

**URBAN studio s. r. o.**

*Sídlo:* Benediktínska ulica č. 24, 040 18 Košice, e-mail: [urban@urban.sk](mailto:urban@urban.sk)

*Ateliér/poštová adresa:* Letná ulica č. 45, 040 01 Košice

---

**ZMENY A DOPLNKY č. 2**  
**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE NIŽNÁ SLANÁ**  
Návrh - čistopis



**II. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných návrhov a iných  
zámerov na poľnohospodárskej pôde**

**SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA**

Označenie schvaľovacieho orgánu: **Obec Nižná Slaná**  
**Obecné zastupiteľstvo**

Číslo uznesenia a dátum schválenia: **č.04/2023/3.1 zo dňa 23.08.2023**

Číslo VZN obce Nižná Slaná, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť  
ZaD č.2 ÚPN obce Nižná Slaná: **č. 5/2023 zo dňa 23.08.2023**

Právnu účinnosť VZN nadobudlo dňa: **01.10.2023**

Oprávnená osoba: **Tibor Jerga**  
**starosta obce**

## OBSAH:

### I. Textová časť

- A.) Úvod
- B.) Prírodné podmienky, pôdny fond
- C.) Vyhodnotenie dôsledkov stavebných návrhov a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde
- D.) Zdôvodnenie navrhovaného urbanistického riešenia ZaD č. 2 ÚPN - obce

### II. Tabuľková časť

- Tabuľka č. 1: Vyhodnotenie dôsledkov stavebných návrhov a iných zámerov na PP v rámci ZaD č. 2 ÚPN obce mimo hranice zastavaného územia obce
- Tabuľka č. 2: Vyhodnotenie dôsledkov stavebných návrhov a iných zámerov na PP v rámci ZaD č. 2 ÚPN obce v hraniciach zastavaného územia obce
- Tabuľka č. 3: Zmena funkčného využitia u lokalít, ktoré boli platným ÚPN obce Nižná Slaná odsúhlasené podľa nižšie uvedeného prehľadu a nevznikol nový nárok na záber PP
- Tabuľka č. 4: Lokality schválené platným ÚPN obce Nižná Slaná ktoré sa vypúšťajú z ÚPN obce ( návrh ZaD č. 2 ÚPN obce)

### III. Grafická časť

- |              |   |                          |
|--------------|---|--------------------------|
| Výkres č. 4A | Vyhodnotenie záberu PP - obec Nižná Slaná       | M 1 : 2 000 (priesvitka) |
| Výkres č. 4B | Vyhodnotenie záberu PP - časť Nižnoslanská Baňa | M 1 : 2 000 (priesvitka) |

## I.) TEXTOVÁ ČASŤ

### A) ÚVOD

Vyhodnotenie záberu PP na nepoľnohospodárske účely je samostatnou prílohou k návrhu ZaD č. 2 ÚPN – obce Nižná Slaná. Súčasťou vyhodnotenia záberu PP je výkres č. 4A a 4B (priesvitka) v M 1 : 2 000, časť obec Nižná Slaná a miestna časť Nižnoslanská Baňa.

Východiskové podklady použité pri spracovaní poľnohospodárskej prílohy ZaD č. 2 ÚPN obce sú nasledovné:

- Výkres č. 1A, 1B komplexný návrh, návrh dopravy ZaD č. 1 ÚPN obce Nižná Slaná (2011),
- hranica súčasne zastavaného územia k 01.01.1990 prevzatá z platného ÚPN – obce,
- hranica k. ú. Nižná Slaná, aktuálny stav katastra,
- pôdne kultúry, aktuálny stav katastra
- bonitované pôdno-ekologické jednotky, (hranice a kódy) Banská Bystrica,
- výkres č. 1A, 1B komplexný návrh dopravy ÚPN – obce Nižná Slaná M 1 : 2 000 čistopis (2007),
- výkres č. 4A, 4B vyhodnotenie záberu PP, ÚPN obce Nižná Slaná čistopis M 1 : 2000 (2007),
- výkres č. 4A, Vyhodnotenie záberu PP, ZaD č. 1 ÚPN obce Nižná slaná čistopis, M 1 : 2000 (2011).

Na riešenom katastrálnom území obce Nižná Slaná sa nenachádzajú žiadne melioračné zariadenia. Východiskové podklady v oblasti hydromeliorácií zaslali Hydromeliorácie š. p. Bratislava v etape prerokovania ÚPN obce (r. 2006). ÚPN obce Nižná Slaná bol spracovaný v rokoch 2003 – 2006 a schválený Uznesením Obecného zastupiteľstva v Nižnej Slanej č. 2/6/2007 zo dňa 27.02.2007. Závazná časť ÚPN obce Nižná Slaná bola schválená VZN obce Nižná Slaná č. 1/2007 zo dňa 27.02.2007. ZaD č. 1 ÚPN obce Nižná Slaná (2011) boli schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva v Nižnej Slanej č. 5/3/2012-1, záväzná časť ZaD č. 1 ÚPN obce bola schválená VZN obce Nižná Slaná č. 1/2012 zo dňa 05. 12. 2012, 2011, právnu účinnosť nadobudlo dňa 10. 11. 2013.

### B) PRÍRODNÉ PODMIENKY, PÔDNY FOND, POĽNOHOSPODÁRSTVO

V súlade s nariadením vlády SR č. 58/2013 Z. z. je najkvalitnejšia PP podľa kódu BPEJ na k. ú. Nižná Slaná nasledovná: 0711002, 0711015, 0714065, 0760545, 0771202, 0776265, 0776362, 0779462, 0814062, 0860445, 0860545, 0876065.

Podľa nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. zo dňa 13.03.2013 je od odvodu oslobodené odňatie PP na:

- a) stavbu zariadenia a opatrenia slúžiaceho na sprístupnenie a ochranu poľnohospodárskeho pozemku, ako je spevnená poľná cesta, protierózna stavba a opatrenie, protipovodňová stavba a opatrenie a melioračná stavba na zavlažovanie poľnohospodárskeho pozemku, ktorej objem zodpovedá ploche zavlažovanej poľnohospodárskej pôdy,
- b) stavbu vodnej nádrže alebo vodojemu na hromadné zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou, zriadenie ochranného pásma I. stupňa vodárenského zdroja pitnej vody na hromadné zásobovanie obyvateľstva a stavbu čistiarne odpadových vôd,
- c) stavbu pozemnej komunikácie alebo železničnej dráhy.

Poľnohospodárska pôda na k. ú. Nižná Slaná je v užívaní PD Gemerská Poloma a súkromných fyzických osôb. Na k. ú. Nižná Slaná v jeho východnej časti za riekou Slaná sa nachádza hospodársky dvor živočíšnej výroby menovaného poľnohospodárskeho družstva. V areáli hospodárskeho dvora v obci nie je v súčasnosti prevádzkovaný chov hovädzieho dobytku, stavebno-technický stav objektov je nevyhovujúci. Ochranné pásmo hospodárskeho dvora od objektov živočíšnej výroby 200 m sa ruší.

### **C) VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE**

Vyhodnotenie záberu PP je podrobne špecifikované v tabuľke č. 1 – pre navrhované lokality mimo hranice súčasne zastavaného územia k 01.01.1990 a v tabuľke č. 2 pre navrhované lokality v zastavanom území obce. V tabuľkách je uvedené poradové číslo lokality, navrhované funkčné využitie, výmera PP na vyňatie, výmera nepoľnohospodárskej pôdy, druh pozemku, skupina kód BPEJ.

V obci Nižná Slaná u záberovej lokality PP č. 43 sa navrhuje zmena funkčného využitia územia z občianskej vybavenosti (V) na verejnú zeleň (Z), záberové lokality č. 56 a č.53 sa zlučujú do lokality č.56 , zmena z obytného územia sociálne bytové domy (SB) na obytné územie so zástavbou RD (IBV), u lokality č. 52 zmena z výrobného územia (kompostovisko) na dopravné územie (D) parkovisko, u lokality č. 36 zmena z dopravy a zelene (D, Z) na dopravné územie (parkovisko) (D) a u lokality č. 54 zmena výrobného územia (P) na dopravné územie (parkovisko) (D). Odsúhlasené výmery záberových lokalít PP podľa platného ÚPN obce sa nemenia.

V miestnej časti Nižnoslanská Baňa sa ruší záberová lokalita PP č. 48 pre navrhovanú ČOV miestnej časti.

Vyhodnotenie záberu PP je zdokumentované vo výkrese č. 4A) Vyhodnotenie záberu PP v M 1 : 2 000 obec Nižná Slaná (priesvitka), vo výkrese 4B) miestna časť Nižnoslanská Baňa v M 1: 2 000 (priesvitka).

Celková rekapitulácia vyhodnotenia záberu PP je zdokumentovaná v nasledujúcom tabuľkovom prehľade:

ÚPN obce Nižná Slaná ZaD č. 2 návrh:

Obec Nižná Slaná	Záber PP mimo hranice zastavaného územia obce k 01.01.1990 v ha	Záber PP v zastavanom území obce v ha	Spolu v ha
Záber pôdneho fondu (PF) celkom v ha	2,0159	0,2343	2,2502
Z toho záber poľnohospodárskej pôdy (PP) celkom v ha	1,9808	0,0	1,9808
Záber nepoľnohospodárskej pôdy (PP) celkom v ha	0,0351	0,2343	0,2694

## D) ZDÔVODNENIE NAVRHOVANÉHO URBANISTICKÉHO RIEŠENIA ZaD č. 2 ÚPN OBCE

ZaD č. 2 ÚPN obce Nižná Slaná navrhujú nasledovné zmeny a doplnky funkčného využívania územia obce:

### Obec Nižná Slaná

- Lokalita č. 1 Nová ulica, ruší sa ochranné pásmo cintorína, navrhuje sa výstavba RD v bývalom ochrannom pásme a verejné parkovisko pri dome smútku.
- Lokalita č. 2 navrhovaný rekreačno-športový areál Nižná Slaná. Navrhuje sa rekreačné a zmiešané územie a plochy dopravy pre verejné parkoviská.
- Lokalita č. 3 IBV pri Slanej. Navrhuje sa zmena navrhovaného obytného územia pre sociálne bytové domy na obytné územie so zástavbou RD.
- Lokalita č. 5. Navrhuje sa zmena funkčného využitia územia z plôch navrhovanej občianskej vybavenosti na plochy verejnej parkovej zelene.

### Miestna časť Nižnoslanská Baňa

- Lokalita č. 1 Huta Etelka. Navrhuje sa zmena výrobného územia na obytnú územie plochy verejnej občianskej vybavenosti. Navrhuje sa dobudovanie a rekonštrukcia areálu NKP pre muzeálne, ubytovacie a vzdelávacie účely.
- Lokalita č. 3 IBV Haldy. Navrhuje sa nové obytné územie so zástavbou RD
- Lokalita č. 4 Rekreačno-športový areál „Pri Slanej“. Navrhuje sa nové rekreačné územie s plochami rekreácie, športu a sprievodnej zelene, nové plochy verejnej parkovej zelene a verejné parkovisko pri ceste I/67.

- Lokalita č. 5 (bývalé kino Baník). Navrhuje sa zmiešané územie dopravy (autoservis) a bývania (RD).
- Lokalita č. 6, Dobšinského ulica. (Bývalý kultúrny dom) Navrhuje sa zmena plochy verejnej občianskej vybavenosti na navrhované zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania (byty) a navrhované dopravné územie, parkovisko.
- Lokalita č. 7 Námestie baníkov (bývalé asanované SOU). Navrhuje sa nové obytné územie so zástavbou rodinných domov.
- Lokalita č. 8. Navrhuje sa zmena výrobného územia s plochami pre ťažbu (šachta Gabriela) na plochy zelene (NDV) a navrhované dopravné územie, dopravné služby(autoservis a STK).
- Lokalita č. 9, Mierová ulica. Navrhuje sa dobudovanie z verejných parkovísk v jestvujúcom obytnom súbore bytových domov.
- Lokalita č. 10 ČOV. Navrhuje sa nová ČOV pre MČ a miestna prístupová komunikácia
- Lokalita č. 11, Výrobný okrskok Gabriela. Navrhuje sa nové výrobné a zmiešané územie mimo hranice DP Nižná Slaná – Manó – Kobeliarovo.

ZaD č. 2 ÚPN obce Nižná Slaná navrhujú:

- zrušenie OP cintorína a OP hospodárskeho dvora poľnohospodárskej výroby v obci,
- rešpektuje sa ukončenie ťažby nerastných surovín (železnej rudy) v bani Gabriela.

Zdôvodnenie navrhovaného záberu najkvalitnejšej PP je nasledovné :

- lokalita záberu PP č. 62, navrhuje sa dobudovanie jestvujúcej lokality so zástavbou RD po zrušení OP cintorína
- lokalita záberu PP č. 63 , rešpektuje sa pripravovaná trasa cyklistickej komunikácie

## II.) TABUĽKOVÁ ČASŤ

Tabuľka č. 1: Vyhodnotenie záberu PP, ZaD č. 2 ÚPN obce Nižná Slaná, návrh (2023) mimo hranice zastavaného územia k 01.01.1990

Číslo lokality	Navrhované funkčné využitie	Obec k. ú.	Výmera lokality spolu v ha	Predpokladaná výmera PP			Výmera nepoľnohosp. pôdy	Výmera najkvalit. PP v ha	Vybudované hydromel. Zariadenie (závlahy, odvodnenia)	Alt.	Poznámka	
				spolu v ha	z toho							
					Kód BPEJ	Skupina						Výmera v ha
59	Doprava, MK (D), sprievodná zeleň (Z)	Nižná Slaná	0,1353	0,1120	0711002	5	0,1120	0,0233	-	žiadne	Obec Nižná Slaná, miestna prístup, komunikácia do Rómskej osady	
58	Rekreácia (R), doprava (D), zeleň (Z)	Nižná Slaná	1,4475	1,4475	0776465	8	0,0347	-	-	žiadne	-	Navrhovaný rekreačno-športový areál Nižná Slaná, obec N. Slaná
					0780885	9	0,9890					
					0700895	9	0,4238					
62	Obytné územie (IBV)	Nižná Slaná	0,220	0,220	0779462	8	0,220	-	0,220	žiadne	O	IBV Nová ulica, dobudovanie, obec N. Slaná
63	Dopravné územie (D)	Nižná Slaná	0,1348	0,1230	0779462	8	0,1230	0,0118	0,1230	žiadne	O	Cyklistická komunikácia Nižná Slaná – Nižnoslanská Baňa - Gočovo
60	Dopravné územie, MK (D)	Nižná Slaná	0,0783	0,0783	0776465	8	0,0783	-	-	žiadne	-	Navrhovaná miestna komunikácia, obec Nižná slaná
SPOLU			2,0159		1,9808			0,0351				

Poznámka : **0711002** Najkvalitnejšia pôda podľa kódu BPEJ

Tabuľka č. 2: Vyhodnotenie záberu PP, ZaD č. 2 ÚPN obce Nižná Slaná, návrh (2023), v hraniciach zastavaného územia k 01.01.1990

Číslo lokality	Navrhované funkčné využitie	Obec k. ú.	Výmer a lokality spolu v ha	Predpokladaná výmera PP				Výmera nepoľneho sp. pôdy	Výmera najkvalit. PP v ha	Vybudované hydromelioračné zariadenie	Alt.	Poznámka
				Spolu v ha	z toho							
					Kód BPEJ	Skupina	Výmera v ha					
63 a	Dopravné územie (D)	Nižná Slaná	0,2343	-	-	-	-	0,2343	-	žiadne	-	Cyklistická komunikácia Nižná Slaná – Nižnoslanská Baňa
SPOLU			0,2343	-				0,2343				

Poznámka : 0711002 Najkvalitnejšia pôda podľa kódu BPEJ



Tabuľka č. 3: Zmena funkčného využitia u lokalít, ktoré boli schváleným ÚPN obce Nižná Slaná odsúhlasené podľa nižšie uvedeného prehľadu a nevznikol nový nárok na záber PP

Číslo lokality	Katastrálne územie	Pôvodné Platný ÚPN obce		Nové ( ZaD č.2 ÚPN obce)			Skupina BPEJ	Iná informácia
		Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Číslo lokality	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha		
43	Nižná Slaná	Občianska vybavenosť (V)	0,140	43	Verejná zeleň (Z)	0,140	0711002 5	Obec Nižná Slaná,
36	Nižná Slaná	Doprava (D) Zeľeň (Z)	0,100	36	Doprava, parkovisko (D)	0,100	0779262 8	Obec Nižná Slaná
54	Nižná Slaná	Výrobné územia /P)	0,138	54	Dopravné územia, parkovisko (D)	0,138	0776465 8	Obec Nižná Slaná
56,53	Nižná Slaná	Sociálne byty, domy (SB)	0,07	56	Obytné územie, rodinné domy (IBV)	0,07	0711002 5	Obec Nižná Slaná, lokality č.56 a 53 sa zlučujú
52	Nižná Slaná	Výrobné územie (P), kompostovisko	0,080	52	Doprava (D) Parkovisko	0,080	0776465 8	Obec Nižná Slaná

Tabuľka č. 4: Lokality schválené platným ÚPN obce Nižná Slaná ktoré sa vypúšťajú z ÚPN obce ( návrh ZaD č. 2 ÚPN obce)

Číslo lokality	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Skupina BPEJ	Poznámka
48	Nižná Slaná	ČOV	0,090	-	Časť Nižnoslanská Baňa