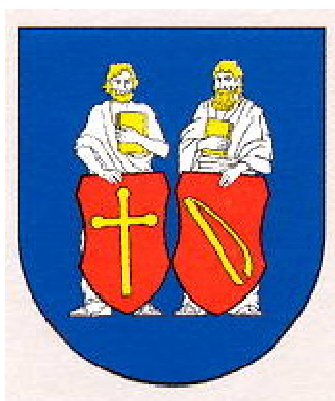




ZMENY A DOPLNKY č. 3 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE TOPOREC
NÁVRH

jún 2025

Obstarávateľ ÚPN obce: Obec Toporec

v zastúpení: starosta obce
Gustáv Pompa

Zhotoviteľ ÚPN obce: Ing. arch. Viktor Malinovský
autorizovaný architekt SKA, reg. č. 0760 AA

Osoba s odbornou spôsobilosťou pre obstarávanie ÚPD a ÚPP
Ing. Ján Kunák, registračné číslo 314.

Zoznam príloh – grafická časť

- | | |
|--|----------------|
| 2. komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia obce | M = 1 : 10 000 |
| 3. komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania zastavaného územia,
verejné dopravné vybavenie | M = 1 : 2 880 |
| 4. výkres riešenia verejného technického vybavenia obce
– energetika | M = 1 : 2 880 |
| 5. výkres riešenia verejného technického vybavenia obce
– vodné hospodárstvo | M = 1 : 2 880 |
| 7. výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy
a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely | M = 1 : 2 880 |

Schéma verejnoprospešných stavieb

V grafickej časti sú pre jednotlivé výkresy vypracované priesvitky (náložky) so zobrazením Zmien a doplnkov č.3

OBSAH

1. SPRIEVODNÁ SPRÁVA ZaD č. 3 ÚPN-O	4
1.1. Hlavné ciele riešenia	5
1.2. Vyhodnotenie doteraz spracovanej ÚPD.....	5
1.3. Údaje o súlade riešenia so zadaním	5
1.4. Údaje o súlade riešenia s nadradenou ÚPD.....	5
1.5. Vymedzenie lokalít riešených v ZaD č. 3 ÚPN – O Toporec.....	6
2. ZMENY A DOPLNKY č. 3 V SPRIEVODNEJ SPRÁVE ÚPN-O.....	8
A.2.6 Návrh funkčného využitia územia.....	8
A.2.7 Návrh riešenia bývania, občianskej vybavenosti so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie.....	8
A.2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	9
A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.....	9
A.2.16 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	10
3. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PP A LP NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY	10
4. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI	12

1. SPRIEVODNÁ SPRÁVA ZaD č. 3 ÚPN - O

1.1. Hlavné ciele riešenia

- údaje o dôvodoch spracovania Zmien a doplnkov ÚPN - O

Hlavným dôvodom obstarania Zmien a doplnkov č. 3 územného plánu obce Toporec sú zmeny funkčného využitia plôch v zastavanom území a mimo zastavaného územia obce oproti pôvodnému ÚPN – O Toporec (schválený v roku 2015). Požiadavky na zmeny pôvodného územného plánu boli formulované Obecným zastupiteľstvom obce Toporec, uznesenie č. 7/2024 zo dňa 26.9.2024.

- údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi

Obstarávateľom Zmien a doplnkov č. 3 územno-plánovacej dokumentácie je Obec Toporec, spracovateľom Zmien a doplnkov č. 3 územného plánu obce je Ing. arch. Viktor Malinovský, PhD., autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0760AA. Obstarávateľskú činnosť v zmysle § 2a stavebného zákona vykonáva Ing. Ján Kunák, registračné číslo 314.

1.2. Vyhodnotenie doteraz spracovanej ÚPD

Obec Toporec má spracovaný územný plán, ktorého autorom je Ing. arch. Viktor Malinovský, PhD., územný plán bol schválený Obecným zastupiteľstvom uznesením č. 3/2015 zo dňa 05.10.2015, VZN č.4/2015 zo dňa 5.10.2015, Zmeny a doplnky č.1 ÚPN-O schválené Obecným zastupiteľstvom uznesením č. 07/2020 zo dňa 01.06.2020 a VZN č. 1/2020 zo dňa 9.6.2020 a Zmeny a doplnky č.2 ÚPN-O schválené Obecným zastupiteľstvom uznesením č. 09/2022 zo dňa 22.12.2022 a VZN č. 9/2022 zo dňa 27.12.2022.

1.3. Údaje o súlade riešenia so zadaním

Zmeny a doplnky č. 3 územného plánu obce Toporec sú v súlade so Zadaním, ktoré bolo spracované v júli 2002, a schválené Obecným zastupiteľstvom dňa 08.11.2002 uznesením č. 53/2002.

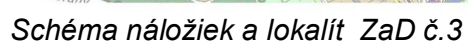
1.4. Údaje o súlade riešenia s nadradenou ÚPD

Zmeny a doplnky č. 3 ÚPN – O Toporec sú v súlade s nadradenou územno-plánovacou dokumentáciou, ktorou je Územný plán Prešovského samosprávneho kraja (PSK), schválený Zastupiteľstvom Prešovského samosprávneho kraja uznesením č. 268/2019 dňa 26.08.2019. Závazná časť Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja bola vydaná Všeobecne záväzným nariadením Prešovského samosprávneho kraja č. 77/2019, ktoré bolo schválené Zastupiteľstvom Prešovského samosprávneho kraja uznesením č. 269/2019 dňa 26.08.2019 s účinnosťou od 06.10.2019.

1.5. Vymedzenie lokalít riešených v ZaD č. 3 ÚPN – O Toporec

Lokalita	Pôvodné funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	poznámka
A	Občianska vybavenosť – návrh	Plocha rodinných domov	
B	Orná pôda	Plocha rodinných domov	
C	Plochy rodinných domov-návrh Prístupová komunikácia	Plochy rodinných domov-návrh Prístupová komunikácia	Oprava zakreslenia miestnej komunikácie a plôch RD podľa skutkového stavu
D	Orná pôda	Plochy poľnohospodárskej výroby	
E	-	Plocha rodinných domov (stav a návrh)	Rozšírenie plochy určenej na výstavbu RD (existujúci stav +návrh), v osade Lengrub vo východnej časti katastra na hranici s k.ú. Podolíneč z dôvodu zmeny katastrálnej hranice medzi k.ú. Toporec a k.ú. Podolíneč v r. 2022 Úprava hranice katastra podľa platnej hranice
F	Občianska vybavenosť	Plocha rodinných domov	
G	Občianska vybavenosť	Plocha bytových domov	
H	Občianska vybavenosť	Plocha rodinných domov - stav	Oprava zle zakreslenej plochy občianskej vybavenosti na mieste kde sú existujúce 2 RD
I	Občianska vybavenosť	Plocha rodinných domov - stav	Oprava, neexistujúca občianska vybavenosť, existujúci RD
J	Trvalé trávne porasty	Plochy poľnohospodárskej výroby	
K	Trvalé trávne porasty Lesný pozemok Ostatné plochy	Plochy ťažby nerastných surovín	

Predmetom riešenia ÚPN-O Toporec, ZaD č.3, je tiež oprava nesprávnej lokalizácie občianskej vybavenosti - požiarna zbrojnica (10) a kultúrny dom (11) – aktualizácia číselného označenia v grafickej časti a zakreslenie existujúcich lávok cez miestne vodné toky.



2. ZMENY a DOPLNKY č. 3 V SPRIEVODNEJ SPRÁVE ÚPN - O

Text ZaD č.3 je písaný kurzívou.

~~Vypúšťaný text je preškrtnutý~~

Pôvodný text bez zmeny je sivou farbou.

A.2.6 Návrh funkčného využitia územia

- základné rozvrhnutie funkcií v riešenom území, prevádzkových a komunikačných väzieb na území obce

Text kapitoly sa dopĺňa nasledovne:

Základný charakter urbanistickej koncepcie obce je v návrhu územného plánu rešpektovaný. Kompozično-prevádzkovou osou obce zostáva aj v navrhovanom riešení cesta III/3107 a Toporecký potok. Obytná funkcia je sústredená vo východnej a západnej a severnej časti zastavaného územia obce, v západnej časti je doplnená navrhovanými plochami občianskeho vybavenia a nezávadnej výroby, v býv. hospodárskom dvore je navrhovaná funkcia poľnohospodárskej výroby, nezávadnej výroby a drobných výrobných služieb, v južnej časti navrhuje územný plán plochy športu. Rekreačná funkcia a zeleň sú navrhované pozdĺž Toporeckého potoka. V rómskej osade juhovýchodne od zastavaného územia obce sú kumulované obytné funkcie, funkcie občianskeho vybavenia a zeleň. V lokalite Pustovec navrhuje územný plán plochy bývania, v severovýchodnej časti plochy rekreácie a agroturistiky. Katastrálne územie slúži predovšetkým pre saturovanie rekreačnej funkcie obyvateľov a návštevníkov obce. Severne od hospodárskeho dvora navrhuje plochu zberného dvora a v južnej časti obce, pri navrhovanej ČOV navrhuje kompostovisko.

V severnej časti obce v blízkosti ložísk nerastov 4259 a 4244 (lokalita E) a v juhovýchodnej časti obce (lokalita F) sa v rámci ZaD č.2 navrhujú plochy poľnohospodárskej výroby (farma) a agroturistiky.

V severnej a západnej časti obce sa v rámci ZaD č.3 navrhujú plochy poľnohospodárskej výroby (lokalita D a J).

V severnej časti k.ú. sa nachádzajú ložiská nevyhradených nerastov, navrhujú sa tu plochy ťažby nerastných surovín vrátane plôch potrebných pre túto funkciu (manipulačné plochy, sklady, odstavné plochy pre mechanizmy) – lokalita K.

A.2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie

- bývanie

Text podkapitoly sa dopĺňa nasledovne:

Plochy bývania sú v návrhovej časti územného plánu lokalizované v centrálnej časti obce, v severnej časti obce, v juhozápadnej časti, v severovýchodnej časti, v južnej časti obce vo väzbe na zastavané územie, v rómskej osade juhovýchodne od zastavaného územia, v lokalite Pustovec a v existujúcich prielukách. Celkový počet navrhovaných pozemkov pre výstavbu RD je 180.

Navrhujú sa lokality bývania A, B, C, G v zastavanom území obce (ZaD č. 2) a v juhozápadnej časti obce bezprostredne nadväzujúc na zastavané územie obce - lokalita D (ZaD č.2). V rámci ZaD č.2 sa navrhuje cca 30 RD.

V rámci ZaD č.3 sa navrhujú lokality bývania A, G, I, F v zastavanom území obce, mimo zastavané územie obce v juhozápadnej časti obce lokalita B a vo východnej časti obce (osada Lengrub) lokalita E.

- **výroba, stavebníctvo a skladové hospodárstvo**

Text podkapitoly sa dopĺňa nasledovne:

Nové plochy určené pre nezávadnú výrobu, sklady a výrobné služby sú navrhované v obci na území býv. poľnohospodárskeho dvora a v lokalite Pustovec je zachovaná prevádzka píly. Nové plochy určené pre nezávadnú výrobu a poľnohospodársku výrobu sa navrhujú rozšíriť západným smerom vo väzbe na rovnaké plochy podľa pôvodného ÚPN-O.

Navrhujú sa plochy poľnohospodárskej výroby a agroturistiky v severnej a juhovýchodnej časti obce -lokality E, F (ZaD č.2).

V rámci ZaD č.3 sa navrhujú plochy poľnohospodárskej výroby v severnej a západnej časti obce - lokalita D a J.

A.2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce

- **navrhované zastavané územie**

Text podkapitoly sa dopĺňa nasledovne:

Územný plán navrhuje rozšíriť hranicu súčasne zastavaného územia v južnej časti obce o plochy navrhovaných lokalít bývania a o navrhované plochy športu, v západnej časti obce o plochu navrhovaných lokalít bývania, navrhovanú plochu cintorína a navrhovanú plochu občianskej vybavenosti, v severovýchodnej časti o navrhovanú lokalitu bývania a plochu rekreácie a agroturistiky, v rómskej osade o navrhované plochy bývania, občianskeho vybavenia a zelene severozápadným a juhovýchodným smerom od existujúcej osady a v lokalite Pustovec o navrhované plochy bývania juhovýchodným smerom

Hranica navrhovaného zastavaného územia obce je vyznačená v grafickej časti dokumentácie (výkresy č. 2 a 3)

ZaD č. 2 navrhujú rozšíriť hranicu súčasne zastavaného územia v juhozápadnej časti obce o plochy navrhovanej lokality bývania - lokalita D, agroturistiky - lokalita F, vo východnej časti o plochu bývania a záhrad- lokalita G a v severovýchodnej časti o lokalitu agroturistiky - lokalita E.

ZaD č. 3 navrhujú rozšíriť hranicu súčasne zastavaného územia v juhozápadnej časti obce o plochu navrhovanej lokality bývania - lokalita B, a vo východnej časti o plochu bývania - lokalita E.

A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

- **vodné hospodárstvo**

Koncepcia zásobovania pitnou vodou a koncepcia odvádzania odpadových vôd sa oproti platnej ÚPD nemení. Zmenami a doplnkami sa nemení výhľadový počet obyvateľov zásobovaných pitnou vodou.

- **energetika**

Koncepcia zásobovania elektrickou energiou a zásobovanie zemným plynom sa oproti platnej ÚPD nemení.

A.2.16 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Text podkapitoly sa mení nasledovne:

V riešenom území sa prieskumné územia, chránené ložiskové územia a dobývacie priestory nenachádzajú. Nachádzajú sa tu dve ložiská nevyhradených nerastov, v ktorých sa dobýva nerast banským spôsobom. ~~Je to ložisko „Toporec“ na ktorom je povolená činnosť organizácii Štrkotrend, s.r.o. Stará Ľubovňa s platnosťou do vydobytia zásob. Druhým ložiskom je „Toporec – Basy“, na ktorom je povolená činnosť organizácii Vojenské lesy a majetky SR, š.p., OZ Kežmarok so sídlom v Podolínci s platnosťou do 31.12.2015. Jedná sa o ložisko „Toporec – Valing“, na ktorom je povolená činnosť organizácii G.O.-Sand, s.r.o. so sídlom v Plavnici pre nerast „stavebný kameň - vápenec“. Druhým ložiskom je „Toporec-Basy“, na ktorom je povolená činnosť organizácii Vojenské lesy a majetky SR, š.p. OZ Kežmarok so sídlom v Podolínci pre nerast „stavebný kameň - vápenec“.~~

3. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOS. PÔDNEHO FONDU A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

Základné východiskové podklady použité pri spracovaní poľnohospodárskej prílohy sú:

- hranica súčasne zastavaného územia obce k 1.1.1990 a druh pozemkov podľa údajov katastra nehnuteľností
- bonitované pôdno-ekologické jednotky (BPEJ)
- pôvodná dokumentácia ÚPN-O Toporec z r. 2015
- Zmeny a doplnky č.1 z r. 2020
- Zmeny a doplnky č.2 z r. 2022

Perspektívne použitie PP na nepoľnohospodárske účely je vyhodnotené zvlášť pre lokality mimo hranice súčasne zastavaného územia a zvlášť pre lokality v zastavanom území. Podrobná špecifikácia jednotlivých lokalít je v tabuľkovej časti, kde je uvedené poradové číslo lokality, navrhované funkčné využitie, výmera lokality navrhutej na nepoľnohospodárske účely, druh pozemku, BPEJ a skupina BPEJ.

Číslovanie lokalít určených na záber nadväzuje na číslovanie lokalít pôvodnej ÚPD, ZaD č.1 a ZaD č.2

V zmysle zákona č. 57/2013 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy je potrebné prihliadať na ochranu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (ďalej len BPEJ).

Podľa predmetného nariadenia vlády sa za najkvalitnejšie pôdy v riešenom území považujú:

k.ú. Toporec – 0902012, 0906005, 0963212, 0963242, 0963312, 0963412, 0963512, 0969212, 0969215, 0969222, 0969412, 0969415, 1063242, 1065242, 1066215, 1069212, 1069222, 1069245, 1069342, 1069412

Tab. 1 Prehľad stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospod. pôde v rámci ZaD č.3 ÚPN obce Toporec

Číslo lokality	Katastrálne územie	Funkčné využitie navrhované	Výmera lokality celkom v ha	výmera poľnohospodárskej pôdy					nepoľnohosp. pôda, ha	Odvodnenie, závlahy	užívateľ	poznámka
				celkom ha	z toho							
					skupina BPEJ	kód BPEJ	ha	najkvalitnejšia poľn. pôd ha				
V ZASTAVANOM ÚZEMÍ												
51	Toporec	RD	0,097	0,097	9	1078262	0,047		0,050			
SPOLU			0.097	0.097			0.047		0.050			

Číslo lokality	Katastrálne územie	Funkčné využitie navrhované	Výmera lokality celkom v ha	výmera poľnohospodárskej pôdy					nepoľnohosp. pôda, ha	Odvodnenie, závlahy	užívateľ	poznámka	
				celkom ha	z toho								
					skupina BPEJ	kód BPEJ	ha	najkvalitnejšia poľn. pôd ha					
MIMO ZASTAVANÉ ÚZEMIE:													
50	Toporec	PV	0,815	0,815	7	0969215	0,815	0,815					
52	Toporec	RD	0,239	0,239	6	0965222	0,239						
53	Toporec	PV	0,305	0,305	9	1078262 1078462	0,305						
54	Toporec	RD	0,264						0,264				
SPOLU			1,623	1,359			1,359	0,815	0,264				

Poznámky: RD – rodinné domy, PV – poľnohospodárska výroba

Zvýraznené BPEJ patria medzi najkvalitnejšie BPEJ v k.ú. v zmysle nariadenia vlády SR č.58/2013

Tab.2 Rekapitulácia výmery poľnohospodárskej zaberanej na rozvoj obce podľa ZaD č.3 ÚPN obce Toporec

rekapitulácia	mimo zastavaného územia (ha)	v zastavanom území (ha)	spolu (ha)
Výmera navrhovaných lokalít celkom	1,623	0,097	1,720
z toho: poľnohospodárska pôda	1,359	0,047	1,406
- z toho chránená poľnohospod. pôda	0,815	-	0,815
nepoľnohospod. pôda	0,264	0,050	0,314

Výmera osobitne chránenej poľnohospodárskej pôdy, na ktorej sa uvažuje so záberom pre nepoľnohospodárske účely v rámci ZaD č. 3 predstavuje 0,815 ha mimo zastavané územie obce.

Zdôvodnenie

V rámci Zmien a doplnkov č.3 sa navrhuje na záber PP mimo zastavané územie 1,359 ha. Plochy navrhnuté na záber pre RD zaberajú 0,239 ha mimo zastavané územie. Plochy RD nadväzujú na zastavané územie obce. Možná zastavanosť objektami je 30% plochy pozemku, zvyšnú časť budú tvoriť záhrady. Zvyšné plochy zaberané na nepoľnohospodárske účely sú plochy poľnohospodárskej výroby o rozlohe 1,12 ha.

4. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

2. URČENIE REGULATÍVOV, PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

Dopĺňa sa nový bod 2.11 a 2.12

2.11. Plochy poľnohospodárskej výroby

Hlavná funkcia:

- rastlinná a živočíšna výroba
- zariadenia chovu koní a hospodárskych zvierat

Doplnkové funkcie:

- technické objekty slúžiace poľnohospodárskej výrobe, dielne, sklady

Nepripustné funkcie:

- ostatne vyššie neuvedené funkcie

2.12. Plochy ťažby nerastných surovín

Hlavná funkcia:

- činnosti súvisiace s ťažbou nerastných surovín

Doplnkové funkcie:

- dopravná vybavenosť súvisiaca s danou funkciou
- odstavné a manipulačné plochy, sklady
- objekty odpadového hospodárstva súvisiace s danou funkciou
- objekty technickej vybavenosti súvisiace s danou funkciou

Nepripustné funkcie:

- ostatne vyššie neuvedené funkcie

6. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Text kapitoly sa dopĺňa o nasledovný bod:

6.16. Rešpektovať ložiská nevyhradených nerastov (LNN) nachádzajúce sa v k.ú. Toporec:

- ložisko nevyhradeného nerastu Toporec – Valing (4244) - stavebný kameň, vápenec
- ložisko nevyhradeného nerastu Toporec – Basy (4259) - stavebný kameň, vápenec

8. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Text kapitoly sa dopĺňa nasledovne:

Územný plán a ZaD č.1 ÚPN – O Toporec navrhuje rozšíriť hranicu súčasne zastavaného územia v južnej časti obce o plochy navrhovaných lokalít bývania a o navrhované plochy športu, v západnej časti obce o plochu navrhovaných lokalít bývania, navrhovanú plochu cintorína a navrhovanú plochu občianskej vybavenosti, v severovýchodnej časti o navrhovanú lokalitu bývania a plochu rekreácie a agroturistiky, v rómskej osade o navrhované plochy bývania, občianskeho vybavenia a zelene severozápadným a juhovýchodným smerom od existujúcej osady a v lokalite Pustovec o navrhované plochy bývania juhovýchodným smerom

Hranica navrhovaného zastavaného územia obce je vyznačená v grafickej časti dokumentácie (výkresy č. 2 a 3) resp. náložkách ZaD č.1.

ZaD č. 2 navrhujú rozšíriť hranicu súčasne zastavaného územia v juhozápadnej časti obce o plochy navrhovanej lokality bývania - lokalita D, agroturistiky - lokalita F, vo východnej časti o plochu bývania a záhrad - lokalita G a v severovýchodnej časti o lokalitu agroturistiky - lokalita E.

ZaD č. 3 navrhujú rozšíriť hranicu súčasne zastavaného územia v juhozápadnej časti obce o plochu navrhovanej lokality bývania - lokalita B, a vo východnej časti o plochu bývania - lokalita E.

9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

V bode „9.3. Ochranné pásma technickej infraštruktúry“ sa na koniec dopĺňajú nové body:

9.3.11 mimo súvisle zastavané územie alebo územie určené na zastavanie 1,8 m na oboch stranách od osi pri verejnom vodovode a kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane

9.3.12 mimo súvisle zastavané územie alebo územie určené na zastavanie 3,0 m na oboch stranách od osi pri verejnom vodovode a kanalizácii nad priemer 500 mm