

## Príloha č.1 VZN obce Bajerovce č. ../2018

# ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE BAJEROVCE

## Čl. 1 ZÁKLADNÉ USTANOVENIA

Závazná časť územného plánu obce vymedzuje :

- rozsah platnosti územného plánu
- regulatívy funkčného a priestorového usporiadania a využitia územia
- zoznam verejnoprospešných stavieb vrátane vymedzenia pozemkov pre vybrané verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie
- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásiem, chránených území a stavebných uzáver
- potrebu obstarania územných plánov zón
- záverečné ustanovenia.

Územný plán je spracovaný v zmysle zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov a podľa vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

## Čl. 2 PLATNOSŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU

Územný plán obce Bajerovce platí na území obce Bajerovce okres Sabinov, ktoré je tvorené katastrálnym územím Bajerovce.

Územný plán nadobúda platnosť na základe jeho schválenia obecným zastupiteľstvom, záväzná časť nadobúda účinnosť pätnástym dňom od zverejnenia všeobecne záväzného nariadenia obce, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu, na úradnej tabuli obce na minimálne 30 dní.

## Čl. 3 ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE

Územie obce sa delí na základné štrukturálne jednotky – funkčné plochy. Funkčné plochy sú priestorovo vymedzené jednotky s rovnakou funkciou a stavebnou štruktúrou. Sú pospájané komunikačným systémom a technickou infraštruktúrou.

Základné funkčné plochy v obci sú nasledovné:

- **plochy bývania** - viacfunkčné plochy s prevahou bývania v rodinných domoch - zaberajú prevažnú časť zastavaného územia obce mimo iných funkčných plôch
- **plochy občianskej vybavenosti** – plochy s prevládajúcou občianskou vybavenosťou
- **zmiešané (polyfunkčné) územie bývania a občianskej vybavenosti**
- **plochy poľnohospodárstva, priemyselnej výroby a skladov** na ploche bývalého hospodárskeho dvora
- **športové plochy** na ploche futbalového areálu a maloplošných ihrísk v bývalej škôlke,
- **plochy rekreácie a cestovného ruchu** v lokalitách Ostrý hrb a Pod Suchou
- **sústava verejnej a krajinnej zelene** - tvoria ju plochy rekreačnej, hospodárskej, sprievodnej, líniovej a ochrannej zelene tvoriacej kostru ekologickej stability lokálneho územného systému ekologickej stability.

Ostatné plochy tvoria územie pôdohospodárskych činností, sú to plochy poľnohospodárstva a lesného hospodárstva.

Obec sa bude rozvíjať formou kompaktného sídla využívaním medzier v súčasnej zástavbe a výstavbou nových ulíc na okraji záhrad súčasnej zástavby na južnom okraji obce.

Centrum obce tvorí zástavba v okolí dvoch miestnych komunikácií po oboch stranách Ľubotínky od Obecného úradu a gréckokatolíckeho kostola po kultúrny dom. Rozvoj občianskej vybavenosti tu bude tvorený rekonštrukciou a rozširovaním existujúcich objektov a dostavbou objektov pre chýbajúce druhy služieb vrátane prestavby alebo náhrady pôvodných rodinných domov na polyfunkčné objekty. Prestavbou Obecného úradu a rekonštrukciou pôvodnej školy získa obec priestory pre záujmovú činnosť, vybudovaná bude nová samostatná hasičská zbrojnica. Centrum bude dotvorené úpravou verejných priestranstiev, základom ktorej bude skvalitnenie peších plôch, výstavba parkoviska a parkové úpravy plôch zelene.

Obytná zóna sa bude rozvíjať najmä výstavbou v nových lokalitách na okrajoch obce. Ucelenejšie plochy pre výstavbu sú vymedzené na jej južnom okraji formou novej paralelnej ulice. Na ostatnom území budú postupne zastavované voľné preluky v existujúcej zástavbe a nadmerné záhrady.

Pre vytvorenie podmienok na rozvoj podnikateľských aktivít bude slúžiť pôvodný areál poľnohospodárskeho družstva a vybudovanie ďalšej farmy na severovýchodnom okraji obce, v rámci ktorej by boli vytvorené aj podmienky na agroturistiku.

Existujúca športová zóna (futbalové ihrisko) bude doplnená maloplošnými ihriskami a ďalšími ihriskami rozmiestnenými na ostatnom území obce. Nový športový rekreačný areál, zameraný na zimné športy, bude vybudovaný v lokalite Ostrý hrb.

Novou rozvojovou funkciou obce má byť rekreačná funkcia. Prvotnou rekreačnou zónou v obci je areál medzi obcou a agroturistickou farmou obsahujúcou aj malú vodnú nádrž. Samostatná chatová oblasť bude na úpätí Levočských vrchov v lokalite Pod Suchou.

#### **ČI.4**

### **URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH**

Pre výstavbu na jednotlivých funkčných plochách na území obce Bajerovce sú v územnom pláne stanovené záväzné regulatívy, obsahujúce určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia. Základným regulatívom je funkčné využitie plochy, ktoré je znázornené vo výkresoch č.2 a č.3 vo výkresovej časti územného plánu príslušnou farbou a štruktúrou plochy alebo jej ohraničenia (vysvetlenie je v legende výkresov). Záväzné regulatívy pre využitie takto určených plôch sú stanovené nasledovne:

#### **1/ PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI**

- a) hlavné funkcie: zariadenia pre uspokojovanie potrieb obyvateľstva poskytovaním maloobchodných, stravovacích, ubytovacích, obchodných, školských, zdravotníckych, sociálnych, kultúrnych alebo administratívnych služieb, ktoré musia mať väčšinový podiel vo využití podlažných plôch stavieb na jednotlivých pozemkoch.
- b) doplnkové funkcie k hlavnej funkcii: bývanie umiestnené najmä v horných podlažiach alebo zadných traktoch budov, fotovoltické zariadenia a elektrárne len na strechách objektov, parky a parkovo upravené plochy zelene
- c) neprípustné funkcie: priemyselné a poľnohospodárske výrobné zariadenia okrem výrobných služieb, veľkoobchodné sklady, zariadenia na zneškodňovanie odpadov.
- d) ostatné podmienky: Objekty môžu byť polyfunkčné, môžu obsahovať byty a malé výrobné prevádzky súvisiace so zariadením občianskej vybavenosti, neprodukujúce hluk, zápach a nebezpečný odpad. Odporúča sa integrácia zariadení.

Stavby môžu byť maximálne trojpodlažné, zástavba samostatne stojacimi objektmi alebo skupinová, zastavanosť pozemku budovami do 50%, sadové úpravy areálovej zelene, spevnené plochy dláždené. Parkovanie zamestnancov a návštevníkov riešené na pozemku

objektu alebo verejnom parkovisku dostatočnej kapacity a v primeranej dostupnosti. Garáže pre byty vstavané alebo podstavané pod objektmi.

Uličný priestor pri miestnych komunikáciách kategórie MO 7,5 musí mať šírku minimálne 8,5 m a kategórie MO 6,5 minimálne 7,5 m. Uličný priestor komunikácií kategórie D1- obytná zóna musí mať šírku minimálne 4,5 m pri jednosmernej a 6,5 m pri obojsmernej premávke.

## **2/ PLOCHY BÝVANIA**

a) hlavné funkcie: bývanie v rodinných domoch

b) doplnkové funkcie k hlavnej funkcii: prechodné ubytovanie /penzióny/, maloobchod a služby, malokapacitné zdravotnícke a predškolské zariadenia, fotovoltické zariadenia a elektrárne len na strechách objektov. Stavby s doplnkovou funkciou nesmú svojim objemom prevýšiť stavbu s hlavnou funkciou,

c) neprípustné funkcie: priemyselné a poľnohospodárske výrobné areály, stavebné dvory, dopravné areály, sklady, športové areály, administratívne budovy, zariadenia na zneškodňovanie odpadov.

d) ostatné podmienky: objekty môžu byť jednoúčelové alebo polyfunkčné, v nich alebo na ich pozemkoch môžu byť umiestnené maloobchodné jednotky a zariadenia služieb, výrobné prevádzky remeselného charakteru do 3 zamestnancov, nenáročné na zásobovanie, neprodukuje hluk, zápach a nebezpečný odpad. Poľnohospodárska výroba je možná v rozsahu samozásobovania.

Stavby môžu byť maximálne dvojpodlažné s využitím podkrovím. Zástavba je samostatne stojacimi alebo radovými objektmi, zastavanosť pozemku budovami do 30%. Parkovanie musí byť riešené na pozemku jednotlivých domov v počte odstavných miest minimálne zhodnom s počtom stanoveným podľa príslušnej STN.

Uličný priestor pri miestnych komunikáciách kategórie MO 7,5 musí mať šírku minimálne 8,5 m a kategórie MO 6,5 minimálne 7,5 m. Uličný priestor komunikácií kategórie D1- obytná zóna musí mať šírku minimálne 4,5 m pri jednosmernej a 6,5 m pri obojsmernej premávke.

## **3/ ZMIEŠANÉ (POLYFUNKČNÉ) PLOCHY BÝVANIE A OBČIANSKA VYBAVENOSŤ**

Na plochách so zmiešanými funkciami majú byť zastúpené hlavné funkcie v rozsahu minimálne 30 % formou podielu na objeme budovy alebo využití pozemku, možné je aj monofunkčné využitie jednou z hlavných funkcií.

a) hlavné funkcie: bývanie v rodinných domoch, rekreačné objekty individuálnej rekreácie, penzióny do 12 lôžok

b) doplnkové funkcie: zariadenia pre uspokojovanie potrieb obyvateľstva poskytovaním maloobchodných, stravovacích a športových služieb, športové areály, fotovoltické zariadenia a elektrárne len na strechách objektov, parky a parkovo upravené plochy zelene

c) neprípustné funkcie: veľkoobchodné sklady, služby pre motoristov, dopravné areály a zariadenia na zneškodňovanie odpadov.

d) ostatné podmienky: objekty môžu byť polyfunkčné, môžu obsahovať byty a malé výrobné prevádzky súvisiace so zariadením občianskej vybavenosti, neprodukuje hluk, zápach a nebezpečný odpad. Odporúča sa integrácia zariadení.

Stavby môžu byť maximálne trojpodlažné, zástavba samostatne stojacimi objektmi alebo skupinová, zastavanosť pozemku budovami do 50%, sadové úpravy areálovej zelene, spevnené plochy dláždené. Parkovanie zamestnancov a návštevníkov riešené na pozemku objektu alebo verejnom parkovisku dostatočnej kapacity a v primeranej dostupnosti. Garáže pre byty v rámci pozemku stavby, vstavané alebo podstavané pod objektmi.

Uličný priestor pri miestnych komunikáciách kategórie MO 7,5 musí mať šírku minimálne 8,5 m a kategórie MO 6,5 minimálne 7,5 m. Uličný priestor komunikácií kategórie D1- obytná zóna musí mať šírku minimálne 4,5 m pri jednosmernej a 6,5 m pri obojsmernej premávke.

#### **4/ PLOCHY VÝROBY, SKLADOV A TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY**

Plochy výroby a skladov sú určené pre výrobné areály priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, veľkoobchodné sklady a výrobné služby. Plochy technickej infraštruktúry sú areály prevažne nadzemných technologických objektov zabezpečujúcich funkciu a prevádzku inžinierskych sietí.

##### **4.1/ Plochy poľnohospodárskej výroby**

- a) hlavné funkcie: zariadenia a areály, poľnohospodárskej
- b) doplnková funkcia k hlavnej funkcii: sklady, služby a maloobchodný predaj, energetické zariadenia, bývanie len vo forme služobných bytov alebo ubytovní v priestoroch spĺňajúcich hygienické požiadavky, najmä vo vstupných areáloch
- c) neprípustné funkcie: rekreácia, školské, športové a zdravotnícke prevádzky s výnimkou podnikových zariadení
- d) ostatné podmienky: Zástavba halová. V rámci vstupných areálov administratívne budovy riešené ako dominanty, parkovacie plochy pre zamestnancov a parkové úpravy. Vnútroareálové komunikácie musia byť spevnené, nezastavané plochy využité na vnútroareálovú zeleň. Zastavanosť pozemku budovami do 50%. Vnútroareálové plochy musia byť upravené ako spevnené alebo zelené plochy.

##### **4.2/ Plochy výroby, skladov a technickej infraštruktúry**

- a) hlavné funkcie: priemyselná a remeselná výroba, výrobné služby, skladovanie, špecifické areály technických zariadení umiestnené podľa technických požiadaviek na ich funkciu.
- b) doplnkové funkcie k hlavnej funkcii: administratívne prevádzky, energetické zariadenia, služobné byty alebo ubytovacie zariadenia na plochách mimo ochranné pásma,
- c) neprípustné funkcie: v prípade, že ide o zariadenia s pásmom hygienickej ochrany, nesmú byť na ploche týchto zariadení a v ich ochranných pásmach obytné, zdravotnícke, školské a stravovacie zariadenia.
- d) ostatné podmienky: Budovy najviac dvojpodlažné s podkrovím. Vnútroareálové plochy musia byť upravené ako spevnené alebo zelené plochy. Parkovanie riešené v areáli.

#### **5/ PLOCHY ŠPORTU**

- a) hlavné funkcie: športovo-rekreačná – maloplošné a veľkoplošné ihriská a športoviská, slúžiace neorganizovanej a organizovanej telovýchove, ihriská, haly a štadióny so základným vybavením
- b) doplnková funkcia k hlavnej funkcii: nevýrobné služby a bývanie (služobné byty, prechodné ubytovanie), fotovoltaické zariadenia a elektrárne len na strechách objektov.
- c) neprípustné funkcie: priemyselná a poľnohospodárska výroba a skladovanie, dopravné areály, zariadenia na zneškodňovanie odpadov.
- d) ostatné podmienky: Zástavba samostatne stojacimi objektmi s vlastnými areálmi alebo jednotlivé areály športovísk bez objektov. Objekty max. dvojpodlažné alebo dvojpodlažné s podkrovím. Nezastavané plochy sadovo upravené. V rámci areálu musia byť riešené dostatočné parkovacie plochy pre návštevníkov jednotlivých zariadení, ozelenené vysokou zeleňou.

#### **6/ PLOCHY REKREÁCIE A CESTOVNÉHO RUCHU**

- a) hlavné funkcie: rekreačná, základná rekreačná vybavenosť– rekreačné zariadenia a areály s rekreačnými, športovými, ubytovacími a stravovacími službami, prechodné ubytovanie, chaty, chalupy, objekty na individuálnu rekreáciu

b) doplnková funkcia k hlavnej funkcii: služby a bývanie /služobné byty/ v rozsahu maximálne 1/3 podlažnej plochy objektu, športové areály, parky, fotovoltické zariadenia a elektrárne len na strechách objektov

c) neprípustné funkcie: priemyselná a poľnohospodárska výroba, skladovanie, dopravné areály, zariadenia na zneškodňovanie odpadov.

d) ostatné podmienky: Zástavba samostatne stojacimi objektmi s vlastnými areálmi, alebo jednotlivé areály alebo zariadenia bez objektov. Zastavanosť pozemkov nadzemnými objektmi maximálne 20%. Objekty max. dvojpodlažné alebo dvojpodlažné s podkrovím. Nezastavané plochy upravené krajinárskou zeleňou. V rámci areálov musia byť riešené dostatočné parkovacie plochy pre návštevníkov jednotlivých zariadení, ozelenené vysokou zeleňou.

Na plochách do 30 m od potoka Ľubotínka výstavba len drobných a jednoduchých stavieb.

## **7/ PLOCHY ZELENE**

### **7.1/ Súkromná zeleň (sady, záhrady, obytná zeleň)**

a) hlavné funkcie: rekreačná, poľnohospodárska malovýroba pre samozásobovanie

b) doplnková funkcia k hlavnej funkcii: skladovanie poľnohospodárskych plodín, drobných úžitkových zvierat

c) neprípustné funkcie: bývanie, výroba, skladovanie, energetické zariadenia, doprava, odpadové hospodárstvo.

d) ostatné podmienky: plochy bez zástavby trvalými objektmi okrem drobných úžitkových a skladovacích stavieb, zastavanosť pozemkov budovami najviac 10 %.

### **7.2/ Verejná zeleň**

a) hlavné funkcie: parky, parkovo upravené plochy

b) doplnková funkcia k hlavnej funkcii: rekreácia, detské ihriská, maloplošné športoviská,

c) neprípustné funkcie: bývanie, výroba, skladovanie, energetické zariadenia, doprava, odpadové hospodárstvo.

d) ostatné podmienky: plochy bez zástavby trvalými objektmi okrem drobných stavieb, súvisiacich s rekreačným alebo športovým využitím plochy, zastavanosť pozemkov budovami najviac 10 %.

### **7.3/ Krajinná zeleň**

a) hlavné funkcie: nelesná prírodná, ochranná alebo hospodárska zeleň – porasty strom a krov

b) doplnková funkcia k hlavnej funkcii: rekreácia a šport, vodozádržná, ekologická

c) neprípustné funkcie: bývanie, výroba, skladovanie, energetické zariadenia, doprava, odpadové hospodárstvo.

d) ostatné podmienky: Plochy bez zástavby trvalými objektmi okrem stavieb súvisiacich s hospodárskym, rekreačným alebo športovým využitím plochy, zastavanosť pozemkov budovami najviac 2 %.

### **7.4/ Cintorín - kultová zeleň**

a) hlavné funkcie: pohrebisko

b) doplnková funkcia k hlavnej funkcii: pohrebné služby, park

c) neprípustné funkcie: všetky druhy objektov okrem budov pre prevádzku pohrebných služieb.

d) ostatné podmienky: Jednopodlažné stavby so šikmou strechou, architektonicky náročne riešené, so sadovými úpravami celého areálu, dláždené vonkajšie spevnené plochy. Zastavanosť pozemku budovami objektmi max.5%, podiel plôch zelene minimálne 25%. Parkovanie návštevníkov riešené v areáli alebo verejnom parkovisku dostatočnej kapacity a v primeranej dostupnosti.

## **8/ OSTATNÉ PLOCHY**

### **8.1/ Vodné plochy**

- a) hlavné funkcie: vodné toky a nádrže, nezastavané plochy s vodohospodárskou funkciou
- b) doplnková funkcia k hlavnej funkcii: športovo - rekreačná, hospodárska (rybárstvo, chov vodnej hydiny)
- c) neprípustné funkcie: priemyselná výroba, skladovanie, dopravné areály, zariadenia na zneškodňovanie odpadov.
- d) ostatné podmienky: Na vodných tokoch je zakázaná výstavba objektov, ktoré znemožňujú migráciu rýb a vodných živočíchov a plavbu malých športových plavidiel.

### **8.2/ Orná pôda**

- a) hlavné funkcie: poľnohospodárska rastlinná výroba
- b) doplnková funkcia k hlavnej funkcii: dočasné skladovanie poľnohospodárskych produktov
- c) neprípustné funkcie: výstavba budov okrem dočasných objektov slúžiacich poľnohospodárskej výrobe, fotovoltické zariadenia a elektrárne, skládkovanie odpadov.
- d) ostatné podmienky: Plochy bez zástavby trvalými objektmi, prípustné je prechodné umiestnenie s poľnohospodárskou výrobou súvisiacich dočasných objektov (stohy a iné formy sezónneho skladovania, strážne búdky a pod.).

### **8.3/ Trvalé trávne porasty (lúky a pasienky)**

- a) hlavné funkcie: poľnohospodárska pestovateľská a chovateľská činnosť veľkovýrobného alebo malovýrobného charakteru
- b) doplnkové funkcie k hlavnej funkcii: dočasné skladovanie poľnohospodárskych produktov a ustajnenie hospodárskych zvierat
- c) neprípustné funkcie: výstavba budov okrem dočasných objektov slúžiacich poľnohospodárskej výrobe, fotovoltické zariadenia a elektrárne, skládkovanie odpadov.
- d) ostatné podmienky: Plochy bez zástavby trvalými objektmi, prípustné je prechodné umiestnenie s poľnohospodárskou výrobou súvisiacich dočasných objektov (stohy a iné formy sezónneho skladovania, strážne búdky, oplôtky, ohrady, košiare a pod.).

### **8.4/ Lesy**

- a) hlavné funkcie: hospodárska
- b) doplnková funkcia k hlavnej funkcii: rekreácia a šport
- c) neprípustné funkcie: bývanie, priemyselná výroba, skladovanie, energetické zariadenia, doprava, odpadové hospodárstvo.
- d) ostatné podmienky: plochy bez zástavby trvalými objektmi okrem stavieb, súvisiacich s hospodárskym, rekreačným alebo športovým využitím plochy, zastavanosť pozemkov najviac 5 %.

## **ČI.5**

### **ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

#### **A, Automobilové komunikácie**

Nadradenú cestnú sieť na území obce tvorí cesta III. triedy 5334 Torysa - Plavnica. Táto komunikácia a miestne komunikácie pozdĺž potoka Ľubotínka tvoria Základný komunikačný systém /ZÁKOS/ obce. Zabezpečujú prevedenie dopravy cez územie sídla a pripojenie miestnej obslužnej dopravy na regionálne cesty.

Ostatné automobilové komunikácie tvoria obslužný komunikačný systém zabezpečujúci dopravnú obsluhu všetkých objektov a pozemkov na území obce. Sú to komunikácie triedy C3-MO 6,5/30 až 7,5/40 a ukludnené komunikácie kategórie D1 - obytná zóna s návrhovou rýchlosťou max. 20 km/hod a šírkou 4 až 6 m.

Mimo zastavané územie obce ako prístup do chatových a športových areálov budú slúžiť spevnené účelové komunikácie.

**B, Hromadnú osobnú dopravu** budú zabezpečovať prímestské autobusové linky regionálnej dopravy. Trasy liniek budú vedené po ceste III. triedy. Pre zastávky umiestnené pri tejto ceste je potrebné vybudovať zastávkové niky s prístreškami a spevnené nástupištia.

### **C, Cyklistická doprava**

Cyklistická doprava môže využívať všetky verejné automobilové komunikácie v súlade s pravidlami cestnej premávky a po vyznačených cyklistických trasách aj účelové komunikácie. Po ceste III. triedy vedie značená cykloturistická trasa.

V obci a jej katastri bude budovaná trasa medzinárodnej cyklomagistrály EuroVelo 11. V smere od Krásnej Lúky bude vybudovaná samostatná cyklistická cestička v kategórii D2 3/30 po navrhovanú miestnu komunikáciu vedúcu nad areálom amfiteátra. Odtiaľ povedie cyklomagistrála po miestnych komunikáciách na východný okraj obce, odkiaľ bude pokračovať po účelových cestách pozdĺž Ľubotínky a Trnkového potoka na horské sedlo Oblysov na hranici katastra obce Šambron. Na tento účel je potrebné dotknuté účelové cesty prebudovať na spevnené cesty s bezprašným krytom (obaľované kamenivo, cestný betón).

Ďalšie cyklistické trasy sú navrhnuté ako dopravné aj cykloturistické trasy. Dopravný význam bude mať najmä cyklistická trasa vedúca po účelovej komunikácii vedúcej údolím Ľubotínky do obce Vislanka a z nej ku železničnej zastávke Ďurková a ceste I. triedy č.68 v úseku horského prechodu Pusté Pole. Cykloturistický význam budú mať cyklotrasy vedúce z obce do rekreačnej oblasti Pod Suchou a z nej do Levočských vrchov a obce Šambron. Ďalšie miestne cykloturistické okruhy je možné vyznačiť po existujúcich lesných cestách. Lokálne cyklistické trasy sú navrhnuté aj v rekreačnej zóne Ostrý hrb. Tieto cyklistické komunikácie môžu byť obojsmerné aj jednosmerné, kategórie D2 3/30 alebo D2 1,5/30. Podľa významu a frekvencie môžu mať cyklistické cestičky povrch mlatový, zo zhutnenej štrkodrvy alebo spevnený bezprašný (dlažba, penetrovaný makadam, obaľované kamenivo).

Cyklistické cestičky musia byť odvodnené. Priepusty a mostíky majú byť z prírodných materiálov (drevo, prírodný kameň) alebo nimi majú byť obložené. Cyklistické trasy treba vybaviť orientačným a informačným systémom.

**D, Pešie komunikácie a plochy** na území sídla budú tvoriť samostatný komunikačný systém. Jeho centrom bude pešia plocha vytvorená v centre obce v priestore medzi Obecným úradom, hasičskou zbrojnicou a gr.-kat. kostolom. Pešie chodníky budú vybudované najmä pozdĺž ciest základného komunikačného systému, prednostne pozdĺž cesty III. triedy.

Pešie chodníky pozdĺž miestnych komunikácií budú prevažne jednostranné, majú mať šírku min.1,5 m a dláždený povrch. V uliciach kategórie D1 – obytná zóna samostatné chodníky budované nemusia byť.

Rekreačné pešie trasy budú vedené nezastavaným územím, plochami verejnej a krajinej zelene a lesmi. Majú byť vedené v samostatných trasách, môžu však využívať účelové komunikácie. Majú byť vybavené drobnou architektúrou /lavičky, prístrešky/ a orientačným a informačným systémom. Hlavné rekreačné pešie trasy budú v západnej časti katastra, v nadväznosti na rekreačný areál.

**E, Statická doprava** zahŕňa odstavné plochy, parkoviská a garáže pre motorové vozidlá. Zariadenia statickej dopravy sa umiestňujú v obytnej, výrobnjej aj rekreačnej zóne. V obytnej zóne sa môžu umiestňovať všetky druhy garáží pre osobné motorové vozidlá. Odstavné plochy a garáže musia mať kapacitu zodpovedajúcu stupňu motorizácie min.1:2,5. Parkovacie stánie pre obytnú zástavbu je potrebné riešiť na pozemkoch jednotlivých objektov. Parkovacie miesta pre osobné automobily musia byť súčasťou areálov občianskej vybavenosti a výrobných areálov. Časť parkovacích miest v autokempingu je potrebné vybaviť dobíjajúcim zariadením pre elektromobily.

Parkoviská pre nákladné automobily a autobusy sa môžu umiestňovať len vo výrobnjej a skladovacej zóne.

## **F, Zásobovanie vodou**

Obec Bajerovce bude zásobovaná vodou z navrhovaného obecného vodovodu s prípadným prepojením na zdroje Prešovského skupinového vodovodu.

Vodovodná sieť v obci bude vybudovaná potrubím minimálneho priemeru DN 100. Trasy navrhovaných vodovodných potrubí budú vedené v zelených pásoch alebo chodníkoch.

## **G, Odkanalizovanie**

Obec Bajerovce bude odkanalizovaná splaškovou verejnou kanalizáciou, e privádzajúcej vody do čistiarne odpadových vôd na východnom okraji obce. Stoky budú priemeru min. DN 300, kruhové, plastové, vedené v zelených pásoch alebo v komunikáciách. Recipientom vyčistených odpadových vôd bude potok Ľubotínka.

## **H, Povrchové vody**

Pre ochranu zastavaných plôch pred povrchovými vodami budú podľa potreby budované záchytné priekopy a úpravy miestnych tokov. Pre ochranu územia obce pred prívalovými vodami budú nad obcou vybudované poldre a malé vodné nádrže, ktoré môžu mať viacúčelové využitie (rekreácia, zdroj úžitkovej vody, chov rýb).

## **I, Zásobovanie elektrickou energiou**

Sídlo bude zásobované el. energiou z 22 kV el. prípojných vedení z kmeňovej linky, vedenej okolo obce, a distribučných trafostaníc. Sieť trafostaníc bude postupne posilňovaná podľa potreby. NN rozvodná sieť bude v zastavanom území budovaná ako káblová.

Dodávka elektrickej energie môže byť posilnená miestnymi zdrojmi elektrickej energie z malých kogeneračných tepelných jednotiek a fotovoltických zdrojov.

## **J, Zásobovanie plynom**

Obec bude zásobovaná zemným plynom z navrhovaného stredotlakového plynovodu z regulačnej stanice plynu Krivany. V zastavanom území bude prevádzkovaná stredotlaková plynová sieť s prevádzkovým tlakom do 0,3 MPa. Trasy navrhovaných plynovodov budú vedené v zelených pásoch alebo chodníkoch pozdĺž miestnych komunikácií.

## **K, Telekomunikačné rozvody**

Obec Bajerovce je napojená na jednotnú telekomunikačnú sieť z automatickej telefónnej ústredne v Sabinove. Telefónne vedenia sú ukončené v účastníckych rozvádzačoch, kde cez káblové závesy sú riešené vzdušné prípojky pre jednotlivých užívateľov. Po zámene vzdušných rozvodov v obci za optické káblové FTTH budú takto zamenené aj vzdušné prípojky ku objektom.

Na zabezpečenie šírenia televízneho signálu je možné vybudovať káblový televízny rozvod uložený v zemi.

## **ČI.6**

### **ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE**

Ako významné kultúrnohistorické stavby je na území obce potrebné chrániť nasledujúce stavby:

- prístennú kaplnku sv. Jozafáta na pozemku p.č. 513 (č. ÚZPF 11971/1).
- gréckokatolícky farský chrám sv. Michala archanjela
- pravoslávny chrám sv. proroka Eliáša



V zastavanom území obce je potrebné chrániť kompozičnú dominantnosť chrámu sv. Michala archanjela v centre obce. Je potrebné rešpektovať zásady ochrany evidovanej archeologickej lokality v centre obce.

V rámci ochrany prírodných zdrojov je nutné chrániť biotopy európskeho a národného významu stanovené orgánmi ochrany prírody. Prírodnú rezerváciu Valalská voda treba chrániť najmä nevykonávaním činností, ktoré by ovplyvnili hydrologický režim územia, ÚEV Valalská voda najmä zabezpečením ochrany predmetu a integrity územia. Predmetom ochrany CHVÚ Levočské vrchy sú životné podmienky pre vtáctvo, uvedené vo vyhláske o vyhlásení CHVÚ.

Na území obce Bajerovce nesmú byť umiestnené prevádzky, ktoré by prekračovali prípustné limity znečisťovania ovzdušia, vody a pôdy a hlučnosťou ohrozovali okolie nad prípustnú mieru.

Na vykurovanie, varenie a ohrev teplej vody sa bude využívať biomasa, zemný plyn alebo obnoviteľné zdroje energie.

Na zastavanom území obce nie je prípustné skladovať odpady s výnimkou regulovaných skládok stavebného odpadu I. triedy. Živočíšne exkrementy je možné skladovať len v pevných, najmä poľných hnojiskách, s vyriešeným spôsobom zachytávania močovky, mimo pásmo ochrany vodných zdrojov I. a II. stupňa. V zóne výroby a skladov je dovolené kompostovanie biologického odpadu. Tuhý komunálny odpad bude vyvážať zmluvný partner na regionálnu skládku, vyseparovaný odpad na ďalšie spracovanie. Tekuté odpady budú likvidované v ČOV Torysa, po vybudovaní v ČOV Bajerovce. Nebezpečný odpad bude odstraňovaný oprávnenou organizáciou.

Pre zabezpečenie trvale udržateľného rozvoja bude etapovite budovaný územný systém ekologickej stability ktorého základom je kostra ekologickej stability, ktorú tvoria biokoridory a biocentrá. Biokoridormi sú pásové štruktúry verejnej a krajinnej zelene, biocentrá sú väčšie a významnejšie plochy zelene v priesečníkoch biokoridorov. Hlavné biokoridory vedú v lesných porastoch a krajinnej zeleni v južnej časti katastra a pozdĺž potoka Ľubotínka. Hlavné lokálne biocentrum a regionálne biocentrá sú v plochách lesných porastov v severnej a západnej časti katastra.

Pre náhradnú výsadbu drevín sú určené plochy verejnej zelene na území obce.

## ČI.7

### ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

#### Ovzdušie

Prevažujúcim palivom používaným v obci sú pevné palivá, preto pre zabezpečenie čistoty ovzdušia je dôležité obec plynofikovať. Po plynofikácii bude hlavným palivom v obci zemný plyn, spotrebiče budú zaradené medzi malé zdroje znečistenia ovzdušia. Žiaduce je rozvíjať využívanie obnoviteľných zdrojov energie ako sú biomasa, slnečná energia a tepelné čerpadlá. Vykurovanie, varenie a príprava teplej úžitkovej vody v existujúcej aj navrhovanej zástavbe bude decentralizovaným systémom.

#### Voda

Pre zásobovanie obyvateľstva zdravotne zabezpečenou pitnou vodou je potrebné v obci vybudovať rozvod pitnej vody, pre zabezpečenie čistoty povrchových a spodných vôd splaškovú kanalizáciu a čistiareň odpadových vôd. Studne pri rodinných domoch môžu slúžiť ako zdroj úžitkovej vody.

Kanalizácia v obci je budovaná len pre splaškové vody. Dažďové vody budú odvádzané povrchovo sústavou odvodňovacích rigolov a priekop do miestnych tokov. Systém odvádzania vôd však musí byť doplnený o prvky jej akumulácie a recyklácie tak, aby vznikol ucelený systém hospodárenia s vodou.

## Odpady

Všetky rodinné domy a zariadenia občianskej vybavenosti budú vybavené 110 l zbernými nádobami na zmiešaný, a samostatnými nádobami alebo vrecami na separovaný odpad. Vývoz domového a separovaného zabezpečí zmluvný vývozca v súlade so schváleným všeobecne záväzným nariadením o odpadoch. Tekuté odpady budú výhľadovo odvedené verejnou kanalizáciou do ČOV, do doby jej vybudovania do nepriepustných žump vyvázaných do ČOV Torysa. Biologické odpady, najmä odpady zo zelene, budú recikulované kompostovaním. Kompostovisko a zberný dvor budú vybudované pri areáli futbalového ihriska.

Je potrebné odstrániť existujúce divoké skládky odpadu na celom území obce a predchádzať ich vzniku umiestňovaním kontajnerov na veľkorozmerný odpad. Nakladanie s odpadmi sa bude riadiť aktuálnym programom odpadového hospodárstva obce.

## Zeleň

Základnou zložkou zelene v zastavanom území obce bude okrasná, obytná a úžitková zeleň na pozemkoch rodinných domov.

V rámci úprav verejných priestranstiev a areálov občianskej vybavenosti budú dotvorené a udržiavané malé parkovo upravené plochy. Pri výsadbe verejnej zelene treba uprednostňovať domáce druhy drevín a krovín, ktoré sú ekologicky a esteticky vhodnejšie a vyžadujú menšiu starostlivosť a náklady na údržbu ako cudzokrajné rastliny.

Na zriaďovanie plôch verejnej zelene je potrebné využiť aj formu náhradnej výsadby za výrub drevín a zásahy do významných biotopov podľa zákona o ochrane prírody. Na tento účel musí Obecný úrad zabezpečiť vypracovanie projektov sadových úprav verejných priestranstiev alebo realizácie návrhov na vytváranie prvkov územného systému ekologickej stability. Pre náhradnú výsadbu drevín sú určené plochy verejnej zelene a sprievodnej líniovej zelene biokoridoru Ľubotínky na území obce.

## **Čl.8**

### **VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE**

Zastavané územie obce zahŕňa plochy zastavané v dobe spracovania územného plánu a plochy územným plánom určené na zastavanie. Vymedzenie hranice zastavaného územia je vyznačené v grafickej časti územného plánu vo výkresoch č. 2 a č.3.

## **Čl.9**

### **VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ**

5.1 Na území obce sú chránenými časťami krajiny:

- Chránené vtáčie územie SKCHVU 051 Levočské vrchy
- Prírodná rezervácia Valalská voda s rozlohou 14,43 ha so 4. stupňom ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny, s vymedzeným ochranným pásmom s 3. stupňom ochrany v šírke 100 m okolo vonkajšej hranice prírodnej rezervácie.
- Územie európskeho významu SKUEV 0933 Valalská voda.

5.2 Na území obce Bajerovce sú stanovené nasledujúce pásma hygienickej ochrany:

- pásmo hygienickej ochrany cintorína 50 m
- ochranné pásmo poľnohospodárskeho dvora v šírke 100 m od hranice areálu
- ochranné pásmo ČOV 50 m (vznikne po výstavbe ČOV).

V týchto pásmach nesmú byť objekty obytné, školské a zdravotnícke, a zdroje pitnej vody.

Na území obce sú ochranné pásma inžinierskych sietí vyplývajúce zo všeobecne platných predpisov /zákonov, vyhlášky, STN, odborové normy, technické prepisy/:

- a) ochranné pásmo 110 kV VVN el. vedenia v šírke 20 m od krajného vodiča
- b) ochranné pásmo 22 kV VN el. vedenia v šírke 10 m od krajného vodiča
- c) ochranné pásmo diaľkových káblov v šírke 2 m
- d) ochranné pásmo cesty III. triedy 20 m mimo územie obce, vymedzené dopravnými značkami začiatok a koniec obce
- e) ochranné pásmo lesa 50 m od okraja lesných pozemkov
- f) ochranné pásmo potoka Ľubotínka v šírke 10 m a ostatných vodných tokov v šírke 5 m od brehovej čiary.

5.3 Dopravný úrad je dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať Dopravný úrad o súhlas pri stavbách a zariadeniach:

- stavby alebo zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom
- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré prečnievajú 100 m 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.

5.4 Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom svahových deformácií je potrebné posúdiť a overiť inžinierskogeologickým prieskumom. Územia s výskytom aktívnych svahových deformácií nie sú vhodné pre stavebné účely.

Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného a vysokého radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č.528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarovania z prírodného žiarenia.

## **ČI.10**

### **PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY**

4.1 Verejnoprospešné stavby sú stavby obecného /verejného/ záujmu, slúžiace širokej verejnosti a nevyhnutné pre zabezpečenie potrebných životných podmienok obyvateľov. Podľa zákona musia vyplývať z riešenia územného plánu a musia byť v rámci neho schválené.

Vzhľadom na ich vymedzenie verejnoprospešnými stavbami sú najmä stavby inžinierskych sietí, nekomerčných objektov občianskej vybavenosti a zriaďovanie verejnej a izolačnej zelene. Na základe riešenia rozvoja obce územným plánom sú v obci Bajerovce navrhované tieto verejnoprospešné stavby:

#### **4.3 Zoznam plôch pre verejnoprospešné stavby:**

##### **A, Stavby verejnej občianskej vybavenosti**

1. Plocha pre objekt pre sociálne a komunitné činnosti
2. Plocha kultúrneho domu (turistická ubytovňa)
3. Plocha obecného úradu
4. Plocha pre dom smútku
5. Plocha pre areál obecných služieb
6. Plocha pre detské ihrisko

7. Plocha pre hasičskú zbrojnicu
8. Plochy verejných priestranstiev
9. Plocha pre kompostovisko
10. Plocha pre lyžiarsky areál (investícia obce)
11. Plocha futbalového ihriska, tribúna a šatne
12. Plocha pre oddychovú zónu (investícia obce)
13. Plocha pre autocamping (investícia obce)

#### **B, Dopravné stavby**

1. Plocha cesty III. triedy
2. Plocha chodníkov pri ceste III. triedy
3. Plochy parkovísk pri cintoríne
4. Plochy verejných parkovísk
5. Plochy existujúcich miestnych komunikácií
6. Plochy pre nové miestne komunikácie
7. Plochy autobusových zastávok
8. Plochy pre cyklistické trasy
9. Plochy pre turistické trasy
10. Plochy pre cyklistickú cestičku
11. Plochy pre lávky cez potok Ľubotínka
12. Plocha pre účelovú komunikáciu do oddychovej zóny
13. Plocha pre účelovú komunikáciu k ČOV
14. Plochy pre mosty
15. Plocha pre účelovú komunikáciu do rekreačnej zóny
16. Plocha pre účelovú komunikáciu okolo potoka Ľubotínka
17. Plocha pre účelovú komunikáciu okolo Trnkového potoka
18. Plochy pre chodníky pri miestnych komunikáciách

#### **C, Stavby technickej infraštruktúry**

1. Plochy pre trafostanice (investícia obce)
2. Plochy pre prívodné VN vedenia (investícia obce)
3. Plochy pre inžinierske siete pre novo navrhovanú výstavbu podľa ÚPN
4. Plochy pre viacúčelové vodné plochy a poldre
5. Plochy pre protipovodňové opatrenia - prehrádzky, poldre, zasakovacie pásy
6. Plocha pre ČOV
7. Plochy pre splaškovú kanalizáciu
8. Plocha pre vodárenský zdroj
9. Plochy pre verejný vodovod
10. Plocha pre vodojem.

**4.4** Na území obce Bajerovce sa nevymedzujú plochy pre vykonanie asanácií.

### **Čl.11**

#### **POTREBA OBSTARANIA ÚZEMNÝCH PLÁNOV ZÓNY**

Územné plány zón alebo urbanistické štúdie sa odporúča spracovať pre novo budované rekreačné a športové areály Ostrý hrb a Pod Suchou.

**Čl.12**  
**ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

**A, Stavby verejnej občianskej vybavenosti**

1. Objekt pre sociálne a komunitné činnosti
2. Kultúrny dom (turistická ubytovňa)
3. Obecný úrad
4. Dom smútku
5. Areál obecných služieb
6. Detské ihrisko
7. Hasičská zbrojnica
8. Verejné priestranstvá
9. Kompostovisko
10. Lyžiarsky areál (investícia obce)
11. Futbalový areál
12. Oddychová zóna (investícia obce)
13. Autocamping (investícia obce)

**B, Dopravné stavby**

1. Cesta III. triedy
2. Chodníky pri ceste III. triedy
3. Parkoviská pri cintoríne
4. Verejné parkoviská
5. Miestne komunikácie - existujúce
6. Miestne komunikácie - navrhované
7. Autobusové zastávky
8. Cyklistické trasy
9. Turistické trasy
10. Cyklistická cestička
11. Lávky cez potok Ľubotínka
12. Účelová komunikácia do oddychovej zóny
13. Účelová komunikácia k ČOV
14. Mosty
15. Účelová komunikácia do rekreačnej zóny
16. Účelová komunikácia okolo potoka Ľubotínka
17. Účelová komunikácia okolo Trnkového potoka (Eurovelo 11)
18. Chodníky pri miestnych komunikáciách

**C, Stavby technickej infraštruktúry**

1. Trafostanica (investícia obce)
2. Prívodné VN vedenia (investícia obce)
3. Inžinierske siete pre novo navrhovanú výstavbu podľa ÚPN
4. Viacúčelové vodné plochy a poldre
5. Protipovodňové opatrenia - prehrádzky, poldre, zasakovacie pásy
6. ČOV
7. Splašková kanalizácia
8. Vodárenský zdroj - obecný vodovod
9. Verejný vodovod
10. Vodojem

**ČI.13**  
**SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb, ktorá znázorňuje umiestnenie vymedzených verejnoprospešných stavieb a funkčných plôch na území obce, je prílohou tejto záväznej časti územného plánu.

**ČI.14**  
**ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

Uvedené záväzné regulatívy územného plánu obce Bajerovce sa musia uplatňovať pri:

- spracovaní následných územnoplánovacích podkladov, územnoplánovacích dokumentácií a projektov stavieb na území obce
- pri vydávaní záväzných stanovísk k investičnej činnosti na území obce
- pri určovaní podmienok pre výstavbu pri územnom a stavebnom konaní
- pri vydávaní stanovísk k podnikateľským zámerom právnických a fyzických osôb.