovým hospodárstvom, spojeným s používaním umelých hnojív. Boli na nej umiestnené stavby – skleníky. Preto nejde o skutočný záber PP, ale o opravu podľa skutkového stavu na základe zmeny účelu využívania lokality.