

Ing. arch. Ľubomír Polák - autorizovaný architekt

---

08001 Prešov, Októbrová 44; ateliér: Prešov, Požiarnická 17, tel. 0907128516  
e-mail: ubopolak@orangemail.sk

Spoločný územný plán obcí  
Lemešany, Janovík, Bretejovce, Seniakovce  
Záväzná časť  
po zmenách a doplnkoch č. 2/2018 ÚPN-O Lemešany  
Príloha VZN

Schvalujúci orgán:

Obecné zastupiteľstvo obce Lemešany

Číslo uznesenia a dátum schválenia:

15/2022 ..... 15. 12. 2022

Meno, priezvisko a podpis oprávnenej osoby:

Ing. Marko Bučko, starosta obce

September 2022

## OBSAH

*Uvedené sú len regulatívy, v ktorých dochádza k zmene*

- I. Vymedzenie riešeného územia.
- II. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
- III. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia
- IV. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie
- V. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území
- VI. Návrh plôch na verejnoprospešné stavby
- VII. Časti obce, na ktoré je potrebné spracovať územné plány zón
- VIII. Zoznam verejnoprospešných stavieb

## LEGENDA ROZLIŠENIA TEXTU

Text ponechaný (platnej záväznej časti po ZaD č.1)

*Text vypustený*

*Text doplnený v ZaD č.2/2018 ÚPN-O*

## I. Vymedzenie riešeného územia.

1. Obec sa bude v návrhovom období do roku 2035 rozvíjať vo svojom katastrálnom území predovšetkým na zastavanom území obce (ďalej len "ZÚO"), ktoré pozostáva:

1.2 z navrhovaných úprav hranice ZÚO podľa tohto ÚPNO, ktoré zahŕňajú

1.2.1 v Lemešanoch

Na severe obce o lokalitu Povrasky - konkrétne o pozemky vymedzené jednoduchým projektom pozemkových úprav (JPPÚ) plochu ohraničenú z juhu návrhom zastavaného územia podľa ÚPNO a existujúcim zastavaným územím, zo severu až severovýchodu ochranným pásmom ZVN), o úpravu križovatky ciest I/20 - III/3445 kvôli zabezpečeniu vyhovujúceho dopravného napojenia najväčšej rozvojovej lokality bývania RD Povrasky, ale tiež súčasného jadrového územia obce Lemešany kapacitnou obslužnou miestnou komunikáciou (MK), o okrajový pozemok pre výstavbu RD medzi existujúcou zástavbou a cestou 3445.

Na severovýchode o plochu budúceho kompostoviska, spolu s existujúcim areálom fy Hammer a príslušným úsekom starej drienovskej cesty, ako aj o p.č.192/5 s existujúcim RD.

Na západe obce v lokalitách Pánske zeme, Južne od družstva a Na chabžanskom chotári o plochy medzi návrhom ÚPNO a orientačne hranicou zosuvných území v zmysle grafickej časti ZaD č.1; tiež o pozemky vymedzené JPPÚ.

Na východe obce o lokalitu Čaturky v zmysle grafickej časti ZaD č.1, čo predstavuje pás územia široký 30-70m od lokality pri terajšej rómskej osade po cestu pri chabžanskom kaštieli, o lokalitu Medzi jarkami; tiež o areál navrhovanej obecnej ČOV Lemešany pri Chabžianskom kanáli medzi OP diaľnice a BP VTL plynovodu.

V severnej časti katastra o lokalitu Pod Kolovou a o novonavrhovaný futbalový areál.

V navrhovanej lokalite kompostoviska a funkčných plôch vyššej obč. vybavenosti (okolo fy Hammer) vytvára samostatné zastavané územie.

Hranica nesmie prekročiť hranicu záplavového územia (bude vyhlásené).

Ďalej sa ruší návrh rozšírenia zastavaného územia o lokalitu č. 4 Rómska osada. V týchto miestach sa zachováva hranica súčasná.

Návrh hranice zastavaného územia obce je zdokumentovaný v grafickej časti ÚPNO, v.č. 2.

## II. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

2. v oblasti usporiadania územia

2.6 funkcie športu rozvíjať v areáloch existujúcich ihrísk v jednotlivých obciach; na severnom okraji katastra Lemešany umožniť vznik nového športového areálu, s futbalovým ihriskom a príslušným zázemím (šatne, tribúna).

4. v oblasti zachovania kultúrnohistorických hodnôt

4.1 pre ochranu kultúrneho dedičstva:

4.1.1 chrániť kultúrnu pamiatku 1262/0 Socha Jána Nepomuckého pri kostole v Chabžanoch,

4.1.2 chrániť archeologické lokality a akúkoľvek stavebnú a inžiniersku činnosť na nich konzultovať s Pamiatkovým úradom v Prešove. V lokalitách 10-Povrasky, 11-12 b.j. a č.13-Čaturky zabezpečiť pred vydaním stavebných povolení predstihový archeologický prieskum v rozsahu podľa platnej legislatívy

4.1.3 chrániť ako miestnu pamätihodnosť objekt kaštieľa v Chabžanoch, parc. č. 172 a 173 KN-C k.ú. Chabžany

4.1.1 Chrániť a udržiavať národné kultúrne pamiatky (NKP) evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky (ÚZPF SR) v registri nehnuteľných NKP; v obci Lemešany (k.ú. Lemešany a k.ú.

Chabžany):

- Kostol a cintorín prikostolný (rim. kat. sv. Martina), č. ÚZPF: 1221/1-2, parcela KN-C č. 330 k.ú. Lemešany.

- Kaštieľ, č. ÚZPF: 12080/1, parcely KN-C č. 172,173 k.ú. Chabžany

- Socha na pilieri (sv. Ján Nepomúcky), č. ÚZPF: 1261/1-2, parcela KN-C č. 1 k.ú. Chabžany

Na ploche a v okolí NKP je nevyhnutné dodržať ustanovenia § 31 a § 27 ods. 2 zákona č. 49/2002 Z.z.

o ochrane pamiatkového fondu (pamiatkový zákon). Podľa § 27 ods. 2 tohto zákona v bezprostrednom okolí nehnuteľnej kultúrnej pamiatky nemožno vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky. Bezprostredné okolie nehnuteľnej kultúrnej pamiatky je priestor v okruhu 10 m od nehnuteľnej kultúrnej pamiatky; táto vzdialenosť sa počíta od obvodového pláňa stavby ak nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou je stavba, alebo od hranice pozemku ak je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou aj pozemok.

4.1.2 Byť pripravení, že pri investičnej činnosti v riešenom území možno predpokladať archeologické nálezy, zvlášť v lokalitách, ktoré určil Krajský pamiatkový úrad (KPÚ) Prešov na základe evidovaných archeologických

lokality:

- historické jadro obce - územie s predpokladanými archeologickými nálezmi z obdobia stredoveku až novoveku (1. písomná zmienka o obci k roku 1289)
- poloha SZ od intravilánu obce (v literatúre ako poloha „Pri rozvodke“, Horčice) - sídlisko z mladšej doby kamennej (bukovohorská kultúra), mladšej doby bronzovej, doby rímskej a včasného stredoveku (9.-10. st.)

Ojedinelé a bližšie nelokalizované nálezy:

- bližšie nelokalizovaný depot bronzových predmetov z mladšej doby bronzovej
- pri stavbe cesty pred 1. svetovou vojnou zachytený avarský hrob

Lemešany – miestna časť Chabžany

- historické jadro obce - územie s predpokladanými archeologickými nálezmi z obdobia stredoveku až novoveku (1. písomná zmienka o obci k roku 1330)
- terasa Torusy (poloha Čutorka) – sídlisko z mladšej doby bronzovej až staršej doby železnej
- bližšie nelokalizované nálezy z doby rímskej

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

- 4.1.3 zabezpečiť vykonanie predstihového archeologického výzkumu pred vydaním stavebného povolenia na lokalite v severnej časti katastra ("Pod Kolovou") ako návrh novej funkcie využitia plochy pre nezávadnú výrobu

7. v oblasti bytovej výstavby

výstavbu nových RD umožňovať len v lokalitách, ktoré sú súčasťou návrhu ÚPN určené pre túto funkciu a vo voľných prelukách existujúcej zástavby

Lemešany:

lokality č. 1 Pri ZŠ I

lokality č. 2 Pri ZŠ II

lokality č. 3 Pri ZŠ III

lokality č. 5 Pánske zeme v juhozápadnej časti Lemešian

lokality č. 6 Južne od družstva

lokality č. 7 Pri Chabžanskom kostole

lokality č. 8 Pri kaštieli

lokality č. 9 Na chabžianskom chotári

lokality č. 10 Povrasky

lokality č. 11 12 RD

lokality č. 12 Družstvo - výstavba bude možná až po ukončení všetkých aktívnych hospodárskych činností na tejto ploche

lokality č. 13 Čaturky

lokality č. 14 Školská bytovka

lokality č. 15 Bytovky – preluka

preluky a okrajové lokality naväzujúce na zastavané územie v Lemešianoch

### III. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia:

3. v oblasti dopravného vybavenia územia

3.9 zriadiť cyklistickú trasu v úseku Lemešany - priemyselný park; umožniť výstavbu cyklotrasy Eurovelo11

3.11 zabezpečiť kapacitne vyhovujúce dopravné napojenie najväčšej navrhovanej lokality bývania RD Povrasky, ale tiež súčasného jadrového územia obce Lemešany (s bytovými domami, s celoobecnou obč. vybavenosťou), kde existujúca sieť miestnych komunikácií má množstvo bodových i líniových dopravných závad; riešiť úpravu križovatky ciest I/20 - III/3445, s vypojením hlavnej obslužnej miestnej komunikácie (MK).

3.12 riešiť doplnenie chýbajúcich úsekov chodníka pozdĺž cesty I/20 od križovatky s cestou III/3445 smerom do centra, a tiež výstavbu chodníka k novému futbalovému areálu.

4. v oblasti technického vybavenia územia (technická infraštruktúra) (výkr. č. 4)

4.3 v časti vodné hospodárstvo v oddieli ochrana územia pred povodňami

4.3.5 riešiť opatrenia na zadržanie povrchového odtoku v území tak, aby odtok do recipientu po realizácii navrhovanej zástavby nebol zvýšený oproti pôvodnému stavu a aby nebola zhoršená kvalita vody (ust. §36 ods.13 zák.

- č. 364/2004 Z.z. o vodách a pož. NV SR č. 269/2010 Z.z.), to zn. so zabezpečením zachytávania plávajúcich látok.
- 4.3.6 Do doby vyhlásenia rozsahu inundačného územia toku Torysa v zmysle §20 zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami rešpektovať ako medznú hranicu zástavby hladinu Q100-ročnej veľkej vody podľa Mapy povodňového ohrozenia (MPO) resp. mapy povodňového rizika (MPR), ktoré spracoval SVP š.p. V lokalite zmeny 18 „SV okraj katastra – kompostovisko“ umožniť výstavbu iba pri splnení nasledovných podmienok:
- bude zabezpečená protipovodňová ochrana zariadenia na prietok Q<sub>100</sub>;
  - budú vykonané opatrenia na spevnenie vybudovaného násypu v rámci jestvujúceho inundačného priestoru vodného toku Torysa z hľadiska jeho stability - jednak vo vzťahu k vodnému toku, jednak z hľadiska prevádzky zariadenia
  - zariadenie bude situované v takej vzdialenosti od jestvujúcej brehovej čiary vodného toku Torysa, aby bol zachovaný voľný nezastavaný manipulačný pás pre výkon správy a údržby toku (min. 10 m), ako aj pre brehovú a sprievodnú zeleň toku o minimálnej šírke 30 m (z dôvodu ochrany prírody a tvorby krajiny, keďže tu ide o nadregionálny biokoridor).
- 4.4 v časti vodné hospodárstvo v oddieli vodovod
- 4.4.4 Z prevádzkového hľadiska riešiť napojenie obce Lemešany na VS Starina - Košice napojením privádzacieho potrubia priamo na potrubie DN 1000 mm v k.ú. Drienov, kde sú zabezpečené tlakové pomery v potrubí HST (cca 385,00 m n.m. - kóta dna vo vodojeme Medzianky); týmto riešením zabezpečiť distribúciu pitnej vody gravitačne do vodojemu v k.ú. Lemešany (kóta dna 283,00 m n.m.).
- 4.5 v časti vodné hospodárstvo v oddieli kanalizácia
- 4.5.2 z dôvodu nevyjasnených organizačno-kompetenčných a finančných otázok spojených s výstavbou spoločnej ČOV v k.ú. Seniakovce riešiť vybudovanie obecnej ČOV v najväčšej z obcí - v Lemešanoch.

#### IV. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

1. Problematika je čiastočne zachytená v bode číslo 3 a okrem toho je potrebné:
- 1.3 Vývoz odpadov riadiť podľa programu odpadového hospodárstva obce; v súvislosti s tým pokračovať so separovaným zberom zameraným na využitie druhotných surovín a minimalizáciu komunálneho odpadu odvázaného na skládku. Na tieto účely vybudovať v obci Lemešany zberný dvor s využitím už vymedzených priestorov; na zhodnocovanie bioodpadu vybudovať kompostovisko na sanovanej ploche, zdevastovanej vývozom stavebného odpadu (medzi Torysou a diaľnicou D1), min.30m od hranice vodného toku pripravovaného na vyhlásenie za Územie európskeho významu (ÚEV) Dolný tok Torysy sústavy Natura 2000, s kapacitou do 5000t/rok.
- 1.5 Elimináciu radónového rizika zabezpečiť základnými stavebno-technickými prostriedkami - izoláciou proti zemnej vlhkosti; predmetné územie totiž patrí do kategórie nízkeho a stredného R<sub>n</sub>-rizika

#### V. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

1. Pri realizácii investičných zámerov v riešenom území musia byť dodržané obmedzenia vyplývajúce z rešpektovania nasledujúcich ochranných pásiem:
- 1.1 ochranné pásmo cintorínov je 50 m je potrebné vymedziť individuálne: OP cintorína Chabžany je 10 m; OP cintorína Lemešany sa nevymedzuje s ohľadom na zámer riešiť budúcu výstavbu bytov pre Rómov využitím príľahlej plochy medzi rómskymi bytovkami a oplotením cintorína pre nedostatok iných disponibilných plôch.
- 1.2 ochranné pásmo toku Torysy zodpovedá vymedzenej hranici biokoridoru; pozemok vodného toku bude Územím európskeho významu (ÚEV) Dolný tok Torysy, s 2. stupňom územnej ochrany v zmysle zákona č. 24/2006 o posudzovaní vplyvov na ŽP
- 1.3 ochranné pásmo pre miestne potoky a chabžanský kanál je 6 5 m od brehovej čiary,
- 1.4 ochranné pásmo elektrického vedenia zvlášť vysokého napätia 400 kV je 25 m od krajného vodiča na každú stranu (pás šírky 60 m)
- 1.11 ochranné pásmo VTL plynovodu je 8 m, bezpečnostné pásmo 50 m; umiestnenie zariadení s nesúvisiacou prevádzkou vnútri týchto pásiem umožniť iba na základe výnimky udelenej vlastníkom-správcom plynovodu a za podmienok ním stanovených.
- 1.16 cestné OP v súlade s § 11 ods. 1 zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov (cestný zákon) na ochranu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií a premávky na nich mimo zastavaného územia podľa platného ÚPN-O:  
pre jednotlivé druhy a kategórie týchto komunikácií určuje šírku OP vykonávací predpis, a to pri diaľniciach a cestách vyšších tried v rozsahu 50 až 100 metrov od osi príľahlého jazdného pásu, pri cestách nižších tried a miestnych komunikáciách 15 až 25 metrov od osi vozovky, nad a pod pozemnou komunikáciou; umiestnenie

*zariadení s nesúvisiacou prevádzkou vnútri týchto ochranných pásiem umožniť iba na základe výnimky udelenej vlastníkom-správcom komunikácie a za podmienok ním stanovených.*

2. Ochranné pásma navrhované:

2.2 PHO obecnej ČOV Lemešany je 100 m (v zmysle STN 75 6401)

### **VIII. Zoznam verejnoprospešných stavieb**

2. v oblasti cestnej dopravy

2.1 zastávky autobusov na ceste I/20,

2.4 chodníky v zastavanom území pozdĺž ciest I/20, III/3445 a pozdĺž hlavných miestnych komunikácií, resp. chodníky na prepojenie zastavaných území: obytných zón s funkciou bývania a zariadení obč. vybavenosti.

2.5 výstavba cyklotrasy Eurovelo11 prechádzajúcej riešeným územím

3. v oblasti technického vybavenia územia (technická infraštruktúra)

3.1.3 výstavba nových trafostaníc, VN-prípojok a NN-rozvodov, náhrada vzdušných vedení NN a VN zemným káblom

3.4 v časti vodné hospodárstvo v oddiele vodovod

3.4.3 napojenie obce Lemešany na VS Starina - Košice od Drienova

3.5 v časti vodné hospodárstvo v oddieli kanalizácia

3.5.2 výstavba obecnej ČOV Lemešany