

Obecné zastupiteľstvo Košické Olšany v zmysle § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade s § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov vydáva

pre územie obce Košické Olšany

**Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/18
o záväznej časti Územného plánu obce Košické Olšany.**

Článok 1

1. Týmto všeobecne záväzným nariadením sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu obce Košické Olšany, ktorý bol schválený Obecným zastupiteľstvom, uznesením č. 02/18 dňa 10.4.2018
2. V záväznej časti sa:
 - vymedzujú zásady a regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia a určujú sa verejnoprospešné stavby.

Článok 2

1. Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania, ktoré vyplývajú z Územného plánu obce Košické Olšany, platia pre administratívno-správne územie obce Košické Olšany.
2. Za dodržanie schválených záväzných častí zodpovedá schvaľujúcemu orgánu (Obecnému zastupiteľstvu) starosta obce Košické Olšany a výkonné orgány samosprávy.

Článok 3

1. Návrh Všeobecne záväzného nariadenia bol vyvesený dňa 22.3.2018
2. Návrh Všeobecne záväzného nariadenia bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Košických Olšanoch dňa 10.4.2018 uznesením č. 02/18
3. Schválené Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/18 bolo vyvesené dňa 10.4.2018
4. Toto Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/18 nadobúda účinnosť dňom 26.4.2018




.....
Slavomír Horváth
starosta obce Košické Olšany

Závazná časť Územného plánu obce Košické Olšany

1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

1.1 Význam a funkcia obce a jej katastrálneho územia

- Košické Olšany rozvíjať ako samostatnú, administratívne – správnu obec, ktorá je súčasťou okresu Košice – okolie a záujmového územia krajského mesta Košice, kde aj prirodzene gravituje.
- Zohľadniť jej záujmové územie, ktoré tvoria obce Hrašovík, Rozhanovce, Ďurďošík, Olšovany, Sady n/Torysou a Košice – m.č. Košická n/Ves.
- Priestorové a funkčné usporiadanie obce riadiť v súlade s Územným plánom obce Košické Olšany.
- V plnom rozsahu zachovať katastra sa dotýkajúce CHVÚ Košická kotlina a významné krajinné prvky - ekologicky významné segmenty.

Vytvárať územno-technické podmienky na:

- rozvoj osídlenia v dotyku k rozvojovej osi prvého stupňa; - východoslovenskú rozvojovú os Košice – Sečovce – Michalovce – Sobrance – hranica s Ukrajinou,
- integráciu dvoch hlavných dopravných koridorov Slovenska: západo-východného v podobe diaľnice D1 a severo - južného v podobe peáže rýchlostných ciest R2 a R4,
- zohľadnenie ochranných pásiem letiska Košice,
- obnovu a revitalizáciu pôvodných sádov a linky na spracovanie ovocia,
- zohľadnenie záplavových čiar rieky Torysa,
- zvýšenie počtu pracovných príležitostí v obci,
- rozvoj katastra, ako súčasti Košického regiónu cestovného ruchu a subregiónu Slanské vrchy,
- rešpektovanie evidovaných svahových deformácií,
- na skvalitnenie komunikačného systému obce, vr. účelových ciest, turistických a cykloturistických trás.

1.2 Konceptia usporiadania funkčných plôch a organizácia územia

- Obec ako ucelená organizačná jednotka osídlenia,
- Galafruit odčlenená časť – sady s klimatizovaným skladom,
- Sady a Girady - záhradkárske osady - rekreačno oddychové priestory.
- Funkčnú štruktúru obce doplniť o miestne a regionálne funkcie občianskeho vybavenia, športu, rekreácie, agroturizmu, technickej infraštruktúry a dopravy tak, aby vytvárali harmonický celok a kooperovali s širším priestorom sídelným priestorom.
- Nové funkcie bývania rozvíjať v obci na navrhovaných lokalitách a využiteľných prielukách v rámci zastavaného územia pri dodržaní podmienky priameho vstupu z verejnej komunikácie a dodržaní existujúcej línie zástavby.
- Občianske vybavenie realizovať pri hlavnej križovatke, v centre, pozdĺž hlavnej ulice a pri futbalovom areáli a cintoríne.
- Poľnohospodársky dvor stabilizovať a vyčleniť v ňom ponukové plochy nezávadnej výroby.

1.3 Zásady urbanistickej kompozície

- Hmotovo-priestorovú štruktúru rozvíjať a citlivo zakomponovať nové funkcie do dlhoročne sa vyvíjajúcej zástavby obce, ako aj krajinného prostredia na novej kvalitatívnej úrovni.
- Osobitne dôležitým je priestor centra, jeho historické jadro. Sú tu prítomné skupiny pôvodných domov, sypancov a stodôl, ako odkaz ľudovej architektúry. Zahrňuje spoločensky najdôležitejšie časti obce a je vymedzené od kostola, cintorína a školy po zákrutu na ceste k OcÚ a zahrňuje všetky pozemky RD, polyfunkčných domov, OV a verejnú zeleň. V rámci neho umiestňovať nové stavby a objekty mimoriadne citlivo.
- Princípy citlivosti ku krajinskej štruktúre – merítka, materiál a tvarovanie uplatňovať vo verejnom parku, hlavnej križovatke a vo všetkých navrhovaných obytných skupinách. Športový areál revitalizovať.

- Za účelom skvalitnenia obytných a rekreačných podmienok doplniť riešené územie o prvky drobnej architektúry (zástavky autobusov, lavičky, verejné osvetlenie, informačné tabule, vyhlídkové miesta, odpadkové koše a pod.).

2 Určenie prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok využitia plôch, intenzity ich využitia

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná funkcia podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií.

Výkres č.2 a 3.

PLOCHY POZEMKOV RODINNÝCH DOMOV - výstavba nových RD je povolená na navrhovaných plochách – koeficient zastavania pozemku do 0,3; uličná čiara vymedzuje verejný uličný priestor; stavebná čiara určuje umiestnenie stavby od hranice pozemku a je min 6 m; max. podlažnosť je 2NP.

a/ ú z e m i e s l ú Ź i:

- výlučne pre bývanie.

b/ n a ú z e m í j e p r í p u s t n é u m i e s t ň o v a ť:

- rodinné domy vo voľnej zástavbe s drobnými stavbami.

c/ v ý n i m o č n e s ú p r í p u s t n é s t a v b y, k t o r é p l n i a d o p l n k o v ú f u n k c i u:

- malé ubytovacie zariadenia, vrátane ubytovania pre starších ľudí,
- jednotlivé nerušiacie zariadenia živností a služieb,

d/ z a k á z a n é s ú:

ostatné vyššie neuvedené funkcie.

Výstavba RD v prielukách v západnej časti obce, v záplavovom území toku Torysa je podmienená umiestnením stavieb nad hladinou Q100 ročnej veľkej vody, pričom sa pri povoľovaní týchto stavieb bude vyžadovať stanovisko SVP, š.p.

PLOCHY POZEMKOV BYTOVÝCH DOMOV – jestvujúce plochy bývania, na ktorých nie je výstavba nových BD povolená - plochy v dotyku s jestv. bytovými domami sú určené pre skvalitnenie bývania. – koeficient intenzifikovania pozemku do 0,3; max.. podlažnosť – 2 NP.

a/ ú z e m i e s l ú Ź i:

- výlučne pre bývanie v bytových domov,

b/ n a ú z e m í j e p r í p u s t n é u m i e s t ň o v a ť:

- pomocné objekty domového príslušenstva a doplnkové športovo – rekreačné zariadenia,

c/ v ý n i m o č n e s ú p r í p u s t n é:

- jednotlivé nerušiacie zariadenia živností a služieb,

d/ z a k á z a n é s ú:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie.

PLOCHY POZEMKOV OBČIANSKÉHO VYBAVENIA - koeficient zastavania pozemku do 0,5 a max. podlažnosť 2 NP

a/ ú z e m i e s l ú Ź i:

- pre umiestnenie zariadení občianskej vybavenosti verejného charakteru, obecného až nadobecného významu a pod.,

b/ n a ú z e m í j e p r í p u s t n é u m i e s t ň i ť:

- zariadenia maloobchodu, verejných služieb a verejného stravovania,
- zariadenia sociálnej starostlivosti, školstva a zdravotníctva,
- zariadenia kultúry a verejnej administratívy,
- garáže a parkoviská, slúžiace pre majiteľov a návštevníkov zariadení,
- športové a rekreačné zariadenia, ak súvisia s hlavnou funkciou územia,

c/ v ý n i m o č n e s ú p r í p u s t n é s t a v b y, k t o r é p l n i a d o p l n k o v ú f u n k c i u:

- byty pohotovostné, služobné a byty majiteľov zariadení.

d/ z a k á z a n é s ú:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie.

Lokalita na západnom okraji obce je situovaná v dotyku s bezmenným potokom s nedostatočnou kapacitou na prevedenie Q_{100} ročnej veľkej vody. Výstavba v lokalite je podmienená zabezpečením adekvátnej protipovodňovej ochrany.

POLYFUNKČNÉ PLOCHY BÝVANIA (V RD) A OBČIANSKÉHO VYBAVENIA – plochy RD sú určené pre viacfunkčnosť na jednom pozemku – koeficient zastavania pozemku 0,5 a max. podlažnosť - 2NP

a/ ú z e m i e s l ú ž i:

- pre umiestnenie funkcie občianskeho vybavenia v RD.

b/ n a ú z e m í j e p r í p u s t n é u m i e s t n í ť:

- zariadenia maloobchodu, verejných služieb a verejného stravovania,
- zariadenia sociálnej starostlivosti, školstva a zdravotníctva,
- kultúrne zariadenia,

c/ v ý n i m o č n e s ú p r í p u s t n é s t a v b y, k t o r é p l n i a d o p l n k o v ú f u n k c i u:

- jednotlivé nerušiacie zariadenia živností a služieb.

d/ z a k á z a n é s ú:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie.

Pre polyfunkčné plochy jestvujúceho bývania a navrhovanej OV v severnej časti obce je možné v OP cintorína zriaďovať len zariadenia a služby súvisiace s pohrebníctvom.

PLOCHY POZEMKOV ŠPORTU A ODDYCHU

a/ ú z e m i e s l ú ž i:

- najmä pre organizovanú telovýchovnú a športovú činnosť, alebo pre ľudové športové aktivity.

b/ n a ú z e m í j e p r í p u s t n é u m i e s t n í ť:

- športové objekty a zariadenia,
- objekty pre stravovanie, ubytovanie a doplnkovú športovú vybavenosť,
- dopĺňajúcu maloobchodnú a servisnú vybavenosť charakteru rekreačných služieb.

c/ v ý n i m o č n e s ú p r í p u s t n é s t a v b y, k t o r é p l n i a d o p l n k o v ú f u n k c i u:

- dopĺňajúce objekty pre verejné ubytovanie a stravovanie,
- malá rodinná farma za účelom agroturisticky s možnosťou ubytovania.

d/ z a k á z a n é s ú:

ostatné vyššie neuvedené funkcie.

Rozšírenie športovo-oddychových plôch sa navrhuje pri jestvujúcej športovej ploche na ľavom brehu toku Torysa, kde dochádza k zaplaveniu pozemkov už pri prietoku Q_{50} , preto sa požaduje v záplavovej zóne neumiestňovať pevné stavby.

PLOCHY POZEMKOV ZÁHRADKÁRSKÝCH CHÁT - – jestvujúce plochy, na ktorých je výstavba nových chat povolená; koeficient zastavania pozemku do 0,1

a/ ú z e m i e s l ú ž i:

- pre individuálnu rekreáciu v záhradkárskych objektoch prevažne návštevníkom,

b/ n a ú z e m í j e p r í p u s t n é u m i e s t n í ť:

- doplnkovú športovú vybavenosť,
- rekreačné a technické objekty, slúžiace rekreačnej vybavenosti,

d/ z a k á z a n é s ú:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie.

PLOCHY POZEMKOV CINTORÍNA – jestvujúce plochy

a/ ú z e m i e s l ú ž i:

- pre verejné pochovávanie, rozjímanie a organizovanie rozlúčkových obradov,

- b/ na území je prípustné umiestniť:
 - odpadový kontajner a iné objekty, slúžiace hlavnej činnosti,
- c/ zakázané sú:
 - ostatné vyššie neuvedené funkcie.

PLOCHY POZEMKOV VEREJNEJ ZELENÉ

- a/ územie slúži:
 - pre výsadbu tráv a ozdobných drevín,
- b/ na území je prípustné umiestniť:
 - stĺpy verejného osvetlenia, lavičiek, odpadových košov, info tabúl a prvkov drobnej architektúry,
- c/ zakázané sú:
 - ostatné vyššie neuvedené funkcie.

PLOCHY POZEMKOV VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

- a/ územie slúži:
 - pre technické zariadenia slúžiace verejnosti – elektrické, vodovodné, kanalizačné, plynárenské,
- b/ na území je prípustné umiestniť:
 - ďalšie technické objekty, slúžiace hlavnej činnosti,
- c/ zakázané sú:
 - ostatné vyššie neuvedené funkcie.

PLOCHA POZEMKU ZBERNÉHO DVORA

- a/ územie slúži:
 - pre zber a triedenie komunálneho odpadu,
- b/ na území je prípustné umiestniť:
 - technické objekty, slúžiace hlavnej činnosti.
- c/ zakázané sú:
 - ostatné vyššie neuvedené funkcie.

PLOCHA POZEMKU POĽNOHOSPOD. DVORA – plocha jestvujúceho dvora je určená pre rastlinnú výrobu a kapacitne limitovaný chov, nevyžadujúci vymedzenie OP nad 200 m

- a/ územie slúži:
 - pre rastlinnú výrobu a kapacitne limitovaný chov koní, oviec a HD a kompostovanie biologicky rozložiteľného odpadu,
- b/ na území je prípustné umiestniť:
 - doplnkovú rekreačnú vybavenosť na báze agroturistiky,
 - technické objekty, slúžiace poľnohospod. činnosti a kompostovania,
- c/ zakázané sú:
 - ostatné vyššie neuvedené funkcie.

PLOCHY POZEMKOV ĽAHKEJ PRIEMYSELNEJ VÝROBY VÝROBNÝCH SLUŽIEB, SKLADOV

- a/ územie slúži:
 - pre umiestnenie ľahkej priemyselnej výroby, výrobné služby a sklady s vysokou intenzitou prac. príležitostí a nízkou intenzitou autodopravy,
- b/ na území je prípustné umiestniť:
 - technické objekty slúžiace hlavnej činnosti, kompostovanie biologicky rozložiteľného odpadu,
- c/ zakázané sú:
 - ostatné vyššie neuvedené funkcie.

Regulatívy pre všetky funkčné plochy:

- akúkoľvek výstavbu, či činnosť v zosuvných územiach podmieniť geologickým posudkom a staticky primeraným zakladaním (sú to plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu),

- vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stabilizovaných a potenciálnych zosuvov posúdiť a overiť inžinierskogeologickým prieskumom,
- územia s výskytom aktívnych svahových deformácií nie sú vhodné na stavebné účely,
- vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarovania z prírodného žiarenia.

Zobrazenie vo výkrese č.2 a 3.

3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia

Nové potreby občianskeho vybavenia realizovať v centre obce a pri hlavnej križovatke na ceste I/19.

Zobrazenie vo výkrese č.2 a 3.

4 Zásady a regulatívy verejného dopravného a technického vybavenia územia

4.1 Zásady koncepcie rozvoja dopravy

Pre zabezpečenie rozvoja dopravy a dopravných vzťahov je potrebné:

- rešpektovať VPS ÚPN - VÚC Košického samosprávneho kraja v znení zmien a doplnkov a to:
 - plánovaný koridor diaľnice D1 Budimír – Michalovce,
 - napojenie diaľnice D1 na mesto Košice, uzol D1 (Hrašovík) – križovatka Prešovská – Sečovská,
 - koridor rýchlostnej cesty R4 hranica s Maďarskom – Milhost' – Košice s prepojením na rýchlostnú cestu R2 a súvisiace súbežné cesty - peáž rýchlostných ciest R2 a R4,
- vytvoriť podmienky pre realizáciu novej cesty III/3324 do Hrašovíka s napojením v novej okružnej križovatke ciest I/19 a R2,R4,
- pozdĺž cesty I/19 v zastavanom území obce vybudovať obojstranne pešie chodníky šírky 2,0 m,
- cesta III/3325, bude aj v návrhovom období v obci plniť funkciu zbernej komunikácie funkčnej triedy B2 a bude vyhovovať jej kategória MZ 7,5/50,
- pozdĺž cesty III. triedy obojstranne zrealizovať chodník pre peších min. voľnej šírky 1,5 m,
- okruh miestnej komunikácie v trase: križovatka I/19 – Obecný úrad-MŠ-cintorín-Ofšanka spol.s.r.o.- kostol, zaradiť do kategórie obslužných osí miestnych útvarov C1, a pre možnosť obsluhy zastavaného územia verejnou osobnou dopravou ju prestavať v úseku od MŠ na kategóriu MO 7,5/40. V úseku nedostatočného uličného priestoru pri areáli ZŠ komunikáciu zjednosmerniť,
- ostatné miestne komunikácie aj v návrhovom období radiť do funkčných tried C2 a C3 s prestavbou na min kategóriu MO 6,0/50 – ide v zmysle STN 73 6110 oprava O1 o obojsmerné komunikácie so šírkou jedného jazdného pruhu 2,5 m,
- pozdĺž navrhovanej funkčnej triedy C1 v celom úseku dobudovať jednostranný chodník pre peších min. šírky 1,5 m,
- v lokalitách novej zástavby rodinných domov realizovať obslužné komunikácie funkčnej triedy C2, slepo ukončených ulíc C3 v kategórii MO 6,0/50 – v zmysle STN 73 6110 oprava O1,
- v nových lokalitách výstavby je potrebné ponechať uličný priestor min. šírky 10,0 m pre vedenie jednostranného chodníka pre peších min. šírky 1,5 m, vozovku cesty šírky 5,0 m (podľa O1) a jednostranného pásu zelene pre vedenie otvoreného odvodňovacieho rigola a uloženie podzemných inžinierskych sietí,
- zaviesť linky PAD v jednosmernom pohybe spojov PAD po úprave okruhu miestnej komunikácie funkčnej triedy C1,
- nástupné/výstupné zastávky na okruhu C1 vybaviť zhromažďovacím priestorom pre cestujúcich,
- pozdĺž frekventovanej cesty I/19 v zastavanom území obce obojstranne zrealizovať peší chodník šírky min. 2,0 m,
- pozdĺž cesty III/3325 so smerom Rozhanovce obojstranne zrealizovať chodník pre peších k zastávkam PAD,
- existujúce a navrhované lokality bývania prepojiť systémom peších ťahov bezkolízne s prepojením s plochami aktivít, občianskej vybavenosti, plochami športu a oddychu a zastávkami PAD,
- v nových lokalitách IBV pozdĺž obslužných komunikácií zrealizovať min. jednostranne pešie chodníky šírky min. 2,0 m.

- v zmysle § 30 leteckého zákona je nutné prerokovať s Dopravným úradom SR, divízia civilného letectva, nasledujúce stavby:
 - stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods.1 písmeno a),
 - stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods.1 písm. b),
 - zariadenia, ktoré môžu narušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods.1 písmeno c),
 - zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods.1 písmeno d leteckého zákona).

Zobrazenie vo výkrese č.2 a 3.

4.2 Zásady koncepcie zásobovania pitnou vodou, odkanalizovania a čistenia odpadových vôd a odvedenia povrchovej vody

- Pre zásobovanie obce pitnou vodou využívať jestvujúci systém, vrátane vodných zdrojov.
- Pre normovú spotrebu zabezpečiť doplnkový vodárenský zdroj a zväčšiť kapacitu vodojemu.
- Pre odvedenie a čistenie splaškových vôd z obce zrealizovať napojenie na kanalizačný systém obce Rozhanovce, vrátane napojenia na jej ČOV.
- Povrchové vody odvádzať prístupnými rigolmi do potokov a zo stavieb do terénu.
- Systém potokov a melioračných kanálov zachovať.
- Ochranu pred povodňami riešiť zástavbou mimo záplavové čiary (podľa MPO a MPR), resp. nad hladinou Q_{100} .
- Pre výkon správy vodného toku a vodných stavieb, alebo zariadení ponechať voľné pobrežné pozemky do 5 m od brehovej čiary pri drobných vodných tokoch a kanáloch a 10 m pozdĺž vodohospodársky významného toku.
- Rešpektovať závlahové a odvodňovacie systémy pri zakladaní stavieb. V prípade ich narušenia, nanovo dobudovať systém v nadväznosti na hydrogeologické pomery.

Zobrazenie vo výkrese č.4.

4.3 Zásady koncepcie zásobovania elektrickou energiou a telekomunikácie

- Pre zásobovanie obce elektrickou energiou využiť jest. a nové trafostanice. Ich výkonom a polohou reagovať na odbernú situáciu.
- Rešpektovať OP elektrického VN.
- Telekomunikačné spojenie uskutočniť z miestnej kioskovej telefónnu ústredňu pre všetkých účastníkov.
- Miestny rozhlas rozšíriť o kábelový TV rozvod.

Zobrazenie vo výkrese č.5.

4.4 Zásady zásobovania teplom a zemným plynom

- Pre zabezpečenie tepla k vykurovacím účelom a prípravu TUV využiť lokálne a skupinové zariadenia na báze zemného plynu.

Zobrazenie vo výkrese č.5.

5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno – historických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene

Zachovať nasledovné kultúrno – historické hodnoty obce:

- v Súpise pamiatok SR zapísaný rim. kat. kostol sv. Štefana uhorského,
- evidované archeologické lokality a územia s predpokladanými archeologickými nálezmi:
 - v lok. Hôrka - severne od intravilánu po oboch brehoch Olšianskeho potoka, južne od intravilánu na ľavom brehu Torysy, v intraviláne pri hostinci a v polohe Tabla,

- v zmysle § 37 pamiatkového zákona pri príprave stavieb a inej hospodárskej činnosti na území, kde sa predpokladá ohrozenie pamiatkových hodnôt a archeologických nálezov, je nevyhnutné vykonať záchranný výskum; O nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad. Podľa § 40, odsek 2 a 3 pamiatkového zákona a §127, zákona č. 50/ 1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v prípade zistenia alebo narušenia archeologických nálezov mimo povoleného výskumu musí to nálezca písomne ohlásiť Krajskému pamiatkovému úradu Prešov priamo, alebo prostredníctvom obce,
- Krajský pamiatkový úrad v spolupráci s príslušným stavebným úradom, pri vykonávaní akejkoľvek stavebnej, či inej hospodárskej činnosti, zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk, aj mimo vyššie uvedených území s evidovanými a predpokladanými archeologickými nálezmi, v procese územného a stavebného konania,
- stavebník / investor v každej etape stavby vyžadujúcej si zemné práce si od príslušného Krajského pamiatkového úradu už v stupni územného konania v vyžiada (v zmysle zákona 50/1976 Zb. územnom plánovaní) stanovisko k plánovanej stavebnej akcii vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk

Zachovať a rozvíjať pamätihodnosti obce:

- do Zoznamu pamätihodnosti obce zaradiť kostol sv. Štefana uhorského, kríže, zachovalé gánkové domy, studne, školu, bývalú sýpku a dom smútku

Rešpektovať územnú ochranu prírody:

V území boli vyčlenené genofondové lokality flóry, fauny a významné biotopy ako ekologicky významné prvky:

1. Rieka Torysa s prítokmi.
2. Vyše mosta – Majer.
3. Lúka.
4. Oľšiansky potok.
5. Červorky.
6. Oľšiansky les.
7. Kapitulský les.

Zobrazenie vo výkrese č.2 a 3.

6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

- reštruktúrovať zónovanie výroby v HD v prospech redukcia jeho OP,
- zlikvidovať a následne rekultivovať nelegálne skládky odpadu,
- ochranu pred povodňami riešiť zástavbou mimo záplavové čiary (podľa MPO a MPR), resp. nad hladinou Q100,
- odvedenie splaškových vôd riešiť kanalizáciou, zaústenou do systému Rozhanovce,
- akúkoľvek výstavbu, či činnosť v zosuvných územiach podmieniť geologickým posudkom a staticky primeraným zakladaním, (sú to plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu); vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom potenciálnych zosuvov posúdiť a overiť inžinierskogeologickým prieskumom,
- pri obytnej výstavbe v blízkosti ciest a komunikácií zohľadniť vzdialenosť od nich a súvisiace negatívne účinky z dopravy (hluk, emisie, vibrácie, prašnosť);
- pri návrhu jednotlivých lokalít v blízkosti pozemných komunikácií je nevyhnutné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov,
- v kritickej línii na pripravovanej rýchlostnej ceste R2 a R4 a diaľnici D1 realizovať akustické clony,
- výstavbu v celom k. ú. obce podriaďovať prítomnosti nízkeho a stredného radónového rizika,
- realizovať výsadbu izolačnej a krajinskej zelene.
- nakladanie s komunálnymi odpadmi, do ktorých spadajú aj zariadenia občianskeho vybavenia riadiť v zmysle platnej legislatívy,
- nebezpečný odpad a ostatné odpady vo výrobe, službách a školstve zbierať špecializovaným spôsobom a odovzdať oprávnenej osobe,

- zber, odvoz a zneškodňovanie všetkých druhov odpadov zabezpečiť zmluvnými partnermi pri zvyšovaní separácie a ich energetického využitia,
- odpady vznikajúce výkonom premetu podnikania je producent povinný zhodnocovať sám, resp. treťou osobou, alebo odovzdaním osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zák. o odpadoch č. 223/2003 Z. z. V týchto prevádzkach využívať technológie šetriace prírodné zdroje, predchádzať vzniku odpadov, obmedzovať ich tvorbu a podľa možnosti zhodnocovať, alebo zneškodňovať odpady aj zo širšieho územia,
- zariadenia pre podnikanie vo vlastných účelových stavbách a priestoroch nesmú negatívne ovplyvňovať susedné stavby a životné prostredie.
- rešpektovať zákon NR SR č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve, ktorý stanovujúce ochranné pásmo pohrebiska na 50 m (v ňom sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy, okrem zariadení a služieb súvisiacich s pohrebníctvom.),
- rešpektovať vyhlášku MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení vyhlášky MZ SR č. 237/2009 Z. z. a zákonom NR SR č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve.
- starostlivosť o verejnú zeleň riešiť generelom zelene,
- rešpektovať hranice dvoch prieskumných území – PÚ Košická kotlina - geotermálna energia a PÚ Boliarov - geotermálne vody.

Zobrazenie vo výkrese č.2 - 5.

7 Vymedzenie zastavaného územia

Ustanovenia § 139a, odst. 8 stavebného zákona vymedzuje pojem zastavaného územia. Hranica zastavitelnosti územia obce je odvodená od hranice súčasne zastavaného územia k 1. 1. 1990 a je vedená okrajom navrhovaných plôch bývania, športu, občianskeho vybavenia, dopravy a infraštruktúry. V obci je rozšírená južne - okraj navrhovanej a jestv. plochy RD a cintorína a východne – okraj jestvujúcich a navrhovaných plôch RD.

Zobrazenie vo výkrese č.2 a 3.

8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

8.1 Ochranné pásma

- diaľnica D1 a peáž rýchlostných ciest R2/R4 – 100 m od osi príslušného jazdného pásu diaľnice a cesty budovanej ako rýchlostná komunikácia,
- cesta I. triedy – 50 m od osi vozovky mimo obce ohraničeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce,
- cesty III. triedy – 20 m od osi vozovky mimo obce ohraničeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce,
- miestne komunikácie I. a II. triedy - 15 m od osi vozovky (na smerovo rozdelených cestách a miestnych komunikáciách sa tieto vzdialenosti merajú od osi príslušnej vozovky),
- letisko Košice – OP sú stanovené rozhodnutím Leteckého Úradu SR zn. 313-477-OP/2001-2116 z r. 2001. Z vyhlásených OP vyplývajú nasledovné obmedzenia:
 - výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené ochranným pásmom kužeľovej plochy (sklon 4% -1:25) s výškovým obmedzením 383,5 – 465 m n.m. B.p.v. Nad túto výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu DÚ SR.
- zdroje pitnej vody Sady - OP I° a II°,
- cintorín – 50 m od hranice pozemku pohrebiska,
- poľnohospod. dvor – 200 m od objektov živočíšnej výroby,
- lesné pozemky – 50 m od okraja porastu,
- bývanie, zdravotnícke a školské zariadenia – príslušná izofona ekvivalentnej hladiny hluku od ciest – 40-60 dB(A) zabezpečujúca akustický komfort podľa Vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z..

8.2 Ochranné pásma zariadení technickej infraštruktúry

Pre výkon správy vodného toku a vodných stavieb (§ 49 ods. 2 zákona č. 364/2007 Z.z. o vodách):

- 5 m široký nezastavaný manipulačný pás pozdĺž drobných vodných tokov,

- 10 m pozdĺž vodohospodársky významných vodných tokov.

Podľa zákon 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:

- 1,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
- 2,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.

Ochranné pásma (v zmysle Energetického zákona) na ochranu elektro energetických zariadení:

- 10 m pri napätí od 1 kV do 35 kV vrátane, v lesných priesekoch 7 m,
- ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 1 kV do 110 kV vrátane je 2 m od krajného vodiča na každú stranu,
- 15 m pri napätí 35 kV až 110 kV vrátane, od krajného vodiča na každú stranu.
- V ochrannom pásme vonkajšieho elektrického vedenia a pod vedením je zakázané zriaďovať stavb, konštrukcie a skládky; vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m, vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou; uskladiňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky, vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku; vykonávať činnosti ohrozujúce elektr. vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy.

Ochranné pásma (v zmysle Energetického zákona) na ochranu plynárenských zariadení:

- 4 m pre plynovody a plynovodné prípojky o menovitej svetlosti do 200 mm,
- 8 m pre technologické objekty (regulačné stanice, armatúrne uzly, zariadenia protikorózneho ochrany, telekomunikačné zariadenia, zásobníky a sklady Propán-butánu a pod.).

Bezpečnostné pásma (v zmysle Energetického zákona 251/2012) na zamedzenie alebo zmiernenie účinkov prípadných porúch alebo havárií (viď grafická časť):

- 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a v nezastavanom území,
- 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a menovitou svetlosťou do 350 mm.

8.3 Chránené územia – funkčné obmedzenie v zmysle prísl. zákonných ustanovení

- prieskumné územie (PÚ) „Košická kotlina, geotermálna energia“, s platnosťou do 12. 05.2018,
- prieskumné územie (PÚ) „Boliarov, geotermálne vody“, s platnosťou do 24.03.2019.
- evidované archeologické náleziská,
- ostatná príroda – celé územie leží v 1. st. ochrany podľa Zákona o ochrane prírody.
- záplavové územie Torusy - čiary podľa MPO a MPR – zakázaná výstavba pozdĺž toku,
- najkvalitnejšie poľnohospodárske pôdy v oboch k.ú.,
- izoplochy stredného radónového rizika – západná časť k.ú.,
- geologické zosuvy aktívne a potenciálne – zóny mimo obec, vo východnej časti k.ú.

Zobrazenie vo výkrese č.2 a 3.

9 Plochy na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie

Plochy na uskutočnenie Verejnoprospešných stavieb (VPS) sú umiestnené v zastavanom území obce i mimo neho a sú konkretizované v kap.11.

Pre naplnenie zámerov rozvoja obce sa vyžaduje asanácia jednej budovy – rodinný dom v skupine bodových dopravných závad na križovatke.

10 Určenie území pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny a plochy pre delenie a sceľovanie pozemkov

V obci sa nevyžaduje obstaranie ÚPD zóny.

Pre delenie a sceľovanie pozemkov sú stanovené všetky rozvojové lokality v ÚPD.

11 Zoznam verejnoprospešných stavieb

11.1 Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z ÚPN-VÚC Košický kraj v znení Zmien a doplnkov

1. Cestná doprava

- 1.1. diaľnica D1 Budimír – Michalovce – Záhor (hraničný priechod s Ukrajinou),
- 1.2. napojenie sídiel na diaľnicu D1
 - 1.2.1. pre mesto Košice, uzol D1 (Hrašovík) – križovatka Prešovská – Sečovská,
- 1.3. rýchlostná cesta R2 hranica kraja – Rožňava – Košice (v úseku cez horský priechod Soroška tunelový variant) s prepojením na diaľnicu D1 a súvisiace súbežné cesty,
- 1.4. peáž rýchlostných ciest R2 a R4 (v úseku od križovania s cestou I/68 po napojenie na diaľnicu D1) a súvisiace súbežné cesty,
- 1.5. cesty I. triedy, ich preložky, rekonštrukcie a úpravy vrátane ich priet'ahov v základnej komunikačnej sieti miest
 - 1.5.1. cesta I/50 v úseku (Zvolen) hranica kraja – Rožňava – Košice na diaľnicu D1, vrátane plánovaných mimoúrovňových dopravných uzlov prepojením a úsek Košice – Michalovce – Vyšné Nemecké (hraničný priechod na Ukrajinu).

11.2 Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z ÚPN-O Košické Olšany:

- 1, 10, 12 - verejné priestranstvá (komunikácia, chodník, zeleň, parkovisko);
 - 2 - verejné priestranstvá (chodník, zeleň);
 - 3, 15, 16 - verejné priestranstvá (komunikácia, chodník, zeleň);
 - 4 - verejné parkovisko;
 - 5 - prestavba obslužných komunikácií;
 - 6 - verejná zeleň;
 - 7 - chodníky;
 - 8 - verejná zeleň - park;
 - 9 - rozšírenie areálu základnej školy;
 - 11 - verejná športová plocha;
 - 13 - kompostovisko;
 - 14 - izolačná zeleň;
 - 17 - zastávkové niky autobusovej dopravy;
 - 18 - zberný dvor,
 - 19 - prístupová komunikácia;
 - 20 - obslužná komunikácia;
 - 21 - rozšírenie vodojemu;
 - 22, 23 - kiosková trafostanica.
- Zobrazenie vo výkrese č. 2, 3, 5

Za verejno-prospešné stavby sa považujú stavby určené na verejno-prospešné služby, pre verejno-technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územno-plánovacej dokumentácie

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov, pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (viď. grafická príloha).