

N á v r h

Všeobecne záväzné nariadenie (VZN) č. z , ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu obce (ÚPN-O) Kojatice po Zmenách a doplnkoch č.1/2019

Obecné zastupiteľstvo v Kojaticiach podľa §6 ods. 1 a §11 ods. 4 písm. g) zákona o obecnom zriadení č. 369/1990 zb. v zn. neskorších predpisov a §27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov sa na svojom zasadnutí konanom dňa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení (VZN):

Čl. 1

Vyhlasuje sa záväzná časť územného plánu obce (ÚPN-O) Kojatice po Zmenách a doplnkoch č.1/2019. Jej znenie je uvedené v prílohe tohto VZN.

Čl. 2

Územný plán obce Kojatice po Zmenách a doplnkoch č.1/2019 platí na administratívnom území obce Kojatice, ktoré sa skladá z katastrálnych území (k.ú.) Kojatice a Šarišské Lužianky.

Čl. 3


Dokumentácia schváleného ÚPN-O Kojatice so Zmenami a doplnkami č.1/2019 je uložená a možno do nej nahliadnuť:

- na Obecnom úrade v Kojaticiach
- na Okresnom úrade v Prešove - odbore výstavby a byt. politiky
- na stavebnom úrade MsÚ Prešov

Čl. 4

Toto VZN nadobúda účinnosť po 30. dni od dátumu vyvesenia.




Anton Aštary, starosta obce

Vyvesené: 14. 7. 2022

Územný plán obce
KOJATICE
Zmeny a doplnky č. 1/2019
Záväzná časť – Príloha VZN

Schválené obecným zastupiteľstvom
uzn. č.
VZN č.
dňa
Anton Aštary, starosta obce

1) Vypúšťa a dopĺňa sa vyznačený text podľa nasledovnej *Legendy rozlíšenia textu*:

Text ponechaný (znenie platného ÚPN-O)

Text vypustený

Text doplnený v ZaD č.1/2019 ÚPN-O

2) A. **Regulatívny priestorového usporiadania a funkčného využívania územia** (podľa výkresu č. 3)

A.1. Regulatívny priestorového usporiadania

A.1.3. Z dôvodu vyváženosti sídla rozvíjať v návrhovom období obytnú funkciu aj v časti Kojatická Dolina, kde to v súčasnosti z dôvodu polohy v pásme hygienickej ochrany (PHO) farmy ošípaných nie je možné. Za tým účelom je potrebné dosiahnuť buď nahradenie chovu ošípaných hygienicky menej náročnou výrobnou prevádzkou, alebo zníženie stavov týchto zvierat v zmysle regulatívu A.2.1.1. zrušením prevádzky farmy ošípaných sú vytvorené optimálne podmienky pre rozvoj výstavby rodinných domov na voľných pozemkoch v existujúcej zástavbe resp. v novoformujúcej sa uličke v severnej časti Kojatickej doliny - Pukavka

A.1.4. Za limitujúce skutočnosti pre priestorový rozvoj obce v jednotlivých smeroch pokladať:

Kojatice - jadrová obec

- na severe hranicu kat. územia a ochranné pásmo diaľnice D1
- na východe poľnohospodársku pôdu vhodnú na p.h. veľkovýrobu
- na juhovýchode les
- na juhu tok Svinky, resp. PHO hosp. dvora PD Šarišan
- na juhozápade tok Veľkej Svinky, jej inundačné územie
- na západe tok Malej Svinky, trasy el. VN vedenia a poľnohosp. pôdu vhodnú na poľnohosp. veľkovýrobu

Šarišské Lužianky

- na severe PHO hosp. dvora PD Šarišan
- na východe tok Svinky, jej inundačné územie
- na juhu, resp. juhovýchode hosp. dvor s PHO a možnosť efektívneho (gravitačného) odvedenia splaškových vôd do vyprojektovanej ČOV
- na západe trasu el. VN vedenia a náletový porast

Kojatická Dolina

Limitujúcim faktorom rozvoja je tu zrušenie, resp. výrazný útlm chovu ošípaných na neďalekej farme, prípadne tiež zmena štruktúry chovu úžitkových zvierat (celá miestna časť totiž v súčasnosti leží vnútri PHO farmy ošípaných). Po zredukovaní PHO za priestorové limity pokladať:

- na juhovýchode, východe a severovýchode súvislý les s ochr. pásmom 50 m
- na juhu PHO výrobnej prevádzky v areáli farmy
- na západe tok Svinky a uvažované cestné prepojenia II/546 – Rokycany – Kojatice – I/18

A.2. Regulatívny funkčného usporiadania

A.2.1.4. Negatívny vplyv farmy ošípaných v Kojatickej Doline na príslušnú obytnú zónu riešiť buď likvidáciou chovu a nahradením hygienicky menej náročnou výrobnou prevádzkou, alebo výrazným útlmom – pri rešpektovaní regulatívov druhovej skladby a kapacít úžitkových zvierat: max. 2000 ks ošípaných, resp. max. 50 000 ks nosníc (pri preorientovaní sa na chov hydiny).

3) C. **Zásady umiestnenia dopravného a technického vybavenia**

C.1. Doprava

C.1.1. Usilovať o vylepšenie napojenia cesty III/018194 3427 na cestu I/18 v k.ú. Svinia (v záujm. území obce)

C.1.2. Odstrániť hlavné dopravné závary: upraviť úsek medzi kostolom a mostom v jadrovej obci, nevyhovujúce smerové oblúky v Šarišských Lužiankach a medzi Šar. Lužiankami a Kojatickou Dolinou, upraviť neprehľadné križovatky s miestnymi komunikáciami v jadrovej obci i v m.č. Šarišské Lužianky

C.1.3. Budúce cestné prepojenie II/546 – Rokycany – Kojatice – I/18 vzhľadom k očakávanej intenzite dopravy a existujúcim dopr. závadám na ceste III/018194 3427 viesť v trase mimo prieťahu cesty III/018194 3427 obcou, popod jestv. diaľničné premostenie s väčšou prejazdnou výškou ako u mimoúrovňového križenia III/018194 3427 s D1.

- C.1.4. Upraviť miestne obslužné a účelové komunikácie na požadované šírkové, resp. technické parametre v súlade s STN 73 6110
- C.1.5. Vybudovať spojitý chodník pozdĺž cesty III/018194 3427 z jadrovej obce až do Kojatickej Doliny
- C.1.6. Na autobusových zastávkach vybudovať samostatné zastávkové pruhy
- C.1.7. Dobudovať verejné parkoviská pred zariadeniami občianskej vybavenosti (OV) tak, aby flexibilne slúžili viacerým zariadeniam OV počas celého dňa (pred OcÚ, pred obchodom s hostincom, pri futbal. areáli); jednoznačne priestorovo vymedziť horizontálnym značením parkovacích stání jestv. parkoviská, nadbytočné spevnené plochy premeniť na verejnú zeleň
- C.1.8. Zachovať cyklotrasu od obce Svinia po ceste III/018194 3427 cez centrum obce v smere na Rokycany; po vybudovaní cestného prepojenia II/546 – Rokycany – Kojatice – I/18 ju od Kojatickej Doliny presmerovať na túto komunikáciu. Cyklistické trasy uvažovať aj k športovo-rekreačným areálom pri Svinke a Malej Svinke.

C.2. Vodné hospodárstvo

C.2.1. Úprava vodných tokov

- C.2.1.4. Zabezpečiť opatrenia na zdržanie povrchového odtoku dažďových zo spevnených plôch v prípade nových lokalít určených na zástavbu / z komunikácií, spevnených plôch a striech RD, prípadne iných stavebných objektov / na pozemku stavebníka tak, aby nedochádzalo k zhoršeniu odtokových pomerov

C.2.3. Odkanalizovanie

- C.2.3.2. Hospodárske dvory Kojatice, Šarišské Lužianky a Kojatická Dolina odkanalizovať samostatne do žump, tak ako v súčasnosti.
Do doby vybudovania verejnej kanalizácie a ČOV v obci, je nutné zabezpečiť akumuláciu produkovaných splaškových odpadových vôd z jednotlivých objektov v obci vo vodotesných žumpách a zneškodňovanie žumpových vôd riešiť v súlade s ustanovením § 36 ods.3 zákona č. 364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov vývozom do čistiarne odpadových vôd s kapacitnými možnosťami pre príjem týchto vôd.
- C.2.3.3. U najexponovanejších miestnych komunikácií - s ohľadom na navrhovanú kategóriu – riešiť dažďovú kanalizáciu, prepojenú s jestvujúcim systémom priekop a rigolov.
Pri riešení odvádzania dažďových vôd z predmetného územia nových lokalít dodržať podmienky platnej legislatívy. Vodný zákon vyžaduje zariadenia na zachytávanie plávajúcich látok a vôd z povrchového odtoku pred ich vypustením do povrchových vôd alebo do podzemných vôd s obsahom znečisťujúcich látok aj vybudovanie zariadení na zachytávanie znečisťujúcich látok / § 36 ods.17 a § 37 zákona č. 364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov/ Bližšie požiadavky na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku ustanovuje § 9 NV SR č.269/2010 Z.z.

4) D. Zásady ochrany prírody, kultúrneho dedičstvo , využitia prírodných zdrojov

D.1. Ochrana prírody, územný systém ekologickej stability (ÚSES)

- D.1.3. ÚSES v riešenom území sa má opierať o záujmové územia ochrany prírody a návrh regionálneho územného systému ekolog. stability (RÚSES). Majú ho tvoriť tieto prvky:
 - A 1. *Nadregionálny biokoridor (NRBk) Šarišská vrchovina*
 - A. *Regionálny biokoridor (RBk) Veľká Svinka*
Ide o hydrický biokoridor, ktorý predstavuje Veľká Svinka, resp. Svinka (po sútoku s Malou Svinkou) spolu s brehovými porastmi a sprievodnou zeleňou.
Tu je potrebné minimalizovať stavebnú činnosť, zabezpečiť náhradu za odstránené dreviny, v alúviu nezasahovať podstatným spôsobom do brehových porastov, nezasypávať koryto a zachovať prietočnosť.
 - B. *Miestne biocentrá (MBc)*
Ide o lesné porasty, kde drevinné zloženie je blízke prirodzenej potenciálnej vegetácii (PPV) – lesné biotopy eur. a nár. významu.
V lesoch je potrebné minimalizovať stavebnú činnosť, vylúčiť veľkoplošné holoruby; v alúviách nezasahovať podstatným spôsobom do brehových porastov, nezasypávať korytá a zachovať prietočnosť

C. *Miestne biokoridory (MBk)*

Ide predovšetkým o sprievodnú zeleň Malej Svinky a o NSKV na prepojenie MBc.

Tu je potrebné realizovať dosadbu chýbajúcej a rekonštrukciu degradovanej vegetácie.

D. *Interakčné prvky (IP)*

Ide o trvalé trávne porasty, mokrade, enklávy lesa a NSKV, záhrady. Plnia funkciu protieróznú, retenčnú (TTP), ako aj funkciu biodiverzity (NSKV, mokrade so svojou geobiocenózou).

Je potrebné TTP nerozorávať, mokrade nezasypávať. Rozptýlenú obytnú zástavbu farmárskeho typu je tu možné pripustiť pri rešpektovaní horeuvedených funkcií IP.

D.2. Kultúrne dedičstvo

D.2.2. Byť pripravení, že pri investičnej činnosti v riešenom území nemožno vylúčiť archeologické nálezy – zvlášť v pôvodnom jadre osídlenia, kde na základe dosiaľ evidovaných archeologických lokalít určil Krajský pamiatkový úrad (KPÚ) Prešov územia s predpokladanými archeolog. nálezmi:

Kojatice – miestna časť (m.č.) Kojatice (jadrová obec)

- historické jadro obce - územie s predpoklad. archeolog. nálezmi z obdobia stredoveku až novoveku (1. písomná zmienka z r. 1248)

- Ulica Nad potok (Pod cintírom) - sídlisko z doby rímskej a včasného stredoveku (8.-9. storočie)

- poloha východne od obce a severne od prítoku Svinky - sídlisko z mladšej doby kamennej (bukovohorská kultúra)

Kojatice – m.č. Šarišské Lužianky

- historické jadro obce - územie s predpoklad. archeolog. nálezmi z obdobia stredoveku až novoveku (1. písomná zmienka z r. 1335)

Aj tu je potrebné rešpektovať zákon o ochrane pamiatkového fondu a stavebný zákon č. 50/1976, §127; metodicky a odborne spolupracovať s kompetentným úradom štátnej správy (KPÚ).

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

5) E. Zásady starostlivosti o životné prostredie

E.1. O v z d u š i e

E.1.1. Usilovať o odstránenie, resp. o výraznú redukciu chovu ošípaných v Kojatickej Doline (pri zabezpečení najprísnejšieho hygienického režimu). Prevádzka farmy ošípaných bola postupne zrušená. S tým súvisí potreba dodržať regulatívy týkajúce sa druhovej skladby a kapacít úžitkových zvierat: max. 2000 ks ošípaných, resp. max. 50 000 ks nosníc (pri preorientovaní sa na chov hydiny). Dosiahnuť tak zníženie pásma hygienickej ochrany (PHO) na 400 m (od emisného stredu), aby sa obytná zástavba tejto časti obce ocitla mimo PHO.

E.3. P ô d a

E.3.2. Elimináciu radónového rizika zabezpečiť základnými stavebno-technickými prostriedkami - izoláciou proti zemnej vlhkosti (k.ú. Kojatice totiž patrí do kategórie nízkeho až stredného Rn-rizika)

E.3.3. Na pozemkoch ohrozených svahovými deformáciami povoľovanie výstavby je nutné podmieniť vykonaním inžiniersko-geologického prieskumu

E.4. H l u k

E.4.1. Zariadenia proti huku z dopravy nie je potrebné budovať - diaľnica D1 a cesta I/18 sú v dostatočnej vzdialenosti od zastavaného územia obce; hluk pri ceste III/018194 3427 nepredstavuje problém vzhľadom k nízkej intenzite dopravy;

6) F. Vymedzenie zastavaného územia obce

F.2. Úpravu hranice je teda potrebné vykonať:

Kojatice - jadrova obec

- na severe zahrnutím rozšírenej novonavrhovanej IBV Šváby I a Šváby II

- na východe zahrnutím novonavrhovanej IBV Partačín
 - na západe zahrnutím novonavrhovanej IBV Za záhradami
 - na juhovýchode zahrnutím exist. futbalového areálu a navrhovanej Novej rómskej osady
 - na juhovýchode zahrnutím novonavrhovanej IBV Pod cintorínom
 - na juhovýchode zahrnutím novonavrhovanej IBV Pri potoku
 - na juhozápade zahrnutím lokality Za mostom pre nové RD a BD
- Šarišské Lužianky**
- na severe zahrnutím novonavrhovanej IBV Za mostom
 - na severe a severovýchode zahrnutím novonavrhovanej IBV Tarbajovec
 - na západe zahrnutím rozšírenej novonavrhovanej IBV Pod Hurou
 - na juhu zahrnutím rozšírenej novonavrhovanej IBV Šarišské Lužianky - Juh
 - na juhu zahrnutím rozšírenej IBV dvoch rod.domov na záhradách, v uličke smerujúcej k družstvu
- Kojatická Dolina**
- na juhozápade zahrnutím rozšírenej IBV jedného rodinného domu v časti Kojatice-Roveň
 - na severe zahrnutím novonavrhovanej IBV Kojatice -Pukavka
- Hranica zastavaného územia je stanovená vo výkrese č.3, ako aj v schéme záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb výkres č.3a.

7) G. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

G.1. Pri umiestňovaní objektov obytnej zástavby je potrebné rešpektovať tieto hygienické a bezpečnostné ochranné pásma:

- PHO farmy ošípaných: 800 m od emisného streda pri pôv. projektovanej kapacite 8000 ks
500 m pri súčasnej kapacite cca 4000 ks
400 m pri navrhovanej kapacite 2000 ks ošípaných, resp. 50 000 ks nosníc (pri preorientovaní sa na chov hydiny)
- PHO HD Kojatice 80 m od objektov ustajňujúcich kravy s počtom cca 100 kusov
(v zmysle Prílohy č. 9/1986 k Acta hygienica, epidemiologica et mikrobiologica, str.22)
- PHO ČOV 25 m (pri uzavretej - zakrytej technológii, zakrytých objektoch v zmysle STN 75 6401)
- PHO od výrobných areálov 50 m (s prevádzkami v neuzavretých - nezakrytých objektoch)
- ochranné pásmo pohrebiska 50 m sa upravuje /podľa grafického vyobrazenia v.č.3/ t.j na 10 m, kde sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy (v zmysle zák.č.470/2005 o pohrebníctve v platnom znení)
- ochranné pásmo bez zástavby o šírke min. 10 m (aj po úprave) pozdĺž oboch brehov Svinky pre potreby úpravy a údržby jeho koryta, pozdĺž ostatných vodných tokov šírky min. 5 m (v zmysle § 49 ods.2 zák. č.364/2004 Z.z. o vodách a platnej STN)
- diaľničné ochranné pásmo 100 m od osi príslušného jazdného pásu diaľnice D1 na obe strany
- cestné ochranné pásmo: 50 m od osi cesty I/18 na obe strany mimo zast. územia
20 m od osi cesty III/018194 3427 a od navrhovaného cestného prepojenia II/546
– Rokycany – Kojatice – I/18 na obe strany mimo zast. územia obce
vymedzeného platným územným plánom obce
- bezpečnostné ochr. pásmo vzdušného el. vedenia VN 10 m od krajného vodiča na každú stranu
- ochranné pásmo 50 m pre zástavbu od lesa

8) H. Zoznam verejnoprospešných stavieb, vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

H.4. Odstránenie bodových a liniových dopravných závad: rekonštrukcia cesty III/018194 3427

- jej rozšírenie, úprava smerových oblúkov, vybudovanie samostatných zastávkových pruhov; cestné prepojenie II/546 – Rokycany – Kojatice – I/18; vybudovanie súvislého chodníka; rozšírenie jestvujúcich a výstavba nových miestnych a účelových komunikácií; výstavba odstavňových plôch pred zariadeniami OV s verejným charakterom

9) I. Vymedzenie častí územia obce, ktoré je potrebné riešiť v stupni zóna

I.1. Z dôvodu stanovenia presnejších regulatívov zástavby je nutné následne územným plánom zóny (ÚPN-Z), resp. urbanistickou štúdiou (US) preriešiť

- I.1.1. Všetky väčšie lokality s novou obytnou výstavbou:

Výstavbu realizovať v súlade s vypracovanými urbanistickými štúdiami príp. ÚPN-Z

Kojatice

- Sváby I. /urbanistická štúdia spracovaná f.A-typ architektonický atelier s.r.o. 11/2020/
- Sváby II. /urbanistická štúdia spracovaná f.A-typ architektonický atelier s.r.o. 11/2020/
- Za záhradami
- Partačín
- Nová róm. osada
- Pod cintorínom /urbanistická štúdia spracovaná f.A-typ architektonický atelier s.r.o. 11/2020/
- Pri potoku /urbanistická štúdia spracovaná f.A-typ architektonický atelier s.r.o. 11/2020/

Šarišské Lužianky

- Za mostom /urbanistická štúdia spracovaná f.A-typ architektonický atelier s.r.o. 11/2020/
- Tarbajovec
- Pod Hurou /urbanistická štúdia spracovaná f.A-typ architektonický atelier s.r.o. 11/2020/
- Šar. Lužianky - Juh /urbanistická štúdia spracovaná f.A-typ architektonický atelier s.r.o. 11/2020/