

Územný plán obce **Nižný Tvarožec**

Zmeny a doplnky č. 2

Textová časť

Názov UPD: **Zmeny a doplnky č. 2**
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE NIŽNÝ TVAROŽEC

Schvaľujúci orgán: Obecné zastupiteľstvo obce Nižný Tvarožec

Spracovateľ: Ing. arch. Ing. Tomáš Popadič
Dátum: Júl 2025

NÁZOV: Zmeny a doplnky č. 2
Územný plán obce Nižný Tvarožec

OBSTARÁVATEĽ: Obec Nižný Tvarožec
IČO: 00322440
Nižný Tvarožec 34
086 02 Gaboltov

Bc. Dana Karnišová, Starostka obce
Tel.: +421 917 596 893
Email.: podatelna@niznytvarezec.sk

SPRACOVATEĽ: Fotta Popadič Architekt s.r.o.
IČO: 53802012
Bezručova 26
085 01 Bardejov
Tel.: 0907 183 302
Email: atelier@fottapopadic.sk

HLAVNÝ RIEŠITEĽ: Ing. arch. Ing. Tomáš Popadič
2642 AA

POVERENÝ
OBSTARÁVATEĽ: Ing. Iveta Sabaková
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD

OBSAH ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE:

Grafická časť ZaD č. 2

Výkres č. 1 (M 1:3500)

SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV NA PODKLADE UPD PSK

Výkres č. 2 (M 1:3500)

SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV NA PODKLADE PLATNEJ UPD

Výkres č. 3A (M 1:1500)

KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH – LOKALITA A

Výkres č. 3B (M 1:1500)

KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH – LOKALITA B

Výkres č. 4A (M 1:1500)

NÁVRH DOPRAVY – LOKALITA A

Výkres č. 4B (M 1:1500)

NÁVRH DOPRAVY – LOKALITA B

Výkres č. 5A (M 1:1500)

NÁVRH VODNÉHO HOSPODÁRSTVA – LOKALITA A

Výkres č. 5B (M 1:1500)

NÁVRH VODNÉHO HOSPODÁRSTVA – LOKALITA B

Výkres č. 6A (M 1:1500)

NÁVRH ENERGETIKY – LOKALITA A

Výkres č. 6B (M 1:1500)

NÁVRH ENERGETIKY – LOKALITA B

Obsah

1. Východiska	5
2. Účel a potreba riešenia	5
3. Spôsob spracovania	6
4. Údaje použitých podkladov	7
5. Ochranné pásma	7
6. Návrh zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a zásady jeho regulácie	8
6.1. Lokalita „A“	8
6.2. Lokalita „B“	10
7. Verejné dopravné vybavenie	12
7.1. Lokalita „A“	12
7.2. Lokalita „B“	12
8. Verejné technické vybavenie územia:	13
8.1. Zásobovanie pitnou vodou	13
8.2. Odkanalizovanie územia	13
8.3. Povrchové vody	13
8.4. Zásobovanie elektrickou energiou.....	13
8.5. Zásobovanie plynom.....	14
8.6. Telekomunikácie	14
9. Ochrana pamiatkových hodnôt a ochrana prírody a krajiny	14
10. Ochrana pamiatkových hodnôt a ochrana prírody a krajiny	14
11.1. Vyhodnotenie záberu pôdneho fondu	15

1. Východiska

Obec Nižný Tvarožec má toho času platný územný plán obce, ktorého spracovanie bolo ukončené v roku 2014. Po jeho zákonom prerokovaní bol územný plán obce schválený Obecným zastupiteľstvom v Nižnom Tvarožci. Závazná časť územného plánu obce bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením.

Od schválenia Územného plánu obce Nižný Tvarožec boli prerokované a schválené zmeny a doplnky:

1. Zmena a doplnok ÚPN-O Nižný Tvarožec č. 1, schválená uznesením Obecného zastupiteľstva Nižný Tvarožec

Územný plán obce Nižný Tvarožec je základnou dokumentáciou, určujúcou stavebný rozvoj obce. Urbanisticky rieši komplexný rozvoj na území katastra obce.

Okrem stanovenia koncepcie dlhodobého rozvoja obce a zásad priestorového usporiadania určuje územný plán aj regulatívy funkčného využívania v jeho zastavanom a nezastavanom území. Rozvoj obce územný plán rieši vo všetkých funkčných zložkách, vrátane potrieb bývania, občianskej vybavenosti, dopravnej a technickej infraštruktúry, ochrany životného prostredia a tvorby krajiny.

V poslednom období sa však v súvislosti s požiadavkami sa ukázala potreba úpravy niektorých plôch, ktoré neboli pôvodným riešením územného plánu predpokladané. Preto sa obec Nižný Tvarožec rozhodla pre obstaranie Zmeny a doplnku ÚPD č. 2 tak, aby zamýšľané investičné zámery boli zosúladené s koncepciou priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, pri rešpektovaní princípov trvalo udržateľného rozvoja, ochrany životného prostredia a tvorby krajiny.

2. Účel a potreba riešenia

Zmena č. 2 ÚPN-O Nižný Tvarožec vyplýva z potreby v území:

- **Lokalita „A“**
 - Úprava lokality z „Plochy bývania na dožitie a postupnú asanáciu“, časti TPP a Krajinnej verejnej zelene
 - Úprava na: „OBJEKTY A PLOCHY RODINNÝCH DOMOV“ a „OBJEKTY A PLOCHY BYTOVÝCH DOMOV“ teda zabezpečiť podmienky pre výstavbu nových obytných kapacít v lokalite juhozápadnej časti obce, v priestore existujúcej rómskej osady, a to formou bytových domov aj rodinných domov.

- Na parcelách: C-KN 585/7, 752/4, 752/5, 585/4, 585/6, 752/4, 587, 584, 582/5, 582/3, 585/5, 752/3, 752/6, 740/3, 337, 582/12, 582/15, 582/227, 582/28, 582/13, 582/16, 582/17, 582/14, 582/15, 582/19, 582/19, 582/20, 582/21, 852/25, 582/24, 582/23,
- **Lokalita „B“**
 - Úprava lokality z „Objekty a plochy športu“ a „Krajinná verejná zeleň“ a časti miestnej komunikácia v severnej časti obce
 - úprava na OBJEKTY A PLOCHY VÝROBY, SKLADOV A TECH. INFRAŠTRUKTÚRY, v záujme hospodárskeho rozvoja obce a vytvorenia priestorov pre obecný zberný dvor.
 - Na parcelách: C-KN 687/5, 690/3, 745, 433/3, 703/3, 703/4, 713, 701

Cieľom zmeny je zosúladiť nové požiadavky obce a obyvateľov s koncepciou priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, pri rešpektovaní princípov trvalo udržateľného rozvoja.

3. Spôsob spracovania

Zmena a doplnok č. 2 Územného plánu obce Nižný Tvarožec je obstaraný a vypracovaný podľa ustanovení § 31 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení jeho novších ustanovení. Návrh zmien územného plánu obce je spracovaný a bol prerokovaný spôsobom a postupom, ktorý je stanovený v § 22 stavebného zákona.

Pri spracovaní Zmeny č. 2 ÚPN-O Nižný Tvarožec boli primerane použité a v riešení akceptované požiadavky vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu. Zmena a doplnok územného plánu je spracovaná s využitím platného územného plánu obce a obstarávateľom poskytnutých územnoplánovacích podkladov.

Navrhovaná Zmena č. 2 sa týka textovej časti a grafickej časti vo výkresoch:

- širšie územné vzťahy a väzby,
- komplexný urbanistický návrh
- návrh verejného dopravného vybavenia,
- návrh verejného technického vybavenia – vodné hospodárstvo,
- energetika

4. Údaje použitých podkladov

Pre vypracovanie Zmeny a doplnku č. 2 Územného plánu obce Nižný Tvarožec boli použité tieto podklady:

Územný plán obce Nižný Tvarožec, 2011 (spracovateľ: [doplniť názov ateliéru / autorizovaného architekta]),

Zmena a doplnok č. 1 ÚPN-O Nižný Tvarožec, 2018,

zábery obce v riešených lokalitách na zmenu funkčného využitia územia,

5. Ochranné pásma

Pri riešení Zmeny č. 2 ÚPN-O Nižný Tvarožec budú rešpektované existujúce ochranné pásma inžinierskych sietí (vodovodná sieť, kanalizačná sieť, elektrické vedenia VN, plynovod). Akékoľvek zásahy do ochranných pásiem budú konzultované a prerokované s príslušnými správcami sietí.

Na území obce sa nenachádzajú veľkoplošné chránené územia prírody v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. V riešených lokalitách však platí povinnosť rešpektovať zásady ochrany krajinného rázu a prírodného prostredia.

6. Návrh zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a zásady jeho regulácie

Predmetom riešenia Zmeny a doplnku č. 2 ÚPN-O Nižný Tvarožec je **zmena a doplnenie funkčných plôch** v schválenom územnom pláne obce podľa **rozvojových zámerov obce Nižný Tvarožec**.

6.1. Lokalita „A“

- Úprava lokality z „Plochy bývania na dožitie a postupnú asanáciu“ časti TPP a Krajinnej verejnej zelene
- Úprava na: „OBJEKTY A PLOCHY RODINNÝCH DOMOV“ a „OBJEKTY A PLOCHY BYTOVÝCH DOMOV“

Plochy bývania v rodinných domoch

a) Hlavná funkcia:

- bývanie v rodinných domoch, podiel podlažných plôch nadzemných podlaží v domoch na bývanie pre túto funkciu musí byť minimálne 75%

b) Prípustná funkcia:

- zariadenia základnej občianskej vybavenosti: predškolské, školské, zdravotnícke, sociálna starostlivosť,
- maloobchod do 150 m² predajnej plochy,
- administratíva,
- nevýrobné služby a výrobné prevádzky remeselného charakteru, nenáročné na zásobovanie (vozidlá do 3,5 t), neproduktujúce hluk, zápach a nebezpečný odpad,
- nevýrobná prevádzka, ktorá nie je zdrojom zhoršenia kvality bývania

c) Neprípustné funkcie:

- veľkokapacitné zariadenia občianskej vybavenosti a výroby,
- lôžkové zdravotnícke a sociálne zariadenia,
- veľkoobchody,
- sklady,
- zariadenia na zneškodňovanie odpadov

d) Ostatné podmienky:

- stavby rodinných domov môžu byť maximálne dvojpodlažné s plochou resp. so šikmou strechou s využitým podkrovím, v centre obce minimálne dvojpodlažné,
- pri zástavbe samostatne stojacimi domami zastavanosť pozemku budovami do 50%,
- pri zástavbe radovými objektmi zastavanosť pozemku do 66%,
- garážovanie musí byť riešené na pozemkoch jednotlivých domov, počet odstavných miest musí byť minimálne 2 miesta na byt,
- na plochách v potenciálne zosuvných územiach je výstavba podmienená vypracovaním geologického posudku a zapracovaním jeho záverov do projektu.

Plochy bývania v bytových domoch

a) Hlavná funkcia:

- bývanie v bytových domoch

b) Prípustné funkcie:

- bývanie v polyfunkčných domoch,
- zariadenia základnej a vyššej občianskej vybavenosti,
- nevýrobná prevádzka, ktorá nie je zdrojom zhoršenia kvality bývania s únosnou indukciou podnikateľskej a individuálnej dopravy vozidlami do 3,5 t,
- strešné fotovoltické elektrárne

c) Neprípustné funkcie:

- lôžkové zdravotnícke a sociálne zariadenia,
- veľkoobchody a veľkosklady,
- priemyselná výroba,
- dopravné areály,
- poľnohospodárska výroba,
- zariadenia na zneškodňovanie odpadov

d) Ostatné podmienky:

- zástavba samostatne stojacimi alebo radovými objektmi, maximálne trojpodlažnými,
- zastavanosť areálov budovami do 30%,

- podiel plôch zelene minimálne 30%,
- garážovanie a parkovanie bude riešené pod objektmi, vedľa objektov alebo v dochádzkovej vzdialenosti v rámci jednotlivých obytných zón,
- počet odstavných a garážových miest musí byť minimálne 1,5-násobkom počtu bytov v zóne.

6.2. Lokalita „B“

- Úprava lokality z „Objekty a plochy športu“ a „Krajinná verejná zeleň“ a časti miestnej komunikácia v severnej časti obce
- úprava na OBJEKTY A PLOCHY VÝROBY, SKLADOV A TECH. INFRAŠTRUKTÚRY, v záujme hospodárskeho rozvoja obce a vytvorenia priestorov pre obecný zberný dvor.

Plochy výroby, skladov a technickej infraštruktúry

Plochy výroby a skladov sú určené pre výrobné areály priemyselnej a poľnohospodárskej výroby a veľkoobchodné sklady. Vedľajšou funkciou sú služby a maloobchodný predaj. Nepripustnými funkciami sú rekreačná a z občianskej vybavenosti výchovné, športové a zdravotnícke prevádzky s výnimkou podnikových zariadení. Obytná funkcia je prípustná len vo forme služobných bytov v priestoroch spĺňajúcich hygienické požiadavky vo vstupných areáloch.

Na plochách v potenciálne zosuvných územiach je výstavba podmienená vypracovaním geologického posudku a zapracovaním jeho záverov do projektu.

5.1/ Plochy priemyselnej výroby a skladov

a) Hlavná funkcia:

- priemyselná výroba neznečisťujúca životné prostredie,
- výrobné služby,
- skladové hospodárstvo,
- energetické zariadenia,
- stavebné dvory

b) Prípustná funkcia:

- zariadenie občianskej vybavenosti – maloobchod, veľkoobchod,
- dopravné areály,

- administratíva,
- zariadenia technickej infraštruktúry,
- poľnohospodárska výroba

c) Neprípustné funkcie:

- bývanie,
- občianska vybavenosť okrem stravovacích zariadení,
- priemyselná výroba znečisťujúca životné prostredie,
- zariadenia na zneškodňovanie odpadov s kapacitou nad 1000 t za rok,
- v lokalite Na Tablách zariadenia na zneškodňovanie a spaľovanie odpadov

d) Ostatné podmienky:

- zástavba je samostatne stojacimi alebo radovými objektmi bez výškového obmedzenia,
- vnútroareálové komunikácie musia byť spevnené,
- nezastavané plochy využívané na parkovú zeleň,
- zastavanosť pozemku budovami do 80%.

Plochy zariadení technickej infraštruktúry

a) Hlavná funkcia:

- technologické areály zariadení technickej infraštruktúry a komunálnych služieb (vodojemy, čistiarne odpadových vôd, elektrorozvodne, skládky odpadov),
- energetické zariadenia

b) Prípustná funkcia:

- sklady,
- garážové a administratívno-prevádzkové objekty správcu,
- obytná funkcia prípustná len ako ubytovacie zariadenia prechodného typu v priestoroch spĺňajúcich hygienické požiadavky (hlučnosť, prašnosť, oslnenie)

c) Neprípustné funkcie:

- bývanie,
- občianska vybavenosť,

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- zariadenia na zneškodňovanie odpadov s kapacitou nad 1000 t za rok

d) Ostatné podmienky:

- zástavba je samostatne stojacimi objektmi,
- vnútroareálové komunikácie musia byť spevnené,
- nezastavané plochy využité na parkovú zeleň,
- zastavanosť pozemku budovami do 80%,
- v prípade zariadení s pásom hygienickej ochrany nesmú byť v týchto pásmach obytné, zdravotnícke, školské a stravovacie zariadenia.

7. Verejné dopravné vybavenie

7.1. Lokalita „A“

Navrhovaná dopravná obslužnosť riešenej lokality je zabezpečená prostredníctvom miestnej obslužnej komunikácie **MO3 6,5/30** (predtým MO 6,5/40 C3), situovanej v juhozápadnej časti obce ako pokračovanie existujúcej slepej ulice. Dopravné napojenie bude ukončené slepou ulicou s **otočiskom v tvare „T“**, umožňujúcim bezpečný obrat vozidiel.

Minimálna šírka koridoru územnej rezervy pre MO3 v tejto lokalite je stanovená na **10 m**, pričom riešenie zahŕňa:

- 2 m chodník,
- 5,5 m jazdná časť komunikácie,
- 2,5 m chodník.

Pre peších je zachované **prepojenie cez potok Sveržovka**, ktoré zabezpečuje prístup z riešenej lokality k autobusovej zastávke a k existujúcej infraštruktúre obce.

7.2. Lokalita „B“

Navrhovaná dopravná obslužnosť riešenej lokality je zabezpečená prostredníctvom miestnej obslužnej komunikácie **MO3 7/30** (predtým MO 7/40 C3), situovanej v severnej časti obce ako pokračovanie existujúcej komunikácie. Dopravné napojenie bude ukončené pokračovaním na existujúcu poľnú cestu. umožňujúcim bezpečný prestup vozidiel do extravilánu

Minimálna šírka koridoru územnej rezervy pre MO3 v tejto lokalite je stanovená na **10 m**, pričom riešenie zahŕňa:

- 2 m chodník,
- 6 m jazdná časť komunikácie,
- 2 m chodník.

Navrhované riešenie predpokladá **presun existujúcej navrhovanej miestnej komunikácie**, ktorá je v súčasnosti uvažovaná popri území športoviska. Presunutím komunikácie sa zabezpečí **jednotné vyhradenie územia športoviska**, pričom miestna komunikácia bude zároveň slúžiť ako **hranica medzi plochami športovísk a plochami priemyslu**.

8. Verejné technické vybavenie územia:

Navrhované lokality sú napojené na jestvujúcu technickú infraštruktúru mesta. Technické podmienky napojenia budú určené na základe podrobnejšej dokumentácie spracovanej v ďalšom stupni.

8.1. Zásobovanie pitnou vodou

Riešené územie je zásobované pitnou vodou z verejného vodovodu. Presné dimenzie potrubia budú vypočítané v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie

8.2. Odkanalizovanie územia

Obec Nižný Tvarožec bude odkanalizovaná splaškovou verejnou kanalizáciou, privádzajúcou vody do malej biologickej ČOV. Stoky budú priemeru min. DN 300, kruhové, plastové, vedené v zelených pásoch alebo v komunikáciách.

8.3. Povrchové vody

Pre ochranu zastavaných plôch pred povrchovými vodami budú podľa potreby budované vodozadržné úpravy v krajine a úpravy miestnych tokov. Úpravu Sveržovky je potrebné dobudovať v západnej časti obce po rómsku osadu. Na prítokoch Sveržovky je potrebné budovať malé vodné plochy s retenčnou kapacitou. V poľnohospodárskej krajine budú budované vsakovacie pásy, v lesoch prehrádzky a malé poldre.

8.4. Zásobovanie elektrickou energiou

Obec je zásobovaná el. energiou z existujúcich prípojných vedení z kmeňovej linky vedenej okolo obce na jej severozápadnej strane. Dodávka elektrickej energie môže byť posilnená miestnymi zdrojmi elektrickej energie z malých fotovoltických elektrární a

zariadení, umiestnených na strechách objektov. Navrhované územie v tejto zmene UPD bude napojené na existujúcu sieť podľa požiadaviek dodávateľa.

V rámci Lokality „A“ sa uvažuje z preložením existujúceho vedenia NN pozdĺž novo navrhovanej cesty.

8.5. Zásobovanie plynom

Lokality budú napojené na rozvody distribučnej siete podľa podmienok určených správcom plynovodu.

8.6. Telekomunikácie

Navrhované lokality sa napoja na vonkajší telefónny rozvod s počtom liniek podľa postupu výstavby objektov. Pre riešené lokality navrhujeme vložiť potrebné prenosové kapacity MTS do chráničiek uložených v komunikácii s napojením na jestvujúcu MTS.

9. Ochrana pamiatkových hodnôt a ochrana prírody a krajiny

Na riešených lokalitách sa nenachádzajú žiadne pamiatkovo chránené objekty. V lokalitách navrhovanou zmenou sa nenachádzajú žiadne prvky regionálneho alebo nadregionálneho územného systému ekologickej stability a nenavrhujú sa žiadne prvky miestneho územného systému ekologickej stability.

10. Ochrana pamiatkových hodnôt a ochrana prírody a krajiny

Navrhované zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania riešeného územia nepredstavuje negatívny zásah do ochrany a tvorby životného prostredia v meste Bardejov. Všetky zásady ochrany a tvorby životného prostredia tak, ako sú uvedené v platnom územnom pláne mesta sa touto jeho zmenou zachovávajú. Pri nakladaní s odpadmi je potrebné postupovať podľa schválenej koncepcie likvidácie odpadov, ktorá je premietnutá do návrhu územného plánu mesta.

11. Požiadavky na zábery pôdneho fondu

Zmenami a doplnkami dochádza k záberu PP.

Lokalita a) Zmenou TTP k záberu poľnohospodárskej pôdy nižších bonít. Vybudovaním. Záber je riešený invariantne z dôvodu výmery.

Lokalita B) Zmenou funkčného využívania plôch dochádza k záberu poľnohospodárskej pôdy v malom rozsahu aj na najkvalitnejších bonitách pre obytné účely. Navrhovaná lokalita je vo väzbe na zastavané územia sídla. Záber je riešený invariantne z dôvodu efektívnejšieho využitia jestvujúcej technickej infraštruktúry.

11.1. Vyhotnotenie záberu pôdneho fondu

Lokalita	Katatrálne územie	Návrh funkčného využitia	Výmera Lokality (ha)	Výmera spolu	BPEJ	Výmera spolu podľa BPEJ	Skupina kvality
A	Nižný Tvarožec	Bývanie	0,27	1,38	.0711045	0,86	5
			0,47				
			0,12		.0882785	0,41	9
			0,41				
			0,11				
B		Priemysel	0,62	0,62	.0878465	0,62	8
Spolu						2,00	

Júl 2025