

**M E D Z A N Y**  
**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE**

**ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

**PREŠOV IX. 2012**

## ZÁVÄZNÄ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE MEDZANY

### A Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a jeho funkčného využitia

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a jeho funkčného využitia sú graficky zdokumentované na výkrese č. 2 Návrh priestorového usporiadania v m 1:5000, ktorý je potrebné považovať za záväzný pre funkčné využitie územia obce Medzany.

Pre navrhovaný rozvoj obce platia nasledujúce záväzné regulatívy:

- A.1. pri rozvoji obce vychádzať z jej postavenia a funkcie v sídelnej štruktúre podľa ÚPN VÚC Prešovského kraja
- A.2. rozvoj obce sa bude realizovať v území pozdĺž trasy cesty III/54311 na ploche jestvujúceho zastavaného územia k 1.1.1990 a mimo neho na navrhovaných príľahlých plochách
- A.3. zastavané územie bude z hľadiska funkčného využitia rozčlenené na zónu obytnú, rekreačnú a zónu hospodársko-výrobnú
- A.4. zóna rekreačná sa bude rozvíjať mimo zastavané územie v lokalite s rekreačným potenciálom
- A.5. hlavnou funkciou obce bude funkcia obytná, ktorá sa bude rozvíjať v priestore súčasného zastavaného územia a na príľahlých navrhovaných plochách
- A.6. hospodársku funkciu rozvíjať na vymedzenej časti týmto ÚPN-O, v pôvodných areáloch HD a bývalého poľnohospodárskeho družstva
- A.7. hospodárske prevádzky sa môžu rozvíjať len do takej miery, aby negatívne neovplyvňovali obytné prostredie v obytnej zóne a prevádzky s ňou súvisiace
- A.8. mimo vymedzených hospodárskych zón sa nebudú v rámci katastrálneho územia obce zriaďovať žiadne hospodárske areály a hospodárska činnosť sa bude prevádzať iba v medziach obhospodarovania PPF a LPF, uvedené funkcie bude dopĺňať funkcia rekreačná
- A.9. ostatné plochy extravilánu obce budú využívané na hospodárske účely ako produkčné plochy PPF a LPF, s vedľajšou funkciou ekostabilizačnou, pričom sa hlavne na plochách PPF predpokladá čiastočná úprava a kultivácia zameraná na stabilizáciu, ochranu a tvorbu krajiny a jej ekosystému
- A.10. za faktor limitujúci priestorové možnosti rozvoja obce je potrebné považovať poľnohospodársky pôdny fond (PPF) a lesný pôdny fond (LPF)
- A.11. hlavnú kompozičnú a komunikačnú os s ťažiskom zástavby bude tvoriť pôvodná trasa cesty III/54311
- A.12. centrálny obecný priestor sa bude naďalej dotvárať jednak v pôvodnom obecnom centre. Do tohto priestoru je potrebné prednostne lokalizovať zariadenia občianskej vybavenosti obce

- A.13. bytová výstavba sa bude rozvíjať formou individuálnej bytovej výstavby v prelukách a nadmerných záhradách v rámci jestvujúceho intravilánu a na príľahlých navrhovaných plochách
- A.14. nosné plochy pre novú individuálnu bytovú výstavbu (IBV) v návrhovom období budú situované na plochách nadmerných záhrad zástavby lemujúcej centrálny priestor obce
- A.15. športovo – oddychové funkcie rozvíjať na plochách športovo – rekreačného areálu v južnej časti zastavaného územia
- A.16. pri plochách určených na rekreáciu klásť veľký dôraz na ich krajinárske dotvorenie ako aj ich väzbu na okolie
- A.17. výstavbu na navrhovaných plochách usmerňovať podľa jednotných stavebných čiar, určených pre jednotlivé uličné koridory
- A.18. odstup stavieb od hraníc pozemkov musia rešpektovať nariadenia Stavebného zákona
- A.19. v lokalitách s užšími pozemkami je dovolené určiť dva stavebné čiary (šachovnicove rozmiestnenie objektov) kvôli dosiahnutiu ich preslnenia objektov

## **B Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch**

### Plochy rodinných domov

- budú tvorené zastavanou časťou rodinných domov (RD) a príľahlými záhradami
- za vhodnú považovať polyfunkčnosť v kombinácii s funkciou občianskeho vybavenia a nevýrobných služieb
- je neprípustné v rámci tejto funkčnej plochy zriaďovať objekty s charakterom výroby, ani parkoviska a garáže pre hospodársku techniku

na navrhovaných plochách:

- preferovať výstavbu formou samostatne stojacich RD, v exponovaných lokalitách je možné uplatniť aj progresívne formy
- výstavbu garáží riešiť v rámci pozemkov RD

na jestvujúcich plochách:

- stanoviť stavebné čiary pre prestavbu RD
- pri rekonštrukciách zohľadniť charakter a výšku okolitej zástavby

### **Obytné územie rodinných domov (RD)**

#### Prípustné umiestnenie:

- bývanie v rodinných domoch
- individuálne garáže k rodinným domom
- zariadenia technickej vybavenosti
- verejná zeleň
- detské ihriská a športoviská

Výnimočne prípustné umiestnenie:

- zariadenia základnej občianskej vybavenosti
- drobné služby a remeslá /nerušiacie funkciu bývania/

#### Nepripustné umiestnenie

- zariadenia vyššej občianskej vybavenosti
- zariadenia špeciálnej vybavenosti
- zariadenia priemyselnej výroby a skladov
- zariadenia poľnohospodárskej a lesníckej výroby
- čerpacie stanice pohonných hmôt

#### Plochy výroby

- v rámci tejto funkčnej plochy nepripustiť objekty pre trvalé bývanie,
- nepripustiť zriaďovania novej výroby vyžadujúcej ochranné pásmo (OP) zasahujúce do jestvujúcich funkčných plôch bývania.

#### Plochy občianskeho vybavenia

- za vhodnú považovať polyfunkčnosť v kombinácii s funkciou bývania, u zariadení výrobných služieb v kombinácii s nevýrobnými službami resp. s nezávadnou výrobou,
- v rámci plôch jednotlivých zariadení OV realizovať parkoviska pre zákazníkov, rozptylné pešie plochy a sadovú výsadbu.

#### Plochy rekreácie a športu

- nepripustiť na týchto funkčných plochách výstavbu objektov a zariadení s nesúvisiacou s touto funkciou
- v maximálnej miere tu realizovať výsadby krajinej zelene ako v rámci nich tak aj príslušného okolia

### **C Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia**

#### Doprava

- prieťahy ciest III/54311, III/018196 zastavaným územím obce upraviť na príslušnú kategóriu v zmysle platnej STN 73 6110 (MZ 8,5(8,0)/50) vo funkčnej triede B3
- cesty III-tich tried mimo zastavané územie obce upraviť na kategóriu C 7,5/70 podľa STN 73 6101 navrhované a jestvujúce obslužné komunikácie zriadiť resp. upraviť v kategóriách podľa platnej STN 73 6110 (MO 7,5/30, MOU 7,5/30, MO 6,5/30, MOU 6,5/30 a MO 4,25/30)
- zriadiť navrhované plochy parkovísk v obci
- realizovať peší komunikačný systém v obytnej zóne
- realizovať navrhované pešie turistické trasy v extraviláne sídla
- realizovať navrhované cyklotrasy
- všetky jestvujúce miestne obslužné a prístupové komunikácie podľa potreby zrekonštruovať na kategóriu MO 6,5/30
- novonavrhované obslužné komunikácie zriadiť tiež ako obojsmerné v kategórii MO 6,5/30.
- pre prístup k školskému areálu zo strany od športovej haly navrhujeme nemotoristickú upokojenú komunikáciu funkčnej triedy D1 šírky 4,0 m

#### Vodné toky

- polovegetačnú úpravu koryta Medzianskeho potoka v úseku jeho prechodu intravilánom na Q- 100 ročnú vodu
- vegetačnú úpravu všetkých miestnych tokov v extraviláne sídla zameranú na spevnenie a úpravu profilov koryt na pojatie Q 100ročnej vody a ich permanentnú údržbu v rámci protipovodňových opatrení koryta všetkých miestnych tokov v zastavanom území upraviť na Q<sub>100</sub> ročnú vodu
- pre potreby úprav a údržby vodných tokov chrániť koridor o šírke 5 m od brehovej čiary u upravených koryt a 8 m od osi tokov po oboch stranách u neupravených koryt
- pre potreby úprav a údržby odvodňovacích kanálov chrániť koridor o šírke min. 5m od brehovej čiary kanálov

#### Zásobovanie vodou

- realizovať verejný vodovod

#### Odkanalizovanie

- chrániť koridory pre realizáciu kanalizačných zberačov
- vybudovať verejnú kanalizáciu na celom území obce,
- dobudovať systém odvedenia dažďových vôd v zastavanom území obce.

#### Zásobovanie elektrickou energiou

- zrealizovať navrhované trafostanice
- zrealizovať NN rozvody v navrhovanej zástavbe
- nové NN rozvody v zastavanom území realizovať formou úložných káblov
- dobudovať systém verejného osvetlenia v zastavanom území obce.

#### Zásobovanie plynom

- dobudovať rozvody plynu na území obce.

#### Zásobovanie teplom

- realizovať koncepciu lokálneho zásobovania teplom na území obce a podporovať využívanie alternatívnych ekologicky nezávadných surovín pre výrobu tepla z domácich zdrojov.

#### Telekomunikácie

- vytvárať podmienky na rozvoj globálnej informačnej spoločnosti skvalitňovaním infraštruktúry informačných systémov,
- rekonštruovať miestne telekomunikačné vedenia spojené s nahradením vzdušných vedení úložnými zemnými káblami.

### **D Zásady a regulatívy pre zachovanie a ochranu kultúrnohistorických hodnôt**

#### Kultúrne pamiatky

V katastri obce Medzany sa nachádza jedna kultúrna pamiatka, ktorá je evidovaná Ústrednom zozname pamiatkového fondu v registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok (ÚZPF)

Je ňou:

- Rímskokatolícky kostol Všetkých Svätých – č.ÚZPF 324/0 klasicistický objekt z roku 1810, viac krát renovovaný so starším jadrom. Jednolod'ový objekt s oblým uzáverom presbytéria, s vežou na západnej strane s dvojstupňovými nárožnými piliermi a ihlanovou strechou, parcelné č. 1.

Akákoľvek stavebná činnosť na pozemkoch národnej kultúrnej pamiatky je možná v zmysle §32 a §27 zákona číslo 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu (ďalej len "pamiatkový zákon") len na základe rozhodnutia Krajského pamiatkového úradu v Prešove.

### **Archeologické lokality**

V k.ú. obce sa nachádzajú nasledujúce územia s predpokladaným výskytom archeologických nálezov.

1. historické jadro obce - územie s predpokladanými archeologickými nálezmi z obdobia stredoveku až novoveku ( najstaršia písomná zmienka k roku 1248).
2. Poloha Nižný Počkaj - sídlisko zo staršej doby kamennej, mladšej doby bronzovej, doby rímskej a sťahovania národov
3. poloha Močaroše – sídlisko z mladšej doby bronzovej, ojedinelé nálezy novovekej keramiky

Ojedinelé a bližšie nelokalizované nálezy:

4. Poloha Kamenec – z profilov hliníka nálezy zo staršej doby kamennej
5. Poloha Kamenec – Na hore (kóta 361) – nálezy zo staršej doby kamennej
6. Juhozápadne od intravilánu obce – sídliskové nálezy zo staršej doby železnej

Krajský pamiatkový úrad Prešov v zmysle pamiatkového zákona v spolupráci s príslušným stavebným úradom, pri vykonávaní akejkol'vek stavebnej či inej hospodárskej činnosti, zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk, aj mimo vyššie uvedených území s evidovanými a predpokladanými archeologickými nálezmi, v procese územného a stavebného konania.

### **E Zásady a regulatívy pre ochranu prírody a tvorbu krajiny**

- rešpektovať prvky ekologickej stability na všetkých úrovniach a považovať ich za plochy s ekostabilizačnou a krajnotvornou funkciou,
- prvky ekologickej stability (biocentrá, biokoridory, interakčné prvky, biotopy) využívať tak, aby nebola ohrozená ich primárna ekostabilizačná funkcia,
- koryta miestnych vodných tokov stabilizovať takým ekologicky vhodným spôsobom , aby nebola narušená ich funkcia biokoridorov,
- zamedzovať neopodstatneným výrubom drevín v miestnych biokoridoroch, predovšetkým v sprievodnej vegetácii tokov. Tie je možné realizovať len v súvislosti so správou toku v prípadoch ohrozujúcich bezpečnú prevádzku tokuzachovať porastové štruktúry súkromnej zelene (ovocné sady a kríky) v okrajových častiach sídla, ktoré plnia funkciu základného prvku lokálnej kostry ekologickej stability (KES)
- doplniť na potokoch úseky zbavené v minulosti brehovej vegetácie obojstrannou výsadbou drevín autochtónnej proveniencie (vŕby, jelše) a tak zlepšiť funkcie biokoridoru a čistotu vôd
- nevnášať do prírodného prostredia voľnej krajiny a podľa možnosti ani do intravilánu obce nepôvodné a zároveň invázne druhy rastlín (v intraviláne obce nepôvodné druhy, ktoré sú ale neinvázne je možné uplatniť v rámci úprav alebo tvorby verejnej a súkromnej parkovej zelene)
- V rámci výberu plôch pre náhradné výsadby drevín (za povolené výrubu) usmerňovať výsadbou drevín aj na úseky vodných tokov, kde brehová vegetácia chýba (s prísnou podmienkou uplatňovať len druhy rastúce pri konkrétnom vodnom toku)
- zrealizovať izolačnú zeleň po obvode hospodárskych prevádzok,
- výsadbou všetkých druhov zelene realizovať na základe odborných projektov sadovníckych úprav,
- pozdĺž chodníkov prepájajúcich zastavané územie obce s územím extravilánu založiť sprievodnú zeleň.

Zabezpečiť uplatňovanie vhodných protierózných opatrení na plochách PPF so sklonom nad 7°, založených na ochranných agrotechnických a ekostabilizačných opatreniach.

Za plochy náhradnej výsadby zelene považovať navrhované plochy verejnej zelene, rekreačné zóny a plochy navrhovanej izolačnej zelene.

Prvky R-USES doplniť o navrhnuté prvky miestneho systému ekologickej stability (M-USES):

- **miestne biokoridory (MBk)** - MBk Vyšný Počkaj, MBk Kamenec, MBk Paťovský potok, MBk Medziarsky potok
- **miestne biocentra (MBc)** - **MBc Na hore**

Akékoľvek realizácie zásahov, ktoré môžu poškodiť alebo zničiť biotop európskeho alebo národného významu, podlieha z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny vydaniu súhlasu orgánu ochrany prírody a krajiny - obvodného úradu životného prostredia podľa § 6 zákona OPaK V súlade podľa § 6 zákona OPaK je orgán ochrany prírody a krajiny povinný uložiť žiadateľovi vykonanie náhradných revitalizačných opatrení alebo uložiť uhradenie finančnej náhrady do výšky spoločenskej hodnoty zasiahnutého biotopu. V prípade, že okrem v ÚPN už vyznačených biotopoch európskeho alebo národného významu, budú orgánom ochrany prírody a krajiny identifikované ďalšie biotopy v etape konania stavebného úradu o územnom rozhodnutí/stavebnom povolení upozorní na výskyt týchto biotopov orgán ochrany prírody vo svojom vyjadrení vydanom pred vydaním územného rozhodnutia/stavebného povolenia podľa § 9 ods. 1. písm. b) alebo c) zákona OPaK.

## **F Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie**

- prevádzať nakladanie s odpadom v súlade s vypracovaným plánom odpadového hospodárstva obce
- zabezpečiť likvidáciu starých záťaží ( divokých skládok, estetických závad a t.d.) na území obce
- zabezpečiť možnosť zásobovania plynom každej b.j. a prevádzky v obci ako v súčasnosti najekologickejšieho zdroja tepla
- zabezpečiť ekologickú prevádzku všetkých tepelných zdrojov na území obce, zvlášť vo väčších hospodárskych prevádzkach
- založiť zeleň na všetkých vhodných plochách; zvýšiť estetiku obytných skupín, uličných koridorov i samotných objektov a zabezpečiť ich permanentnú údržbu
- vylúčiť realizácie nových obytných súborov v stanovených ochranných pásmach
- realizovať verejný vodovod
- realizovať splaškovú kanalizáciu v obci

## **G Vymedzenie zastavaného územia obce**

Zastavané územie sa vymedzuje hranicou zastavaného územia obce k 1.1.1990, ktorá je v návrhu rozšírená je o navrhované plochy roširea HD Agrofarmy na severnom okraji zastavaného územia, a o plochy v južnej časti obce pre navrhovanú občiansku vybavenosť ( rozšírenie pozemku školy, plochy športu a rekreácie), plochy zastavané v dobe spracovania ÚPN-O a plochy navrhovanej zástavby RD. Návrh hranice zastavaného územia je zdokumentovaný v grafickej časti ÚPN-O (výkr. č.2 ).

## **H Vymedzenie ochranných a bezpečnostných pásiem a chránených území**

V území sú vymedzené nasledovné ochranné pásma:

- OP jestvujúceho areálu hospodárskeho dvora Agrofarma Medzany - 100 m od ustajňovacích objektov ,
- OP areálu Farmy ošípaných - 550 m od ustajňovacích objektov
- OP pohrebísk 50 m od oplotenia,
- OP lesa 50 m od hranice lesných pozemkov,
- OP 22 kV vonkajšieho vedenia 10 m na obe strany od krajných vodičov,
- OP 22 kV podzemného vedenia – 1,0 m na obe strany od krajných vodičov,
- OP transformovne z vysokého napätia na nízke napätie 10 m od konštrukcie transformovne,
- OP pre verejný vodovod a verejnú kanalizáciu 1,5 m od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obe strany,
- OP plynovodov s menovitou svetlosťou do 200 mm je 4 m na obe strany od osi potrubia mimo zastavané územie obce
- OP plynovodov s menovitou svetlosťou os201 mm do 500 mm je 8 m na obe strany od osi potrubia mimo zastavané územie obce
- OP distribučných STL rozvodov v zastavanom území obce s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4Mpa –1 m na obe strany od osi potrubia
- OP ciest III. tried 20 m na obe strany od osi cesty mimo zastavané územie obce,
- BP pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch - 50m

Pre ochranu prevádzky letiska Sabinov – Ražňany sú stanovené ochranné pásma , ktoré zasahujú do severnej časti k.ú. Medzany.

- ochranné pásmo vodorovnej roviny s výškovým obmedzením 360 Bpv.m n.m.
  - ochranné pásmo kužeľovej plochy (sklon) 1:25) s výškovým obmedzením 360-450 m n.m. BPV.
- Nad túto výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho letovo-prevádzkového posúdenia a súhlasu leteckého úradu SR.

Vo výkrese č.3 je graficky zdokumentovaná čiara nad ktorou terén je presahuje výšku stanovenú ochranným pásmom kužeľovej roviny letiska. t. zn. tvorí leteckú prekážku. Letecký úrad SR zakazuje v tomto území umiestňovať akékoľvek stavby.

Okrem uvedeného je potrebné požiadať Letecký úrad SR o súhlas pri stavbách a zariadeniach :

- ktoré by svojou výškou resp. svojím charakterom mohli narušiť obmedzenia stanovené vyššie popísanými OP letiska
- vysoké 100 m a viac nad terénom
- stavby a zariadenia vysoké 30m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách ktoré vyčnievajú 100m a viac nad okolitú krajinu.
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice,
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje.

V území navrhujeme nasledujúce chránené koridory:

- chránený koridor šírky 5 m pre výstavbu kanalizačných zberačov-mimo zastavané územie obce,
- chránený koridor vodných tokov v šírke 5 m po oboch stranách od brehovej čiary u upravených koryt a 8 m od osi tokov po oboch stranách u neupravených koryt.



## 2. Chránené územia:

V katastrálnom území obce Medzany sa nenachádza žiadne vyhlásené chránené územie podľa zákona a nie je v dotyku so žiadnym územím siete NATURA 2000 - navrhované chránené územie európskeho významu ani chránené vtáčie územie.

### **I Plochy pre stavebné uzávery, asanácie a pre chránené časti krajiny**

Plochy určené pre stavebnú uzáveru resp. asanáciu nie sú navrhované. Taktiež nie sú navrhované plochy pre chránené časti krajiny.

### **J Určenie pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN-Z**

ÚPD na stupni ÚPN-Z nie je potrebné spracovať pre žiadnu lokalitu. Doporučujeme vypracovať urbanistickú štúdiu areálu základnej školy a športovo – rekreačného areálu naväzujúceho na areál školy

### **K Zoznam verejnoprospešných stavieb**

Vymedziť plochy v k.ú. obce Medzany je potrebné pre tieto verejnoprospešné stavby, t.j. stavby, na realizáciu ktorých možno pozemky vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k nim obmedziť v zmysle § 108 stavebného zákona č. 50/1976 v platnom znení:

1. rekonštrukcia ciest III/54311, III/018196 na požadované šírkové parametre
2. výstavba a rekonštrukcia miestnych vozidlových komunikácií
3. výstavba hlavných peších komunikácií
4. dopravné napojenie školského areálu
5. úpravy koryta vodných tokov na kapacitu  $Q_{100}$
6. výstavba nových a rekonštrukcia existujúcich transformovných a elektrických vedení
7. výstavba vodovodnej siete vrátane vodného zdroja a vodojemu
8. výstavba splaškovej kanalizácie
9. výstavba objektov na vsakovanie, akumuláciu a odvod dažďovej vody
10. plynofikácia existujúcej aj navrhovanej zástavby
11. realizácia plôch verejnej zelene a náhradnej výsadby
12. revitalizácia a výsadba zelene na plochách prvkov USES
13. úprava zelene a estetizácia plôch navrhovanej rekreácie
14. úprava rekreačných trás a výsadba líniovej zelene pozdĺž nich
15. úprava plôch pohrebísk a realizácia záchytných parkovísk
16. rekonštrukcia a rozšírenie objektu a pozemku MŠ
17. rozšírenie areálu ZŠ
18. rekonštrukcia a rozšírenie športového areálu, výstavba ihrísk a záchytného parkoviska
19. výstavba zberného dvora