

ÚPN - O R A Ž Ň A N Y
aktualizovaný o ZaD 1/2011, 2/2013, 3/2014, 4/2016 a 5/2018 a 6/2019

Zmeny a doplnky 7/2020

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

n á v r h

ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE RAŽŇANY

Vysvetlivky ku grafickému vyjadreniu: čierna - platné znenie
 modrá - návrh/doplnenie
 pôvodný text, ktorý sa vypúšťa

a) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a jeho funkčného využitia

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a jeho funkčného využitia sú graficky zdokumentované na výkrese č. 2 Návrh priestorového usporiadania v m 1:5 000, ktorý je potrebné považovať za záväzný pre funkčné využitie územia obce Ražňany.

Pre navrhovaný rozvoj obce platia nasledujúce záväzné regulatívy:

1. pri rozvoji obce vychádzať z jej postavenia a funkcie v sídelnej štruktúre podľa ÚPN VÚC Prešovského kraja,
2. rozvoj obce sa bude realizovať v území pozdĺž trasy cesty III/5439 na ploche jestvujúceho zastavaného územia k 1.1.1990 a mimo neho na navrhovaných príľahlých plochách,
3. zastavané územie bude z hľadiska funkčného využitia rozčlenené na zónu obytnú, rekreačnú a zónu hospodársko-výrobnú,
4. zóna rekreačná sa bude rozvíjať mimo zastavané územie v lokalite s rekreačným potenciálom,
5. hlavnou funkciou obce bude funkcia obytná, ktorá sa bude rozvíjať v priestore súčasného zastavaného územia a na príľahlých navrhovaných plochách v území medzi plánovanou cestou II. triedy Sabinov - Bertotovce a okrajom plochy HBV,
6. hospodárska funkcia sa bude rozvíjať na vymedzenej časti týmto ÚPN-O pôvodného areálu HD bývalého poľnohospodárskeho družstva (nezávadne prevádzky) a na ploche vojenského objektu, tohto času v prebytočnosti vojenskej správy(ostatné prevádzky)
7. v lokalite Bikmeľ vo väzbe na jestvujúci areál skládky TKO sa zrealizuje areál integrovaného zariadenie pre nakladanie s odpadmi (IZNO) formou rozšírenia jestvujúceho areálu skládky.
8. hospodárske prevádzky sa môžu rozvíjať len do takej miery, aby negatívne neovplyvňovali obytné prostredie v obytnej zóne a prevádzky s ňou súvisiace.
9. mimo vymedzených hospodárskych zón sa nebudú v rámci katastrálneho územia obce zriaďovať žiadne hospodárske areály a hospodárska činnosť sa bude prevádzať iba v medziach obhospodarovania PPF a LPF, prípadne na vymedzených plochách ťažba štrkov s dôslednou rekultiváciou vyťaženého územia na navrhnutú funkciu.
10. uvedené funkcie bude dopĺňať funkcia rekreačná, ktorá sa bude rozvíjať na území historického parku v zastavanom území, v lokalite Zimná studňa vo väzbe na zastavané územie a v lokalitách Sakadiky a Uboč vo väzbe na historické rybníky ležiace na rozhraní katastrov obcí Ražňany a Uzovský Šalgov,
11. ostatné plochy extravilánu obce budú využívané na hospodárske účely ako produkčné plochy PPF a LPF, s vedľajšou funkciou ekostabilizačnou, pričom sa hlavne na plochách

PPF predpokladá čiastočná úprava a kultivácia zameraná na stabilizáciu, ochranu a tvorbu krajiny a jej ekosystému,

12. za faktor limitujúci priestorové možnosti rozvoja obce je potrebné považovať poľnohospodársky pôdny fond (PPF) a lesný pôdny fond (LPF),
13. hlavnú kompozičnú a komunikačnú os s ťažiskom zástavby bude tvoriť pôvodná trasa cesty III/3177
14. centrálny obecný priestor sa bude naďalej dotvárať jednak v pôvodnom obecnom centre ale aj v príľahlom uličnom priestore pozdĺž cesty III/3177 Do tohto priestoru je potrebné prednostne lokalizovať zariadenia občianskej vybavenosti obce,
15. bytová výstavba sa bude rozvíjať formou individuálnej bytovej výstavby v prelúčkach a nadmerných záhradách v rámci jestvujúceho inrtavilánu a na príľahlých navrhovaných plochách,
16. nosné plochy pre novú individuálnu bytovú výstavbu (IBV) v návrhovom období budú situované vo východnej časti obce v lokalite Roveň a v severozápadnej časti v lokalite Viničky,
17. rekreáciu miestneho významu rozvíjať na území historického parku a na navrhovaných plochách v lokalite Zimná studňa vo väzbe na zastavané územie, v lokalitách Sakadiky a Uboč vo väzbe na Šalgovské rybníky a v lokalite Roveň –Buchanec na východnej hranici k.ú., ako následná funkcia po rekultivácii územia ťažby štrkov.
18. pri plochách určených na rekreáciu klásť veľký dôraz na ich krajinárske dotvorenie ako aj ich väzbu na okolie,
19. výstavbu na navrhovaných plochách usmerňovať podľa jednotných stavebných čiar, určených pre jednotlivé uličné koridory ,
20. odstupy stavieb od hraníc pozemkov musia rešpektovať nariadenia Stavebného zákona,
21. v lokalitách s užšími pozemkami je dovolené určiť dve stavebné čiary (šachovnicove rozmiestnenie objektov) kvôli dosiahnutiu preslnenia objektov,
22. vzhľadom na skutočnosť že k.ú. Ražňany sa nachádza v ochranných pásmach letiska Sabinov-Ražňany, sú pre územie obce záväzné výškové obmedzenia stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod., dané ochrannými pásmami tohto letiska stanovenými v regulatívoch.

b) Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch

~~Vzhľadom na skutočnosť že časť k.ú. Ražňany sa nachádza v ochranných pásmach letiska Sabinov-Ražňany, sú pre dotknuté plochy záväzné výškové obmedzenia stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod., dané ochrannými pásmami tohto letiska stanovenými v regulatívoch.~~

1. Plochy bytových domov

- budú tvorené zastavanou časťou bytových domov (BD) a plochami obytnej zelene
- za prípustné v rámci tejto funkčnej plochy je možné považovať výstavbu technických objektov a skupinových garáží a resp. prístreškov obsluhujúcich BD a kolektívne ihriska určené pre obyvateľov BD,

- za neprípustné je potrebné považovať zriaďovanie individuálnych garáží, alebo prístreškov pre auta, a zriaďovať akékoľvek objekty alebo prevádzky nesúvisiace s prevádzkou BD.

na navrhovaných plochách:

- výstavbu realizovať formou malopodlažných bytových domov do 4 nadzemných podlaží (vrátane prípadného podkrovia);
- stavebné čiary a hmotové riešenie zosúladiť s jestvujúcou zástavbou BD,
- výška nových bytových domov sa prispôbi výške jestvujúcej zástavby BD. Maximálna výška bude 13m nad príľahlým terénom.

na jestvujúcich plochách:

- pri rekonštrukcii jestvujúcich objektov BD dodržať tvar strechy
- dodržať výšku-max. 4n.p. vrátane podkrovia,

Podmieňujúce predpoklady:

Výstavba BD v lokalite Konopiska pri Šalgovskom potoku je podmienená úpravou koryta Šalgovského potoka na Q100 ročnú vodu, prípadne vytvorením protipovodňovej ochrany tohto územia a zástavby.

2. Plochy rodinných domov

- budú tvorené zastavanou časťou rodinných domov (RD) a príľahlými záhradami,
- za vhodnú považovať polyfunkčnosť v kombinácii s funkciou občianskeho vybavenia a nevýrobných služieb,
- je neprípustné v rámci tejto funkčnej plochy zriaďovať objekty s charakterom výroby, ani parkoviska a garáže pre hospodársku techniku.

prípustné funkčné využitie:

- pozemky a zástavba RD s obytnou zeleňou,

obmedzené funkčné využitie:

- obytná zeleň . plochy obslužnej vybavenosti- dopravnej a technickej, garáže , objekty drobných stavieb ako doplnkových objektov hlavnej funkcie.
- polyfunkcia v kombinácii bývanie s funkciou občianskeho vybavenia a nevýrobných služieb,

neprípustne funkčné využitie :

- je neprípustné v rámci tejto funkčnej plochy zriaďovať prevádzky a objekty s charakterom výroby, ani parkoviska a garáže pre hospodársku techniku ako aj umiestňovať prevádzky a objekty znehodnocujúce kvalitu obytného prostredia, tranzitné vedenia a objekty dopravnej a technickej infraštruktúry

na navrhovaných plochách:

- preferovať výstavbu formou samostatne stojacich RD; v exponovaných lokalitách je možné uplatniť aj progresívne formy (napr. radové RD),
 - šírka uličného priestoru min. 9,0m
 - výstavbu garáží riešiť v rámci pozemkov RD.
 - každý pozemok RD musí zabezpečiť parkové stánie pre 2os. automobily
 - výška objektov RD max. 2 n.p plus podkrovia
 - výstavba RD v lokalite pod Bikošom je podmienená realizáciou navrhovaného odvodňovacieho kanála nad zástavbou a dažďovej kanalizácie v uličnom koridore.
- Navrhovaný záber časti pozemku č. 737 KNC (poľnej cesty) na účely stavebného pozemku je podmienený jej preložkou v dotknutom úseku, čo musí byť dokumentované v katastrálnej mape KNC

odstavné plochy prístupné priamo z cesty III.tr.

3. Plochy rekreácie a športu

prípustné funkčné využitie:

- športové zariadenia, zariadenia detských ihrísk,
- výsadby parkovej príp. krajinskej zelene ako v rámci nich tak aj priľahlého okolia,
- pešie komunikácie a spevnené plochy

obmedzené funkčné využitie:

- objekty drobnej architektúry slúžiace rekreácii.
- podzemné vedenia tech. vybaveností

neprípustne funkčné využitie :

- objekty a zariadenia nesúvisiace s touto funkciou, ani zariadenia statickej dopravy.
- ~~— v maximálnej miere tu realizovať výsadby krajinskej zelene ako v rámci nich tak aj priľahlého okolia;~~
- ~~— v historickom parku nepripustiť žiadnu výstavbu mimo objektov drobnej architektúry slúžiacich rekreácii.~~

zásady a regulatívy:

- športové zariadenia a detské ihriská sa nesmú nachádzať v zóne akéhokoľvek ochranného pásma. Umiestňovať ich v kľudovej polohe mimo dopravného ruchu a motorových komunikácií, vo väzbe na pešie ťahy a plochy verejnej zelene s prepojením na krajinnú zeleň
- v historickom parku nepripustiť žiadnu výstavbu mimo objektov drobnej architektúry slúžiacich rekreácii.
- na navrhovaných plochách športu a rekreácie v západnej časti územia v ktorej už samotný terén presahuje výšky stanovené ochranným pásmom vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny a prekážkovej roviny kužeľovej plochy Letiska Sabinov-Ražňany, tzn. tvorí leteckú prekážku, bude výška športovorekreačnej vybavenosti a zariadení (tribúna štadióna, lezecká dráha, skokanská a vyhliadková veža a pod.) maximálne 8,0 m nad priľahlým pôvodným terénom.

4. Dvojúčelová plocha pre ťažbu štrkov a následnú rekreáciu

Hlavná funkcia

Plochy sú určené primárne na ťažbu nevyhradeného nerastu – štrkopiesku pre stavebné účely avšak po ukončení ťažby a následnej rekultivácii budú na plochách obnovené ekologické funkcie a prinavrátené do prírodného prostredia s novými funkciami – rekreačnou funkciou a funkciou agroturistiky.

Doplňková funkcia:

Funkcia krajnotvorná, ekostabilizačná, výchovná

Regulatívy pre ťažbu nerastných surovín :

- ťažba môže byť povolená iba na základe projektu ťažby, ktorý bude obsahovať aj projekt rekultivácie územia po ukončení ťažby a štúdie rekreačného využitia a organizácie priestoru.
- projekt ťažby musí byť skoordínovaný so štúdiom tak aby samotná ťažba rešpektovala jeho definitívne funkčné usporiadanie.
- vývoz vyťaženej zeminy bude trasovaný mimo obytné územie Ražňany.
- počas ťažby sa na území ťažby môžu zriaďovať iba dočasné objekty,
- výkon likvidačných prác bude kontinuálny, v časovej a vecnej nadväznosti na výkon ťažobnej činnosti a uvoľňovaní vyťaženého priestoru na ťažobnej lokalite so schváleným termínom ukončenia akcie,