



Zadanie pre Územný plán zóny
„Krásne sady Mlynica“
Návrh

A/ Identifikačné údaje

Orgán územného plánovania	Obec Mlynica
Obstarávateľ	Obec Mlynica
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD	Ing. arch. Vladimír Debnár, reg. Min. D,V a RR SR č.294
Názov zadávacieho dokumentu	Zadanie pre Územný plán zóny „ Krásne sady Mlynica“
Katastrálne územie	Mlynica
Kód obce	523747
Kód okresu	706 – okres Poprad
Kód kraja	07 – prešovský kraj
Spracovateľ návrhu Zadania	Ing. arch. Vladimír Debnár Urban Planning s.r.o. Ul. Na vyhliadke 8, 080 05 Prešov

B/ Obsah Zadania pre Územný plán zóny „Krásne sady Mlynica“

Kapitola	Str.
1. Dôvody na obstaranie územného plánu zóny	4
2. Určenie vstupných cieľov rozvoja, celkového rozvoja územia, ktoré sa má riešiť	4
3. Vymedzenie riešeného územia	4
4. Požiadavky vyplývajúce z územného plánu obce na riešené územie vrátane záväznej časti	5
5. Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k obci z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia	9
6. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz	9
7. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície	9
8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie	10
9. Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov	10
10. Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia	11
11. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a požiarnej ochrany	11
12. Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia	12
13. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb	12
14. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie	13
15. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby	13
16. Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť	13
17. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie ÚPN Z	13
18. Príloha č.1 – Vymedzenie riešeného územia	16

1. Dôvody na obstaranie Územného plánu zóny „Krásne sady Mlynica“

Obec Mlynica ako orgán územného plánovania obstarala na základe uznesenia obecného zastupiteľstva č.8/2015 zo dňa 03.09.2015 Územný plán obce Mlynica - Zmeny a doplnky č.1/2016.

Predmetom riešenia zmien a doplnkov územného plánu obce bolo doplnenie polyfunkčnej plochy ekologickej poľnohospodárskej výroby a bývania vrátane funkčných plôch občianskeho vybavenia, dopravného a technického vybavenia územia a zmena regulatívov záväznej časti územného plánu obce, týkajúcich sa riešenej časti územia obce Mlynica. Územný plán obce Mlynica - Zmeny a doplnky č.1/2016 bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva Mlynica uznesením č. 3/2016 zo dňa 19.05.2016.

Dôvodom obstarania Územného plánu zóny „Krásne sady Mlynica“ (ďalej len ÚPN Z Krásne sady Mlynica) je povinnosť orgánu územného plánovania obstarat' Územný plán zóny zmysle regulatívu C.10.1 Územného plánu obce Mlynica - v znení zmien a doplnkov, ktorý znie:

„Územný plán zóny je potrebné vypracovať a schváliť pre nasledovné sektory:

sektory 24; 25, 26, 28,30,31 (polyfunkčné plochy ekologickej poľnohospodárskej výroby a bývania; plocha občianskeho vybavenia; povodie Novolesnianskeho potoka). Územnoplánovacím podkladom pre ÚPN Z musí byť spracovaná architektonicko – krajinárska štúdia riešeného územia.“

Podkladom na spracovanie návrhu Zadania pre ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ sú :

- ÚPN obce Mlynica v znení neskorších zmien a doplnkov
- Architektonicko-krajinárska štúdia „Mlynica, časť Krásne sady“
- Prieskumy a rozboru riešeného územia,

2. Určenie vstupných cieľov celkového rozvoja územia, ktoré sa má riešiť

2.1. Hlavný cieľ celkového rozvoja územia:

Hlavným cieľom celkového rozvoja územia, vymedzenom Územným plánom obce Mlynica v znení zmien a doplnkov, je vytvorenie špecifickej zóny ekologickej poľnohospodárskej výroby a bývania v rodinných domoch, uplatňujúcej na poľnohospodárskej pôde permakultúrne princípy hospodárenia, ktoré umožňujú dosiahnuť harmonické spojenie prírody a ľudí poskytujúce potraviny, energiu, bývanie a ďalšie potreby udržateľnou cestou v súlade s inteligentným dizajnom prírody.

2.2. Špecifické ciele rozvoja územia:

Špecifickými cieľmi rozvoja riešeného územia sú:

- hmotovo – priestorová štruktúra zóny, zohľadňujúca permakultúrne princípy hospodárenia na jednotlivých pozemkoch, ktorých výmera je cca 1 ha
- permakultúrne záhrady na pozemkoch, vytvorených v projekte pozemkových úprav
- zlepšenie kvality prostredia a jeho krajinnej identity v ochrannom pásme TANAP-u

3. Vymedzenie riešeného územia zóny „ Krásne sady Mlynica“

3.1: Vymedzenie riešeného územia a jeho charakteristika :

Riešené územie zóny „Krásne sady Mlynica“ je definované plochou sektorov 24, 25, 26, 28, 30 riešených v ÚPN obce Mlynica - Zmeny a doplnky č.1/2016. Výmera riešeného územia zóny je 73,92 ha.

- Sektor 24** - Južná časť územia o rozlohe **42,88 ha**. Územie je vymedzené cestou III/3093 Mlynica – Nová Lesná a hranicou povodia Novolesnianskeho potoka.
V sektore 24 sú riešené funkčné zložky poľnohospodárskej výroby a bývania.
- Sektor 25**- Sektor v severovýchodnej časti, ohraničený bermou Novolesnianskeho potoka a hranicou lesa o rozlohe **2,69 ha**.
V sektore 25 sú riešené funkčné zložky poľnohospodárskej výroby a bývania.
- Sektor 26**- Územie pasienkov a lúk v severnej časti územia ohraničené lesom, z juhozápadnej strany s miernym svahom zvažujúcim sa na sever a otvoreným výhľadom na krajinu o rozlohe **16,95 ha**.
V sektore 26 sú riešené funkčné zložky poľnohospodárskej výroby a bývania
- Sektor 28** - Plocha ohraničená prístupovou cestou III/3093 Mlynica – Nová Lesná a navrhovanou miestnou komunikáciou pri vstupe do sektora 24, o rozlohe **0,91ha**.
V sektore 28 je riešená funkčná zložka občianskeho vybavenia - stavby pre administratívu, maloobchod, krátkodobé pobyty, výrobné a nevýrobné služby, technické vybavenie a statickú dopravu .
- Sektor 30**- Územie povodia Novolesnianskeho potoka o rozlohe **10,49 ha**. So svojimi mokradami tvorí významný biokoridor ako ekostabilizačný prvok v riešenom území, s možnosťou umiestnenia umelej vodnej nádrže, peších komunikácií a prvkov drobnej architektúry.

3.2 Identifikácia vlastníkov regulovaných pozemkov v riešenom území

V riešenom území zóny Krásne sady Mlynica bude identifikácia vlastníkov regulovaných pozemkov známa po zápise projektu pozemkových úprav do katastra nehnuteľnosti. Stav v KN v čase spracovania návrhu Zadania pre ÚPN Z Krásne sady Mlynica nie je pre účel prerokovania návrhu ÚPN Z podľa §23 ods.3

4. Požiadavky vyplývajúce z Územného plánu obce Mlynica v znení zmien a doplnkov

Z Územného plánu obce Mlynica v znení zmien a doplnkov , schváleného uznesením Obecného zastupiteľstva Mlynica č. 3/2016 zo dňa 19.05.2016, vyplývajú pre návrh ÚPN Z Krásne sady Mlynica nasledovné požiadavky:

- 4.1 Riešené územie zóny „Krásne sady Mlynica“ chápať ako obytné územie *s prevahou plôch pre ekologickú poľnohospodársku výrobu vo vysoko produktívnych trvalo udržateľných záhradách a ovocných sadoch, s plochami pre bývanie v roztrúsenej zástavbe trvaloudržateľných rodinných domov, vymedzené sektormi 24,25,26 a plochami pre zariadenia občianskeho vybavenia v sektoroch 27,28.*
- 4.2 Sektory 30 a 31 chápať ako *nezastavateľné územia, ktoré nie je možné zastavať vôbec alebo je možné možné zastavať výnimočne za zvláštnych podmienok, stanovených všeobecne záväznými predpismi v územnoplánovacej dokumentácii.* Ide o územie krajinej, špeciálnej, ochrannej a sídelnej zelene, plochy poľnohospodársky využívanéj pôdy s nevyhnutnými objektami pre správu a prevádzkovanie územia a objektami drobnej architektúry. Okrem spomenutých funkcií nie je možné v *nezastavateľnom* území umiestňovať akúkoľvek inú funkciu.

Ako *nezastavateľné* územia sú v ÚPN-O Mlynica v znení zmien a doplnkov navrhované (alebo akceptované existujúce):

- Les
- Plochy lúk a pasienkov
- Orná pôda bez súhlasu s perspektívnym záberom PP na stavebné zámery
- Plochy špeciálnej zelene (cintorín)
- Plochy záhrad
- Nelesná stromová a krovinná vegetácia
- Verejná zeleň

- Ekotonová zóna 20 m od hranice lesa
- Plochy ekologickej formy hospodárenia s koeficientom zastavanosti do 0,05 v sektoroch 24,25,26.

4.3 Regulatívy funkčného využitia pre jednotlivé sektory

24	Optimálne	➤ plochy ekologickej poľnohospodárskej výroby na PP ➤ plochy bývania s pozemkami pre RD s priemernou výmerou min.1 ha/pozemok ➤ plochy pozemných komunikácií ➤ plochy peších komunikácií ➤ vodné plochy pre zadržiavanie dažďovej vody ➤ plochy zelene
	Nepripustné	➤ plochy občianskeho vybavenia ➤ plochy priemyselnej výroby ➤ plochy rekreačných areálov
	Iné obmedzenie	➤ ochranné pásmo vedenia VN 22 kV ➤ ochranné pásmo cesty III/3093 ➤ minimalizácia zásahov do plôch prírodných biotopov
25	Optimálne	➤ plochy ekologickej poľnohospodárskej výroby na PP ➤ plochy bývania s pozemkami pre RD s priemernou výmerou min.1 ha/pozemok ➤ plochy pozemných komunikácií ➤ plochy peších komunikácií ➤ vodné plochy pre zadržiavanie dažďovej vody ➤ plochy zelene
	Nepripustné	➤ plochy vyššieho občianskeho vybavenia ➤ plochy priemyselnej výroby ➤ plochy rekreačných areálov
	Iné obmedzenie	➤ ochranné pásmo kanalizačného zberača ➤ voľná bezzásahová ekotonová zóna 20 m od hranice lesného pozemku ➤ minimalizácia zásahov do plôch prírodných biotopov
26	Optimálne	➤ plochy ekologickej poľnohospodárskej výroby na PP ➤ plochy bývania s pozemkami pre RD s priemernou výmerou min.1 ha/pozemok ➤ plochy pozemných komunikácií vozidlových ➤ plochy peších komunikácií ➤ vodné plochy pre zadržiavanie dažďovej vody ➤ plochy zelene
	Nepripustné	➤ plochy vyššieho občianskeho vybavenia ➤ plochy priemyselnej výroby ➤ plochy rekreačných areálov
	Iné obmedzenie	➤ voľná bezzásahová ekotonová zóna 20 m od hranice lesného pozemku ➤ minimalizácia zásahov do plôch prírodných biotopov
27	Optimálne	➤ plochy občianskeho vybavenia ➤ plochy pozemných komunikácií ➤ plochy peších komunikácií
	Nepripustné	➤ plochy poľnohospodárskej výroby ➤ plochy bývania ➤ plochy rekreačných zariadení
	Iné obmedzenie	➤ voľná bezzásahová ekotonová zóna 20 m od hranice lesného pozemku ➤ ochranné pásmo kanalizačného zberača
28	Optimálne	➤ plochy občianskeho vybavenia ➤ plochy pozemných komunikácií ➤ plochy peších komunikácií
	Nepripustné	➤ plochy poľnohospodárskej výroby ➤ plochy bývania ➤ plochy rekreačných zariadení

	Iné obmedzenie	➤ ochranné pásmo cesty III/3093 ➤ minimalizácia zásahov do plôch prírodných biotopov
29	Optimálne	➤ plocha lesa
	Nepripustné	➤ všetky ostatné funkcie
	Iné obmedzenie	➤ neurčuje sa
30	Optimálne	➤ plocha povodia vodného toku a krajinej zelene ➤ prírodné vodné plochy ➤ technické vybavenie územia ➤ pozemné komunikácie ➤ pešie komunikácie
	Nepripustné	➤ všetky ostatné funkcie
	Iné obmedzenie	➤ minimalizácia zásahov do plôch prírodných biotopov
31	Optimálne	➤ plocha PP – orná pôda; plocha lesa
	Nepripustné	➤ všetky ostatné funkcie
	Iné obmedzenie	➤ neurčuje sa

4.4 Regulatívy pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby

Regulatív	Sektor	Parametre
Maximálna výška objektov	24;25;26 27; 28	➤ Jedno nadzemné podlažie + obytné podkrovia pre rodinné domy ➤ Podmienky orgánu ochrany lesa k umiestneniu stavieb v ochrannom pásme lesa ➤ Dve nadzemné podlažia ➤ Podmienky orgánu ochrany lesa k umiestneniu stavieb v ochrannom pásme lesa

4.5 Koeficient zastavanosti

Regulatív	Sektor	Parametre
Koeficient zastavanosti	24; 25; 26 27;28	- 0,05 - 0,4

4.6 Územný plán obce Mlynica v znení zmien a doplnkov počíta s druhmi a typmi zariadení občianskej vybavenosti v sektore 28 nasledovne:

Sektor 28: Administratíva, maloobchod, nevýrobné služby

4.7 Úsek cesty III/3093 medzi križovatkami ciest III/3079 – III/3093 a III/3080 – III/3093, spájajúci zastavané územia obce Mlynica považovať za peáž miestnej zbernej komunikácie funkčnej triedy B3 kat. MZ 8,5/70.

4.8 V navrhovaných sektoroch 24;25;26;27; realizovať miestnu komunikáciu funkčnej triedy C 2, v kategórii MO 6,5/30, v sektore 24 s jednostranným peším chodníkom šírky 1,5 m, so šírkou uličného priestoru min. 9 m. Účelové komunikácie v sektore 24,26 realizovať v kategórii OU 6,5/30.

4.9 V sektoroch 24, 25, 26, 28 vytvoriť technické podmienky na zásobovanie pitnou vodou z lokálnych odberných miest

4.10 Odpadové vody zo sektora 25 odvádzať do existujúceho kanalizačného zberača DN 600

Z objektov nachádzajúcich sa vo vzdialenosti väčšej ako 100 m od existujúcej verejnej kanalizácie je možné nakladanie s komunálnymi odpadovými vodami riešiť aj individuálnymi systémami alebo inými primeranými systémami.

4.11 Chrániť koridor pre možnú preložku VN vedenia uloženého v zemi na ploche sektora 24.

- 4.12 V sektoroch 24,25,26,28 umiestniť zdroje vody na hasenie požiarov v súlade s § 4 ods.3 písm. c vyhl. MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov
- 4.13 „Pred začatím stavebnej činnosti alebo inej hospodárskej činnosti na evidovanom archeologickom nálezisku je vlastník, správca alebo stavebník povinný podať žiadosť o vyjadrenie k zámeru na Krajský pamiatkový úrad Prešov, ktorý v spolupráci s príslušným stavebným úradom zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk v územnom a stavebnom konaní. Krajský pamiatkový úrad môže rozhodnúť o povinnosti vykonať archeologický výskum aj na mieste stavby alebo inej hospodárskej činnosti, ktoré nie je archeologických nálezov.
Ak sa nález nájde mimo povoleného výskumu, musí to nálezca oznámiť Krajskému pamiatkovému úradu Prešov priamo alebo prostredníctvom obce. Oznámenie o náleze je povinný urobiť nálezca najneskôr na druhý pracovný deň po jeho nájdení. Nález sa musí ponechať bezo zmeny až do obhliadky krajským pamiatkovým úradom alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nálezu. Do obhliadky krajským pamiatkovým úradom je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu.“
- 4.14 Dažďové vody zo spevnených povrchov miestnych komunikácií funkčnej triedy C odvádzať dažďovou kanalizáciou cez odlučovač ropných látok do recipientu. Dažďové vody z miestnych komunikácií funkčnej triedy D a z účelových komunikácií odvádzať systémom cestných rigolov a cez povrch komunikácií do podlažia.
- 4.15 Pri koordinácii funkčného využitia plôch v jednotlivých sektoroch uplatňovať nasledovné zásady ochrany životného prostredia:
- Rešpektovať a nezastavovať ekotónové pásmo o šírke 20 m pozdĺž hraníc s lesom, sady, lúkou, poľným spoločenstvom a tokom v rámci sektorov 25,26,27,
 - Je potrebné zabezpečiť, aby maximálne udržateľné množstvo vody spadnutej na ploche jednotlivých sektorov bolo zachytené pomocou retenčných nádrží, prírodných jazierok, resp. poldroch. Pri vytváraní týchto malých vodných stavieb využívať možnosti terénu a v skladbe využiť prednostne prírodné materiály (štrk, kameň, il, juta, drevo).
 - V prípade realizácie stálej hladiny vodnej plochy mimo prirodzeného vodného toku je potrebné zabezpečiť cirkuláciu a filtráciu vody. Vodné plochy realizovať tak, aby dochádzalo k prirodzenej cirkulácii a neboli potrebné umelé zásahy a náročné technické riešenia. Realizácia vodných elementov má doplniť krajinu v jej prirodzenej podobe. Ich úlohou je podporiť ekostabilizačné opatrenia a druhovú rozmanitosť prostredia.
 - Jazierka, nádrže a iné zariadenia určené na zadržiavanie alebo na akumuláciu vody vrátane suchých nádrží, majú mať maximálnu výšku hrádze 3 m nad základovou líniou.
 - Melioračné zásahy, najmä odvodnenie, závlahy, protierózna ochrana pôd, úpravy pozemkov nesmú presiahnuť plochu 0,18ha na jeden stavebný pozemok.
 - Oplotenie pozemkov uskutočňovať živým plotom s výsadbou stromov, prípadne alej.
 - na pozemkoch nepestovať/nepoužívať/nedržať rastlinné druhy nepôvodné, invázne, expanzívne a rastlinné druhy s inváznym potenciálom. Výsadbou drevín realizovať len autochtónnymi drevinami“.
 - Biologicky rozložiteľný odpad zhodnocovať na lokálnych kompostoviskách na jednotlivých pozemkoch
 - Chov zvierat a dobytky - zvieratá budú umiestnené v samostatnej zóne definovanej v návrhu pozemku v ÚPN Z

Zhodnotenie požiadaviek, vyplývajúcich zo záväznej časti ÚPN obce Mlynica v znení zmien a doplnkov:

- Vzhľadom na výstupy Projektu pozemkových úprav, nie je možné striktné dodržať minimálnu plochu pozemku pre bývanie a poľnohospodársku výrobu o výmere 1 ha. Pre udržanie koncepcie využitia pozemkov je možné akceptovať toleranciu vy výmere pozemkov – 2000 m².
- vo výškovom usporiadaní stavieb rodinných domov je možné akceptovať okrem stavieb s 1NP a obytným podkrovím aj stavby s 2NP bez obytného podkrovia.
- vo výškovom usporiadaní stavieb občianskeho vybavenia v sektore 28 je možné akceptovať stavby s 2 NP a obytným podkrovím.

5. Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k obci Mlynica z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia

Zo širších vzťahov riešeného územia zóny k obci z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia, vyplývajú pre návrh ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ tieto požiadavky:

- riešiť urbanisticko – krajinárske stvárnenie sektorov 24,25,26,28,30 ako integrálnu súčasť regionálneho západno - východného biokoridoru, dokumentovaného v ÚPN VÚC PSK v znení neskorších zmien a doplnkov
- riešiť na pozemkoch v sektore 28 zariadenia občianskeho vybavenia, súvisiace s funkčným využívaním riešeného územia
- dokumentovať sektor 30 ako priestor so zachovaným stavom prírodných prvkov, so stavebnými zásahmi vyplývajúcimi z regulatívov ÚPN obce Mlynica, v znení zmien a doplnkov, s možnosťou umiestnenia umelej vodnej nádrže, peších komunikácií a prvkov drobnej architektúry.
- riešiť bezkolízne dopravné sprístupnenie zóny individuálnou automobilovou dopravou z plánovanej miestnej komunikácie pripojenej na cestu III/3093 a rešpektovať ochranné pásmo cesty III /3093
- riešiť úsek vhodného pešieho prepojenia zóny s obcou Mlynica a s obcou Nová Lesná
- riešiť preložku trasy vedenia VN 22 kV a rešpektovať existujúcu trasu kanalizačného zberača DN 500 pozdĺž vodného toku Novolesnianskeho potoka.

6. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz

Pre návrh ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ nevyplývajú zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz špecifické požiadavky. Zóna bude riešiť na pozemkoch, vytvorených projektom pozemkových úprav optimálny počet rodinných domov (cca 50 RD) v roztrúsenej forme a permakultúrne záhrady, ktoré rozšíria trh so špecifickými pozemkami rodinných domov na území obce Mlynica. Z tohto hľadiska je na riešenie ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ kladená požiadavka na:

- riešenie optimálneho počtu rodinných domov na pozemkoch sektorov 24, 25, 26 pri zohľadnení základných atribútov permakultúrneho hospodárenia a kvalitného obytného prostredia

7. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície

Na tvorbu urbanistickej kompozície v návrhu ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ vyplývajú z výsledkov odborného posúdenia analytickej časti územnoplánovacej dokumentácie a Urbanisticko krajinárskej štúdie nasledovné požiadavky:

- v celkovej urbanistickej kompozícii zóny udržať pôvodný prírodný ráz krajiny
- za ťažisko urbanistickej kompozície považovať priestor vymedzený hlavnou prístupovou komunikáciou, uzatvorený sektorom 28 pri vstupe do zóny a sektorom 27 - areál lesnej pedagogiky, ktorý nie je predmetom riešenia ÚPNZ
- v sektore 28 umiestniť stavby občianskeho vybavenia, max. 2 NP a obytné podkrovie vytvárajúce kompozičnú protiváhu stavbám v sektore 27. Oba sektory považovať za kompozičné uzly ťažiska urbanistickej kompozície.
- v sektoroch 24,25,26 komponovať stavby jednopodlažných rodinných domov s obytným podkrovím a stavby s dvoma nadzemnými podlažiami bez podkrovia s voľnou tvarovou charakteristikou v kompozičných skupinách tak, aby sa strácali v prírodnom prostredí
- v urbanistickom riešení priestorového usporiadania pozemkov neurčovať stavebnú čiaru

- sektor 30 riešiť ako priestor so zachovaným stavom prírodných prvkov, so stavebnými zásahmi vyplývajúcimi z regulatívov ÚPN obce Mlynica, v znení zmien a doplnkov s možnosťou umiestnenia umelej vodnej nádrže, peších komunikácií a prvkov drobnej architektúry.

8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie

Návrh ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ si nevyžaduje bezprostredné obnovy, prestavby a asanácie stavieb na území navrhovaných pozemkov rodinných domov a občianskeho vybavenia. Špecifickou požiadavkou je riešenie demontáže časti liniek vedení VN 22 kV a ich uloženia do zeme vo vymedzenom koridore mimo ochranné pásmo cesty III/3093.

9. Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov

V riešenom území sú pre návrh ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ požadované nasledovné regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov:

- určenie parcelácie rodinných domov s presným počtom pozemkov rodinných domov, vyplývajúcich z projektu pozemkových úprav
- určenie pozemkov pre prístupové komunikácie a technické vybavenie územia
- určenie funkčnej triedy a kategórie prístupových komunikácií
- určenie šírkových parametrov peších komunikácií
- určenie parametrov a zásad kompozície a umiestňovania vzrastlej zelene na pozemkoch rodinných domov, na pozemkoch občianskeho vybavenia a na pozemkoch uličných koridorov
- určenie krajínovotvorných prvkov a ich charakteristík (spôsob a druhy výsadby, umiestnenie vetrolamov, charakter vodozádržných prvkov a pod.)
- určenie zásad polohy rodinných domov a doplnkových stavieb k rodinným domom na jednotlivých pozemkoch
- rešpektovanie koeficientu zastavanosti pozemkov rodinných domov - 0,05 v sektoroch 24,25,26 a koeficientu zastavanosti sektora 28 - 0,4
- určenie zásad polohy vjazdov na pozemky rodinných domov
- rešpektovanie maximálneho počtu nadzemných podlaží – 1 NP + obytné podkrovia, 2 NP bez podkrovia s voľnou tvarovou charakteristikou u rodinných domov, 2 NP+ obytné podkrovia u stavieb občianskeho vybavenia
- určenie základnej tvarovej charakteristiky rodinných domov na jednotlivých pozemkoch
- určenie zásad na umiestňovanie zariadení pre chov domácich hospodárskych zvierat na pozemkoch rodinných domov a poľnohospodárskej výroby
- určenie zásad nakladania s odpadovými vodami s biologicky rozložiteľným odpadom na pozemkoch rodinných domov
- určenie zásad nevyhnutného technického vybavenia pozemkov rodinných domov a pozemkov občianskeho vybavenia
- určenie zásad terénnych a sadových úprav jednotlivých pozemkov rodinných domov

10. Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia

Z hľadiska ochrany a starostlivosti o životné prostredie, ochrany a tvorby prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, zachovania a rozvoja prírodného a umelého prostredia sú na návrh ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ kladené nasledovné požiadavky:

V urbanisticko – architektonickom riešení obytnej zóny zohľadniť :

- Prvky RÚSES a MÚSES
- ochranné pásmo lesa a ekotonové ochranné pásmo
- priestorové a funkčné väzby na územie zóny tvorené sektorom 30
- priestorové a funkčné väzby na sektory 29 a 31 priľahlé k vymedzenému územiu zóny
- v architektúre rodinných domov uplatniť prírodné materiály a architektonické prvky skvalitňujúce architektonický vzhľad priečelí orientovaných do uličných priestorov
- vylúčiť na pozemkoch a v objektoch rodinných domov zriaďovanie podnikateľských prevádzok produkujúcich hluk, pach, prach, vibrácie a indukujúcich nákladnú automobilovú dopravu
- na pozemkoch rodinných domov zaregulovať podmienky nakladania s biologicky rozložiteľným odpadom, s odpadovými vodami, separácie komunálneho odpadu a chovu hospodárskych zvierat
- zásobovanie teplom riešiť individuálnymi tepelnými zdrojmi (elektrokotly, kotly na biomasu, tepelné čerpadlá a pod.)
- v rámci adaptácie na klimatické zmeny v súlade so Stratégiou adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky klímy (MŽP SR január 2014) je potrebné v území realizovať nasledovné opatrenia:
 - Opatrenia proti častejším a intenzívnejším vlnám horúčav
 - Opatrenia voči častejšiemu výskytu silných vetrov
 - Opatrenia voči častejšiemu výskytu sucha
 - Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok
- Vzhľadom k tomu, že ide o územie ochranného pásma TANAP-u, 2. stupňa a o územie, kde sa vyskytujú prírodné biotopy, na území zóny nenavrhovať druhy nepôvodné, invázne, expanzívne a rastlinné druhy s inváznym potenciálom. Z nepôvodných druhov rastlín, je tak možné navrhovať len úžitkové rastliny, ovocné dreviny - archeofyty, pri ktorých nie je samovoľné šírenie do okolitej prírody a nemajú invázny, alebo potenciálne invázny charakter.

11. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem, civilnej ochrany a požiarnej ochrany

Z hľadiska ochrany a využívania poľnohospodárskej pôdy vyplýva pre tvorbu ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ špecifická požiadavka rešpektovania celkovej plochy perspektívneho záberu poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery o celkovej výmere 8,34 ha. Vzhľadom na požiadavku vysádzania domorodých rastlín na PP je potrebné navrhnuť primerané zmeny druhu poľnohospodárskej pôdy na iný druh poľnohospodárskej pôdy, vhodný pre návrh konkrétneho druhu vegetácie na pozemkoch.

Z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem vyplývajú pre riešenie návrhu ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ požiadavky uvedené v stanovisku KPÚ Prešov k návrhu ÚPN obce Mlynica - Z a D č.1/2016.

Z hľadiska civilnej ochrany pre návrh ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ vyplýva z vyhl. č. 55/2001 Z. z. požiadavka spracovania samostatnej doložky CO v zmysle §13 ods.8 písm. f vyhl. č. 55/2001 Z. z. o ÚPP a ÚPD a zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane.

Vo vybraných objektoch rodinných domov je potrebné riešiť priestory pre možné zriadenie jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocne.

V objektoch občianskeho vybavenia riešiť dvojúčelové priestory pre možnosť zriadenia úkrytu CO.

Doložka civilnej ochrany" je jedným z výkresov grafickej časti územného plánu zóny, ktorého obsahom sú graficky znázornené záujmy civilnej ochrany pre riešené územie. Záujmy civilnej ochrany obsahujú: zabezpečenie ochrany obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok, zabezpečenie druhu a rozsahu stavebnotechnických požiadaviek zariadení civilnej ochrany, zabezpečenie materiálom civilnej ochrany a humanitárnej pomoci, zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany. Údaje o súčasnom stave je potrebné vyžiadať už zo spracovaného a odsúhlaseného plánu ochrany mestskej časti.

Spôsob kolektívnej ochrany obyvateľstva v plánovaných lokalitách (kde sú navrhnuté rôzne formy zástavby rodinných domov, rôzna občianska vybavenosť a pod.) riešiť v súlade so zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 399/2012 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č.532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení vyhlášky MV SR č. 444/2007 Z.z.

Z hľadiska požiarnej ochrany je potrebné v návrhu ÚPN Z riešiť zabezpečenia vyhovujúcich zdrojov vody na hasenie požiarov a odberných miest vhodných na odber vody na hasenie mobilnou hasičskou technikou alebo jej vecnými prostriedkami v súlade s požiadavkami najmä § 4 až 9 vyhl. MV SR č.699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov

12. Požiadavky z hľadiska trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia

Z hľadiska trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia vyplývajú pre riešenie ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ tieto požiadavky:

- Rešpektovať kategóriu cesty III/3093 vrátane je ochranného pásma
- Rešpektovať ochranné pásmo existujúceho kanalizačného zberača DN 500
- Riešiť prekládku vedení VN 22 kV do podzemného kábla v koridore pozdĺž cesty III/3093 mimo jej ochranného pásma
- Potrebu pitnej vody a množstvo splaškových vôd zdokumentovať výpočtom podľa vyhl. č. 684/2006 Z.z.

Pre stavby technického vybavenia, na ktoré sa nebude vyžadovať územné rozhodnutie, je potrebné v ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ zdokumentovať projektované kapacity a body napojenia podľa technických podmienok správcov technického vybavenia územia, podrobné zastavovacie podmienky a súhlasy vlastníkov regulovaných pozemkov a vlastníkov susedných príľahlých pozemkov s umiestnením stavieb na pozemkoch.

13. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb

Na riešenom území zóny budú navrhované pozemky pre umiestnenie stavieb:

- samostatne stojacich rodinných domov vrátane ich hospodárskeho zázemia
- prístupových komunikácií pre motorové vozidlá, chodníky, líniovú zeleň a technické vybavenie územia

Za limity využitia navrhnutých pozemkov a stavieb samostatne stojacich rodinných domov je potrebné považovať:

- maximálnu podlažnosť rodinného domu na pozemku - 1NP + obytné podkrovia; 2NP bez podkrovia
- maximálnu podlažnosť stavieb občianskeho vybavenia – 2 NP + obytné podkrovia

- koeficient zastavanosti pozemku pre RD a poľnohospodársku výrobu – 0,05
- koeficient zastavanosti pozemku sektora 28 – 0,4
- priemernú výmeru pozemkov v sektoroch 24,25,26 ktorá nesmie byť menšia ako 1 ha v každom sektore

14. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

V návrhu ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ je potrebné riešiť podľa vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z.:

Bezbariérový pohyb po peších komunikáciách, vodiace pružky pre nevidiacich na prechodoch pre chodcov, odstavné stánia pre vozidlá osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu.

15. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby

Návrh ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ musí riešiť vymedzenie pozemkov pre nasledovné verejnoprospešné stavby:

- Miestne komunikácie vrátane odvodňovacích systémov zrážkových vôd
- Rozvod VN 22 kV káblový
- Trafostanice
- Prekládka vedení VN 22 kV
- Verejný vodovod

16. Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť

V návrhu ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ nie sú požiadavky na varianty a alternatívy riešenia urbanistickej koncepcie

17. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie ÚPN Z

Na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ sú tieto požiadavky:

- návrh ÚPN Z bude spracovaný v rozsahu celého riešeného územia, uvedeného v bode 3 návrhu Zadania.
- návrh ÚPN Z bude dokumentovaný v grafickej časti na podklade aktuálnej katastrálnej mapy, obsahujúcej zápis pozemkových úprav, doplnenej o výškopis riešeného územia
- text záväznej časti ÚPNZ bude obsahovať presne formulované regulatívy pre funkčne a priestorovo homogénne jednotky a jednotlivé pozemky, vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb v zmysle ods. 5 § 13 vyhl. č. 55/2001 Z.z. ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku.

Dokumentácia ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ bude spracovaná počítačovou technológiou. Výstupy pre účel prerokovania, zverejnenia na webovom sídle obce Mlynica a uloženia budú konvertované do formátu PDF.

Spracovateľ zabezpečí pre orgán územného plánovania kompletný výstup ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ na CD vo formáte PDF.

Obsahová štruktúra návrhu ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“

I. Textová časť :

1. základné údaje

1.1. identifikačné údaje

- 1.2. hlavné ciele a úlohy ÚPN Z
- 1.3. údaje o súlade riešenia územia so zadáním pre ÚPN Z

2. riešenie územného plánu zóny

- 2.1. vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísiel všetkých regulovaných pozemkov
- 2.2 popis riešeného územia
- 2.3 väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu obce
- 2.4 vyhodnotenie limitov využitia územia
- 2.5 urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb (riešenie bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia)
- 2.6 začlenenie stavieb do pôvodného prírodného prostredia
- 2.7 určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky
- 2.8 zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb na jednotlivých pozemkoch, s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia:
- 2.9 umiestnenie stavby na pozemku a určenie polohy stavby na pozemku najmä vymedzenie hranice na umiestnenie stavby, stanovenie hĺbky, šírky a výšky zastavania (podlažnosti) vo vzťahu k úrovni terénu a napojenia stavby na možnosti prístupu z miestnej komunikácie alebo účelovej komunikácie, na hranicu susediacich pozemkov, na umiestnenie verejného technického vybavenia územia, na existujúce stavby a plochy zelene,
- 2.10 intenzitu zastavania a určenie prípustného a neprípustného druhu zastavania podľa druhu stavieb a ich účelového využitia najmä rozsah a mieru stavebného využitia vyjadrené koeficientom zastavanosti (pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku), indexom podlažnosti (pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku), koeficientom stavebného objemu (koľko m³ stavby je prípustných umiestniť na 1 m² plochy pozemku), podielom zelene vrátane nezastavaných plôch na pozemku a limitmi podľa druhu stavby
- 2.11. určenie prípustného a neprípustného architektonického riešenia stavieb
- 2.12. popis dopravného a technického riešenia a určenie prípustného pripojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia s uvedením jeho kapacity najmä trasovanie a rozmerové parametre líniových stavieb verejnej dopravnej technickej vybavenosti vrátane napojenia na pozemok, s určením spôsobu odvozu alebo zneškodnenia odpadu
- 2.13. ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia, napr. znižovanie negatívnych vplyvov na zložky životného prostredia vrátane rizikových faktorov, riešenie stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, riešenie protipožiarnych a protipovodňových opatrení.
- 2.14. Etapizácia, vecná a časová koordinácia uskutočňovania výstavby, asanácií, ochranných pásiem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh
- 2.15. pozemky na vykonanie asanácie

3. návrh záväznej časti:

Záväzná časť územného plánu zóny obsahuje presne formulovaný návrh regulatívov pre funkčne a priestorovo homogénne jednotky a pre jednotlivé pozemky, vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku.

- 3.1. regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb
- 3.2. regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia a spôsob napojenia
- 3.3. regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok
- 3.4. určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

- 3.5. regulatívy začlenenia stavieb do krajiny
- 3.6. určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby
- 3.7. požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov
- 3.8. pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom území obce
- 3.9. zoznam verejnoprospešných stavieb
- 3.10 schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

3. dokladová časť

- Oznámenie o začatí obstarávania ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“
- Oznámenia o prerokovaní Zadania pre ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“
- Stanoviská a pripomienky k návrhu Zadania pre ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“
- Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok k návrhu Zadania pre ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ - Stanovisko Okresného úradu Prešov, Odboru výstavby a bytovej politiky k posúdeniu návrhu Zadania pre ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ podľa §20 ods. 5 s.z.

II. Grafická časť :

- a. širšie vzťahy so zameraním na limity využitia územia, na koordináciu súčasnej a navrhovanej verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, na ochranu prírody a krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability v rámci obce, s vyznačením hranice riešeného územia
(m = 1: 5000)
- b. výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia
(m = 1: 2000)
- c. výkres verejnej dopravnej a technickej vybavenosti s vyznačením vstupov na pozemok
(m = 1: 2000)
- d. hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie celého riešeného územia na podklade katastrálnej mapy s vyjadrením existujúceho stavu a regulovaného stavu,
(m =1: 2000)
- e. vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov
(m =1: 2000)
- f. doložku civilnej ochrany
(m = 1: 2000)

Dokumentácia návrhu ÚPN Z „Krásne sady Mlynica“ bude expedovaná nasledovne:

- | | |
|---|----|
| - na účel prerokovania podľa § 22 - 23 s.z. v papierovej podobe | 4x |
| - na účel prerokovania podľa § 22 – 23 s.z. na CD nosiči vo formáte PDF | 1x |
| - na účel preskúmania podľa § 25 s.z v papierovej podobe | 1x |
| - na účel schvaľovania v ObZ v papierovej podobe | 1x |
| - čistopis ÚPN Z v papierovej podobe | 3x |
| - čistopis ÚPN Z na CD nosiči vo formáte PDF | 1x |

V Prešove, júl 2016

18. Príloha

Vymedzenie riešeného územia



