

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE**  
**č. 2/2023**  
**ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územnoplánovacej dokumentácie**  
**„Územný plán obce Sady nad Torysou“**

Obecné zastupiteľstvo Sady nad Torysou v súlade s § 6 ods.1 a § 11 ods.4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku(stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie:

**Čl. 1**

1. Vyhlasuje sa Záväzná časť Územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán obce Sady nad Torysou“
2. Záväzná časť schválenej Územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán obce Sady nad Torysou“ je nedeliteľnou prílohou tohto VZN

**Čl. 2**

3. Dokumentácia schválenej Územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán obce Sady nad Torysou“ je uložená a možno do nej nahliadnuť na Obecnom úrade, na stavebnom úrade obce Sady nad Torysou a na Okresnom úrade Košice, Odbore výstavby a bytovej politiky.

**Čl.3**

Toto VZN bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva Sady nad Torysou č.52/2023 zo dňa 18.09.2023 a nadobúda účinnosť 15-ym dňom od jeho vyhlásenia vyvesením na úradnej tabuli obce Sady nad Torysou

Iveta Tomková  
starostka

*Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli a webovej stránke obce 30.08.2023*

*Číslo: VZN 2/2023*

*VZN č.2/2023 vyvesené na úradnej tabuli a webovej stránke obce 26.09.2023*

*VZN č. 2/2023 nadobúda účinnosť 12.10.2023*

*Príloha č. 1 k VZN č.2/2023*

*Územnoplánovacia dokumentácia „Územný plán obce Sady nad Torysou“ - Záväzná časť*

*Príloha č. 1 k VZN č. 2/2023*

*Územnoplánovacia dokumentácia „Územný plán obce Sady nad Torysou“ - Záväzná časť*

## C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

### ÚVOD, ROZHODUJÚCE ÚLOHY ROZVOJA OBCE

Priority rozvoja obce sú:

- Dobudovanie technickej infraštruktúry – výstavba ČOV, odkanalizovanie a technická infraštruktúra jednotlivých lokalít, napojenie 100% domácností na verejný vodovod
- rekonštrukcia a dostavba ochrannej protipovodňovej hrádze v m.č. Zdoba
- Rozvoj komplexného bývania, t.j. vrátane základnej vybavenosti, najmä sociálnej, školskej a rekreačnej
- Zlepšenie životného prostredia

### C.a. ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

Pre územie obce Sady nad Torysou rešpektovať nasledovné typy funkčných plôch vymedzené územným plánom obce:

Pre územie obce Sady nad Torysou rešpektovať nasledovné typy funkčných plôch vymedzené územným plánom obce:

Tab. Schéma rozdelenia územia na funkčné plochy

Riešené územie Sady nad Torysou	Plochy urbanizované (plochy tvorené súvislo zastavaným územím obce a územím určeným na zastavanie, konkrétne: celé ZÚO k 1.1.1990 a plochy navrhované na urbanizáciu týmto úpn o.)	(O) Obytné územie	Plochy pre zástavbu rodinných domov
			Plochy pre zástavbu bytových domov
			Plochy verejného občianskeho vybavenia
			Plochy verejnej sprievodnej a izolačnej zelene a cintorínov
			Plochy pre športovú vybavenosť a ihriská
			Plochy technického vybavenia, výroby a skladov
			Plochy občianskeho vybavenia všetkých druhov
			Plochy pre dopravu, verejné priestranstvá
			Plochy záhradkárskych osád
	Plochy neurbanizované (plochy voľnej krajiny, tvorené poľnohospodárskym a lesným pôdnym fondom)		Plochy pre poľnohospodársku výrobu
			plochy lesov a mimolesnej zelene
			plochy vodných tokov a plôch
Plochy nezastaviteľné (plochy so zákonnými obmedzeniami výstavby)		Plochy ochranných pásiem technickej a dopravnej vybavenosti	
		plochy chránených častí prírody	

C.b. URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLOŇ

Funkčná plocha	Funkčná regulácia plôch			Priestorová regulácia plôch* (hodnoty Kz a Kzo sa rozumejú max. prípustné)
	Určený (Primárny) spôsob využívania	Možný (doplnkový, sekundárny) spôsob využívania	Vylúčený (zakázaný) spôsob využívania	
Plochy bývania v rodinných domoch	Bývanie v rodinných domoch vrátane tzv. vidieckeho typu, t.j. s možnou rekr. a hosp. časťou, odstavovanie motorových vozidiel obyvateľov na vlastnom pozemku	Chov domácich zvierat v rozsahu vlastnej spotreby Funkcie občianskeho vybavenia zlučiteľné s bývaním, živnostenské a obd. podnikanie bez rušivého vplyvu na bývanie do plošného rozsahu menej ako je celková podlahová plocha určená na bývanie	Chov domácich a hospodárskych zvierat nad rámec vlastnej spotreby	Kzo =0,40 Kz=0,55 Max. Podlažnosť: 1pp, 1np, podkrovie V záplavovom území povoľovať stavby len po vykonaní protipovodňových opatrení, alebo zdvihnutia terénu nad hladinu vody Q100
Plochy bývania v bytových domoch	Bývanie v bytových domoch, odstavovanie motorových vozidiel obyvateľov na vlastnom pozemku	Iná nerušivá funkcia, najmä občianska vybavenosť do rozsahu menej ako je celková podlahová plocha určená na bývanie	Všetky ostatné funkcie	Max. Podlažnosť: 3np, podkrovie
Plochy občianskeho vybavenia	Všetky druhy občianskej vybavenosti bez rušivého vplyvu na susediace územia bývania	Vyhradené parkoviská a garáže s hlavnou funkciou súvisiaca technická a obslužná vybavenosť	Všetky ostatné funkcie	
Plochy tech. vybavenia, výroby a skladov	Plochy priemyselnej a remeselnej výroby hygienicky nezávadného charakteru, servisné služby a služby logistiky, parkoviská a garáže vrátane pre nákladné automobily, plochy vybavenia pre čistenie odpadových vôd, transformovne, vodárenské, telekomunikačné objekty, zberný dvor, kompostovisko a pod.	Zariadenia na občerstvenie a stravovanie	Všetky ostatné funkcie	Čistiareň odpadových vôd musí byť chránená pred záplavami Q100 (storočná voda) individuálnou protipovodňovou ochranou
Plochy záhradkárskeho lokalít	Záhradkárske chaty pre krátkodobý pobyt,	Zariadenia pre šport a voľný čas, parkoviská pre osobné automobily	všetky ostatné funkcie	Kzo=0,20 V geologicky nestabilných územiach povoľovať stavby len s kladným geologickým posudkom
Plochy športu	Všetky druhy športových stavieb a ihrísk, služby pre návštevníkov podujatí	Súvisiaca technická a obslužná vybavenosť vrátane parkovísk, plochy	Všetky ostatné funkcie	
Plochy cintorínov	Cintoríny vrátane budov súvisiacich s pohrebníctvom, izolačná a parková zeleň	Parkoviská	Všetky ostatné funkcie	Na geologicky nestabilných plochách rozširovať cintorín podľa podmienok inžiniersko-geologického posudku
Plochy verejnej zelene	Zeleň parkov, izolačná zeleň, stromoradia	drobná architektúra, detské ihriská	Všetky ostatné funkcie	
Ovocné sady	Produkčné plochy pre ovocinárstvo	príslušné hospodárske stavby a techn. vybavenie	Všetky ostatné funkcie	

\* Kzo - koeficient zastavanosti objektami je podiel plochy zastavanej budovami na celkovej ploche pozemku  
Kz – koeficient zastavanej plochy je podiel plochy zastavanej budovami a spevnenými plochami  
definícia podzemného podlažia, podlažia a podkrovia vid: STN 734301 Bytové budovy

### C. c. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA BÝVANIA A OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

- Nové funkcie bývania rozvíjať na navrhovaných lokalitách a využiteľných prielukách pri dodržaní podmienok priameho vstupu z verejnej komunikácie a dodržaní línie stavebnej čiary, resp. čiary existujúcej zástavby ulice.
- Plochy navrhované na funkciu bývania v záplavovom území Torysy, rozvíjať až po vybudovaní účinnej protipovodňovej ochrany
- Na plochách navrhovaných na funkciu bývania, s predpokladom ohrozenia vybrežením potoka Bysterský umiestňovať stavby mimo inundačné územie, ktoré sa zistí vypracovaním (odborne spôsobilým subjektom) hladinového režimu potoka Bysterský s vypočítaním a zakreslením hladiny Q 100-ročnej vody
- chrániť územia pre plochy občianskeho vybavenia (rekonštrukciu, resp. nadstavbu MŠ a rozšírenie cintorína
- pre umiestnenie zariadené občianskeho vybavenia prioritne využívať pozemky vo vlastníctve obce alebo Slovenského pozemkového fondu
- rozšírenie cintorína v území s potenciálnou deformáciou je podmienené geologickým prieskumom s kladným posudkom pre túto funkciu

### C.d. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VER. DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

- chrániť územie pre vybudovanie peáže rýchlostných ciest R2, R4 a súvisiacich ciest
- dobudovať sieť miestnych obslužných komunikácií a plochy pre výstavbu parkovísk a peších chodníkov podľa návrhu a dobudovať cyklistické komunikácie (VPS III)
- dobudovať vodovodnú sieť obce
- vybudovať kanalizačnú sieť v obci, v prípade nemožnosti napojenia riešiť likvidáciu splaškových vôd vhodným spôsobom podľa Zák. 364/2004 Z.z.
- Čistiareň odpadových vôd musí byť chránená individuálnou protipovodňovou ochranou.
- dobudovať rozvodnú sieť plynu v obci
- dobudovať ochranu obce pred povodňami (rekonštrukcia hrádze a dobudovanie pravostrannej hrádze (VPS V)
- chrániť koridory trás pre rozšírenie STL rozvodov plynu podľa výkresu č. 4,
- dobudovať elektrickú sieť v obci vrátane nových transformovní
- dobudovať telekomunikačné rozvody v obci

### C. e. ZÁSADY A REGULATÍVY OCHR. PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, KULTÚRNO-HIST. HODNÔT A VYUŽITIA PRÍR. ZDROJOV, ZÁSADY VYTVARANIA A UDRŽANIA EKOLOGICKEJ STABILITY

V celom riešenom území platí I. stupeň ochrany prírody. Všeobecná ochrana rastlín a živočíchov je zabezpečená pomocou ustanovenia par. 4 zák. 543/2002 o OPaK. Druhovú ochranu je zabezpečená ustanoveniami par. 32-35 a par. 38. na skúmanom území sa nenachádzajú žiadne chránené územia v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody: Chránené vtáčie územie Košická kotlina hraničí s riešeným územím na východe bez toho, aby do neho zasahovalo. Na danom území sa nenachádza žiadna osobitne chránená časť prírody.

- V administratívnom území obce Sady nad Torysou rešpektovať všetky chránené územia a prvky ÚSES a dodržiavať uvedené manažmentové opatrenia, a považovať ich za limity rozvoja územia, nasledovne:

#### **CHRÁNENÉ VTÁČIE ÚZEMIE KOŠICKÁ KOTLINA SKCHVU 009**

Manažmentové opatrenia:

Rešpektovať 1. stupeň ochrany. Činnosti v CHVU009 stanovuje Vyhláška č. 22/2008 Z. z., ktorou sa vyhlasuje CHVÚ Košická kotlina

#### **NADREGIONÁLNY BOKORIDOR TORYSA**

Rešpektovať 2. stupeň ochrany. Manažmentové opatrenia: zabezpečiť kvalitný hydrologický režim na území biokoridoru, vylúčiť nevhodné zásahy do brehových porastov, zosúladiť poľnohospodársku činnosť na území biokoridoru so záujmami ochrany prírody a krajiny, zamedziť znečisťovaniu toku a ťažbe riečného materiálu, zachovať aluviálne lúky (vhodný manažment), zabezpečiť doplnenie brehových porastov pôvodnými druhmi drevín (rekonštrukcia brehových porastov, doplnenie úsekov bez pobrežnej vegetácie), vylúčiť zmenšovanie plochy aluviálnych lúčnych a močiarnych biotopov a zvyškov lužných lesov na území biokoridoru (zamedziť najmä likvidácii mŕtvych ramien), zabezpečiť možnosť migrácie ichtyofauny, pri výstavbe nových cestných komunikácií je nutné striktno dodržiavať všetky platné právne predpisy v oblasti ochrany prírody a krajiny a usmernenia a obmedzenia stanovené v priebehu hodnotenia vplyvov na životné prostredie.

#### **REGIONÁLNY BOKORIDOR 9: ORECHOVÝ LES-LEBEŇ**

Manažmentové opatrenia: vhodný manažment na lesných a poľnohospodárskych pozemkoch, zabrániť zmenšovaniu rozlohy NDV a brehových porastov

#### **REGIONÁLNY BOKORIDOR 11 RÁKOCIHO LES – ORECHOVÝ LES – TORYSA - SADY NAD TORYSOU**

Manažmentové opatrenia: vhodný manažment na poľnohospodárskych pozemkoch, ponechať NDV v rámci poľnohospodárskych pozemkov, zamedziť výrubu brehových porastov a iných zásahov do vodných tokov, v rámci konfliktných uzlov cesta – biokoridor neoplocovať pozemky, vybudovať prechod pre zver, dopravným značením upozorniť na nebezpečenstvo výskytu živočíchov na komunikácii, revitalizovať remízky.

#### **REGIONÁLNE BIOCENTRUM 8 ORECHOVÝ LES**

Manažmentové opatrenia: obmedziť úpravu tokov a výrubu, úpravy pôdy nevykonávať na strmých svahoch, zásahy do prírodného prostredia konzultovať so ŠOP.

#### **REGIONÁLNE BIOCENTRUM 15 TORYSA - SADY NAD TORYSOU**

Manažmentové opatrenia: ochrana existujúcich brehových porastov pred narušovaním, zamedziť ťažbe štrku, vylúčiť úpravy toku, neznečisťovať odpadmi, spôsob využitia územia usmerniť tak, aby sa neznížila ekologická kvalita územia

### PRVKY MIESTNEHO ÚSES

Manažmentové opatrenia: zabezpečiť taký režim užívania, aby spĺňali funkcie biocentier a biokoridorov, protipovodňové opatrenia nesmú negatívne ovplyvniť biologické funkcie tokov

- na strmých svahoch nevykonávať úpravy pôdy, realizovať protierózne opatrenia
- v lokalite Konopiská výstavba podmienená protieróznymi opatreniami zameranými na ochranu okolitej poľnohody
- pri činnosti na území, kde sa predpokladá ohrozenie pamiatkových hodnôt a archeologických nálezov, je nevyhnutné vykonať záchranný výskum, o nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Košice
- chrániť objekty Národných kultúrnych pamiatok, konkrétne:  
Pomník padlým v 1. sv. vojne č. ÚZPF 1337 k.ú. Byster  
Kostol sv. Jana Nepomuckého č. ÚZPF 10821 k.ú. Byster

### C.f. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

- zabezpečiť vybudovanie odkanalizovania a s tým spojenú likvidáciu splaškových vôd zriadením vlastnej čistiarne odpadových vôd (ČOV)
- pri dopĺňaní zelene a brehovej vegetácie vodných tokov voliť také drevinné zloženia, ktoré zodpovedá pôvodným druhom,
- realizovať opatrenia na zníženie produkcie odpadov, účinný separovaný zber a zhodnocovanie odpadov
- pri povoľovaní stavieb pozdĺž ciest III. tr. vyžadovať opatrenia na elimináciu hluku z dopravy
- Pre výstavbu rodinných domov v blízkosti Bysterského potoka a realizáciu technických úprav Bysterského potoka je nutnou podmienkou vypracovanie Hydrotechnického výpočtu hladinového režimu Bysterského potoka, ktorý určí záplavovú čiaru Q100 a na základe, ktorého sa určia zásady umiestnenia objektov mimo „zistené“ zaplavované územie Q100.
- Realizovať lokálne vodozadržné opatrenia na príslušných funkčných plochách podľa záverov a odporúčaní inžiniersko-geologického prieskumu.

### C.g. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

- Rozšírenie zastavanosti územia sa navrhuje zmeniť v nasledovných lokalitách:
- Fizeše pre účely bývania
- na Farskom pre účely bývania
- Konopiská pre účely bývania
- Nižné lúky pre účely bývania
- pred Majerom pre účely bývania
- cintorín Byster pre účely rozšírenia cintorína

### C.h. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

názov OP alebo BP	vzdialenosť od	šírka na každú stranu
OP - rýchlostná cesta R2, R4	osi krajného jazdného pruhu	100 m
OP - cesty III. tr.	osi vozovky	20 m
OP - VN elektrické vedenia vzdušné	od krajného vodiča	10 m
BP – VTL plynovodu pri menovitej svetlosti do 500mm a tlakom nad 4MPa	od osi plynovodu	150 m
BP-STL plynovodu 10 m (s tlakom nižším ako 0,4 MPa)	od osi plynovodu	10 m (len v nezastavanom území a voľnom priestranstve)
OP vodohospodársky významného toku (Torysa)	od brehovej čiary	10 m
OP drobného toku (Bysterský potok, Zdoba)	od brehovej čiary	5 m
OP závlahového kanála	od osi kanála	5 m
OP ČOV	od okraja zariadenia	100 m
OP lesných pozemkov	od okraja pozemku	50 m
OP cintorína	okraja pozemku	0 m
OP Národnej kultúrnej pamiatky	od okraja objektu / pozemku	10 m
OP ochranné pásmo letiska KSC	Katastrálne územia obce Sady nad Torysou (Byster, Zdoba) sa nachádzajú v horizontálnom priemete ochranných pásiem Letiska Košice s výškovým obmedzením stavieb, zariadení nestavebnej povahy (vrátane použitia stavebných a iných mechanizmov) a porastov, ktoré je určené: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ sektorom C ochr. pásma okrskového prehľadového rádiolokátoru SRE s obmedzujúcou výškou v rozmedzí nadmorských výšok cca 274,0 – 318,00 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 0,5° v smere od zariadenia,</li><li>▪ ochranným pásmom kuželovej plochy letiska s obmedzujúcou výškou v rozmedzí nadmorských výšok cca 349,7 - 465,0 m n.m.Bpv, ktorá v riešenom území stúpa v sklone 1:25 (4 %) v smere od letiska</li></ul> V prípade prelínania sa OP, obmedzujúcou výškou je výška OP s nižšou hodnotou. Nad výšky	

	určené ochrannými pásmami a v priestoroch, kde už úroveň terénu presahuje výšky určené ochrannými pásmami leteckého pozemného zariadenia, je zakázané umiestňovať stavby a zariadenia nestavebnej povahy bez súhlasu Doprvného úradu. Podrobnosti, viď rozhodnutie Leteckého úradu SR č.j.: 313-477-OP/2001-2116
Plochy s evidovanými stabilizovanými a potenciálnymi zosuvmi	sú plochami vyžadujúcimi zvláštnu ochranu (§12 Vyhl. 55/2001 Z.z.), podmienkou povolenia výstavby alebo rekonštrukcie budov na takýchto územiach je podmienené kvalifikovaným inžiniersko-geologickým posúdením, so stanovenými podmienkami pre výstavbu. Na plochách s aktívnymi zosuvmi je akákoľvek výstavba vylúčená.
Plochy s výskytom stredného a vysokého radónového rizika	Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika posúdiť podľa zákona 355/2007 Z.z. V stavbách určených pre bývanie alebo trvalý pobyt osôb objemová aktivita Rn vo vnútornom ovzduší neprekračovala úroveň 300Bq/m <sup>3</sup> v priemere za celý kalendárny rok. (§131, zák. 87/2018 Z.z.). Výstavba na území s vysokým radónovým rizikom sa vylučuje.
Inundačné územia	Výstavba obmedzená v zmysle §20 zák. 7/2010 Z.z. Navrhovaná výstavba sa až do realizácie účinných protipovodňových opatrení vylučuje

#### C.I. Zoznam verejnoprospešných stavieb a ich plochy

č. VPS	plocha pre	umiestnenie plochy
I	nadstavba MŠ	existujúca MŠ v časti Zdoba
II	stavby obslužných a prístupových komunikácií vrátane sietí TI a verejných parkovísk	celá obec
III	stavby verejných peších komunikácií a cyklotrás	rôzne v celej obci
IV	rozšírenie cintorína a verejná zeleň	cintorín v Bysteri
V	rekonštrukcia hrádze a dobudovanie pravostrannej hrádze na rieke Torysa v časti Zdoba	Zdoba
VI	stavby 22 kV vedení	Zdoba - na Farskom, Fizeše, Byster - Nižné lúky
VII	stavby distribučných transformátorov 22/0,4kV č. TS6-Byster a TS6 Zdoba	TS6 a TS7 Zdoba, TS6 Byster
VIII	stavby zásobných a prívodných vodovodných potrubí	Zdoba ul. ku Fizešom, Byster pri bytovke,
IX	stavby zberačov kanalizačnej siete a nadväzujúcich uličných stôk	celá obec
X	stavba ČOV	Byster, západne od priemyselného areálu
XI	stavby zberného dvora a kompostoviska	Pukanec
XII	stavby odvodňovacích rigolov	severne od Fizešov,
XIII	stavby rozšírenia STL rozvodov plynu	celá obec
VPS podľa ÚPN VÚC	1.4. Peáž ciest R2 a R4	západne od obce na pozemkoch NDS

#### C.J. URČENIE, PRE KTORÉ ČASŤI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ ÚPN Z

ÚPN Z nie je potrebné obstarat' pre žiadnu časť obce Sady nad Torysou

#### C.k. SCHÉMA ZÁVÄZNEJ ČASŤI A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Súčasťou záväznej časti je schéma, označená ako výkres č. 8