

ZMENY A DOPLNKY č.1

- Vybrané lokality -

SPOLOČNÝ ÚZEMNÝ PLÁN OBCÍ ARDOVO, DLHÁ VES, KEČOVO



OBEC DLHÁ VES

PRÍLOHA I. PERSPEKTÍVNE POUŽITIE POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY TEXTOVÁ A TABUĽKOVÁ ČASŤ

Čistopis

Schvaľovacia doložka:

Názov ÚPD: SPOLOČNÝ ÚZEMNÝ PLÁN OBCÍ ARDOVO, DLHÁ VES,
KEČOVO v rozsahu pre k.ú. obce Dlhá Ves

Schvaľujúci orgán: Obecné zastupiteľstvo obce DLHÁ VES

Číslo uznesenia: 4-15-06/2026 Dátum schválenia: 15.06.2026

VZN č. 1/2026

.....

Tomáš Novák, starosta obce

pečiatka



BOSKOV s.r.o. Myslina 15, 066 01 Humenné	Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely	ZaD č.1 Spoločného ÚPN Obcí Ardovo, Dlhá Ves, Kečovo k.ú. obce Dlhá Ves
---	---	---

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

NÁZOV ELABORÁTU: **ZMENY A DOPLNKY č.1 (ďalej len ZaD 1)**
SPOLOČNÝ ÚZEMNÝ PLÁN OBCÍ ARDOVO, DLHÁ VES, KEČOVO
k.ú. OBEC DLHÁ VES
PERSPEKTÍVNE POUŽITIE POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY
A LESNÝCH POZEMKOV NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

OBSTARÁVATEĽ: OBEC DLHÁ VES
Tomáš Novák, starosta obce

SPRACOVATEĽ: BOSKOV s.r.o.
066 01 Myslina 15
web: www.boskov.sk

HLAVNÝ RIEŠITEL: Ing. arch. Marianna BOŠKOVÁ

POVERENÝ
OBSTARÁVATEĽ: Ing. Iveta SABAKOVÁ
odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD podľa stavebného
zákona, reg. č. 405



Obsah :

A.	ÚVOD	4
A1	Základné východiskové podklady použité pri spracovaní prílohy boli:	4
A2	Špecifiká účelu spracovania zmien a doplnkov č.1 (ďalej iba ZaD č.1)	4
A3	Dôvod obstarania zmien a doplnkov č.1	4
A4	Popis zmien a doplnkov č.1 ÚPN-O	4
1.	VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY / PP A LESNÝCH POZEMKOV	9
1.1	Hydromeliorácie	9
1.2	Lesné pozemky	9
1.2.1	Lesné hospodárstvo	9
1.3	Záber poľnohospodárskej pôdy	9
2.	TABUĽKOVÁ PRÍLOHA	11
2.1	Bilancia predpokladaného odňatia PP a LP	11
2.1.1	V zastavanom a mimo zastavané územie obce	11
2.1.2	Rekapitulácia	11
2.1.3	Navrhované zmeny pôvodných záberov	11

BOSKOV s.r.o. Myslina 15, 066 01 Humenné	Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely	ZaD č.1 Spoločného ÚPN Obcí Ardovo, Dlhá Ves, Kečovo k.ú. obce Dlhá Ves
---	---	--

A. ÚVOD

Obec Dlhá Ves má spracovaný platný ÚPN-O, ktorý bol schválený obecným zastupiteľstvom obce Dlhá Ves uznesením č. 28/2008 dňa 22.12.2008, záväzná časť ÚPN schválená VZN č.4/2008 zo dňa 8.3.2002.

A1 Základné východiskové podklady použité pri spracovaní prílohy boli:

- hranica súčasne zastavaného územia s aktuálnym stavom k 1. 1.1990 bol získaný v katastri nehnuteľnosti Rožňava, druh pozemkov podľa stavu v katastri nehnuteľnosti Rožňava (www.katasterportal.sk),
- bonitované pôdno-ekologické jednotky - BPEJ (informačný portál servis VÚPOP, www.podnyportal.sk),
- zákon 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, v znení neskorších predpisov, príloha č.3 zákona č. 220/2004 Z. z.,
- zákon NR SR č. 326/2005 Z.z. o lesoch, v znení neskorších predpisov,
- komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia,

A2 Špecifiká účelu spracovania zmien a doplnkov č.1 (ďalej iba ZaD č.1)

Cieľom spracovania Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu obce (ďalej ZaD č.1 ÚPN-O) je zmeniť a doplniť schválenú koncepciu rozvoja obce v súlade s aktuálnymi potrebami územného rozvoja obce. Predmetom riešenia Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu obce Dlhá Ves je aktuálna zmena vo funkčnom využití a priestorovom usporiadaní v lokalite, ktoré boli odsúhlasená uznesením č.9-08-04/2025 zo dňa 25.4.2024 a uznesením č. 10-08-04/2025 zo dňa 25.4.2024 Obecným zastupiteľstvom vo Dlhá Ves z iniciatívy a zámeru fyzických osôb, zámeru obce Dlhá Ves.

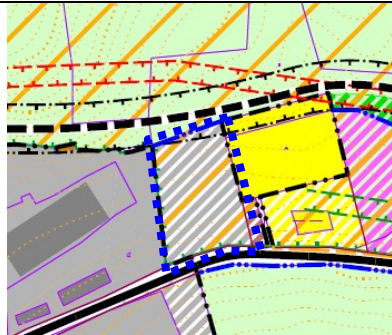
A3 Dôvod obstarania zmien a doplnkov č.1

Dôvodom spracovania Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu obce (ďalej ZaD č.1) je zmeniť a doplniť schválenú koncepciu rozvoja obce Dlhá Ves v súlade s aktuálnymi potrebami územného rozvoja obce. V tomto zmysle je hlavným cieľom riešenia ZaD č.1 ÚPN aktualizovať záväznú časť ÚPN obce, t.j. aktualizovať regulatívy a limity funkčného a priestorového usporiadania obce, vymedzenie funkčných plôch a územno-technické podmienky pre umiestňovanie verejnoprospešných stavieb, zariadení verejného dopravného a technického vybavenia.

A4 Popis zmien a doplnkov č.1 ÚPN-O

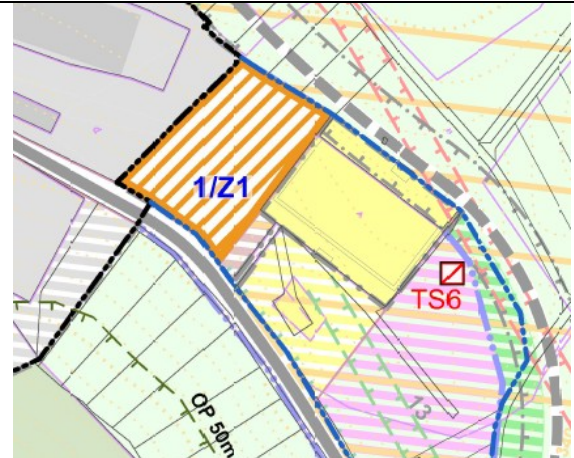
Návrh ZaD č.1 sa týka týchto funkčných plôch:

Označenie lokality	Funkčné využitie podľa platného ÚPN –O	Navrhované funkčné využitie lokality v ZaD č.1
1/Z1	<u>Funkčné využitie podľa platného územného plánu:</u> - Plochy s objektami výroby, skladov a zariadení technickej infraštruktúry	<u>Navrhované funkčné využitie lokality:</u> - plocha rekreácie a cestovného ruchu - plocha transformačnej stanice TS6



Obmedzenia:

- Ochranné pásmo národného parku Slovenský kras.



Lokalita sa nachádza v juhovýchodnej časti mimo zastavané územie obce.

Navrhovaná požiadavka si vyžaduje napojenie na cestu tr. II a technické vybavenie.

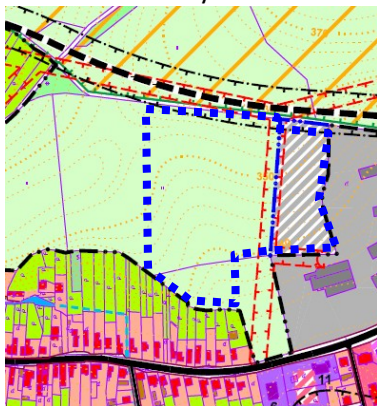
Obmedzenia:

- Navrhovaná plocha v Ochrannom pásme Národného parku Slovenský kras a Chránené vtáčie územie CHVÚ Slovenský kras (SKCHVU027)

2/Z1

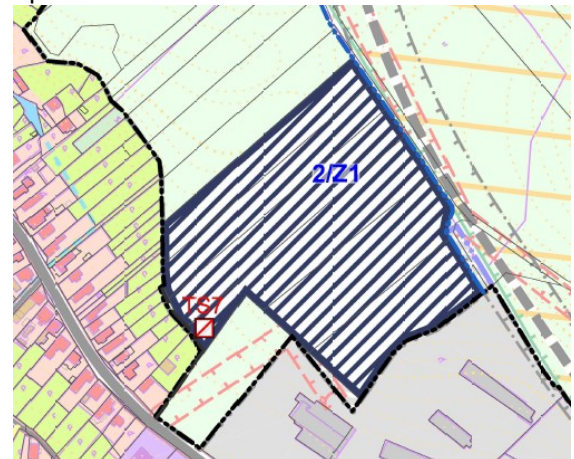
Funkčné využitie podľa platného územného plánu:

- plocha poľnohospodársky využívaná – trvalé trávnaté porasty
- plochy s objektami výroby, skladov a zariadení technickej infraštruktúry



Navrhované funkčné využitie lokality:

- plocha obnoviteľných zdrojov energie
- plocha miestnej cesty
- plocha transformačne stanice TS7



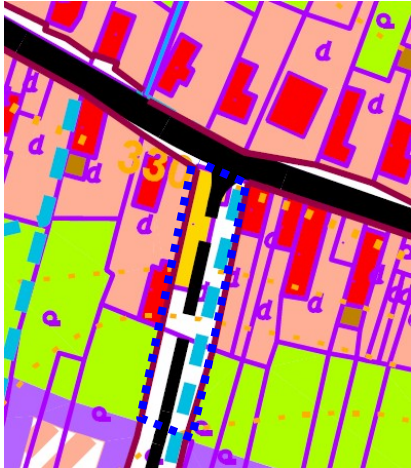
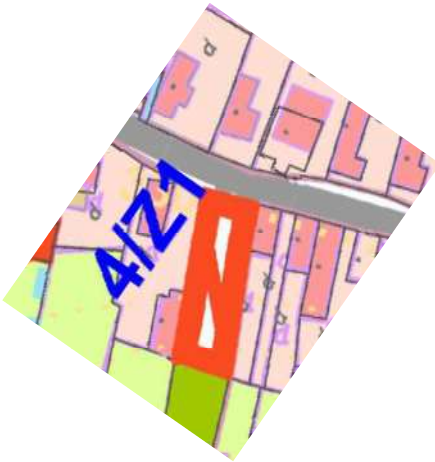


Lokalita sa nachádza vo východnej časti mimo zastavané územie obce.

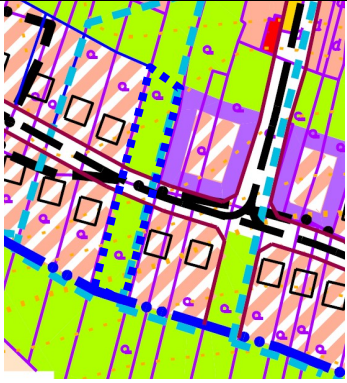
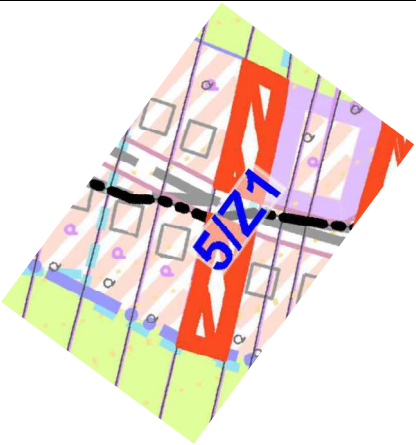
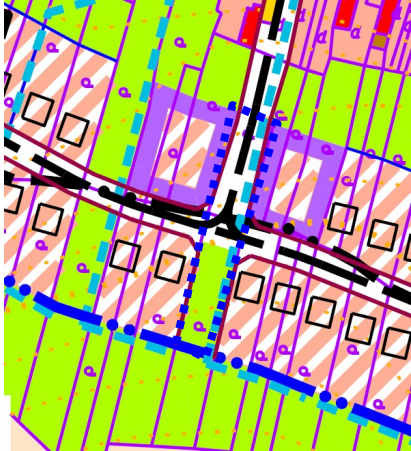
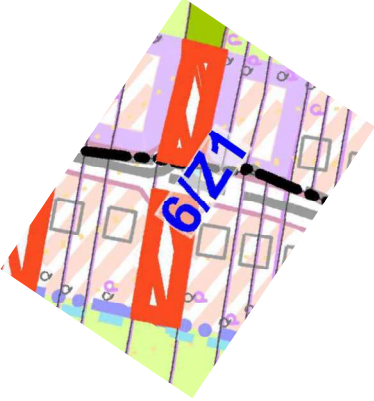
Navrhovaná požiadavka si vyžaduje napojenie na cestu tr. II a výstavbu trafostanice.

Obmedzenia:

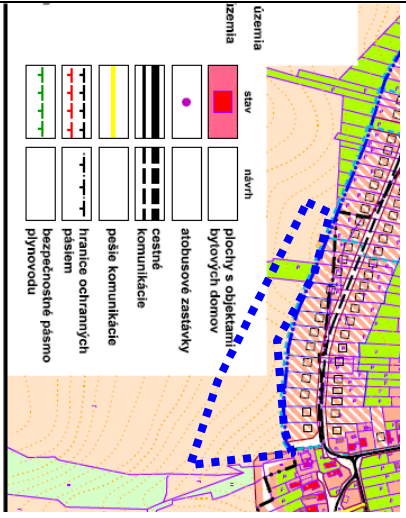
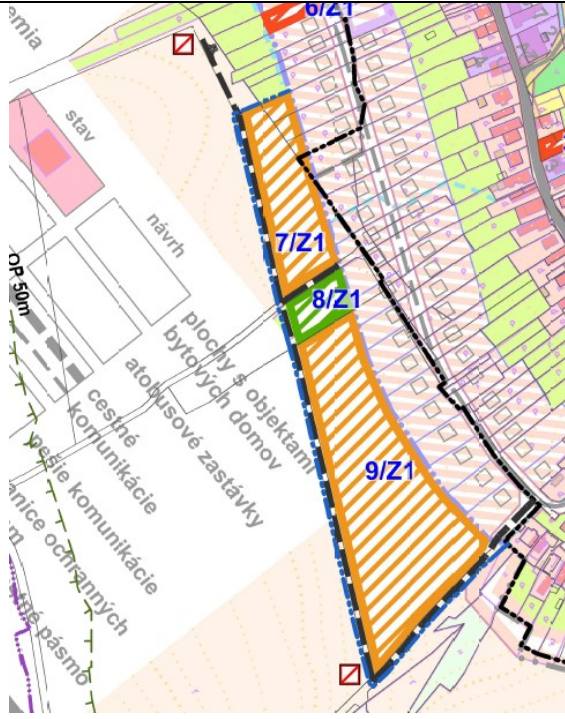
- Východne od navrhovanej plochy je hranica Ochranného pásma Národného parku Slovenský kras a Chránené vtáčie územie CHVÚ Slovenský kras (SKCHVU027)

<p>3/Z1</p>	<p><u>Funkčné využitie podľa platného územného plánu:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- plochy s objektami občianskej vybavenosti (10 – Vidiecka cezhraničné centrum) 	<p><u>Navrhované funkčné využitie lokality:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- plocha rodinného domu  <p>Lokalita sa nachádza v centrálnej časti zastavaného územia obce. Navrhovaná požiadavka si nevyžaduje napojenie na cestu tr. II a technické vybavenie.</p>
<p>4/Z1</p>	<p><u>Funkčné využitie podľa platného územného plánu:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- plocha určená na asanáciu a stavebnú uzáveru- miestna cesta a technická vybavenosť 	<p><u>Navrhované funkčné využitie lokality:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- plochy rodinných domov- plochy záhrad- zrušenie navrhovanej miestnej cesty a technická vybavenosť  <p>Lokalita sa nachádza v centrálnej časti zastavanom území obce. Navrhovaná požiadavka si nevyžaduje napojenie na cestu tr. II a technické vybavenie.</p>
<p>5/Z1</p>	<p><u>Funkčné využitie podľa platného územného plánu:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- plocha poľnohospodársky využívaná - záhrada- plocha určená na asanáciu a stavebnú uzáveru	<p><u>Navrhované funkčné využitie lokality:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- plochy rodinných domov

BOSKOV s.r.o. Myslina 15, 066 01 Humenné	Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely	ZaD č.1 Spoločného ÚPN Obcí Ardovo, Dlhá Ves, Kečovo k.ú. obce Dlhá Ves
---	---	---

		 <p>Lokalita sa nachádza v západnej časti v zastavanom a mimo zastavané územie obce. Navrhovaná požiadavka si vyžaduje napojenie na miestnu cestu a technické vybavenie.</p>
6/Z1	<p><u>Funkčné využitie podľa platného územného plánu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - plocha určená na asanáciu a stavebnú uzáveru - miestna cesta a technická vybavenosť - plocha poľnohospodársky využívaná - záhrada 	<p><u>Navrhované funkčné využitie lokality:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - plochy rodinných domov - zrušenie navrhovanej miestnej cesty a technická vybavenosť  <p>Lokalita sa nachádza v západnej časti v zastavanom a mimo zastavané územie obce. Navrhovaná požiadavka si vyžaduje napojenie na miestnu cestu a technické vybavenie.</p>
7/Z1 8/Z1 9/Z1	<p><u>Funkčné využitie podľa platného územného plánu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - plocha poľnohospodársky využívaná – orná pôda, záhrada 	<p><u>Navrhované funkčné využitie lokality:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - plochy rekreácie a cestovného ruchu - plocha miestnej cesty - plocha verejnej zelene - plocha transformačne stanice

BOSKOV s.r.o. Myslina 15, 066 01 Humenné	Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely	ZaD č.1 Spoločného ÚPN Obcí Ardovo, Dlhá Ves, Kečovo k.ú. obce Dlhá Ves
---	---	---

		 <p>Lokalita sa nachádza v západnej časti mimo zastavané územie obce. Navrhovaná požiadavka si vyžaduje napojenie na miestne cesty a technické vybavenie.</p>
10/Z1 11/Z1	Vypustená z riešenia na základe nesúhlasného stanoviska OU KE, odb. opravných prostriedkov	
Požiadavky bez označenie	Príloha č. II - Doplnenie regulatív do záväznej časti Aktualizácia ochranných pásiem. Vypustenie ochranného pásma cintorína. Doplnenie plochy zberného dvora - stav Priemet záväzných častí z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie ÚPN VÚC Košického kraja	

Číslovanie ZaD č.1 je zhodné s číslovaním uvedených v grafickej časti dokumentácie.

BOSKOV s.r.o. Myslína 15, 066 01 Humenné	Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely	ZaD č.1 Spoločného ÚPN Obcí Ardovo, Dlhá Ves, Kečovo k.ú. obce Dlhá Ves
---	---	--

1. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY / PP A LESNÝCH POZEMKOV

1.1 Hydromeliorácie

V k.ú. obce sa nachádzajú hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácii, š. p. Bratislava:

- kanál (evid. Č. 5408001 001) o celkovej dĺžke 0,790 km, vybudovaný v rámci stavby „OP Ardovo“
- kanál krytý Malý (evid. Č. 5408125011) o celkovej dĺžke 0,129 km, vybudovaný v rámci stavby „OP Čoltovo“,

V k. ú. obce je vybudované detailné odvodnenie poľnohospodárskych pozemkov drenážnym systémom, ktorý je v správe poľnohospodárskeho družstva.

Pri odvodňovacích kanáloch je potrebné rešpektovať min 5 m ochranné pásmo od brehovej čiary kanála a 3 m od osi krytého kanála.

Návrh

Všetky odvodňovacie kanály navrhujem vyčistiť od nánosov a náletových drevín.

Výstavbu v lokalitách, na ktorých sa nachádzajú hydromelioračné zariadenia, podmieniť splnením týchto regulatívov: rešpektovať hydromelioračné zariadenia (závlahové zariadenie a odvodňovacie kanály) a nezasahovať do nich stavebnou činnosťou.

1.2 Lesné pozemky

1.2.1 Lesné hospodárstvo

Lesné porasty patria do kategórie lesov ochranného, osobitného a hospodárskeho určenia.

Dlhá Ves: celková výmera lesných pozemkov je 348,70 ha (33% k.ú.).

Návrh

V návrhu ÚPN-O sa neuvažuje so záberom lesných pozemkov. Návrh rešpektuje požiadavky na ochranu LP v zmysle § 5 zákona NR SR č. 326/2005 Z.z. o lesoch.

Ochranné pásmo lesa 50 m od hranice lesného porastu v zmysle § 10 zákona NR SR č. 326/2005 Z.z. o lesoch.

1.3 Záber poľnohospodárskej pôdy

Zábery boli navrhnuté len v najnutnejšej miere tak, aby došlo k logickému zarovnaníu a doplneníu zastaveného územia bez podstatných zásahov do hospodárenia na poľnohospodárskej pôde.

ZaD č.1 ÚPN-O - špecifikácia a lokalizácia druhu pozemku je zdokumentovaná vo výkresovej časti č.08 v mierke M1:5000.

BOSKOV s.r.o. Myslina 15, 066 01 Humenné	Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely	ZaD č.1 Spoločného ÚPN Obcí Ardovo, Dlhá Ves, Kečovo k.ú. obce Dlhá Ves
---	---	---

V zastavanom území obce:

Záber č. 18, 20.

Urbanistický priestor sa nachádza v kat. území obce, v zastavanom území so stavom k 1.1.1990. V urbanistickom priestore je navrhnutá plocha bytovej zástavby – rodinné domy. Záber sa nachádza na poľnohospodárskej pôde (záhrada - BPEJ 0757402 (7) a na nepoľnohospodárskej pôde, na súkromných pozemkoch – požiadavka súkromného vlastníka a obce.

Celkový záber je 0,3797 ha, z toho poľnohospodárska pôda vo výmere 0,1532 ha a nepoľnohospodárska pôda vo výmere 0,1365 ha.

Mimo zastavané územie obce:

Záber č. 19.

Urbanistický priestor sa nachádza v kat. území obce, mimo zastavané územie obce so stavom k 1.1.1990. V urbanistickom priestore je navrhnutá plocha bytovej zástavby – rodinné domy. Záber sa nachádza na poľnohospodárskej pôde (záhrada - BPEJ 0757202 (6), na súkromných pozemkoch – požiadavka súkromného vlastníka.

Celkový záber je 0,1690 ha.

Záber č. 21, 22, 23,

Urbanistický priestor sa nachádza v kat. území obce, mimo zastavané územie obce so stavom k 1.1.1990. V urbanistickom priestore je navrhnutá plocha rekreácie a cestovného ruchu, plocha verejnej a izolačnej zelene, plochy dopravy a technickej vybavenosti.

Záber sa nachádza na poľnohospodárskej pôde (orná pôda BPEJ 0757202 (6), 0771543 (7) požiadavka súkromného vlastníka a obce.

Celkový záber je 2,9811 ha.

Navrhované zmeny pôvodných záberov:

Záber č. 6

Urbanistický priestor sa nachádza v kat. území obce, mimo zastavané územie obce so stavom k 1.1.1990. V urbanistickom priestore je v platnom ÚPN-O záber s funkciou rodinné domy a doprava.

ZaD1 menia na časť plochy na plochu pre rodinné domy a záhradu. Požiadavka súkromného vlastníka.

Záber č. 6 ostáva vo výmere 4,3661 ha pre rodinné domy a dopravu.

Záber č. 6a sa mení na plochu pre rodinné domy a záhradu v celkovej výmere 0,1799 ha.

Záber č. 13

Urbanistický priestor sa nachádza v kat. území obce, mimo zastavané územie obce so stavom k 1.1.1990. V urbanistickom priestore je v platnom ÚPN-O záber s funkciou výrobné plochy.

ZaD1 menia na plochu pre rekreáciu a cestovný ruch. Požiadavka súkromného vlastníka.

Záber č. 13 ostáva vo výmere 1,0510 ha.

Koniec sprievodnej správy.

01.2026



Ing. Arch. Marianna BOŠKOVÁ

BOSKOV s.r.o. Myslina 15, 066 01 Humenné	Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely	ZaD č.1 Spoločného ÚPN Obcí Ardovo, Dlhá Ves, Kečovo k.ú. obce Dlhá Ves
---	---	---

2. TABUĽKOVÁ PRÍLOHA

2.1 Bilancia predpokladaného odňatia PP a LP

2.1.1 V zastavanom a mimo zastavané územie obce

2.1.2 Rekapitulácia

2.1.3 Navrhované zmeny pôvodných záberov

BOSKOV s.r.o. Myslina 15, 066 01 Humenné	Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely	ZaD č.1 Spoločného ÚPN Obcí Ardovo, Dlhá Ves, Kečovo k.ú. obce Dlhá Ves
---	---	---

Zmeny a doplnky č.1 - Dlhá Ves - Bilancia predpokladaného použitia PP a LP na nepoľnohospodárske využitie v zastavanom a mimo zastavané územie obce

číslo lokality	Obec kat. územie	Návrh funkčného využitia	Výmera lokality celkom (ha)	Výmere lokality v ha			Kultúra	záber PP v zastavanom území			záber PP mimo zastavané územie			Záber PP spolu	etapa výstavby	Iná informácia		Poznámka Užívateľ vlastník pôdy
				V zastavanom území	Mimo zastavané územie	spolu		BPEJ	Sk	výmera (ha)	BPEJ	Sk	výmera (ha)			Výmera lesných pozemkov (ha)	Výmera nepoľ. pôdy (ha)	
18	Dlhá Ves	RD	0,2897	0,2897		0,2897	záhrada, TTP	0757402	7	0,1532			0,1532	1		0,1365	súkr.	
20	Dlhá Ves	RD	0,0900	0,0900		0,0900	záhrada, TTP	0757402	7	0,0900			0,0900	1			súkr.	
19	Dlhá Ves	RD	0,1690		0,1690	0,1690	záhrada, TTP				0757202	6	0,1690	1			súkr.	
21	Dlhá Ves	RV	0,5698		0,5698	0,5698	orná pôda				0757202	6	0,5698	1			súkr.	
22	Dlhá Ves	RV	1,9273		1,9273	1,9273	orná pôda				0757202	6	0,6303	1			súkr.	
										0771543	7	1,2970	1,2970	1			súkr.	
23	Dlhá Ves	VZ	0,4840		0,4840	0,4840	záhrada, TTP				0757202	6	0,4840	1			súkr.	
spolu			3,5298	0,3797	3,1501	3,5298							3,3933		0,0000	0,1365		

RD - Rodinné domy, RV - Rekreačia a cestovný ruch, VZ - verejná a izolačná zeleň

BOSKOV s.r.o. Myslina 15, 066 01 Humenné	Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely	ZaD č.1 Spoločného ÚPN Obcí Arдово, Dlhá Ves, Kečovo k.ú. obce Dlhá Ves
---	---	---

Bilancia predpokladaného použitia PP a LP na nepoľnohospodárske využitie			
Zmeny a doplnky č.1 Dlhá Ves - Rekapitulácia:			
Dlhá Ves	V zastavanom území (ha)	Mimo hranice súčasne zastavaného územia (ha)	Záber celkom (ha)
Pôdny fond celkom	0,3797	3,1501	3,5298
z toho: poľnohospodárska pôda	0,2432	3,1501	3,3933
z toho:			
orna pôda	0,0000	2,4971	2,4971
záhrady	0,2432	0,6530	0,8962
TTP	0,0000	0,0000	0,0000
z toho: chránenej pôdy	0,0000	0,0000	0,0000
nepoľnohospodárska pôda	0,1365	0,0000	0,1365
Najkvalitnejšia poľnohospod. pôda	0,0000	0,0000	0,0000
Rekapitulácia lesných pozemkov:			
	Záber v zastavanom území	Záber mimo hranice súčasne zastav. území	Spolu (ha)
Celkový záber LP:	0,0000	0,0000	0,0000

BOSKOV s.r.o. Myslina 15, 066 01 Humenné	Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely	ZaD č.1 Spoločného ÚPN Obcí Ardovo, Dlhá Ves, Kečovo k.ú. obce Dlhá Ves
---	---	---

Bilancia predpokladaného použitia PP a LP na nepoľnohospodárske využitie - navrhované zmeny pôvodných záberov

ZaD č.1 ÚPN obce Dlhá Ves

Lokalita č.	Katastrálne územie	Pôvodné			Návrh ZaD č.1						Poznámka
		Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Výmera PP	Lokalita č.	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Výmera PP v ha	BPEJ	Skupina	
6	Dlhá Ves	RD, D	4,5460	3,8550	6	RD,D	4,3661	4,3661	0757063	6	súkr.vlastník
					6a	RD	0,1799	0,1799	0757063	6	súkr.vlastník
13	Dlhá Ves	PV-1	1,0510	1,0510	13	RV	1,0510	1,0510	757063	6	súkr.vlastník
Celkom							1,0510	1,0510			
Poznámka:		RD, D - Rodinné domy, dopravná a technická vybavenosť, RV - Rekreačia a cestovný ruch									