

Správa o stave územnoplánovacej dokumentácie

Územný plán mesta Sabinov

Vypracovaná v súlade s formulárom č. 1 Vyhlášky Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. vyhl. č. 54/2024 Z. z., ktorou sa ustanovujú vzory formulárov používané informačným systémom územného plánovania a výstavby.

Základné údaje:

1.Názov územnoplánovacej dokumentácie:

Územný plán mesta Sabinov

2.Obec:

Sabinov

Samosprávny kraj:

Prešovský

3.Obstarávateľ:

Mesto Sabinov

4.Spracovateľ správy o stave územnoplánovacej dokumentácie:

Ing. Stanislav Imrich

5.Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie:

Ing. Stanislav Imrich

6.Spracovateľ územnoplánovacej dokumentácie:

7.Dátum spracovania správy o stave územnoplánovacej dokumentácie

11.07.2025

Obsah:

Dôvody spracovania správy o stave územnoplánovacej dokumentácie:

Mesto Sabinov, ako orgán územného plánovania má povinnosť sústavne sledovať a vyhodnotiť územnoplánovacia dokumentáciu, doručené podnety na zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie a najmenej raz za štyri roky vypracovať správu o stave územnoplánovacej dokumentácie, na ktorej základe rozhodne o potrebe a rozsahu obstarávania zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie alebo obstarávania novej

územnoplánovacej dokumentácie (§ 32 ods. 1 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov). Cieľom spracovania správy je zhodnotenie záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a jej využitia v praxi, vyhodnotenie podnetov na zmenu územnoplánovacej dokumentácie a určenie ďalšieho postupu a spôsobu aktualizácie územnoplánovacej dokumentácie na základe získaných poznatkov. Jedným z hlavných podnetov je tiež nutnosť obstarania zmien a doplnkov vychádzajúcej z plánovaných investičných akcií mesta Sabinov, prípadne fyzických a právnických osôb podnikajúcich v k. ú. Sabinov.

Súčasťou vyhodnotenia boli aj posúdené podnety na zmenu územného plánu doručené od fyzických a právnických osôb, ktoré ešte neboli prerokované v mestskom zastupiteľstve. Správa je podkladom pre rozhodnutie mestského zastupiteľstva o potrebe spracovania zmien a doplnkov k územnému plánu alebo spracovania novej územnoplánovacej dokumentácie.

Posúdenie stavu aktuálnosti územnoplánovacej dokumentácie:

Mesto Sabinov má platný územný plán schválený uznesením Mestského zastupiteľstva č. 150/1996 zo dňa 12.12.1996, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN mesta Sabinov č. 10/1996. Spracovateľom územného plánu bol ATELIÉR URBEKO a hlavným riešiteľom bol Ing. arch. Vladimír Ligus. Riešil funkčné využitie plôch a reguláciu výstavby pre územie mesta a v plnom rozsahu aj administratívno-správne územie mesta Sabinov, ktoré je tvorené katastrálnymi územiaми Sabinov a Orkucany, bez katastrálneho územia Zálesie. Tento územný plán bolo potrebné postupne aktualizovať z dôvodu úpravy koncepcie rozvoja mesta vyvolanej novými zistenými skutočnosťami v priebehu nasledujúcich rokov, zlepšením prístupu do registra katastra nehnuteľnosti, výstupov z nadradenej dokumentácie Územného plánu vyššieho územného celku Prešovského kraja a vznesených požiadaviek na aktualizáciu ÚPD zo strany fyzických a právnických osôb, ktorých podnety boli odsúhlasené mestským zastupiteľstvom (vyhodnotené ako podnety v súlade s rozvojovými plánmi mesta).

Bolo potrebné doplniť:

- požiadavky vyplývajúce z nových všeobecne záväzných právnych predpisov,
- doplnenie nových funkčných plôch, úprava funkčných plôch, pri ktorých boli zistené rôzne prekážky na ich využitie podľa ich platného funkčného využitia zadaného v ÚPD,
- doplnenie regulatívov,
- aktualizácia niektorých regulatívov s upresňujúcim textom.

Posúdenie stavu aktuálnosti územnoplánovacej dokumentácie v znení zmien a doplnkov.

Územný plán mesta bol z vlastného podnetu ale aj na základe podnetov fyzických a právnických osôb postupne aktualizovaný a to celkovo trinásť krát a aj v čase prípravy správy o stave územnoplánovacej dokumentácie sú prerokované Zmeny a doplnky č. 14.

Územný plán bol postupne aktualizovaný týmito zmenami a doplnkami :

1. Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Sabinov 1999, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 49/1999 zo dňa 8.7.1999 ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 49/1999. Spracovateľ: ATELIÉR URBEKO, Ing. arch. Vladimír Ligus. Obsah zmien: Navrhnutie plôch na výstavbu rodinných domov v lokalite Svätojánske pole.
2. Aktualizácia Územného plánu mesta Sabinov č.1, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 118/2004 zo dňa 24.2.2004 ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 1/2004 .Spracovateľ: ATELIÉR URBEKO, Ing. arch. Vladimír Ligus
3. Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Sabinov 2008, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 218/2009 zo dňa 2.7.2009, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 3/2008 Spracovateľ: f. PROJEX, Ing. arch. Michal Legdan. Obsah zmien: Zmena funkčného využitia plochy v lokalite za poliklinikou na funkciu bytovej výstavby, Zmena funkčného využitia plochy bývalého školského areálu v miestnej časti Orkucany na funkciu IBV a HBV, zmena funkčného využitia plochy navrhovanej pre funkciu OV v lokalite Hliník na funkciu HBV, rozšírenie jestvujúcej plochy HBV v lokalite Telek o plochu pre IBV. Zároveň je premietnutá koncepcia dopravy vrátane koncepcie zadefinovanej v ÚPN VÚC a premietnutie regulatívov z tejto nadradenej dokumentácie. Doplnenie návrhu protipovodňovej ochrany zátopového územia v lokalite Švabľovka a jeho využitie.
4. Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Sabinov 2009, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 306/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 3/2010 Spracovateľ: f. PROJEX, Ing. arch. Michal Legdan. Obsah zmien: Zmena pôvodného poľnohospodárskeho areálu v lokalite Svätojánske pole na areál priemyselnej výroby a skladov, zariadenie občianskeho vybavenia – autoumyváreň medzi vlečkou a cestou I/68 oproti areálu technických služieb.
5. Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Sabinov 2010, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 341/2010 zo dňa 18.11.2010, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 11/2010 Spracovateľ: PROJEX, Ing. arch. Michal Legdan. Obsah zmien: Zmena jestvujúcej funkčnej plochy verejnej zelene, izolačnej a krajinnej pre funkciu občianskeho vybavenia v k. ú. Orkucany (o. c. Kaufland).
6. Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Sabinov 2013 – lokalita Poľný mlyn, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 156/2013 zo dňa 4.10.2013, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 6/2013. Spracovateľ: ATELIÉR URBEKO s r. o., Ing. arch. Vladimír Ligus. Obsah zmien: Lokalita Poľný mlyn – zmena plochy trvalých trávnatých porastov na dvojúčelovú plochu – ťažba surovín/ rekreácia.
7. Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Sabinov 2013, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 227/2013 zo dňa 27.6.2013, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 6/2013 Spracovateľ: PROJEX, Ing. arch. Michal Legdan. Obsah zmien: Riešených 13 lokalít v prevažnej miere bytových domov na plochy rodinných domov , prípadne polyfunkčných plôch a to v lokalitách Svätojánske pole, Za malou horou, pred Šomou, Hliník , výhľadových plôch rodinných domov na plochy rodinných domov v lokalite Jonatán, Hliník, zmena funkčnej plochy rodinných domov na plochu bytových domov v lokalite Telek a opačne v časti lokality Hliník, návrh plochy občianskej vybavenosti v lokalite Malé, návrh plochy pre rekreáciu (rekreačné

chaty) v lokalite Pod rentovou hôrkou, návrh obnovy areálu bývalých rekreačných služieb v lokalite Švabl'ovka, zmena funkčného využitia plochy bytových domov v lokalite Stredná dráha na funkciu priemyslu a skladového hospodárstva a premietnutie trasy plánovanej cesty II. triedy Sabinov – Bertotovce v súlade s platným ÚPN VÚC Prešovského kraja. Zároveň bol spracovaný nový výkres č. 2 „Komplexný urbanistický návrh“ rozdelený na 2a (k. ú. Sabinov, k. ú. Orkucany) a 2b (k. ú. Zálesie) na katastrálnej mape v digitálnej forme so zapracovaním predchádzajúcich Zmien a doplnkov, vrátane Zmien a doplnkov 2012 a novej záväznej časti.

8. Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Sabinov 1/2015, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 86/2015 zo dňa 8.10.2015, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 5/2015 Spracovateľ: ATELIÉR URBEKO s r. o., Ing. arch. Vladimír Ligus. Obsah zmien: Zmena plochy mestského parku na plochy rekreačných služieb v lokalite Poľný mlyn a zmena plôch ornej pôdy a trvalých trávnatých porastov na dvojúčelovú plochu ťažba surovín/rekreácia v lokalite Buchanec.
9. Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Sabinov 2016, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 250/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 4/2017.
10. Zmeny a doplnky 10/2019 Územného plánu mesta Sabinov, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 1530 zo dňa 24.9.2020, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 6/2020. Spracovateľ : ATELIÉR URBEKO s r. o., Ing. arch. Vladimír Ligus. Obsah zmien : riešených dvanásť lokalít, v ktorých boli v prevažnej miere schválené zmeny funkčných plôch občianskej vybavenosti na plochy rodinných domov, plochy výroby a skladov na plochy občianskej vybavenosti, plochy trvale trávnych porastov a ornej pôdy na plochy záhradkárskych osád a záhrad, plochy rekreačných chat, prípadne aj kombinácia jednotlivých plôch.
11. Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Sabinov 2016, lokalita Husí hrb, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 213 bod 3.1 zo dňa 29.4.2021, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 3/2021. Spracovateľ: PROJEX, Ing. arch. Michal Legdan. Obsah zmien: zmena výhľadovej plochy rodinných domov na navrhovanú plochu rodinných domov v lokalite Husí Hrb.
12. Zmeny a doplnky č.12 Územného plánu mesta Sabinov, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 38 zo dňa 2.3.2023, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 2/2023. Spracovateľ : ATELIÉR URBEKO s r. o., Ing. arch. Vladimír Ligus. Obsah zmien: Zmena funkčnej plochy ornej pôdy a ostatnej zelene na plochy výroby a skladov, plocha technickej vybavenosti, plochy dopravy v lokalite Hôrky a Revid lazy.
13. Zmeny a doplnky č.13 Územného plánu mesta Sabinov, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 151 zo dňa 3.7.2024, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 6/2024. Spracovateľ : ATELIÉR URBEKO s r. o., Ing. arch. Vladimír Ligus. Obsah zmien: Riešených je jedenásť lokalít, v ktorých boli v prevažnej miere schválené zmeny funkčných plôch trvalých trávnych porastov, záhrad, ostatnej zelene na plochy rodinných domov, plochy záhradkárskych osád a záhrad , plochy rekreačných chat a plochy rekreačných služieb aj s návrhom koncepcie dopravnej

obslužnosti. Zároveň došlo k zmene časti plochy výroby a skladov na polyfunkčné plochy aj plochy bytových domov, čiastočná zmena plochy rodinných domov na polyfunkčné plochy bývania a občianskej vybavenosti. Súčasťou zmien je úprava regulatívov výstavby v lokalite Švabľovka a v priemyselnom parku hôrky a aktualizácia OP cintorína.

14. Zmeny a doplnky č. 14 Územného plánu mesta Sabinov, ktoré sú v prerokovaní. Spracovateľ: ATELIÉR URBEKO s r. o., Ing. arch. Vladimír Ligus. Obsah zmien: Zmena funkčného využitia plochy výroby a skladov na plochu občianskej vybavenosti v časti areálu bývalého podniku Frucona Sabinov.

Preskúmanie súladu územnoplánovacej dokumentácie s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou:

Územnoplánovacou dokumentáciou nadradenou Územnému plánu mesta Sabinov do roku 2019 bol Územný plán veľkého územného celku Prešovského kraja, ktorý bol schválený uznesením vlády SR č. 268/1998 a jeho záväzná časť bola vyhlásená nariadením vlády SR č. 216/1998 v znení nariadenia vlády SR č. 679/2002 Z. z., NV SR č. 111/2003 Z. z., VZN PSK č. 4/2004, VZN PSK č. 17/2009 a VZN PSK č. 60/2017. Aktualizácie ÚPD mesta Sabinov (ZaD 1999, ZaD č. 1, ZaD 2008, ZaD 2009, ZaD 2010, ZaD 2013, ZaD č. 1/2015, ZaD2016) boli dané do súladu s touto nadradenou dokumentáciou. Vyššie citovaný ÚP VÚC Prešovského kraja bol nahradený ÚPD a to Územným plánom Prešovského samosprávneho kraja schváleným uznesením Zastupiteľstva PSK č.268/2019 dňa 26.8.2019, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením PSK č. 77/2019 schváleným Zastupiteľstvom PSK uznesením č. 269/2019 dňa 26.8.2019 s účinnosťou od 6.10.2019. V roku 2023 zastupiteľstvo PSK svojím uznesením č. 138/2023 z 15.05.2023 schválilo začatie obstarávania zmeny Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja, ktorých prerokovanie do dňa prípravy správy nebolo začaté. Z dôvodu schválenia Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja v roku 2019 boli v rámci ZaD č. 10/2019 aktualizovaný platný územný plán mesta v súlade s touto nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou schválenou v roku 2019 a platný ÚPN mesta je v súlade so záväznou časťou Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja.

Vyhodnotenie súladu so všeobecne záväznými právnymi predpismi a územnoplánovacími podkladmi vo vzťahu k územnoplánovacej činnosti:

ÚPN mesta Sabinov v znení zmien a doplnkov bol spracovaný v súlade so zákonom 50/1976 Zb. v znení aktuálnom v čase spracovania dokumentácie a jeho vykonávacích vyhlášok. V súčasnosti je už platný a účinný nový všeobecne záväzný predpis – zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a v platnosti sú nové vykonávacie vyhlášky k obsahu a spôsobe spracovania – vyhláška č. 392/2023 Z. z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia, vyhláška č. 69/2024 Z. z. o územnotechnických požiadavkách na výstavbu a vyhláška č. 153/2024 Z. z. o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladoch. Mesto Sabinov ako orgán územného plánovania je povinný nahradiť územnoplánovaciou

dokumentáciu schválenú do 31. marca 2024 územnoplánovacou dokumentáciou podľa zákona o územnom plánovaní (200/2022 Z. z.) do 31. marca 2032 inak stráca platnosť (§ 40 ods. 3). Podľa § 40a ods. 6 zákona o územnom plánovaní (200/2022 Z. z.) územnoplánovacia dokumentácia schválená podľa 50/1976 Zb. je do doby jej nahradenia územnoplánovacou dokumentáciou podľa tohto zákona podkladom na vydávanie záväzného stanoviska pre rozhodovanie v územnom konaní a stavebnom konaní, na povoľovanie činnosti v konaniach podľa osobitného predpisu do 31.marca 2025 a je aj podkladom pre obstaranie zmien a doplnkov takejto územnoplánovacej dokumentácie postupom podľa doterajších predpisov (50/1976 Zb.) najneskôr však môže byť týmto postupom oznámené začatie obstarávania zmien a doplnkov do 31.marca 2028.

Vyhodnotenie súladu územnoplánovacej dokumentácie s aktuálnymi podmienkami rozvoja územia regiónu vo väzbe na susedné regióny:

Mesto Sabinov susedí s katastrálnymi územiami nasledujúcich obcí. Na severe s obcou Červená Voda, severovýchode s obcou Drienica, na východe s obcou Jakubovany, na juhu (časť Orkucany) s obcou Šarišské Michaľany, na juhozápade s obcou Ražňany. Na severovýchode s obcou Drienica zástavba v jednej časti je v dotyku spoločnej katastrálnej hranice. ÚPN je v súčasnosti v súlade s platnou záväznou časťou Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja. ÚPN je v súlade s aktuálnymi podmienkami rozvoja regiónu.

Vyhodnotenie súladu územnoplánovacej dokumentácie a súčasného stavu krajinej štruktúry a štruktúry osídlenia regiónu a tendencií vývoja:

Mesto Sabinov je prirodzeným centrom okresu Sabinov, časti Prešovského kraja, územia s vyše 60 tisícami obyvateľov, rozloženého na hornom toku rieky Torysa. Postavenie mesta v tomto území a jeho funkcia centra bývania, hospodárskeho života a občianskej vybavenosti sa vyvinuli z historickej tradície slobodného kráľovského mesta a zostali zachované počas všetkých období spoločenského a územnosprávneho usporiadania.

Zájmové územie mesta je definované ako územie s bezprostrednými funkčnými väzbami na jadrové sídlo. Prejavujú sa kooperačnými vzťahmi v oblasti využívania výrobnéj základne, občianskej a technickej vybavenosti, ako aj funkčnou špecializáciou a substitúciou (doplňovaním sa) sídiel alebo ich zón. Mesto Sabinov leží v údolí rieky Torysy, asi 20 km severozápadne od Prešova. Je pridruženým centrom osídlenia k jadrovému sídlu Šarišskej sídelno-regionálnej aglomerácie (SRA), mestu Prešov. Údolie Torysy je urbanizačnou osou Šariša, aglomerácia sídiel v priestore Prešov – Sabinov – Lipany je ťažiskovým priestorom urbanizačného a socio-ekonomického rozvoja celého regiónu. Pre ďalší rozvoj Sabinova bude mať z hľadiska širších vzťahov najväčší význam formovanie tejto aglomerácie a vzťahov s jadrovým sídlom SRA mestom Prešov. Sabinov, ako jedno z centier rozvoja SRA bude najmä v oblasti výroby, bývania a občianskej vybavenosti plniť časť funkcií jadra SRA. Na druhej strane bude poskytovať časť služieb pre jadrové mesto, k čomu prispeje najmä rozvoj kooperačných väzieb Sabinova a Prešova v oblasti občianskej vybavenosti, dopravy, výrobnéj kooperácie, rekreácie a spolupráce v oblasti ochrany a tvorby životného prostredia.

Hlavnými funkciami Sabinova v rámci SRA sú funkcie:

- obytná – stredisko bývania mestského typu
- obslužná – spádové centrum vyššej občianskej vybavenosti
- výrobná – stredisko priemyselnej výroby založenej na spracovaní miestnych surovín a poľnohospodárskych produktov, kooperačné výroby a špecializované malosériové doplnkové výroby
- rekreačná –kooperačné sídlo pre rozvoj rekreačného strediska Drienica – Lysá a rekreačnej oblasti Čergov a Bachureň.

Hlavné rozvojové plochy pre bytovú výstavbu sú pri miestnej časti Orkucany, na Malej hure, Husom hrbe, Pod jablonkami a v lokalite Hliník – Šance. Celý priestor medzi Drienickým potokom, Husím potokom a potokom Telek. Na tento obytný obvod priamo nadväzuje rozvoj obytnej zóny na juhovýchodnom okraji Drienice. Intenzifikácia súčasných obytných zón bola založená na dostavbe sídliska Centrum II. a III. a prestavby staršieho bytového fondu v centre mesta a strešných nadstavbách na existujúcich bytových domoch.

Rozvoj výrobných zón okrem intenzifikácie existujúcich výrobných areálov a nových areáloch na nových plochách v severnej výrobnéj zóne bol významne doplnený plochou priemyselného parku v lokalite Hôrka a Revid Lazy.

Rozvoj rekreácie a športu počíta s rozvojom športových areálov a rekreačných plôch v meste i s ďalším rozvojom mimo mesta v rekreačnej oblasti Drienica – Lysá. Zariadenia celomestského významu sa sústreďujú v rekreačno-prírodnej zóne na pravom brehu Torusy (lesopark, športový areál, mestský park, cyklistická rekreačná trasa a pod.)

V oblasti inžinierskych sietí je najvýznamnejším koncepčným zámerom preložka cesty I/68 z centra mesta na východný okraj súčasne zastavaného územia, (tohto času vo výstavbe) ako aj preloženie napojenia štátnych ciest III. triedy Sabinov – Ražňany – Bertotovce a Sabinov – Šarišské Sokolovce do križovatky južne od Orkucian (definované v platnom ÚPN). To umožní vylúčiť nežiaducu dopravu z centra mesta a obytných zón, odstrániť dopravné závary.

Najvýznamnejším prvkom riešenia ekológie územia je systém krajinej zelene a mestskej zelene, vychádzajúci z lokálneho územného systému ekologickej stability. Hlavným prvkom ekosystému je biokoridor regionálneho významu, ktorým je tok Torusy. Posilnenie prírodného charakteru toku a jeho okolia bude v dotyku so zastavaným územím kombinované s rekreačným využitím. Na tento základný biokoridor nadväzujú vedľajšie biokoridory, vedené priečne cez údolie Torusy, ktoré prepájajú významné bioekologické oblasti Čergov a Bachureň. Najvýznamnejšie z týchto prepojení je pozdĺž potoka Ginec severozápadne od k. ú. Sabinov. Významným je aj biokoridor sledujúci bradlové pásmo Spišsko – Šarišského medzihoria, ktorého súčasťou sú Hájna hôrka a Predrentová hôrka pri Drienici.

Vyhodnotenie súladu územnoplánovacej dokumentácie a vplyvu demografických, sociálnych, environmentálnych a ekonomických vývojových tendencií na územný rozvoj

Mesto Sabinov vykazuje nepriaznivý demografický vývoj. Vychádzajúc z predpokladaného vývoja počtu obyvateľov sídla Sabinov definovaného v Územnom pláne schválenom v roku 1996, v ktorom sa predpokladal vývoj počtu obyvateľov z roku 1991, počet obyvateľov podľa údajov ŠÚ 10 860 na predpokladaný počet obyvateľov pre navrhovaný rok 2020 a to 15 900 obyvateľov, podľa stavu počtu obyvateľov k 09.04.2025 je v meste evidovaných 12 077 obyvateľov (zdroj mesta Sabinov) <https://www.sabinov.sk/mesto/o-meste/4-zakladne-identifikacne-udaje-mesta-sabinov>, teda aj napriek predpokladom vychádzajúcim zo skutočnosti, že v sídle je vysoký podiel mladých vekových skupín produktívneho a predproduktívneho obyvateľstva, pri ktorých sa predpokladal prirodzený prírastok obyvateľstva a nepredpokladala sa veľká miera migrácie neboli naplnené predpoklady zadané v ÚPD. V súčasnosti sa na úrovni mesta Sabinov ešte nachádza dostatok rozvojových plôch určených na zastavanie či už pre umiestnenie bývania, rekreácie, občianskej vybavenosti ako i podnikateľských aktivít. Pri niektorých sú evidované prekážky ich využitia, ktoré v prevažnej miere súvisia s navrhnutou koncepciou dopravnej obslužnosti, prípadne aj potrebou rozširovania siete technickej infraštruktúry a v neposlednom rade aj v niektorých prípadoch aj vlastnícke práva k pozemkom. Pre budúcnosť je preto potrebné prehodnotenie využiteľnosti jednotlivých plôch v platnej ÚPD a prípadne vytváranie nových rozvojových plôch. ÚPN mesta Sabinov do budúcnosti má dobré rozvojové predpoklady pre rozvoj mesta s plnohodnotnými funkciami mesta vzhľadom na dostupnosť do krajského mesta Prešov s väčšími pracovnými príležitosťami a už predpokladanými pracovnými príležitosťami, ktoré by mohli byť vytvorené v priemyselnom parku v Hôrka a Revid Lazy.

Vyhodnotenie urbanistickej štruktúry, krajinej štruktúry a limitov územia:

Urbanistická koncepcia rozvoja mesta Sabinov vychádzala zo základného cieľa riešenia územného plánu – navrhnúť proporcionálny rozvoj všetkých funkčných zložiek sídla tak, aby Sabinov v plnej miere plnil svoju funkciu v osídlení ako centrum okresného významu a zároveň poskytol svojim obyvateľom všetky potrebné podmienky pre ekonomické a spoločenské uplatnenie v zdravom životnom prostredí. V rámci doterajšieho vývoja vychádzajúc z postupného naplňovania urbanistickej koncepcie sú v meste zabezpečené základné priestorové podmienky pre život obyvateľov v charakteristickom zónovaní: bývanie – práca – oddych. Kompozícia vlastného mesta Sabinov vychádza z historického vývoja mesta a jeho častí v spojení s novodobými časťami výstavby sídliskového typu (výstavba bytových domov) doplnené výstavbou rodinných domov v novo zastavaných lokalitách rodinnými domami priamo nadväzujúcich na historické centrum. Neurbanizované časti územia sú tvorené prevažne poľnohospodárskou pôdou, plochami záhrad a západnej časti nachádzajúcim sa lesným masívom na vrchu Švabľovka. Mimo zastavaného územia sa nachádzajú aj rekreačné lokality pre individuálnu rekreáciu a územia záhradkárskeho osád. Územie mesta Sabinov je charakteristické svojimi prírodnými hodnotami, ako sú: hydrický biokoridor toku Torysa sprevádzaný typickými mäkkými luhmi, lesný masív Švabľovka, bradlové pásmo s lesno-lúčnym charakterom. Kompozíciu mesta silne ovplyvňuje dopravný koridor – štátna cesta I/68, ktorá je vedená cez historické centrum mesta a železnica. Pozdĺž tohto koridoru sa vyvinuli plochy rôznych hospodárskych a priemyselných aktivít hlavne v severnej a severovýchodnej časti mesta. Po dobudovaní preložky cesty I/68, ktorý je vo

výstavbe sa predpokladá odstránenie problému pre hustej dopravy v centre mesta, hlavne v čase hlavne ranej a poobednej dopravnej špičky a odklonenie dopravného tranzitu na vybudovanú preložku cesty. ÚPN mesta Sabinov zachováva pôvodnú historickú uličnú štruktúru. Nové rozvojové plochy sú navrhované tak, aby sa zachovala pôvodná urbanistická štruktúra a charakter mesta a jeho časti. Z hľadiska výškovej zástavby ÚPN navrhuje zachovať súčasnú výškovú hladinu jednotlivých častí. Limitmi v území sú predovšetkým zariadenia a koridory dopravnej a technickej infraštruktúry vrátane ich ochranných a bezpečnostných pásiem, výškové obmedzenia vyplývajúce z ochranného pásma letiska Ražňany a obmedzenia výstavby v historickom centre mesta vyplývajúce z pamiatkového zákona.

Vyhodnotenie potreby zmeny textovej záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie:

ÚPN bol spracovaný v súlade so zákonom 50/1976 Zb. v znení aktuálnom v čase spracovania dokumentácie a jeho vykonávacích vyhlášok. V súčasnosti je už platný a účinný nový zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a v platnosti sú nové vykonávacie vyhlášky. ÚPN je legislatívne neaktuálny. Napriek tomu je ÚPN z hľadiska regulácie a usmernenia výstavby na území Sabinov stále dostatočne účinný, len v rámci praxe boli zistené potreby doplnenia a presnejšieho dodefinovania niektorých častí v textovej záväznej časti ÚPD.

Vyhodnotenie potreby zmeny grafickej záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie:

ÚPN bol spracovaný v súlade so zákonom 50/1976 Zb. v znení aktuálnom v čase spracovania dokumentácie a jeho vykonávacích vyhlášok. V súčasnosti je už platný a účinný nový zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a v platnosti sú nové vykonávacie vyhlášky. ÚPN je legislatívne neaktuálny. Napriek tomu je ÚPN z hľadiska regulácie a usmernenia výstavby na území Sabinov, stále dostatočne účinný len v rámci praxe boli zistené drobné nezrovnalosti, ktoré vyžadujú úpravu grafickej záväznej časti ÚPD.

Vyhodnotenie podnetov na zmenu územnoplánovacej dokumentácie a ich súladu so zadaním:

Mesto Sabinov ako orgán územného plánovania od poslednej aktualizácie eviduje niekoľko podnetov od fyzických a právnických osôb na zmenu ÚPN. Výrazná časť podnetov sa týka návrhu zmeny funkčného využitia pozemkov, ktoré nie sú určené na zastavanie (trvalé trávne plochy, poľnohospodárske plochy, ovocný sad) na územie určené a zastavanie – plochy bývania, rekreácie, záhradkárskych osád a záhrad ale aj plochy občianskej vybavenosti. Tieto podnety ešte neboli mestským zastupiteľstvom posúdené (návrh na posúdenie bude predložený komisiou MsZ pre investície a rozvoj po predložení tejto správy) niektoré z podnetov boli už predložené aj v minulosti, ale z dôvodu, že sa jedná aj o zmeny, ktoré vyžadujú komplexnejšie posúdenie bola z hľadiska cieľov a zámerov územného plánovania zamietnutá. Tieto podnety budú podkladom pri obstarávaní nového územného plánu mesta Sabinov v zmysle novej legislatívy. Zároveň zo strany obstarávateľa Územnoplánovacej dokumentácie sa predpokladajú podnety na aktualizáciu jej záväzných častí, ktoré je možno rozdeliť na podnety:

- vyplývajúce z nových všeobecne záväzných právnych predpisov,
- navrhujúce doplnenie resp. prehodnotenie regulatívov,
- vyžadujúce si aktualizáciu niektorých regulatívov predovšetkým formálneho charakteru upresňujúcim textom.

Mesto potrebuje nový územný plán na riadenie a koordináciu svojho ďalšieho rozvoja, pričom nová legislatíva, zákon 200/2022 Z. z., vyžaduje kompletne prepracovanie platnej ÚPD.

Prípravné práce a schválenie zadania sa plánujú uskutočniť v roku 2025, aby sa mesto mohlo v roku 2026 uchádzať o dotáciu na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie podľa zákona č. 226/2011 Z. z.

Odborne spôsobilá osoba odporúča schvaľujúcemu orgánu územného plánovania, teda mestskému zastupiteľstvu, prijať uznesenie o začatí obstarávania novej územnoplánovacej dokumentácie – nového územného plánu Mesta Sabinov.

Záver:

Obstaranie novej územnoplánovacej dokumentácie:

Mesto Sabinov v súčasnosti nepripravuje obstaranie nových územnoplánovacích podkladov pre obstaranie nového územného plánu – nie sú schválené v rozpočte mesta na rok 2025 žiadne náklady na ich obstarávanie). Zámer obstarat' nový územný plán vychádza zo zákonnej povinnosti zadefinovanej v § 40 ods. (3) zákona 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, ktorým sa stanovuje povinnosť nahradiť územnoplánovacia dokumentáciu schválenú do 31. marca 2024 územnoplánovacou dokumentáciou postupom podľa tohto zákona do 31. marca 2032, pretože inak stratí platnosť dňom 1. apríla 2032. Dôvodom pre vypracovanie nového Územného plánu Mesta Sabinov je zámer mesta obstarat' pre mesto územnoplánovacia dokumentáciu v zmysle zákona 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, ktorá sprehľadní a zosúladí záujmy a zámery mesta v jeho katastrálnych územiach a navrhne koncepciu územného rozvoja mesta. Pri obstarávaní nového územného plánu budú využívané aj poznatky získané v rámci prerokovania jednotlivých aktualizácií od roku 1999 až do roku 2024 (celkovo 14 aktualizácií), pri ktorých boli s veľkou podrobnosťou posúdené a vyhodnotené možnosti funkčného využitia a priestorového usporiadania sídla, v novom územnom pláne budú premietnuté aj platné regulatívy rozvoja, zásady rozvoja technickej vybavenosti, princípy miestneho územného systému ekologickej stability z platného Územného plánu mesta v súlade so zákonom č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, vyhláškou k obsahu a spôsobe spracovania – vyhláška č. 392/2023 Z. z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia, vyhláškou č. 69/2024 Z. z. o územnotechnických požiadavkách na výstavbu a vyhláškou č. 153/2024 Z. z. o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladoch.

Obstaranie zmien a doplnkov:

Vzhľadom na zákonnú povinnosť obstarat' nový Územný plán do 1. marca 2032, čo predstavuje krátky časový horizont pre tvorbu strategických dokumentov, obstaranie ďalších zmien a doplnkov (okrem Zmien a doplnkov č. 14, ktorých obstarávanie sa začalo v roku 2024 a proces obstarávania ešte nebol dokončený) je neúčelné a predstavovalo by to nesystémový krok v oblasti územného plánovania pre mesto. Z uvedeného dôvodu je pre mesto potrebné obstarat' nový územný plán postupom podľa príslušných ustanovení zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov v rozsahu stanovenom príslušnými vyhláškami zadanými v odstavci „obstaranie novej územnoplánovacej dokumentácie“.