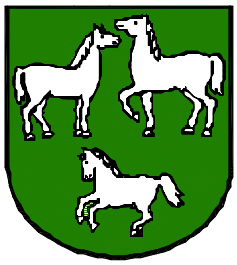
KÓPIA

Územný plán obce

KOBYLY



ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Február 2026

Číslo spisu OU-BJ-OSZP-2026/002191 | Por.č.záznamu 013 | Číslo záznamu 0033266/2026 | Dátum prijatia 20.8.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

Úloha :	Územný plán obce Kobyly Návrh riešenia do roku 2050
Obstarávateľ :	Obecný úrad Kobyly Kobyly 57 086 22 pošta Kľušov
Spracovateľ :	Ing. arch. Marek Šarišský - registračné číslo 2304 AA
Ateliér:	J.M.J.Projekt, Bardejovská 511 086 33 Zborov
Osoba odbor.spôsobilá na obstaranie ÚPP a ÚPD:	Ing. Iveta Sabaková - registračné číslo 405

Riešiteľský kolektív a externí konzultanti :

Spracovateľ ÚPD :	Ing. arch. Marek Šarišský Ing. arch. Stanislav Mráz Ing. Martin Gaňo
Dopravné systémy :	Ing. Juraj Marton, Ing. Martin Gaňo
Elektrifikácia a spoje :	Ing. Benjamím Tamáš, Ing. Martin Gaňo
Vodné hospodárstvo :	Jozef Hvizda, Ing. Martin Gaňo
Ekológia a životné prostredie :	Ing. arch. Marek Šarišský
Digitalizácia :	Ing. Martin Gaňo Ing. arch. Marek Šarišský
Demografia a bývanie :	Ing. arch. Marek Šarišský
PPLF:	Ing. arch. Marek Šarišský
Plynofikácia:	Jozef Hvizda, Ing. Martin Gaňo

Číslo spisu OU-BJ-OSZP-2026/002191 | Por.č.záznamu 013 | Číslo záznamu 0033266/2026 | Dátum prijatia 20.8.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

O B S A H

C. ZÁVAZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

a) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a funkčného využitia územia pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky 4

b) Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia 4

c) Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia 7

d) Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia 7

e) Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene 8

f) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie 8

g) Vymedzenie zastavaného územia obce 9

h) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území 9

i) Plochy pre verejnoprospešné stavby 10

j) Určenie pre ktoré časti obce je potrebné obstarať a schváliť územný plán zóny 11

k) Zoznam verejnoprospešných stavieb 11

l) Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb - výkres C1 M 1:10000

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum prijatia	Forma originál/3
OU-BJ-OSZP-2026/002191	013	0033266/2026	20.8.2026	hodnoverná elektronická

KÓPIA

C. ZÁVAZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

a) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a funkčného využitia územia pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky

Regulatívy určujú záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb na jednotlivých funkčných plochách územia obce v súlade s výkresmi č. B.2a. a B.2b grafickej časti územného plánu.

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

Základné funkčné plochy obce sú:

a.1. plochy rodinných domov plochy bývania v rodinných domoch. Obytné plochy zaberajú prevažnú časť zastavaného územia obce. Vrámci týchto plôch je riešené aj parkovanie súkromných vozidiel.

a.2. plochy bytových domov – plochy bývania v bytových domoch. Súčasťou týchto plôch sú aj spevnené plochy a parkoviská pre obyvateľov bytových domov. Plochy pre umiestňovanie bytových domov sú umiestnené v centrálnej časti sídla

a.3. plochy občianskej vybavenosti – plochy s prevládajúcou občianskou vybavenosťou. Sú najmä v centre obce, kde sú sústredené obecný úrad, predajne, kultúrny dom, škola, kostol.

a.4. plochy poľnohospodárskej výroby – plochy, na ktorých sú umiestnené zariadenia poľnohospodárskej výroby. Hospodársky dvor poľnohospodárskej farmy sa nachádza v juhovýchodnej časti obce a nachádzajú sa tam budovy pre ustajnenie hospodárskych zvierat, sklady krmiva, dojáreň, šatne zamestnancov, kancelárie, dielne, garáže a pod.

a.5. plochy priemyselnej výroby, skladov a výrobných služieb - plochy výrobných a skladovacích objektov a zariadení. Nachádzajú sa v blízkosti obytných plôch na juhovýchodnej strane zastavaného územia, kde je vyčlenený priestor na umiestňovanie remeselných a jednoduchých priemyselných prevádzok. Priestorovo a funkčne súvisia s areálom poľnohospodárskej farmy AGRO. K tejto funkčnej ploche je priradená aj solárna elektráreň v severozápadnej časti katastrálneho územia.

a.6. plochy športu sú to plochy, kde sú umiestnené športoviská so svojim zázemím (šatne, tribúny a pod.) V obci sa nachádza futbalové ihrisko na južnom okraji zastavaného územia. V rozvojovej lokalite „D“ je vyčlenená plocha pre umiestnenie viacúčelového športoviska

a.7. plochy rekreácie/chaty vo východnej časti katastra, popri toku Hrabovca sa vo viacerých lokalitách nachádzajú usadlosti vhodné na rekreačné využitie, ktoré majú potenciál pre rozvoj agroturistiky, resp. vidieckeho turizmu.

a.8. plochy súkromnej zelene sú tvorené záhradami, sadmi, s okrasnou aj hospodárskou funkciou.

a.9. plochy verejnej zelene sú to plochy rekreačnej, hospodárskej, sprievodnej, líniovej, izolačnej a ochrannej zelene.

a.10. plochy cintorínov sú to plochy na ktorých sú umiestnené cintoríny, urnové háje a rozptylové lúky, dom smútku a ďalšie funkcie súvisiace s pohrebníctvom.

Ostatné plochy katastrálneho územia obce sú využívané pre účely poľnohospodárstva (trvalo trávne porasty, orná pôda) a lesného hospodárstva (lesný pôdny fond). Významným estetickým prvkom krajiny sú brehové porasty a sprievodná zeleň v blízkosti vodných tokov a

Číslo spisu OU-BJ-OSZP-2026/002191 | Por.č.záznamu 013 | Číslo záznamu 0033266/2026 | Dátum prijatia 20.8.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

pramenísk v západnej časti katastrálneho územia.

Základnými kompozičnými regulatívmi obce Kobyly sú:
- hmotovou kompozičnou dominantou obce je rím.-kat. kostol Obetovania Panny Márie
- urbanizačnou kompozičnou osou je regionálna cesta II/545 prechádzajúca zastavaným územím obce severo-južným smerom, popri ktorej je sústredené centrum obce a na ktorú naväzujú ostatné miestne komunikácie.
- prírodnou kompozičnou osou je potok Brodok
- centrálnou zónou obce je priestor na križovaní cesty II/545 a miestnej komunikácie od kostola ku škole.

b) Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia

Z hľadiska podrobnejšieho popisu funkčného využitia a priestorového usporiadania jednotlivých častí riešeného územia sa územie obce rozdelilo na tieto funkčno-priestorové plochy:

b.1. Plochy rodinných domov

Plochy určené na bývanie v rodinných domoch.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Hlavné funkčné využitie:

Bývanie v rodinných domoch

Prípustné funkčné využitie:

Zeleň súkromných záhrad – produkčná funkcia pre samozásobovanie obyvateľstva
Chov domácich zvierat pre osobnú potrebu
Komerčná vybavenosť ako doplnkové funkčné využitie k hlavnému funkčnému využitiu
Nevyhnutné odstavné plochy pre automobily
Nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
Parkovo upravená líniová a plošná zeleň

Neprípustné funkčné využitie

Zariadenia veľkoobchodu, výroby, skladov a výrobných služieb
Všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr.zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo mohli obmedzovať užívanie susedných pozemkov na účely bývania alebo by znižovali kvalitu obytného prostredia.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť pozemku je percentuálny podiel zastavanej plochy všetkých budov k celkovej ploche stavebného pozemku.

Koeficient zelene je pomer plochy zelene k celkovej ploche pozemku. Je to minimálny podiel nezastavanej a zatrávnenej plochy (vrátane kríkov a stromov) na stavebnom pozemku.

Zastavanosť pozemku:	max. 30%
Podlažnosť územia:	max. 2 nadzemné podlažia+podkrovie, resp.ustupujúce podlažie
Koeficient zelene:	min. 0,6

b.2. Plochy bytových domov

Plochy určené na bývanie vo viacpodlažnej zástavbe bytových domov.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Hlavné funkčné využitie:

Bývanie v bytových domoch, ktoré majú spoločný vstup z verejnej komunikácie, alebo

Číslo spisu OU-BJ-OSZP-2026/002191 | Por.č.záznamu 013 | Číslo záznamu 0033266/2026 | Dátum prijatia 20.8.2026 | Forma originál hodnoverná elektronická

KÓPIA

priestranstva a minimálne 4 byty.

Prípustné funkčné využitie:

Garážové stojisko, alebo odstavná plocha pre každý byt v bytovom dome
Občianska vybavenosť nanarúšajúca hlavné funkčné využitie
Malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľstva
Príslušné pešie komunikácie a dopravná infraštruktúra
Nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
Parkovo upravená líniová a plošná zeleň

Neprípustné funkčné využitie

Zariadenia veľkoobchodu, výroby, skladov a výrobných služieb
Všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr.zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo mohli obmedzovať užívanie susedných pozemkov na účely bývania alebo by znižovali kvalitu obytného prostredia.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

parkovanie užívateľov zariadení občianskej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť pozemku je percentuálny podiel zastavanej plochy všetkých budov k celkovej ploche stavebného pozemku.

Koeficient zelene je pomer plochy zelene k celkovej ploche pozemku. Je to minimálny podiel nezastavanej a zatrávnenej plochy (vrátane kríkov a stromov) na stavebnom pozemku.

Zastavanosť pozemku:	max. 50%
Podlažnosť územia:	max. 4 nadzemné podlažia + podkrovie, resp. ustupujúce podlažie
Koeficient zelene:	min. 0,25

b.3. Plochy občianskej vybavenosti

Územie slúži na umiestnenie objektov občianskej vybavenosti. V týchto objektoch musí mať funkcia občianskej vybavenosti väčšinový podiel vo využití podlažných plôch stavieb. Doplnkovou funkciou môže byť bývanie v časti objektu.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkčné využitie:

Objekty obchodno-obslužnej vybavenosti, materiálovo nenáročných služieb, verejného stravovania v menších samostatných objektoch a polyfunkčných domoch
Zariadenia školstva, kultúry a záujmových spolkov
Základná vybavenosť verejnej administratívy
Základná a vyššia zdravotnícka vybavenosť
Základná vybavenosť sociálnej starostlivosti
Základné a špeciálne školy v samostatných objektoch
Rekreačno oddychové plochy a zariadenia
Parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň zariadení
Príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
Chov domácich zvierat pre osobnú potrebu - iba v prípade nenarušenia funkcií občianskej vybavenosti

Neprípustné funkčné využitie:

zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb
Všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr.zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo mohli obmedzovať užívanie susedných pozemkov využívaných verejnosťou.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

Číslo spisu OU-BJ-OSZP-2026/002191 | Por.č.záznamu 013 | Číslo záznamu 0033266/2026 | Dátum prijatia 20.8.2026 | Forma originál/hodnoverná elektronická

KÓPIA

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť pozemku je percentuálny podiel zastavanej plochy všetkých budov k celkovej ploche stavebného pozemku.

Koeficient zelene je pomer plochy zelene k celkovej ploche pozemku. Je to minimálny podiel nezastavanej a zatrávnenej plochy (vrátane kríkov a stromov) na stavebnom pozemku.

Zastavanosť pozemku: max. 65%
Podlažnosť územia: max. 3 nadzemné podlažia
Koeficient zelene: min. 0,25

b.4. Plochy poľnohospodárskej výroby

Plochy určené pre umiestnenie predovšetkým budov pre ustajnenie hospodárskych zvierat, skladov krmiva, dojáreň, šatne zamestnancov, kancelárií, dielní, garáží a ostatných zariadení pre poľnohospodársku výrobu.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkčné využitie:

Objekty a plochy pre ustajnenie a výbeh hospodárskych zvierat
Objekty a plochy pre uskladnenie krmiva
Sklady a skladovacie plochy
Obchodné, kancelárske a správne budovy súvisiace s hlavnou funkciou
Odstavné miesta a garáže
Nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
Príslušné pešie, cyklistické, motoristické komunikácie
Parkovo upravená líniová a plošná zeleň
Izolačná zeleň

Neprípustné funkčné využitie:

Bývanie
Plochy športu a rekreácie

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť pozemku je percentuálny podiel zastavanej plochy všetkých budov k celkovej ploche stavebného pozemku.

Koeficient zelene je pomer plochy zelene k celkovej ploche pozemku. Je to minimálny podiel nezastavanej a zatrávnenej plochy (vrátane kríkov a stromov) na stavebnom pozemku.

Zastavanosť pozemku: max. 65%
Podlažnosť územia: max. 3 nadzemné podlažia
Koeficient zelene: min. 0,25

b.5. Plochy priemyselnej výroby, skladov a výrobných služieb

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Plochy určené pre umiestnenie zariadenia výroby, skladov výrobných služieb, u ktorých sa predpokladá dlhodobá stabilita funkcie a nemajú negatívny vplyv na využitie susedných pozemkov

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkčné využitie:

Plochy a zariadenia priemyselnej výroby a služieb všetkých druhov, ktoré nebudú negatívne ovplyvňovať susediacu zástavbu
Plochy a zariadenia komunálnej a stavebnej výroby
Obecný zberný dvor a zariadenie na spracovanie biologicky rozložiteľného odpadu
Sklady a skladovacie plochy
Obchodné, kancelárske a správne budovy
Odstavné miesta a garáže
Nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
Príslušné pešie, cyklistické, motoristické komunikácie

Číslo spisu OU-BJ-OSZP-2026/002191 | Por.č.záznamu 013 | Číslo záznamu 0033266/2026 | Dátum prijatia 20.8.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

Parkovo upravená líniová a plošná zeleň
Izolačná zeleň

Neprípustné funkčné využitie:

Bývanie v rodinných a bytových domoch
Všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr.zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo mohli obmedzovať užívanie susedných pozemkov.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť pozemku je percentuálny podiel zastavanej plochy všetkých budov k celkovej ploche stavebného pozemku.

Koeficient zelene je pomer plochy zelene k celkovej ploche pozemku. Je to minimálny podiel nezastavanej a zatrávnenej plochy (vrátane kríkov a stromov) na stavebnom pozemku.

Zastavanosť pozemku: max. 65%
Podlažnosť územia: max. 3 nadzemné podlažia
Koeficient zelene: min. 0,25

b.6. Plochy športu.

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie tvoria plochy monofunkčnej areálovej športovej vybavenosti ihrísk

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

Kryté športoviská
Otvorené športoviská, ihriská
Rekreačno oddychové plochy a zariadenia
Objekty obchodno-obslužnej vybavenosti, materiálovo nenáročných služieb, verejného stravovania v menších samostatných objektoch súvisiacich so základnou funkciou bloku
Nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
Parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň zariadení
Príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie

Neprípustné funkcie:

Bývanie v rodinných a bytových domoch
Zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb
Všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr.zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo mohli obmedzovať užívanie susedných pozemkov.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

Parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť pozemku je percentuálny podiel zastavanej plochy všetkých budov k celkovej ploche stavebného pozemku.

Koeficient zelene je pomer plochy zelene k celkovej ploche pozemku. Je to minimálny podiel nezastavanej a zatrávnenej plochy (vrátane kríkov a stromov) na stavebnom pozemku.

Zastavanosť pozemku: max. 30%
Podlažnosť územia: max. 3 nadzemné podlažia
Koeficient zelene: min. 0,25

b.7. Plochy rekreácie/chaty.

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie tvoria plochy viacfunkčných rekreačných, agroturistických a športových aktivít

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkčné využitie:

Číslo spisu OU-BJ-OSZP-2026/002191 | Por.č.záznamu 013 | Číslo záznamu 0033266/2026 | Dátum prijatia 20.8.2026 | Forma originál hodnoverná elektronická

KÓPIA

Otvorené športoviská, ihriská - prispôsobené prírodnému prostrediu
Rekreačno - oddychové plochy a zariadenia
Objekty individuálnej rekreácie.
Objekty pre vidiecky turizmus a agroturistiku
Bývanie v už jestvujúcich rodinných domoch (celoročné)
Objekty pre chov domácich zvierat v súvislosti s rozvojom agroturistiky
Plochy pre pestovanie ekologických plodín pre vlastné potreby a v náväznosti na agroturistické aktivity v primeranom rozsahu
Malé ubytovacie zariadenia - penzióny, ubytovanie na súkromí, zariadenia agroturistiky
Nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
Príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie

Neprípustné funkcie:

Zariadenia priemyselnej výroby, skladov a výrobných služieb
Poľnohospodárska veľkovýroba
Všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr.zápachom, hlukom, a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzovali využitie prírodného okolia.
V lokalitách **F3-F6** musia všetky činnosti rešpektovať ustanovenia rozhodnutia ONV v Bardejove číslo 4776/1980-722 zo dňa 26.IX.1980, ktoré stanovuje činnosti v území pásma hygienickej ochrany povrchového zdroja pitnej vody.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

Parkovanie užívateľov a návštevníkov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť pozemku je percentuálny podiel zastavanej plochy všetkých budov k celkovej ploche stavebného pozemku.

Koeficient zelene je pomer plochy zelene k celkovej ploche pozemku. Je to minimálny podiel nezastavanej a zatrávnenej plochy (vrátane kríkov a stromov) na stavebnom pozemku.

Zastavanosť pozemku:	max. 10%
Podlažnosť územia:	max. 2 nadzemné podlažia + podkrovie, resp. ustupujúce podlažie
Koeficient zelene:	min. 0,80

b.8. plochy súkromnej zelene

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie tvoria plochy súkromnej zelene sadov a záhrad.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkčné využitie:

Plochy pre pestovanie plodín pre vlastnú potrebu v primeranom rozsahu.
Objekty pre chov domácich zvierat pre vlastnú potrebu v primeranom rozsahu
Objekty pre spracovanie a skladovanie dopestovaných plodín a produktov
Prístrešky, altánky pre súkromnú rekreáciu
Nevyhnutné plochy technického vybavenia územia

Neprípustné funkcie:

Zariadenia priemyselnej výroby, skladov a výrobných služieb
Poľnohospodárska veľkovýroba
Všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr.zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo mohli obmedzovať užívanie susedných pozemkov.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

Parkovanie užívateľov a návštevníkov musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť pozemku je percentuálny podiel zastavanej plochy všetkých budov k celkovej ploche stavebného pozemku.

Koeficient zelene je pomer plochy zelene k celkovej ploche pozemku. Je to minimálny

Číslo spisu OU-BJ-OSZP-2026/002191 | Por.č.záznamu 013 | Číslo záznamu 0033266/2026 | Dátum prijatia 20.8.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

podiel nezastavanej a zatrávnenej plochy (vrátane kríkov a stromov) na stavebnom pozemku.

Zastavanosť pozemku: max. 5%
Podlažnosť územia: max. 1 nadzemné podlažie
Koeficient zelene: min. 0,85

b.9. plochy verejnej zelene

Územie tvoria plochy rekreačnej, hospodárskej, sprievodnej, líniovej, izolačnej a ochrannej zelene. Súčasťou je aj krajinná zeleň mimo zastavaného územia obce – krajinné aleje popri poľných cestách, brehové porasty tokov a pod.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

Parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň zariadení
Prirodzená, neupravená zeleň popri tokoch, účelových komunikáciách, v miestach extravilánu, ktorý nemožno využiť na poľnohospodárske účely
Rekreačno oddychové plochy a zariadenia.
Prístrešky, altánky, parková architektúra pre verejné oddychové plochy
Príslušné pešie a cyklistické komunikácie.

Neprípustné funkcie:

Zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb
Všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr.zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo mohli obmedzovať využitie susedných pozemkov.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

V plochách s parkovo upravenou zeleňou je možné umiestniť drobné objekty zariadení verejného priestoru (lavičky, prístrešky, spevnené plochy a pod.)

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť pozemku je percentuálny podiel zastavanej plochy všetkých budov k celkovej ploche stavebného pozemku.

Zastavanosť pozemku: max. 10%
Podlažnosť územia: max. 1 nadzemné podlažia

b.10. plochy cintorínov

Územie tvoria plochy na ktorých sú umiestnené cintoríny, urnové háje a rozptylové lúky, dom smútku a ďalšie funkcie súvisiace s pohrebníctvom.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

Plochy pre umiestnenie hrobových miest, jednohrobov, dvojhrobov, rodinných hrobiek, náhrobných pomníkov, pietných objektov, kolumbárií a pod.
Plochy pre umiestnenie rozptylovej lúky, urnového hája
Dom smútku, obradné priestory.
Parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň zariadení
Parková architektúra pre verejné plochy
Príslušné pešie komunikácie a plochy

Neprípustné funkcie:

Zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb
Všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr.zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo mohli obmedzovať využitie susedných pozemkov.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

V plochách s parkovo upravenou zeleňou je možné umiestniť drobné objekty zariadení verejného priestoru (lavičky, prístrešky, spevnené plochy a pod.)

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť pozemku je percentuálny podiel zastavanej plochy všetkých budov k celkovej

Číslo spisu OU-BJ-OSZP-2026/002191 | Por.č.záznamu 013 | Číslo záznamu 0033266/2026 | Dátum prijatia 20.8.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

ploche stavebného pozemku.

Zastavanosť pozemku: max. 10%
Podlažnosť územia: max. 1 nadzemné podlažia

c) Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia

- Podporovať rozvoj občianskeho vybavenia pozdĺž ulíc tvoriacich kompozičné osi obce.
- Postupne vytvoriť atraktívne zhromažďovacie priestranstvo v centre obce - medzi školou a kostolom s kultúrnym domom, pohostinstvom a parkom a tak posilniť referenčný uzol. Po rekonštrukcii a revitalizácii bude slúžiť občanom v rámci komerčnej i nekomerčnej vybavenosti.
- Po zrealizovaní cestného obchvatu obce podporovať umiestňovanie funkcií občianskeho vybavenia aj pozdĺž terajšej hlavnej cesty II/545. Občianske vybavenie územia môže byť umiestnené ako doplnková funkcia v obytných plochách.
- Jednotlivé prevádzky občianskej vybavenosti môžu byť umiestnené v monofunkčných aj polyfunkčných objektoch (rodinných domoch). Občianska vybavenosť môže byť v rodinných domoch umiestňovaná ako doplnková funkcia k hlavnej obytnej funkcii.
- Parkovacie kapacity pre jednotlivé prevádzky občianskej vybavenosti riešiť na pozemkoch prevádzkovateľov v súlade s normou.

d) Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia

d.1. Verejné dopravné vybavenie územia

(výkres B3)

- Chrániť územie pre preložku cesty II/545 v kategórii C 11,5/70 po západnom okraji intravilánu
- Prejazdný úseku cesty II/545 rekonštruovať resp. upraviť na kategóriu B1-MZ 9,0/60 (red. MZ 14/60)
- V prejazdnom úseku cesty II/545 uvažovať s vylepšením smerových parametrov a rozhľadu v smerových oblúkoch.
- Pozdĺž prejazdného úseku cesty II/545 rezervovať plochu pre výstavbu chodníka šírky 2,0m s vyvýšeným obrubníkom pri západnom okraji okraji vozovky
- Rezervovať koridory pre výstavbu navrhovaných miestnych komunikácii v kategóriach C3 – MO 6,5/40, C3 – MO 4,25/30, C3 - MOK 7,5/40, C3 - MOK 3,75/30
- Pre navrhované nové miestne komunikácie v navrhovaných lokalitách IBV uvažovať s obojstrannými chodníkmi a zelenými postrannými deliacimi pásmi
- Jestvujúce obslužné komunikácie postupne upraviť na kategórie C3-MO 6,5/40,30, C3-MO 4,25/30 výnimočne MOK 3,75/30 s min. jednostrannými chodníkmi a vybaviť ich podľa potreby obratišťami v koncovej polohe a pri jednopruhových obojsmerných aj výhybňami každých 100m
- Rezervovať priestor pre výstavbu nových obslužných komunikácii v navrhovaných lokalitách zástavby IBV
- Rezervovať priestor pri OcÚ pre zastávky SAD a vybaviť ich zastávkovými pruhmi s nástupnou hranou a esteticky aj funkčne vhodnými prístreškami,
- Rezervovať plochu pre pešie priestranstvo, komerčnú plochu a parkovisko osobných áut v priestore OcÚ,
- Pri objektoch občianskej vybavenosti zriadiť parkoviská osobných automobilov
- Potreby parkovania vozidiel obyvateľov obce budú riešené na vlastných pozemkoch
- Rezervovať priestor pre výstavbu chodníkov samostatne trasovaných mimo uličných koridorov
- Dobudovanie alebo vyčlenenie cyklistických trás naväzujúcich na susedné obce a širšie okolie,

d.2. Verejné technické vybavenie územia

(výkres B4a a B4b)

- Zabezpečiť prietočnosť koryta potoka Brodok, jeho úprava a zatraktívnenie,
- Nové stavby, vrátane drobných stavieb na navrhovaných funkčných plochách, ktoré sú vymedzené v blízkosti vodného toku, umiestňovať mimo pobrežný pozemok.

Číslo spisu OU-BJ-OSZP-2026/002191 | Por.č.záznamu 013 | Číslo záznamu 0033266/2026 | Dátum prijatia 20.8.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

- V oblasti vodného hospodárstva podporovať rekonštrukciu existujúcej vodovodnej siete a vybudovanie kanalizácie a nových vodovodných rozvodov v rozvojových lokalitách.
- Novú zástavbu rodinných domov na navrhovaných funkčných plochách mimo t.č. zastavaného územia obce, ktoré majú byť napojené na skupinový vodovod, povoliť až po zrealizovaní stavby „Zásobovanie pitnou vodou a odkanalizovanie obcí v mikroregióne Bardejov-Horná Topľa“ konkrétne stavebných objektov

  SO 15.01 a SO 15.2 Rozšírenie VDJ Halpušová objem 650m3
  SO 15.03 Zásobné potrubie DN 300mm, dl. 750m a DN 200mm, dl.860m
  SO 13.01 Rad 1 Bardejovská zábava DN 150mm, dl. 3 210m
  SO 19.01 Prívodné potrubie – Kľušov DN 150mm, dl.945m
  SO 19.04 a SO 19.05 ČS K1 – Kľušov
  SO 19.06 Výtlačné potrubie Kľušov DN 100, dl. 1 150m
  SO 19.07 a SO 19.08 Rozšírenie VDJ Kľušov o 100m3
  SO 19.04 a SO 19.05 ČS K2 - Kobyly
  SO 19.09 Výtlačné potrubie DN 100mm, dl. 1 500m a DN 80mm, dl. 535M
- Tlakové pomery pre napojenie na skupinový vodovod je možné zabezpečiť iba pre objekty umiestnené do 388 m.n.m. Objekty umiestnené nad touto nadmorskou výškou je možné zásobovať vodou iba napojením na individuálne studne.
- Chrániť územie pre vybudovanie zberača skupinovej kanalizácie Kobyly-Janovce-Tročany na prepojenie obecnej kanalizácie s navrhovanou ČOV v Tročanoch
- V oblasti plynofikácie podporovať vybudovanie nových línii plynovodu v rozvojových lokalitách.
- V oblasti elektrifikácie podporovať a umožňovať kabelizáciu vzdušných vedení a výstavbu elektrických zariadení (trafostanice) v rozvojových lokalitách.
- Presadzovať rekonštrukciu vzdušnej telefónnej siete formou trás úložnými káblami.
- Rešpektovať jestvujúce a navrhované koridory všetkých inžinierskych sietí.

e) Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene

- Rešpektovať a ochraňovať kultúrno-historické dedičstvo obce, najmä evidované NKP a AL.
- Rešpektovať potenciál všetkých kultúrno-historických hodnôt ako sú cestné kríže pozdĺž ciest v K.Ú.obce, klasicistickú kúriu so vstupným portikom s trojuholníkovým tympanónom a termálnym oknom (parcela KN-C č. 22, 23) a pomníky na miestnom cintoríne, a ich odkaz a význam pre súčasníkov i ďalšie generácie.
- V Ústrednom zozname pamiatkového fondu je v k. ú. Kobyly zapísaná NKP – MOHYLNÍK (kobylsko-kľušovský mohylník) č. ÚZPF 1823/1.
- Krajský pamiatkový úrad Prešov eviduje v Evidencii archeologických lokalít a Slovenský archeologický ústav SAV v Centrálnej evidencii archeologických náleziska SR v k. ú. Kobyly archeologické lokality a náleziska:
  1. Historické jadro obce - územie s predpokladanými archeologickými nálezmi z obdobia stredoveku až novoveku (najstaršia zmienka o obci v listine zo 60-tych rokov 13. storočia).
  2. Poloha Vysoký vrch – mohylník z neskorej doby kamennej zasahujúci aj do susedného katastra Kľušova – národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZPF pod č. 1823/1.
  3. Terasa na sútoku tokov Hrabovec a Brodok – sídlisko s nálezmi z doby pravekej a kamennej.
  4. Poloha Michalova hora – mohylník z neskorej doby kamennej.

  Ojedinelé a bližšie nelokalizované nálezy

  5. Nález z neskorej doby kamennej.“

- Na ploche národnej kultúrnej pamiatky a na plochách evidovaných archeologických lokalít dodržať ustanovenia zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (pamiatkový zákon).
- Na ploche národnej kultúrnej pamiatky MOHYLNÍK a v bezprostrednom okolí nehnuteľnej

Číslo spisu OU-BJ-OSZP-2026/002191 | Por.č.záznamu 013 | Číslo záznamu 0033266/2026 | Dátum prijatia 20.8.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

národnej 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 desiatich metrov, ak nehnuteľnou pamiatkou je stavba, alebo od hranice pozemku, ak je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou aj pozemok“.

- 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. Žiadosť obsahuje majetkovo-právne údaje a špecifikáciu zamýšľaného zásahu do terénu.
- Krajský pamiatkový v spolupráci s príslušným stavebným úradom zabezpečí podmienky ochrany archeologických nálezísk v konaní o stavebnom zámere

  „Krajský pamiatkový úrad Prešov v zmysle pamiatkového zákona môže rozhodnúť o povinnosti vykonať archeologický výskum aj na mieste stavby alebo inej hospodárskej činnosti, ktorá nie je evidovaným archeologickým náleziskom, ak na tomto mieste dôvodne predpokladá výskyt archeologických nálezov. Krajský pamiatkový úrad zašle rozhodnutie o povinnosti vykonať archeologický výskum aj príslušnému stavebnému úradu.“

- Spracovať a aktualizovať "zoznam miestnych pamätihodností"
- Vytvoriť organizačné a materiálno-technické predpoklady pre uskutočnenie ekologizačných opatrení predpísaných pre riešenie katastrálneho územia.
- Dôsledne dodržiavať zásady ÚSES a zabezpečiť tým udržiavanie a zvyšovanie ekologickej stability a biodiverzity kultúrnej krajiny v zastavanom území obce aj mimo nej.
- Dodržať prvý stupeň územnej ochrany (§12).
- Zabezpečiť protieróznu ochranu PPF prvkami vegetácie v súlade s prvkami ÚSES.
- Výstavbu objektov v území s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť v zmysle zákona 355/2007 Z.z.o ochrane a podpore verejného zdravia
- Pri zachytávaní vôd zo spevnených plôch existujúcej a novej zástavby priamo na mieste postupovať tak, aby odtok z daného územia do recipientu nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou zástavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente.
- Pri zaúsťovaní odtoku vôd zo spevnených plôch do recipientu realizovať vhodný spôsob infiltrácie zachytenej vody.
- Realizovať výsadbu zelene a jej údržbu na hraniciach K.Ú. (v súvislosti s alejami cyklotrás), prejednať so samosprávami susediacich obcí.
- Postupne riešiť problematiku budovania spevnených a nespevnených lesných ciest tak, aby nedochádzalo k erózii pôd na svahoch.
- Uplatňovať opatrenia na zlepšenie stavu životného prostredia vyplývajúce zo schválených krajských a okresných environmentálnych akčných programov
- Zabezpečiť výsadbu ochrannej líniovej zelene na hranici výrobnej zóny s obytnou.

f) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

- Rešpektovať všetky ochranné pásma pri výstavbe výrobných, skladových a priemyselných objektov a zariadení a rozvážne voliť technológie, ktoré čo najmenej znečisťujú životné prostredie
- Ochraňovať kvalitu podzemných a povrchových vôd hlavne dôsledným zamedzovaním vypúšťania splaškov do povrchových rigolov a vodných tokov. Ten, kto akumuluje odpadové vody v žumpe je povinný zabezpečovať ich zneškodňovanie odvozom do čistiarne odpadových vôd (§36 ods. 4 zákona 364/2004 Z.z Zákon o vodách).
- V nových lokalitách určených na zástavbu navrhnúť a zrealizovať opatrenia na zdržanie povrchového odtoku dažďových vôd zo spevnených plôch (komunikácií, spevnených plôch, striech RD a iných objektov) na pozemku stavebníka prostredníctvom vsakovacích objektov tak, aby nedochádzalo k zhoršeniu odtokových pomerov v území.
- Nevyhnutné úpravy vodných tokov realizovať ekologickým spôsobom.
- Vodné toky, ktoré sú hydrickým koridorom ponechať mimo zastavaného územia obce prirodzenom koryte.
- Všetky spevnené plochy a novobudované parkoviská doplniť o vzrastlú vegetáciu.

Číslo spisu OU-BJ-OSZP-2026/002191 | Por.č.záznamu 013 | Číslo záznamu 0033266/2026 | Dátum prijatia 20.8.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

- Na plochách verejnej zelene zabezpečiť pokryvnosť plochy min. 60%
- Zvýšiť podiel vzrastlej zelene z autochtónnych drevín popri poľných cestácha na poľnohospodárskej pôde rozdelením veľkých blokov oráčin.
- Podporovať program separovania TKO a kompostovania biomasy.
- Likvidovať miesta nepovoleného uloženia odpadu a postihovať všetkých, ktorí vynášajú smeti a TKO na takéto skládky

g) Vymedzenie zastavaného územia obce

Riešené územie je ohraničené hranicou katastrálneho územia (K.Ú.).

Výmera K.Ú. je..... 12 458 378 m2.
Výmera zastavaného územia k 1.1.1990 je.....cca 739 945 m2 .
Výmera zastavaného územia s rozšírením je.....cca 1 019 223 m2 .

Zastavané územie obce sa rozširuje jednak v už zastavaných plochách, alebo v plochách rozvojových lokalít. Severne a severozápadne od zastavaného územia je rozšírenie hlavne o nové rozvojové lokality, a sčasti sú to územia už zastavané rodinnými domami. Juhovýchodne od zastavaného územia je navrhované rozšírenie pre novú lokalitu pre rodinné domy a občiansku a športovú vybavenosť. Južne od zastavaného územia je navrhované rozšírenie pre umiestnenie priemyselných, skladových a remeselných prevádzok. Východne od ZÚ je rozšírenie zahŕňajúce plochu existujúceho cintorína a navrhovaných obytných a priemyselných, remeselných a skladových plôch.

h) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Ochranné pásmo dopravných zariadení

Hranice cestných ochranných pásiem sú určené zvislými plochami vedenými po oboch stranách komunikácie a to vo vzdialenosti od osi vozovky :

Cesta I. triedy	50 m
Cesta II. triedy	25 m
Miestne komunikácie	15 m

V cestných ochranných pásmach je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť dotknuté komunikácie alebo premávku na nich. Výnimku zo zákazu povoľuje príslušný cestný orgán. Jedným zo zákazov platných pre ochranné pásmo ciest je:
V okolí kríženia ciest s inými pozemnými komunikáciami a s traťami a na vnútornej strane oblúku ciest s polomerom menším ako 500 m je zakázané vysádzať alebo obnovovať stromy alebo vysoké kríky a pestovať také kultúry, ktoré by svojím vzrastom s prihliadnutím k úrovni terénu rušili rozhľad potrebný pre bezpečnú dopravu.

Ochranné pásmo energetických zariadení

Ochranné pásmo vonkajšieho elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie krajného vodiča.

a) od 1 kV do 35 kV vrátane:	
1. pre vodiče bez izolácie	10 m;
v súvislých lesných priesekoch	7 m,
2. pre vodiče so základnou izoláciou	4 m;
v súvislých lesných priesekoch	2 m,
3. pre zavesené káblové vedenie	1 m,
b) od 35 kV do 110 kV vrátane	15 m,
c) od 110 kV do 220 kV vrátane	20 m,
d) od 220 kV do 400 kV vrátane	25 m,
e) nad 400 kV	35 m.

Číslo spisu OU-BJ-OSZP-2026/002191 | Por.č.záznamu 013 | Číslo záznamu 0033266/2026 | Dátum prijatia 20.8.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

trafostanica VN/NN (stožiarová, kiosk)	10 m
podzemné vedenie do 110 kV	1 m
závesné káblové vedenie do 110kV	2 m od krajného vodiča

V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je okrem iného zakázané
a) zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky
b) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m
c) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou.

Vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia.

Ochranné pásmo zariadení telekomunikačných sietí

Verejne telekomunikačné vedenia a zariadenia sú chránené ochrannými pásmami v zmysle zákona o elektronických komunikáciách 452/2021 Z.z.

Ochranné pásmo vedenia je široké 0,5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy.

Ochranné pásmo vedení vstupujúcich do elektronického komunikačného uzla, v dĺžke vedení 15 m od uzla, je 10 m od osi vedenia

Hĺbka a výška ochranného pásma vedenia, ako aj ochranného pásma vedení vstupujúcich do elektronického komunikačného uzla, je 2 m od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a 2 m pod úrovňou a nad úrovňou vedenia, ak ide o nadzemné vedenie

V ochrannom pásme je bez súhlasu vlastníka/prevádzkovateľa zakázané:
a) umiestňovať stavby, zariadenia a porasty, vykonávať zemné práce, ktoré by mohli ohroziť vedenie, alebo bezpečnú prevádzku siete,
b) vykonávať prevádzkové činnosti spojené s používaním strojov a zariadení, ktoré rušia prevádzku sietí, pridružených prostriedkov a služieb (§23, 452/2021 Z.z.)

Ochranné pásmo plynárenských zariadení

Ochranné pásmo sa zriaďuje za účelom ochrany plynárenských zariadení a priamych plynovodov; vodorovná vzdialenosť tohto priestoru na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je

a) plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,	4 m
b) plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm,	8 m
c) plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm,	12 m
d) plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa,	1 m
e) technologické objekty	8 m

Vlastníci pozemkov, nachádzajúcich sa v lesných priesekoch, cez ktoré sú vedené plynárenské zariadenia s prevádzkovým tlakom nad 0,4 MPa, sú povinní umožniť prevádzkovateľovi siete zachovať voľné pásy v šírke 2 m na obe strany od osi plynovodu distribučnej siete.

Bezpečnostné pásmo plynárenských zariadení

Bezpečnostné pásmo sa zriaďuje za účelom zabránenia porúch alebo havárií na plynárenských zariadeniach alebo na zmiernenie ich vplyvov a na ochranu života, zdravia a majetku osôb; vodorovná vzdialenosť tohto priestoru na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia je:

Číslo spisu OU-BJ-OSZP-2026/002191 | Por.č.záznamu 013 | Číslo záznamu 0033266/2026 | Dátum prijatia 20.8.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

a) pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území, 10 m
b) pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm, 20 m
c) pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm, 50 m
d) pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm, 50 m
e) pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 300 mm, 100 m
f) pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 500 mm, 150 m
g) pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm, 300 m
h) pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch 50 m

Pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe, prevádzkovateľ distribučnej siete určí bezpečnostné pásma v súlade s technickými požiadavkami.

Zhotoviť, zmeniť, odstrániť stavbu alebo vykonať stavebné úpravy v ochrannom pásme plynárenského zariadenia, alebo v bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia možno podľa ustanovenia § 79 ods.5 a §80 ods.4 zákona č.251/2012 Z.z.o energetike iba so súhlasom prevádzkovateľa siete.

Ochranné pásmo vodárenských a kanalizačných zariadení

K bezprostrednej ochrane vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie pred poškodením a na zabezpečenie ich prevádzkyschopnosti sa podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach pásmo ochrany vymedzuje pásmo ochrany vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie (ďalej len „pásmo ochrany“), ktorým sa rozumie priestor v bezprostrednej blízkosti vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie.

Mimo súvisle zastavaného územia obce alebo územia určeného na zastavanie sa pásma ochrany vymedzujú zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti

a) pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane, 1,8 m
b) pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm. 3,0 m

V pásme ochrany okrem výkonu oprávnení správcu vodného toku je zakázané

a) vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia, alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo k verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav,
b) vysádzať trvalé porasty,
c) umiestňovať skládky,
d) vykonávať terénne úpravy.

Pásma hygienickej ochrany 1., 2. a 3. stupňa na ochranu výdatnosti, akosti a zdravotnej nezávadnosti vodných zdrojov pre verejný vodovod v obciach Kobyly-Janovce-Kľušov, boli určené rozhodnutiami Okresného národného výboru – odboru PLaVH v Bardejove č. 4776/1980-722 zo dňa 26. 09. 1980 a 178/88 zo dňa 21.3.1988. Návrh územného plánu obce Kobyly rešpektuje podmienky citovaných rozhodnutí, aby nedošlo k ohrozeniu kvality vody vo vodárenskom toku Hrabovec.

V pásme hygienickej ochrany 2. stupňa je zakázaná výstavba budov, chát, zariadení a pozemných komunikácií.

Pri projektovej príprave a pri realizácii jednotlivých investičných zámerov je potrebné rešpektovať vybudované vodohospodárske zariadenia (vodovod) a dodržať ich ochranné pásma v

Číslo spisu OU-BJ-OSZP-2026/002191 | Por.č.záznamu 013 | Číslo záznamu 0033266/2026 | Dátum prijatia 20.8.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

zmysle zákona č. 422/2002 Z.z. v znení novelizácie z 1.1.2022. Nad potrubím a v jeho ochrannom pásme je zakázané stavať stavby s pevnými základmi a realizovať činnosti, ktoré by ohrozili prevádzku vodovodu, alebo zhoršili prístup k potrubiu. Pri križovaniach a súbehu je potrebné dodržiavať STN 73 6005 Priestorová úprava vedení technického vybavenia.

Pobrežné pozemky vodných tokov

Pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení môže správca vodného toku v súlade s §49 ods.2 zákona 364/2004 Z.z (Zákon o vodách) užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie sú:

a) pri vodohospodársky významnom vodnom toku pozemky do 10 m od brehovej čiary
b) pri drobných vodných tokoch do 5 m od brehovej čiary;
c) pri ochrannej hrádzi vodného toku do 10 m od vzdušnej a návodnej päty hrádze.

Novú zástavbu v lokalitách v nadväznosti na vodné toky, pre ktoré nie je určené inundačné územie a nie je vyhotovená mapa povodňového ohrozenia, situovať mimo zistený rozsah pravdepodobného priebehu záplavovej čiary povodne vo vodnom toku pre Q100-ročnú vodu, ktorý bude vypracovaný ako podklad pre umiestnenie stavieb v lokalite.

Výstavba rodinných domov situovaných v blízkosti vodného toku je podmienená zabezpečením individuálnej protipovodňovej ochrany objektov na Q100 na náklady stavebníka.

Pásmo hygienickej ochrany objektov živočíšnej výroby

od krajného objektu ustajnenia zvierat 100 m

V ochrannom pásme je neprípustné lokalizovať funkcie občianskej vybavenosti a obytné funkcie.

Esteticko-ochranné pásmo cintorínov

od oplotenia 20 m

V ochrannom pásme je možné umiestňovať funkcie súvisiace s funkciou cintorína, neprípustné je lokalizovať funkcie občianskej vybavenosti a obytné funkcie.

Ochranné pásmo lesa

od hranice lesného pozemku 50 m

V ochrannom pásme lesa je k stavebnej činnosti a k zmene spôsobu využívania územia potrebné záväzné stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva.

Vymedzenie chránených území

Výstavba na potenciálne zosuvných plochách je podmienená vypracovaním inžiniersko-geologického posudku a realizáciou v ňom stanovených podmienok a opatrení na zabezpečenie stability budov a územia.

V riešenom katastrálnom území sa nevyskytuje ani nenavrhuje žiadne územie s vyšším stupňom ochrany prírody a tak z pohľadu zákona NR SR 543/2002 Z.z sa naň vzťahuje prvý stupeň územnej ochrany (§12).

i) Plochy pre verejnoprospešné stavby

- Koridor pre preložku cesty II/545 v kategórii C 11,5/70 po západnom okraji intravilánu
- Koridor prejazdného úseku cesty II/545 pre úpravu na kategóriu B1-MZ 9,0/60 s obojstrannými chodníkmi a pre vylepšenie smerových parametrov
- Koridory v nových lokalitách IBV pre výstavbu navrhovaných obslužných miestnych komunikácii v kategóriach C3 – MO 6,5/40, C3 – MO 4,25/40,30, C3 - MOK 7,5/40, C3 - MOK 3,75/30 vrátane plôch obojstranných chodníkov a zelených postranných deliacich pásov.
- Koridory jestvujúcich obslužných komunikácii pre ich úpravu na kategórie C3-MO 6,5/40,30 a C3-MO 4,25/30 vrátane min. jednostranných chodníkov a podľa potreby aj obratíšť v koncovej polohe a výhybni pre jednopruhové obojsmerné komunikácie.
- Plochy nových obslužných komunikácii vrátane chodníkov v navrhovaných lokalitách IBV

Číslo spisu OU-BJ-OSZP-2026/002191 | Por.č.záznamu 013 | Číslo záznamu 0033266/2026 | Dátum prijatia 20.8.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

- Plochy zastávok SAD so zastávkovými pruhmi vrátane plochy pre prístrešky
- Plochy parkovísk osobných automobilov pri objektoch verejnej občianskej vybavenosti
- Koridory chodníkov samostatne trasovaných mimo uličných koridorov
- Dobudovanie priestoru okolo budovy obecného úradu (prekrytím časti potoka)
- Kanalizačná sieť v obci a zberač skupinovej kanalizácie Kobyly-Janovce-Tročany
- Koridory vedení inžinierských sietí.
- Vybudovanie plôch pre obecný zberný dvor a zariadenie na spracovanie biologicky rozložiteľného odpadu (kompostovisko)
- Navrhované trafostanice a ich prípojné vedenia VN 22kV.
- Plocha pre nájomné obecné byty
- Telocvičňa pri budove školy

j) Určenie pre ktoré časti obce je potrebné obstarať a schváliť územný plán zóny

Pre optimálne urbanisticko-architektonické doriešenie priestorov obce nie je potrebné spracovať územný plán zóny. Je však potrebné vypracovať urbanisticko-architektonické štúdie, ktoré navrhnú optimálne rozvrhnutie týchto lokalít :

- podrobné spracovanie centrálneho priestoru obce v priestore od budovy školy po kostol s rozšírením pri obecnom úrade s dotvorením referenčného uzla ako budúceho námestia.
- Lokalita B2, B3, C a D určená pre výstavbu rodinných domov
- Lokalita E - výrobno-podnikateľský areál vypracovať podľa záujmov konkrétnych investorov

Spomenuté lokality sa môžu riešiť jednotlivo alebo aj spoločne jednou urbanisticko-architektonickou štúdiou. Je možné, že pri hlbšom hľadaní investičných možností sa vyskytne potreba spracovania urbanisticko-architektonické štúdie aj v niektorej z ďalších lokalít obce. Je však potrebné po schválení ÚP- obce vypracovať následnú projektovú dokumentáciu rozvojových častí obce v týchto lokalitách.

Spracovatelia pritom musia vychádzať z princípov a zásad, regulatívov a limitov ÚP- obce.

k) Zoznam verejnoprospešných stavieb

Vymedzenie verejnoprospešných stavieb:

A Stavby verejnej občianskej vybavenosti

1. Revitalizácia a rozšírenie športového areálu na viacúčelový športovo-relaxačný komplex
2. Plochy pre separovaný zber TKO a kompostáreň
3. Protipovodňové zdrže
4. Telocvičňa
5. Turistické a cyklistické trasy
6. Denný stacionár pre seniorov

B Dopravné stavby

7. Preložka cesty II/545 v kategórii C 11,5/70 – západný obchvat sídla (ÚPN PSK)
8. Úprava a rekonštrukcia prejazdného úseku cesty II/545 na kategóriu B1-MZ 9,0/60 s obojstrannými chodníkmi s vylepšením smerových parametrov.
9. Rozšírenie siete miestnych komunikácií v nových lokalitách.
10. Rekonštrukcia existujúcich komunikácií a ich úprava na požadované kategórie
11. Pešie priestranstvo v centre obce, pri OcÚ
12. Verejné odstavné parkoviská.
13. Pešie komunikácie v obci a v rozvojových lokalitách.
14. Zastávky SAD so zastávkovými pruhmi vrátane prístreškov

C Stavby technickej infraštruktúry

15. Rozšírenie siete verejného vodovodu
16. Rozšírenie siete verejného plynovodu
17. Rozšírenie siete el. vedenia s vybudovaním nových a rozšírením existujúcich trafostaníc a

Číslo spisu OU-BJ-OSZP-2026/002191 | Por.č.záznamu 013 | Číslo záznamu 0033266/2026 | Dátum prijatia 20.8.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

s ich napojením na rozvod 22 kV.

18. Rozšírenie siete verejných telekomunikačných rozvodov.
19. Verejná kanalizácia a zberač skupinovej kanalizácie Kobyly-Janovce-Tročany

I) Schéma záväzných častí riešenia

Viď výkres č.C1 „Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb“. V tomto výkrese je graficky zobrazená záväzná časť ÚPN.

V Bardejove, február 2026

Číslo spisu OU-BJ-OSZP-2026/002191 | Por.č.záznamu 013 | Číslo záznamu 0033266/2026 | Dátum prijatia 20.8.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

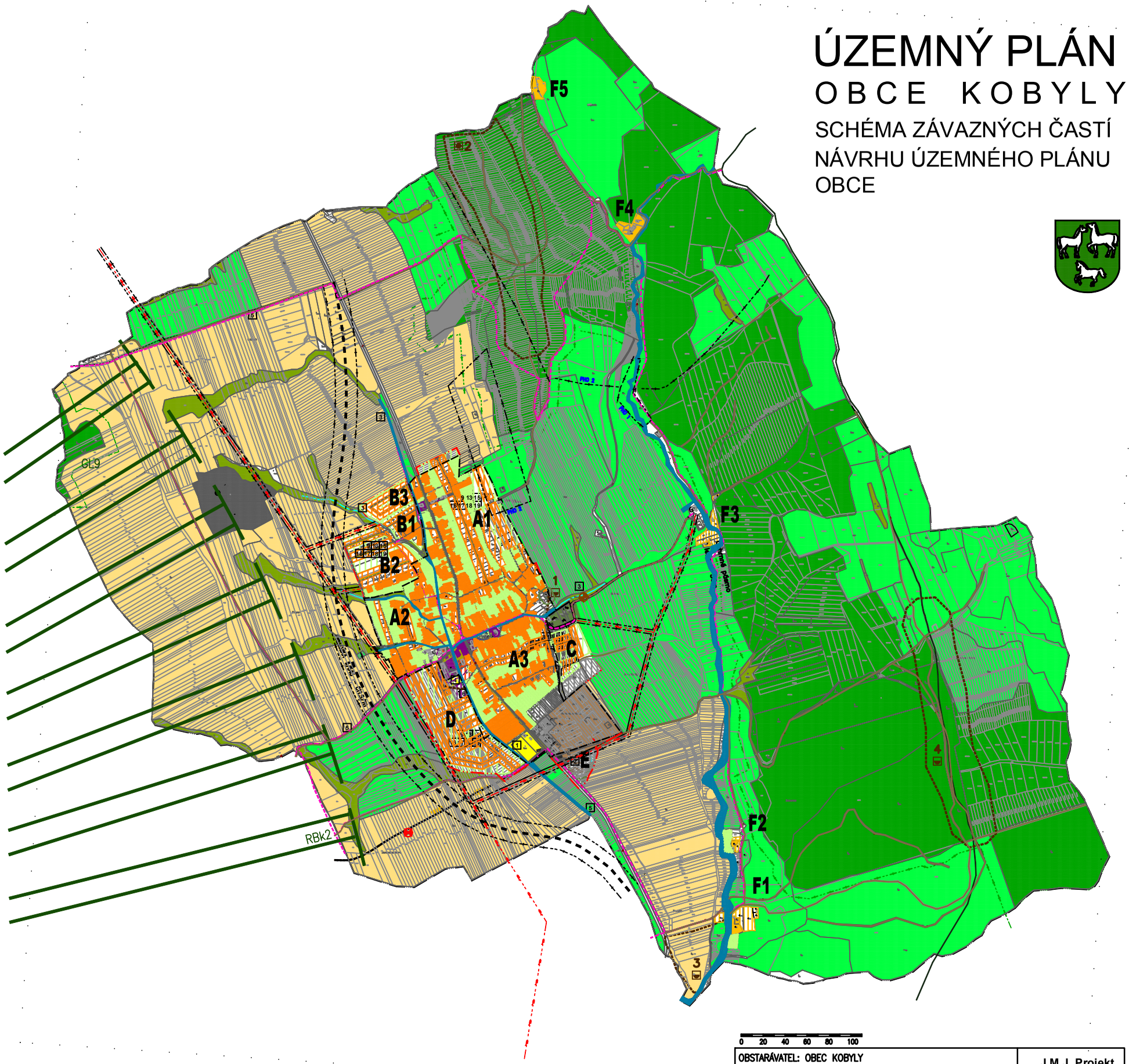
KÓPIA

ÚZEMNÝ PLÁN
OBCE KOBYLY
SCHÉMA ZÁVAZNÝCH ČASTÍ NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

STAV	NÁVRH	
		PLOCHY RODINNÝCH DOMOV
		PLOCHY BYTOVÝCH DOMOV
		PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
		PLOCHY POLNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY
		PLOCHY PRIEM.VÝROBY, SKLADOV A VÝROBNÝCH SLUŽIEB
		PLOCHY ŠPORTU
		PLOCHY REKREÁCIE/CHATY
		PLOCHY SÚKROMNEJ ZELENE
		PLOCHY VEREJNEJ ZELENE
		CINTORÍN
		LESNÝ PÔDNY FOND/OCHRANNÉ PÁSMO LESA
		TRALÉ TRÁVNE PORASTY
		BREHOVÉ PORASTY A SPRIEVODNÁ ZELEŇ
		ORNÁ PÔDA
RBk2		RBk2 MIGRAČNÁ CESTA VTÁKOV
		PLOCHY DOPRAVY/CESTNÉ KOMUNIKÁCIE
		ÚČELOVÉ (POLNÉ A LESNÉ) CESTY
14	P14	PARKOVACIE PLOCHY
		PEŠIE TRASY A PRIESTRANSTVÁ
		REGIONÁLNE CYKLOTRASY
		TURISTICKÉ CHODNÍKY
OP–20m	PHO–80m	OCHRANNÉ PÁSMA VŠETKÝCH DRUHOV
		RADÓNOVÉ RIZIKO STREDNÉ
		OPUSTENÁ SKLÁDKA BEZ PREKRYTIA
		OBECNÝ ZBERNÝ DVOR
		PRÍPOJNÝ VODOVOD
		ÚPRAVŇA VODY/ČERPACIA STANICA/PRAMENISKO/VODOJEM
		PRÍPOJNÝ PLYNOVOD
		EL.VEDENIE 22kV – VZDUŠNÉ
TRAFO 22/0,4kV	TRAFO 22/0,4kV	TRAFOSTANICA 22/0,4kV
		TELEKOMUNIKAČNÝ STOŽIAR
		VODNÉ TOKY/ÚPRAVA KORYTA/PROTIPOV.OPATRENIA
		PAMATIHODNOSTI (KOSTOL,KRÍŽE,KAPLNKY,CINTORÍN)
		ARCHEOLOGICKÉ LOKALITY A NÁLEZISKÁ / NKP
	A1	ROZVOJOVÉ LOKALITY
		CENTRUM OBCE
		HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA
		HRANICA KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA

ARCHEOLOGICKÉ LOKALITY A NÁLEZISKÁ

1 HISTORICKÉ JADRO OBCE
2 POLOHA VYSOKÝ VRCH – MOHYLNÍK NKP 1823/1
3 TERASA SÚTOKU TOKOV HRABOVEC A BRODOK
4 POLOHA MICHALOVA HORA



ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

A STAVBY VEREJNEJ OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
1. REVITALIZÁCIA A ROZŠÍRENIE ŠPORTOVÉHO AREÁLU NA VIACÚČELOVÝ ŠPORTOVO–RELAXAČNÝ KOMPLEX
2. PLOCHY PRE SEPAROVANÝ ZBER TKO A KOPOSTÁREŇ
3. PROTIPOVODŇOVÉ ZDRŽE
4. TELOCVIČŇA
5. TURISTICKÉ A CYKLISTICKÉ TRASY
6. DENNÝ STACIONÁR PRE SENIOROV

B DOPRAVNÉ STAVBY
7. PRELOŽKA CESTY II/545 V KATEGÓRII C11,5/70–ZÁPADNÝ OBCHVAT SÍDLA (ÚPN–PSK)
8. ÚPRAVA A REKONŠTRUKCIA PREJAZDNÉHO ÚSEKU CESTY II/545 S OBOJSTRANNÝMI CHODNÍKMI S VYLEPŠENÍM SMEROVÝCH PARAMETROV
9. ROZŠÍRENIE SIETE MIESTNYCH KOMUNIKÁCIÍ V NOVÝCH LOKALITÁCH
10. REKONŠTRUKCIA MIESTNYCH KOMUNIKÁCIÍ A ICH ÚPRAVA NA POŽADOVANÉ KATEGÓRIE
11. PEŠIE PRIESTRANSTVO V CENTRE OBCE, PRI OcÚ
12. VEREJNÉ ODSTAVNÉ PARKOVISKÁ
13. PEŠIE KOMUNIKÁCIE V OBCI A V ROZVOJOVÝCH LOKALITÁCH
14. ZASTÁVKY SAD SO ZASTÁVKOVÝMI PRUHMI VRÁTANE PRÍSTREŠKOV

C STAVBY TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY ÚZEMIA
15. ROZŠÍRENIE SIETE VEREJNÉHO VODOVODU
16. ROZŠÍRENIE SIETE VEREJNÉHO PLYNOVODU
17. ROZŠÍRENIE SIETE EL. VEDENIA S VYBUDOVANÍM NOVÝCH A ROZŠÍRENÍM EXIST. TRAFOSTANÍC A S ICH NAPOJENÍM NA ROZVOD 22 kV
18. ROZŠÍRENIE SIETE VEREJNÝCH TELEKOMUNIKAČNÝCH ROZVODOV
19. VEREJNÁ KANALIZÁCIA A ZBERAČ SKUPINOVEJ KANALIZÁCIE KOBYLY–JANOVCE–TROČANY

0 20 40 60 80 100

OBSTARÁVATEL: OBEC KOBYLY	J.M.J. Projekt Bardejovská 511 08633 Zborov
SPRACOVATEL: ING.ARCH. MAREK ŠARIŠSKÝ, A.A. ING. MARTIN GAŇO, A.I.	
KRAJ: PREŠOVSKÝ	návrh ÚP
OKRES: BARDEJOV	
MIERKA:	
FORMÁT: 2A4	
DÁTUM: 02/2026	
NÁZOV VÝKRESU : SCHÉMA ZÁVAZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU	

20
Forma originálu hodnoverná elektronická
Dátum prijatia 20.8.2026
Číslo záznamu 0033266/2026
Por.č.záznamu 013
Číslo spisu OU-BJ-OSZP-2026/002191