

IFORMATÍVNA SPRÁVA

o postupe obstarávania a prerokovania Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu obce Vyšný Žipov

Územný plán obce Vyšný Žipov bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva obce Vyšný Žipov č. 6/2017 zo dňa 30.06.2017.

Hlavným dôvodom obstarania navrhovaných Zmien a doplnkov č.1 ÚPN Vyšný Žipov je požiadavka obce Vyšný Žipov na zapracovanie evidovaných a pripravovaných zámerov do územného plánu obce v súlade uznesením Obecného zastupiteľstva obce Vyšný Žipov č.52/2025 zo dňa 17. 10. 2025.

Zoznam lokalít a popis funkčných plôch navrhovaných zmien:

Zmena Z1/1

Lokalita zmeny Z1/1:

- Lokalita Z1/1 je umiestnená na okraji severnej časti zastavaného územia obce Vyšný Žipov.

Návrh zmeny Z1/1:

- Zrušenie ochranného pásma miestneho cintorína v obci Vyšný Žipov.

Zmena Z1/2

Lokalita zmeny Z1/2:

- Lokalita Z1/2 je umiestnená na severovýchodnom okraji zastavaného územia obce Vyšný Žipov na susediacich a blízkych plochách okolo areálu Hospodárskeho dvora poľnohospodárskeho družstva.

Návrh zmeny Z1/2:

- Zmena ochranného pásma poľnohospodárskeho dvora živočíšnej výroby na 90 m od objektov pre zvieratá.

Zmena Z1/3a

Lokalita zmeny Z1/3a:

- Lokalita Z1/3a je umiestnená na severovýchodnom okraji obce Vyšný Žipov v blízkosti areálu Hospodárskeho dvora poľnohospodárskeho družstva severným smerom, v území s pôvodne vymedzeným ochranným pásmom Hospodárskeho dvora PD.

Návrh zmeny Z1/3a:

- Zmena vymedzených plôch obytnej zelene pri rodinných domoch /stav/ na navrhované plochy rodinných domov na parc. č.38, 39/1, 42/1, 45/1, 45/2, 45/3 v nadväznosti na Zmenu Z1/2 a súvisiace zväčšenie zastavaného územia obce s navrhovanou zmenou jeho hranice z dôvodu začlenenia navrhovaných plôch rodinných domov do zastavaného územia obce.

Zmena Z1/3b

Lokalita zmeny Z1/3b:

- Lokalita Z1/3b je umiestnená na východnom okraji zastavaného územia obce Vyšný Žipov v blízkosti areálu Hospodárskeho dvora poľnohospodárskeho družstva južným smerom, v území s pôvodne vymedzeným ochranným pásmom Hospodárskeho dvora PD.

Návrh zmeny Z1/3b:

- Zmena vymedzených plôch obytnej zelene pri rodinných domoch /stav/ na navrhované plochy rodinných domov na parc. č.84/1, 86/6 a 86/7 v nadväznosti na Zmenu Z1/2.

Zmena Z1/4

Lokalita zmeny Z1/4:

- Lokalita Z1/4 je umiestnená v južnej časti centra obce /v zastavanom území/.

Návrh zmeny Z2/4:

- Zmena vymedzenej plochy občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry /stav/ na parc.

CKN č.413, 414, 415 s existujúcim objektom „Potraviny a rozličný tovar COOP Jednota /IČ-11/“ na navrhovanú polyfunkčnú /funkčne zmiešanú/ plochu pre bývanie a občiansku vybavenosť, v súlade s pripravovaným zámerom na vybudovanie nových bytov prestavbou budovy COOP Jednota s využitím strešnej nadstavby.

Zmena Z1/5

Lokalita zmeny Z1/5:

- Lokalita Z1/5 je umiestnená na západnom okraji obce Vyšný Žipov vedľa cesty III. triedy v blízkosti zastavaného územia pri vstupe do obce z hlavnej dopravnej prístupovej trasy Vranov n.T. – Prešov trasovanej v koridore cesty I/18.

Návrh zmeny Z1/5:

- Záber vymedzenej časti plochy poľnohospodárskej ornej pôdy vedľa cesty III. triedy na kontaktnej strane parcely EKN č. 895/365, ktorá je časťou parcely CKN č. 881/1, z dôvodu vytvorenia trasy pre vybudovanie spevneného pešieho chodníka vedľa cesty III. triedy od autobusovej zastávky na ceste I/18 do centra obce ako verejnoprospešnej stavby v súlade s pripraveným investičným zámerom obce.

Dotknutým orgánom, organizáciám, fyzickým a právnickým osobám bolo listom zo dňa 10.12.2025 doručené oznámenie o prerokovaní ZaD č.1 Územného plánu obce Vyšný Žipov. Zároveň bolo oznámenie o prerokovaní ZaD č.1 Územného plánu obce Vyšný Žipov zverejnené na úradnej tabuli obce od 10.12.2025 do 11.01.2026 a na internetovej stránke obce www.vysnyzipov.sk. Námety, požiadavky a informácie mohli vyššie uvedené inštitúcie a občania doručiť na Obecný úrad vo Vyšnom Žipove.

Do návrhu zmien a doplnkov bolo možné nahliadnuť na Obecnom úrade vo Vyšnom Žipove každý pracovný deň počas úradných hodín. Prerokovanie návrhu zmien a doplnkov za účasti spracovateľa územnoplánovacej dokumentácie sa neuskutočnilo.

Stanoviská, ktoré boli doručené obstarávateľovi boli vyhodnotené, dohodnuté s dotknutými orgánmi a zapracované do návrhu zmien a doplnkov.

Požiadavky a pripomienky zo strany verejnosti neboli podané.

Požiadavky a námietky SSC a Dopravného úradu boli zapracované do návrhu ZaD č.1 ÚPN-O a boli opakovane zaslané príslušnému orgánu a organizácii za účelom získania kladného stanoviska. Stanoviská a ich vyhodnotenie sú uvedené vo vyhodnotení pripomienok.

K predloženému návrhu zmien a doplnkov bolo vydané rozhodnutie o udelení súhlasu k budúcemu možnému použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely Okresným úradom v Prešove, Odborom opravných prostriedkov, Pozemkovým referátom č. OU-PO-OOP6-2026/074557 zo dňa 01.07.2026.

V zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na ŽP bolo spracované oznámenie o strategickom dokumente a doručené v zmysle § 5 odst. 3 zákona NR SR č.24/2006 Z.z. Okresnému úradu vo Vranove nad Topľou, odboru starostlivosti o životné prostredie. Dňa 11.05.2026 bolo vydané rozhodnutie č. OU-VT-OSZP-2026/004008-016 o tom, že strategický dokument Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu obce Vyšný Žipov sa nebude posudzovať podľa zákona NR SR č.24/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Spracovala: Ing. Iveta Sabaková, poverený obstarávateľ – odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD podľa § 12 zákona o ÚP, reg. číslo 405

Júl 2026