

ĽUBICA

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE



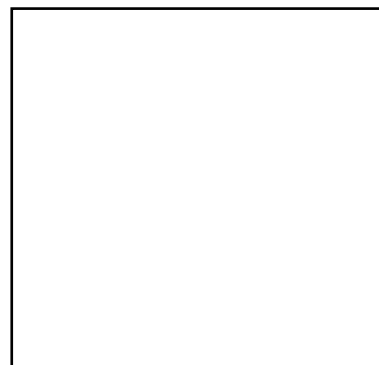
Sprievodná správa

Zmeny a doplnky č. 2/2026 ÚPN obce Ľubica

(Návrh na prerokovanie)

Vypracoval: Ing. arch. Michal Kuvik

Február 2026



Obsah

I. Základné údaje o navrhovanej zmene a doplnku ÚPN obce	3
a) Hlavné ciele riešenia	3
b) Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	5
c) Súlad riešenia územia so zadaním	5
II. Navrhované riešenie zmien a doplnkov územného plánu obce	5
1) Vymedzenie riešeného územia zmien a doplnkov	5
2) Vázby vyplývajúce z riešenia a zo záväznej časti ÚPN-R	5
3) Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania predmetnej zmeny	5
4) Funkčné využitie územia plôch – navrhovaných zmien a doplnkov	6
5) Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania zmien a doplnkov	7
6) Základné údaje o navrhovaných kapacitách	7
6.1 Návrh dopravnej infraštruktúry	7
6.2 Návrh technickej infraštruktúry	8
7) Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	10
8) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	11
9) Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov	12
10) Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	13
III. ZÁVÄZNÁ ČASŤ	14

I. Základné údaje o navrhovanej zmene a doplnku ÚPN obce

Názov ÚPD: Zmeny a doplnky č. 2/2026 Územného plánu obce Ľubica

Stupeň: Územný plán obce

Obstarávateľ: Obec Ľubica, v zastúpení Ing. Ján Kapolka starosta obce

Spracovateľ: ARCHING® SNV, s.r.o.,
Okružná 787/18, 058 01 Poprad

Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Michal Kuvik,
autorizovaný architekt SKA, reg.č. 0851 AA

Grafické práce: Ing. Janka Kuviková

Osoba odborne spôsobilá
na obstaranie ÚPP a ÚPD: Ing. Iveta Sabáková, reg. č. 405

Predkladateľ Zmeny a Doplnku: Zuzana Hanačková, Kruhová 407/45, Ľubica

a) Hlavné ciele riešenia

Spracovanie Zmien a doplnkov č. 2/2026 územného plánu obce Ľubica objednal Obecný úrad v Ľubici ako príslušný územnoplánovací orgán v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. v znení neskorších noviel. Cieľom spracovania zmien a doplnkov č. 2/2026 ÚPN je vyhovieť požiadavke, ktorú predložila fyzická osoba a ktorá bola odsúhlasená obecným zastupiteľstvom obce Ľubica uznesením č. 60/4/2025 zo dňa 26.06.2025.

Dôvodom obstarávania Zmien a doplnkov č. 2/2026 územného plánu obce Ľubica je skutočnosť, že pôvodný územný plán obce nezohľadňuje potrebu žiadateľa zmeny pre predmetné pozemky. Vznikla potreba usmerňovať a koordinovať rozvoj požadovaných funkčných zložiek, ktorý by dostatočne riadil, usmerňoval a reguloval jednotlivé činnosti na predmetných pozemkoch.

Hlavným cieľom riešenia Zmien a doplnkov č. 2/2026 územného plánu obce Ľubica a rozvoja jeho územia je, aby:

- Navrhované zmeny a doplnky sú v súlade s koncepciou územného rozvoja obce zakotvenou v jej platnom územnom pláne,
- Navrhované zmeny a doplnky sú v súlade so stratégiou a zásadami rozvoja zadanými v platnom územnom pláne obce,
- Dotknutým pozemkom, je zadané požadované funkčné využitie a k nemu prisluchajúce priestorové usporiadanie, formou priestorovej regulácie.

b) Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Obec Ľubica má platný územný plán obce spracovaný v roku 2021 firmou URBEKO – architektonický ateliér, Prešov, ktorý bol schválený 15. 07. 2021 uznesením obecného zastupiteľstva č. 116/4/2021. Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN–O Ľubica, spracované v marci 2025 Ing. arch. Vladimírom Ligusom.

Navrhované zmeny a doplnky č. 2/2026 sú v súlade s koncepciou územného rozvoja obce zakotvenou v jej platnom územnom pláne.

c) Súlad riešenia územia so Zadaním

Zmeny a doplnky č. 2/2026 Územného plánu obce Ľubica sú vypracované v súlade so schváleným Zadaním pre vypracovanie územného plánu obce Ľubica, ktoré bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva č. 7/1/2018 zo dňa 22.02.2018.

II. Navrhované riešenie zmien a doplnkov územného plánu obce

1) Vymedzenie riešeného územia zmien a doplnkov

Riešeným územím zmien a doplnkov č. 2/2026 Územného plánu obce Ľubica je územie obce ktoré tvorí katastrálne územie č. 833312 Ľubica, okres Kežmarok.

Pedmetné zmeny a doplnky sa týkajú pozemkov parc.č. KNC 17535, 17536, 17537, 17531 k.ú. Ľubica, nachádzajúceho sa v lokalite východne od záhradkárskej osady mimo zastavané územie obce s dopravným prístupom zo Štúrovej a Hraničnej ulice.

Zastavané územie obce a návrh rozšírenia

Pôvodná hranica zastavaného územia obce bola stanovená k 1.1.1990. Návrh nového vymedzenia zastavaného územia obce je vyznačený v grafickej časti územného plánu, vo výkrese č.2 „Komplexný urbanistický návrh – zmeny a doplnky č. 2/2026“. Celá lokalita zmien a doplnkov č. 2/2026 je vymedzená hranicou ZÚO ako navrhované zastavané územie o výmere cca 2,2 ha. Do neho sú zahrnuté všetky plochy navrhovanej výstavby rekreačných a záhradkárskych plôch mimo pôvodné zastavané územie. Hranica je vedená po majetkoprávných hraniciach podľa katastrálneho podkladu.

2) Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväznej časti územného plánu regiónu

Zmeny a doplnky č.2/2026 ÚPN obce sú spracované v súlade s nadradeným územným plánom regiónu, ktorým je Územný plán Prešovského samosprávneho kraja schválený uznesením Zastupiteľstva PSK č.268/2019 dňa 26.8.2019, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením PSK č. 77/2019 schváleným Zastupiteľstvom PSK uznesením č. 269/2019 dňa 26.8.2019 s účinnosťou od 6.10.2019.

Do Zmien a doplnkov č. 2/2026 územného plánu obce Ľubica sú zapracované aj relevantné výstupy územnej prognózy „Generel dopravnej infraštruktúry Prešovského kraja, schválenej uznesením Zastupiteľstva PSK č. 235/2015, územnej prognózy „Konceptcia dopravy vo verejnom záujme Prešovského kraja“ schválenej uznesením Zastupiteľstva PSK č. 236/2015 a Kostrovej siete cyklotrás v PSK schválenej 4.2.2019.

3) Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia predmetnej zmeny

Návrh Zmien a doplnkov č.2/2026 územného plánu navrhuje zmenu funkčného využitia a priestorového usporiadania v lokalite pozemkov v severozápadnej časti katastrálneho územia Ľubica. Ide o pozemky mimo zastavané územie obce zaradené v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie ako funkčná plocha ornej pôdy.

Predmetné zmeny a doplnky riešia zmenu funkčného využitia na zmiešanú plochu pre „plocha polyfunkcie - záhradkárka osada a rekreácia“. Pre riešené územie sa navrhuje priestorová regulácia D.4 – Zmiešané (polyfunkčné) plochy záhradkárka osada a rekreácia.

4) Funkčné využitie plôch – navrhovaných zmien a doplnkov

Predmetnou zmenou a doplnkom č. 2 územného plánu je navrhnutá zmena funkčného využívania dotknutého pozemkov v k.ú. Ľubica nasledovne:

Pozemok/parc.č.	Platné funkčné využitie	Navrhovaná zmena funkčného využitia
KNC 17535	Orná pôda	záhradkárka osada a rekreácia
KNC 17536	Orná pôda	záhradkárka osada a rekreácia
KNC 17537	Orná pôda	záhradkárka osada a rekreácia
KNC 17531	Orná pôda	Účelová cesta

Záhradkárske osady a rekreácia

Zmeny a doplnky č. 2/2026 územného plánu obce Lúbrica navrhujú rozvoj rekreácie a cestovného ruchu individuálnou formou. Navrhuje sa zmeniť intenzívne poľnohospodársky využívanú ornú pôdu na extenzívnu formu hospodárenia na menších záhradkách s možnosťou individuálnej formy prímestskej rekreácie v rekreačných objektoch typu chata, rekreačný domček s presne stanovenou reguláciou pre zástavbu. Bonusom je možnosť využitia čistého, tichého prírodného prostredia pre oddych a relax v prímestskom prostredí, najmä pre obyvateľov z blízkeho okolia mesta Kežmarok z dôvodu ľahkej dopravnej prístupnosti. Pre túto rekreačno-oddychovú funkciu je riešená lokalita optimálnym priestorom, kde budúci užívatelia budú mať možnosť dopestovania si vlastných produktov v rámci samozásobovania, najmä ekologicky dopestovaných vlastných produktov, či zeleniny alebo ovocia.

Zároveň pre samotnú obec je potrebné rozšírenie a skvalitnenie siete rekreačných turistických a cyklistických trás a doplnkových zariadení na nich (turistické prístrešky, náučné trasy, informačné tabule, vyhliadkové veže, horské chaty a pod.) pre zvýšenie atraktivity prostredia, čomu napomáha aj veľmi pekne modelovaná a ekologicky zachovaná vidiecka lúčno-lesná krajina. Tento región je vhodný na rozvoj krátkodobej rekreácie pre obyvateľov obce a príslušného územia vrátane obyvateľov a návštevníkov okresných miest Poprad a Kežmarok, ako aj pobytovej rekreácie návštevníkov zo vzdialenejších oblastí. Prírodné podmienky v katastri obce sú priaznivé pre rozvoj rekreácie, turistiky a agroturistiky. zariadenia majú využiť potenciál krajiny.

Na rekreačné alebo polyfunkčné zóny s rekreáciou sa zmenia pôvodné záhradkárske osady na území obce.

5) Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania zmien a doplnkov

Priestorové usporiadanie pre lokalitu navrhovanú v zmene a doplnku č. 2 ÚPN obce ako priestorová regulácia D.4 – Zmiešané (polyfunkčné) plochy záhradkárska osada a rekreácia. Regultívy priestorového usporiadanie sú definované nasledovne:

D.4 Zmiešané (polyfunkčné) plochy záhradkárska osada a rekreácia

a/hlavná funkcia: poľnohospodárska produkčná v rozsahu samozásobovania, individuálna rekreácia.

b/doplnková funkcia: maloobchod, verejné stravovanie a služby pre záhradkárov, maloplošné detské a športové ihriská.

c/nepripustné funkcie: trvalé bývanie, priemyselná výroba, energetika, skladovanie, zneškodňovanie odpadov .

d/d'alšie podmienky: Na pozemkoch môžu byť umiestnené účelové hospodárske objekty a záhradné chatky max. jednopodlažné so šikmou strechou s podkrovím. Podiel zastavaných plôch max. 20 %, podiel plôch zelene

minimálne 80 %. Pri novej výstavbe, prestavbe a rekonštrukcii budov zrealizovať vodozádržné opatrenia podľa čl.3 bod (5) písm. H.

6. Základné údaje o navrhovaných kapacitách

Pozemok/parc.č.	Výmera/m ²	Odporúčany počet rekreačných objektov
KNC 17535	11 843	18
KNC 17536	6 822	14
KNC 17537	2 439	4
KNC 17531	1 563	-
Spolu	22 667	36

Zmenou a doplnkom č. 2/2026 ÚPN obce Ľubica sa navrhuje zabráť územie o výmere 2,27 ha poľnohospodárskej pôdy. Na uvedenom území sa navrhuje umiestniť približne 36 objektov na individuálnu rekreáciu – typu chatky, kde 1 pozemok pre 1 hlavný objekt má odporúčanú výmeru cca 500-600 m².

Táto zmena neznamená zmenu predpokladaného počtu obyvateľov v obci v návrhovom období platného územného plánu a tým ani v potrebných kapacitách občianskeho a technického vybavenia územia, keďže ide o územie záhradkárkej osady, kde nie je prípustné bývanie trvalého charakteru. V území sa predpokladá samozásobovanie vodou z vlastných individuálnych zdrojov – studne. Odkanalizovanie objektov bude rovnaké ako v susednej záhradkárskej osade do nepriepustných žump s pravidelným odvážaním na likvidáciu odpadových vôd. V území sa nepredpokladá zo žiadnym veľkým zdrojom znečisťovania, odpady si budú likvidovať vlastníci nehnuteľnosti samostatne – odvozom na priestor na to určený. Prístup v rámci záhradkárskeho areálu bude na základe vytvorenia novej parcelácie predmetných pozemkov s vytvorením dopravnej obslužnej kostry sieťou spevnených účelových ciest kategórie C3 MO-3,0/30

6.1 Návrh dopravnej infraštruktúry

Koncepcia dopravnej obslužnosti územia sa navrhovaným riešením rozširuje o sieť dopravných zariadení, t.j. o návrh spevnenej účelovej cesty vyústenej z ulice Štúrova (výhľadovo z ulice Hraničná). Dopravná kostra pre záhradkársky areál bude tvoriť sieť spevnených účelových ciest kategórie C3 MO 3,0/30 zároveň musí spĺňať podmienky pre vjazdy a prejazdy hasičskej techniky na vykonanie zásahu a pre samotnú prístupovú komunikáciu na zásah hasičskej techniky v zmysle platnej legislatívy (vyhláška č. 94/2004 Z.z.).

V zmenách a doplnkoch č. 2/2026 sa navrhuje jedna hlavná zberná účelová cesta, z ktorej pôjdu dopravné prístupy resp, zjazdové chodníky k jednotlivým hlavným rekreačným objektom vo vzdialenosti do 50 m od hlavnej prístupovej

cesty. So samostatným peším prístupom a zeleným pásom sa v návrhu dopravných koridorov sa neuvažuje.

Účelové poľnohospodárske a lesné komunikácie nadväzujú na cesty II. a III. triedy a miestne cesty. Okrem základného dopravného účelu majú mať využitie aj pre rekreáciu a rekreačný šport – cyklistiku, kolieskové korčuľovanie, turistiku a v zime bežecké lyžovanie. Preto je potrebné zrekonštruovať (obnoviť) alebo dobudovať ich tak, aby mali v čo najväčšom rozsahu spevnený povrch a funkčné odvodnenie. Rekreatanti budú využívať navrhovanú cestu aj pre peší prístup, zároveň ju budú využívať cyklisti. Pre parkovanie vozidiel nebude vyhradený verejný parkovací priestor. Parkovanie vozidiel bude na spevnených plochách jednotlivých pozemkov samotných vlastníkov nehnuteľností. Každý hlavný objekt musí mať vytvorené minimálne jedno parkovacie miesto (stojisko) pre osobný automobil na vlastnom pozemku. Parkovanie mimo neho nebude povolené.

V katastri obce je navrhnuté doplnenie lokálnych cyklotrás od existujúcich záhradkárskych osád po existujúce cyklotrasy v údolí Zlatného potoka, od Ľubických kúpeľov okolo chaty Alpinka a cez Ľubickú dolinu na hrebeňovú trasu, čím vzniknú ďalšie miestne rekreačné cyklistické okruhy.

6.2 Návrh technickej infraštruktúry

Zásobovanie vodou:

Koncepcia zásobovania pitnou vodou, bilancia potreby vody a návrh vodohospodárskych sietí v obci sa nemenia. S hromadným zásobovaním vodou sa v návrhu zmien a doplnkov neuvažuje. V riešenom území zmien a doplnkov č. 2 sa predpokladá samozásobovanie vodou z vlastných individuálnych zdrojov vody – studne.

Odkanalizovanie:

Koncepcia likvidácie splaškových vôd v územnom pláne sa nemení. V riešenom území zmien a doplnkov č. 2 sa predpokladá odkanalizovanie objektov rovnako ako v susednej záhradkárskej osade do štátnym orgánom povolených nepriepustných žump s ich pravidelným odvážaním na likvidáciu odpadových vôd. Vlastník stavby alebo vlastník pozemku, na ktorom bola povolená žumpa, je povinný pripojiť stavbu alebo pozemok na verejnú kanalizáciu, ak je to technicky možné a nevyžaduje si to neprimerane vysoké náklady. V území sa nepredpokladá zo žiadnym veľkým zdrojom znečisťovania, odpady komunálne, alebo stavebné si budú likvidovať vlastníci nehnuteľnosti samostatne – odvozom na priestor na to určený. Biologický odpad bude riešený kompostovaním.

V katastri obce je vybudovaná riadená skládka komunálneho odpadu, ktorú prevádzkuje obec Ľubica. Navrhované je jej rozšírenie na predĺženie životnosti. V tomto areáli bude v prevádzke aj kompostovisko na biologický odpad.

Dažďové vody v novo budovaných lokalitách budú odvádzané samostatnou dažďovou kanalizáciou alebo otvorenými priekopami do blízkych vodných tokov.

Pri riešení odvádzania dažďových vôd z predmetného územia je v súlade s vodným zákonom potrebné zabezpečiť zachytávanie plávajúcich látok u vôd z povrchového odtoku pred ich vypustením do povrchových vôd a pri vypúšťaní vôd z povrchového odtoku do povrchových vôd s obsahom znečisťujúcich látok aj vybudovanie zariadení na zachytávanie znečisťujúcich látok. Z hľadiska technicko-prevádzkových záujmov správcu vodných tokov a protipovodňovej ochrany je potrebné navrhnuť opatrenia na zdržanie povrchového odtoku dažďových vôd zo spevnených plôch v prípade nových lokalít určených na zástavbu (z komunikácií, spevnených plôch a striech stavebných objektov) v úrovni minimálne 60 % z výpočtového množstva pre návrhový dážď 15 min., na pozemku stavebníka tak, aby nedochádzalo k zhoršeniu odtokových pomerov v recipiente.

Zásobovanie elektrickou energiou:

Cez katastrálne územie obce Ľubica južne a východne od obce prechádza vysokonapäťové elektrické vedenie 110 kV č.6411, severne od obce el. vedenie 110 kV č.6410, obe sú zaústené do elektrickej stanice Kežmarok. Obec je zásobovaná el. energiou zo vzdušnej siete 22 kV prevádzkovej Východoslovenskou distribučnou, a.s., Košice, z VN vzdušného vedenia č. 482 napojeného z ES 110/22 kV Kežmarok.

Koncepcia zásobovania obce el. energiou sa navrhuje upraviť. Ide o dve zmeny v trasovaní koridorov elektrovedení. Prvou zmenou je rozšírenie jestvujúcej NN elektrickej siete, k jednotlivým objektom, ktoré zároveň si vyžaduje návrh jednej novej trafostanice – TS 0515-021 Záhradky – 160 kVA.

Druhou zmenou je návrh zmeny trasovania navrhnutého 22 kV elektrovedenia prechádzajúceho pozemkom s parc. č. KNC 17536 k.ú. Ľubica, Uvedené elektrovedenie je potrebné kabelizovať s umiestnením do zeme, príp. posunutím severovýchodným smerom od riešeného územia.

V dotyku s riešeným územím v severnej časti prechádza VN vedenie .Pre novú zástavbu bude potrebná nová TS, situovaná v SZ časti územia. Nová zástavba bude napájaná z nn rozvádzačov novej trafostanice úložnými káblami AYKY vo výkopoch. Napájanie bude prevedené cez prípojkové skrine PRIS smyčkováním. Zokruhovanie na jestvujúce vzdušné alebo podzemné vedenie sa prevedie cez istiace poistkové skrine VRIS.

Verejné osvetlenie:

Verejné osvetlenie bude riadené z rozvádzačov verejného osvetlenia RVO, ktoré budú napájané zo samostatného vývodu priamo z nn-rozvádzača trafostanice. V každej novej lokalite bude potrebné riešiť samostatný rozvádzač verejného osvetlenia. Predpokladané osadenie rozvádzača je vedľa trafostanice. Meranie spotreby VO bude priamo v rozvádzači RVO.

Osvetlenie pre navrhovanú zástavbu bude zahŕňať osvetlenie prístupových komunikácií rekreácie. Rozvod pre VO sa predpokladá uložiť v spoločnej ryhe s NN rozvodom. Stožiare pre svietidlá sa predpokladajú s antikorošnou

povrchovou úpravou, ako bezpäticové. Svietidlá v krytí IP 54-optická časť a el. časť min. IP 44. Upresnenie a presné rozmiestnenie stožiarov sa stanoví vo vykonávacom stupni projektovej dokumentácie. Nové osvetľovacie body budú mať úsporné LED svietidlá.

Zásobovanie plynom:

Koncepcia zásobovania obce zemným plynom naftovým sa nemení. Vriešenom území zmien a doplnkov č. 2/2026 ÚPN obce Ľubica sa s napájaním na zemný plyn neuvažuje.

Zásobovanie teplom:

Zdrojom tepla bude elektrická energia, prípadne alternatívne obnoviteľné zdroje, ako sú slnečná energia (fotovoltaika), tepelné čerpadlá, príp. pevné palivo.

Telekomunikačné siete:

Koncepcia rozvoja verejnej elektronickej komunikačnej siete sa nemení. Územie je pokryté signálom mobilných operátorov a terestrickým televíznym signálom.

7. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Obec Ľubica leží na západnom okraji Levočských vrchov, prevažnú časť jej územia tvorí zalesnená horská krajina, len v západnej časti katastra sa nachádza poľnohospodárska lúčno-oráčinová krajina. V riešenom území zmien a doplnkov sa nenachádzajú žiadne maloplošné chránené územia zriadené podľa zákona OPaK. Riešené územie obce leží v 1.stupni ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny. Z prvkov sústavy NATURA 2000 do katastrálneho územia obce zasahuje Chránené vtáčie územie Levočské vrchy.

Podľa zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny § 28 ods.1 chránené vtáčie územia a ostatné pásma a zóny podľa § 27 ods. 10 sú súčasťou súvislej európskej siete chránených území, ktorej cieľom je zachovanie priaznivého stavu biotopov európskeho významu. Z európskej siete chránených území – NATURA 2000 sa časť územia obce Ľubica nachádza v Chránenom vtáčom území SKCHVÚ 051 Levočské vrchy (1. stupeň územnej ochrany).

Základom územného systému ekologickej stability v riešenom území sú prvky nadregionálneho a regionálneho významu. Do východnej časti katastra zasahuje Nadregionálne biocentrum Javorina, druhým najvýznamnejším biocentrom je Regionálne biocentrum Zlatý vrch zasahujúce do severozápadnej časti riešeného územia. Tieto dve biocentrá prepája regionálny biokoridor Ľubická dolina. Juhozápadným okrajom katastra obce vedie Regionálny biokoridor Rieka Poprad - Javorina. Lokálnymi biokoridormi sú toky potokov Ľubica a Tvarožniansky potok.

Navrhovaná zmena a doplnok č. 2/2026 ÚPN obce Ľubica závažne neovplyvní negatívne kvalitu doterajšieho a pri dodržaní platných právnych predpisov ani budúceho stavu životného prostredia v obci. Rekreačné objekty (chatky) budú napojené na príslušnú technickú infraštruktúru obce vrátane individuálnych

vodných zdrojov zabezpečujúceho zásobovanie rekreantov pitnou vodou a splaškovej vlastnej kanalizácie zabezpečujúcou odvádzanie splaškových vôd do žúmp, na likvidáciu v ČOV Kežmarok, príp. domových čistiarní odpadových vôd. Zdrojom tepla v navrhovaných rekreačných objektoch bude zemný plyn, čím sa zabezpečí minimálna miera znečisťovania ovzdušia.

Navrhovanou výstavbou nebude dotknuté žiadne chránené územie prírody, dotknuté pozemky leží v prvom stupni územnej ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny.

Okolie rekreačných objektov bude upravené potrebnými spevnenými plochami a zeleňou v rozsahu minimálne 80 % funkčnej plochy pozemku.

8) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

V riešenom území zmien a doplnkov č. 2/2026 územného plánu obce Ľubica v rámci katastrálneho územia Ľubica sa nachádzajú ochranné pásma technickej vybavenosti územia, vyplývajúce z príslušných noriem a všeobecne záväzných predpisov. Sú to predovšetkým:

- ochranné pásmo 110kV VN el. vedenia v šírke 15 m od krajného vodiča
- ochranné pásmo 22 kV VN el. vedenia v šírke 10 m od krajného vodiča.

Ochrana povrchových tokov je daná ochranným pásmom v šírke 5 m od brehovej čiary toku, pre potok Ľubica ako významný vodohospodársky tok 10 m.

Územie zmien a doplnkov č.2/2026 leží v 1. stupni územnej ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny (ďalej len OPaK). Do severnej a juhozápadnej časti katastra obce Ľubica zasahuje vyhlásené Chránené vtáčie územie Levočské vrchy, súčasť siete chránených území NATURA 2000. Na jeho území platia čiastočné obmedzenia hospodárskej činnosti stanovené v príslušnej vyhláske .

Predmetné územie spadá do oblasti nízkeho a stredného radónového rizika v rozsahu, ktorý je vyznačený v grafickej časti. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia. 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 vyhlásky MZ SR č. 528/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia.

9) Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov

Pri obstarávaní a spracúvaní návrhu ZaD č. 2/2026 ÚPN-O Ľubica sa dbalo na ochranu poľnohospodárskej pôdy a jednotlivé návrhy nepoľnohospodárskeho použitia

poľnohospodárskej pôdy sa riadili sa zásadami ochrany podľa § 12 zákona NR SR č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Vyhodnotenie a zdôvodnenie budúceho možného použitia poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery bolo spracované v súlade so zásadami ochrany poľnohospodárskej pôdy v zmysle § 12 zákona.

Vyhodnotenie záberov na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel je riešené na základe vyhlášky č. 508/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Zábery boli navrhnuté len v najnutnejšej miere tak, aby došlo k logickému zarovnaníu a doplneníu zastaveného územia bez podstatných zásahov do hospodárenia na poľnohospodárskej pôde. Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy je spracované iba na záber vyvolaný návrhom v ZaD č. 2/2026 ÚPN-O Ľubica. Celkový záber poľnohospodárskej pôdy predstavuje 2,2667 ha mimo zastavané územie obce. Z toho je 2,1104 ha záber na plochu záhradkárskych osád a rekreácie a 0,1563 ha na prístupové cesty a dopravnú vybavenosť.

Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy dotknutých pozemkov je vypracované v nasledujúcej tabuľke Zmien a doplnkov č. 2/2026 platného územného plánu obce. Lesné pozemky sa nezaberajú a nezasahuje sa ani do ochranného pásma lesa.

Záber poľn. pôdy na jednotlivé pozemky

Pozemok/parc.č.	Výmera/m²	BPEJ
KNC 17535	11 843	1063245/7
KNC 17536	6 822	1063245/7
KNC 17537	2 439	1063245/7
KNC 17531	1 563	1063245/7
Spolu	22 667	

Podľa funkčného využitia pozemkov je v ÚPN plánovaný záber poľnohospodárskej pôdy rozdelený takto:

Plochy bývania 117,35 ha

Plochy občianskej vybavenosti 6,41 ha

Plochy športu 4,64 ha

Polyfunkčné plochy 3,30 + 2,11 = 5,41 ha

Plochy výroby 2,08 ha

Plochy komunikácií 20,94 + 0,1563 = 21,0963 ha

Na základe návrhu UPN obce Ľubica je celkový navrhovaný záber ~~50,75~~ **53,0163** ha poľnohospodárskej pôdy z celkového návrhu ~~156,83~~ **159,0963** ha rozšírenia zastavaných plôch. Návrh územného plánu počíta so záberom disponibilných nepoľnohospodárskych plôch v rozsahu 46,68 ha.

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohosp. pôde v návrhu ZaD č. 2 /2026 ÚPN-O Ľubica

Podľa prílohy č. 4 k vyhláške č. 508/2004 Z.z.

Obstarávateľ ÚPD: Obec Ľubica

Spracovateľ: ARCHING SNV, s.r.o., Okružná 787/18, 058 01 Poprad

Kraj: Prešovský

Obvod: Kežmarok

Lokalita	Kataster	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy/ha				Vybudované hydromeliotačné zariadenia	Nepoľnohosp. pôda (ha)
				Výmera PP	V ZUO	BPEJ	Mimo ZUO		
11.A Záhradky	ĽUBICA	Záhradky a rekreácia	2,1104	2,1104	0	1063245/7	2,1104	0,000	0,000
11.B Záhradky	ĽUBICA	Komunikácie	0,1563	0,1563	0	1078565/9 1063245/7	0,1563	0,000	0,000
spolu			2,2667	2,2667	0	-	2,2667	0,000	0,000

10) Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

V riešenom území zmien a doplnkov č. 2/2026 sa nenachádzajú potenciálne zosuvné územia, ktoré sú plochami vyžadujúcimi zvýšenú ochranu. Hodnotené územie patrí do rajónu potenciálne nestabilných území, je citlivé na väčšie antropogénne zásahy. Svahové deformácie negatívne ovplyvňujú možnosti využitia pre stavebné účely.

Celé riešené územie je územím so stredným radónovým rizikom, čo môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia. Pre výstavbu v ňom sú potrebné opatrenia na ochranu obyvateľstva pred ožiareními z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.

III. Záväzné regulatívy

Súčasťou zmien a doplnkov č. 2/2026 územného plánu obce Ľubica je určenie záväzných priestorových regulatívov pre dané pozemky.

Vysvetlivky:

Text Zmien a doplnkov č. 2, ktorý sa dopĺňa – **červeným písmom**

ZÁVÄZNÁ ČASŤ ZMIEN A DOPLNKOV Č. 2/2026 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ĽUBICA

ČI. 3 REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE ĽUBICA

Regulatívy určujú záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb na jednotlivých funkčných plochách územia obce.

(1) REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE

Územie obce sa delí na základné štrukturálne jednotky – funkčné plochy. Funkčné plochy sú priestorovo vymedzené jednotky s rovnakou súčasnou alebo navrhovanou funkciou a stavebnou štruktúrou. Sú pospájané komunikačným systémom a technickou infraštruktúrou.

Základné funkčné plochy v obci sú nasledovné:

- **obytné plochy** - územie s prevahou bývania v rodinných alebo bytových domoch – zaberajú prevažnú časť zastavaného územia obce mimo iných funkčných plôch,
- **plochy občianskej vybavenosti** – územie s prevládajúcou občianskou vybavenosťou – budovami pre obchod, služby, verejnú správu, administratívu, školstvo, zdravotníctvo, kultúru, stravovanie a ubytovanie
- **plochy pre cestovný ruch a rekreáciu** – územie s budovami na ubytovanie a služby pre návštevníkov zariadení voľného cestovného ruchu, vyhradených rekreačných zariadení (napr. podnikové zariadenia) a individuálnej rekreácie (súkromné chaty)
- **zmiešané plochy** – plochy s výrazným zastúpením minimálne dvoch funkcií - občianska vybavenosť a cestovný ruch alebo bývanie a rekreácia, **záhradkárske osady a rekreácia**
- **výrobné a skladovacie plochy** – územia pre rozvoj hospodárskych podnikateľských činností v priemyselnej a poľnohospodárskej výrobe, skladovaní, spracovaní miestnych surovín a stavebné dvory
- **plochy športu** – areály športových zariadení pre rekreačný alebo výkonnostný šport
- **plochy zelene** – nezastavané plochy územia hospodárskej, rekreačnej súkromnej a verejnej zelene v zastavanom území a prírodnej krajinej, sprievodnej, líniovej a ochrannej zelene
- **plochy dopravy** – plochy dopravných trás najmä cestnej a železničnej dopravy a areálov dopravných zariadení .

Ostatné plochy tvoria územie pôdohospodárskych činností, sú to plochy poľnohospodárstva a lesného hospodárstva.

Tieto funkčné plochy sú vyznačené vo výkrese č.2 grafickej časti územného plánu príslušnou farebnou plochou v súlade s legendou výkresu.

Základné kompozičné regulatívy územia obce Ľubica sú:

Základné výškové usporiadanie zástavby bude v jednotlivých častiach obce rôzne:

- v rekreačných zónach a chatových osadách do dvoch nadzemných podlaží s plochou strechou alebo dvoch nadzemných podlaží a šikmou strechou /obytným podkrovím/, alebo tomu zodpovedajúca výška stavieb, t.j. maximálne 8 m od úrovne rastlého terénu po odkvap šikmej alebo atiku plochej strechy,
- v zmiešaných územiach - **záhradkárska osada a rekreácia:**
 - a/ do jedného nadzemného podlažia so šikmou strechou s obytným podkrovím,
 - b/ do dvoch nadzemných podlaží s plochou strechou bez ustúpeného podlažia,
 alebo tomu zodpovedajúca výška stavieb, t.j. maximálne 6,5 m od úrovne rastlého terénu po odkvap šikmej alebo atiku plochej strechy.

- výšková regulácia sa netýka technologických zariadení a prvkov technického vybavenia územia (vysielače, vykryvače, stĺpy elektrického vedenia a pod.) pri dodržaní podmienok pre výstavbu výškových objektov.

(2) PRÍPUSTNÉ, OBMEDZUJÚCE A VYLUČUJÚCE PODMIENKY PRE VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

D. ZMIEŠANÉ (POLYFUNKČNÉ) PLOCHY- plochy s výrazným zastúpením minimálne dvoch funkcií. Na dotknutých plochách môžu byť polyfunkčné objekty so zastúpením oboch hlavných funkcií alebo monofunkčné objekty s jednou z hlavných funkcií, v oboch prípadoch aj s doplnkovými funkciami.

D.4 Zmiešané (polyfunkčné) plochy záhradkárskosa osada a rekreácia

a) hlavné funkcie: poľnohospodárska produkčná v rozsahu samozásobovania, individuálna rekreácia

b) doplnková funkcia: maloobchod, verejné stravovanie a služby pre záhradkárov, maloplošné detské a športové ihriská

c) neprípustné funkcie: trvalé bývanie, priemyselná výroba, energetika, skladovanie, zneškodňovanie odpadov

d) ďalšie podmienky: Na pozemkoch môžu byť umiestnené účelové hospodárske objekty, záhradné chatky a **rekreačné domčeky** max. jednopodlažné so šikmou strechou s podkrovím, **alebo dvojpodlažné s plochou strechou bez ustúpeného podlažia**.

Podiel zastavaných plôch max. 20 %, podiel plôch zelene minimálne 80 %. Pri novej výstavbe, prestavbe a rekonštrukcii budov zrealizovať vodozadržné opatrenia podľa čl.3 bod (5) písm. H.

V záhradkárskej osade v lokalite Pole mladých na jednotlivých pozemkoch môžu byť umiestnené účelové hospodárske objekty a záhradné chatky (celková zastavaná plocha do 20%).. Môžu, mať jedno nadzemné podlažie so šikmou strechou a obytné podkrovie. Podiel zastavaných plôch maximálne 20 % a podiel plôch zelene minimálne 80 %. Osada sa môže oplotiť priehľadným alebo živým plotom, na okraji záhradkárskej osady musí byť pás izolačnej zelene (drevín) v šírke min. 5 m. Jednotlivé záhradky sa môžu oplotiť len živým plotom. Môže sa zriadiť spoločná odstavná plocha pre motorové vozidlá. Pri novej výstavbe, prestavbe a rekonštrukcii budov zrealizovať vodozadržné opatrenia podľa čl. 3 bod (3 5) písm. H.