



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva
obce Nižná Slaná

Číslo spisu: OcÚNS315/2025-1981
Na rokovanie dňa: 28. 4. 2025
K bodu rokovania: 5. Zmeny a doplnky č. 3 územného plánu obce Nižná Slaná

Zadávací list: úprava po prípravnej fáze

Predkladá: Tibor Jerga, starosta obce
Spracoval: Mgr. Tomáš Ladňák, projektový manažér obce
Obsah materiálu: 1. Dôvodová správa
2. Zadávací list: úprava po prípravnej fáze

Návrh na uznesenie:

Obecné zastupiteľstvo v Nižnej Slanej uznesením číslo:

01/2025/5.1

A. rozhoduje

v zmysle § 27 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v z. n. p. o obstaraní Zmien a doplnkov č. 3 územnoplánovacej dokumentácie obce Nižná Slaná na základe správy o stave územnoplánovacej dokumentácie a aktualizovaného Zadávacieho listu a po realizácii prípravných prác pre zhotovenie územnoplánovacej dokumentácie.

B. schvaľuje

1. rozsah spracovania územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 3 územného plánu obce Nižná Slaná“ podľa Zadávacieho listu v zmysle § 17 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v z. n. p.;
2. začatie finálneho obstarania a spracovania územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Nižná Slaná“.

C. žiada

pokračovať v obstaraní a spracovaní územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 3 územného plánu obce Nižná Slaná“ prostredníctvom oprávnených osôb v zmysle príslušných právnych predpisov.



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva
obce Nižná Slaná

Dôvodová správa

Vzhľadom k napredovaniu obce Nižná Slaná a na základe požiadavky významného investora, ktorý má na území obce Nižná Slaná postaviť zariadenie pre výrobu elektrickej energie, obec začala so spracovaním potrebných podkladov pre obstaranie Zmien a doplnkov č. 3 územného plánu obce Nižná Slaná.

Zadávací list slúži pre priblíženie rozsahu a charakteru obstarávaných zmien súčasnej regulácie. Relevancia na jednotlivé výkresy územno-plánovacej dokumentácie nestanovuje konečný rozsah úprav. Vzhľadom na rozsah riešených lokalít, je pravdepodobné, že navrhované zmeny budú mať dosah aj na koncepciu technického vybavenia územia a vyvolajú zmeny aj v iných výkresoch, než je popísané pri jednotlivých zmenách.

Ku každej zmene je potrebné spracovať aj záväznú textovú časť a sprievodnú správu. Zmeny je potrebné spracovať s rešpektom k obsahovej a grafickej štruktúre súčasnej územnoplánovacej dokumentácie. Platný ÚPN obce Nižná Slaná je zverejnený na webovej stránke obce Nižná Slaná: <https://www.niznaslana.sk/uzemny-plan>.

V zmysle § 2 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v z. n. p.:

Územným plánovaním je súbor činností, ktorými sa určuje a reguluje priestorové usporiadanie územia, funkčné využívanie územia a zabezpečuje sa udržateľný územný rozvoj za podmienok dodržania ochrany životného prostredia, ochrany prírody a krajiny, ochrany historického a kultúrneho dedičstva a ochrany verejného zdravia, obrany štátu, bezpečnosti štátu, hospodárskeho rozvoja, sociálneho rozvoja, sociálnej súdržnosti a územnej súdržnosti.

V zmysle § 3 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v z. n. p.:

Cieľom územného plánovania je systematicky a nepretržite vytvárať podmienky pre udržateľný územný rozvoj tak, aby územie bolo využívané efektívne, bezpečne, ekonomicky, esteticky, eticky a demokraticky s ohľadom na prírodné, historické a kultúrne dedičstvo, ochranu a kvalitu životného prostredia a kvalitu života obyvateľov.

V zmysle § 17 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v z. n. p.:

Zadanie obsahuje vymedzenie riešeného územia, identifikáciu hlavných problémov riešeného územia, hlavné ciele a strategické zámery rozvoja riešeného územia, požiadavky na riešené územie a požiadavky na formu a rozsah spracovania územnoplánovacej dokumentácie vrátane požiadaviek na spracovanie variantných návrhov riešenia. Podkladom na spracovanie zadania je správa o stave územnoplánovacej dokumentácie. Zadanie je súčasťou oznámenia o začatí obstarávania územnoplánovacej dokumentácie.



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva

obce Nižná Slaná

Obec Nižná Slaná začala už na základe uznesenia obecného zastupiteľstva č. 04/2024/9.1 zo dňa 24. 06. 2024 návrh Zmien a doplnkov územného plánu obce Nižná Slaná. Vo veci obstarania územnoplánovacej dokumentácie bol vykonaný výber zhotoviteľa, ktorým sa stala Ing. arch. Mariana Šimková REVITAL PROJECT, IČO: 35471271, Adresa: Jarná 1043/23, 044 24 Poproč. V zmysle platnej Zmluvy o dielo č. OcÚNS661/2024-3323 začali prípravné práce pre prípravu zmien a doplnkov č. 3 územnoplánovacej dokumentácie. Zhotoviteľka sa podrobne zoznámila s obcou, jej špecifikami, terénom a náležitosťami a po tomto prieskume si dovoľuje poopraviť pôvodný zadávací list, ktorý bol predmetom rokovania obecného zastupiteľstva v roku 2024.

Tento upravený Zadávací list, v ktorom boli zapracované niektoré dielčie zmeny oproti pôvodnému schválenému zadávaciemu listu, tvorí prílohu k tomuto materiálu.



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva
obce Nižná Slaná

Zadávací list: úprava po prípravnej fáze pre spracovanie Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 3 územného plánu obce Nižná Slaná“

1. Obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie

Podľa metodického usmernenia Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č.2/2024 vo veci postupu orgánov územného plánovania pri obstarávaní zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie schválenej podľa doterajších predpisov podľa prechodných ustanovení § 40 ods. 4 a § 40a ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov,

„Územnoplánovacia dokumentácia schválená podľa doterajších predpisov¹⁸⁾ je do doby jej nahradenia územnoplánovacou dokumentáciou podľa tohto zákona podkladom na vydávanie záväzného stanoviska pre rozhodovanie v územnom konaní a stavebnom konaní, na povoľovanie činností v konaniach podľa osobitného predpisu do 31. marca 2025 a je aj podkladom pre obstaranie zmien a doplnkov takejto územnoplánovacej dokumentácie

postupom podľa doterajších predpisov;¹⁸⁾ najneskôr však môže byť týmto postupom oznámené začatie obstarávania zmien a doplnkov do 31. marca 2028. Pre vydávanie záväzného stanoviska podľa predchádzajúcej vety sa územný plán regiónu podľa doterajších predpisov považuje za Koncepciu územného rozvoja regiónu podľa tohto zákona.“

Postupom obstarávania zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie podľa tohto ustanovenia, s odkazom na uplatnenie doterajších predpisov, sa rozumie postup podľa § 30 a § 31 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom od 1.4.2024 do 31. marca 2025.

2. Základné údaje

Názov územnoplánovacej dokumentácie:	Zmeny a doplnky č. 3 územného plánu obce Nižná Slaná
Orgán územného plánovania:	Obec Nižná Slaná Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná IČO: 00328596 DIČ: 2020961492 podľa § 6, ods. 2, písm. b), bod 1. zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v z. n. p.
Štatutárny zástupca:	Tibor Jerga, starosta obce



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva
obce Nižná Slaná

Obec:	Nižná Slaná (526045)
Okres:	Rožňava (808)
Kraj:	Košický kraj (800)

3. Predmet obstarania a spracovania Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Nižná Slaná“

Predmetom obstarania a spracovania Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Nižná Slaná“ sú zmeny a doplnky funkčného využitia plôch a ich priestorového usporiadania v nasledovných lokalitách:

3a. Nižná Slaná

Lokalita č. 1: Rozšírenie rekreačnej lokality chaty Poliačky

Súčasnité využitie územia: plochy pre rekreáciu a poľnohospodárska pôda

Navrhované využitie územia: rozšírenie plochy pre rekreáciu

Lokalita č. 2: Zmena využitia územia bývalej pily pri železničnej trati

Súčasnité využitie územia: plochy priemyselnej výroby a plochy preložky cesty I. triedy

Navrhované využitie územia: plochy navrhovaných rodinných domov vrátane posunu navrhovanej preložky cesty I. triedy smerom východným

Lokalita č. 3: Zmena priemyselného areálu na ul. Partizánska

Súčasnité využitie územia: plochy priemyselnej výroby

Navrhované využitie územia: plochy navrhovaných rodinných domov

Lokalita č. 4: Plochy pri autobusovej zastávke

Súčasnité využitie územia: dopravné plochy a služby (pre čerpaciu stanicu PHM)

Navrhované využitie územia: plochy navrhovaných rodinných domov

Lokalita č. 5: Bývalý mlyn

Súčasnité využitie územia: poľnohospodárska pôda

Navrhované využitie územia: plochy navrhovaných rodinných domov

Lokalita č. 6: Rómska osada Kobeliarovo

Súčasnité využitie územia: rómska osada



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva
obce Nižná Slaná

Navrhované využitie územia: plochy pre výstavbu rodinných a bytových domov a občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry (?)

Lokalita č. 7: Cyklochodník: Nižná Slaná - Henckovce

Súčasnité využitie územia: poľnohospodárska pôda

Navrhované využitie územia: cyklistický chodník

Lokalita č. 8: U stodola

Súčasnité využitie územia: chatka bez základov na poľnohospodárskej pôde

Navrhované využitie územia: ~~plocha pre individuálnu rekreáciu (zámer majiteľa pozemku na výstavbu drevenej chatky so základmi)~~. Plocha individuálnej chatovej rekreácie.

3b. Nižnoslanská Baňa

Lokalita č. 1: Plochy výroby

Súčasnité využitie územia: navrhované plochy priemyselnej zelene na pôvodných plochách výroby (grafická časť), plochy výroby a občianskej vybavenosti (záväzná textová časť)

Navrhované využitie územia: plochy výroby – zosúladienie schválenej textovej časti platného ÚPN-O s využitím plochy pre výrobu a občiansku vybavenosť a grafickej časti zakreslením pôvodného využitia výroby na plochách nesprávne zakreslenej priemyselnej zelene

Lokalita č. 2: Materská škola Nižnoslanská Baňa

Súčasnité využitie územia: plocha pre zástavbu rodinných domov existujúca

Navrhované využitie územia: ~~zmiešané plochy vybavenosti a bývania~~, plochy bývalej občianskej vybavenosti určené na rekonštrukciu s umožnením polyfunkcie s bývaním

Lokalita č. 3: Bývalá slobodáreň na ul. Mierová 1043/20

Súčasnité využitie územia: navrhovaná plocha pre bytové domy

Navrhované využitie územia: plochy pre občiansku vybavenosť a sociálnu infraštruktúru obce

Lokalita č. 4: Bývalé kino Baník

Súčasnité využitie územia: plochy rodinných domov a navrhované plochy dopravných služieb

Navrhované využitie územia: plochy pre občiansku vybavenosť a sociálnu infraštruktúru obce s umožnením polyfunkcie s bývaním



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva
obce Nižná Slaná

Lokalita č. 5: Haldy pri ul. Hutnícka

Súčasnité využitie územia: navrhované plochy priemyselnej zelene

Navrhované využitie územia: polyfunkčné plochy nezávadnej výroby a občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry s ponechaním časti izolačnej zelene medzi bývaním a navrhovanými plochami výroby

Lokalita č. 6: Horný závod

Súčasnité využitie územia: plochy výroby a navrhovanej priemyselnej zelene

Navrhované využitie územia: polyfunkčné plochy občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry obce a výroby

Lokalita 7: Čistiareň banských vôd

Súčasnité využitie územia: plochy neupravenej zelene

Navrhované využitie územia: plocha technickej vybavenosti- čistiareň banských vôd vrátane prístupovej komunikácie

4. Požiadavky na spracovanie Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Nižná Slaná“

Územnoplánovacia dokumentácia „Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Nižná Slaná“ bude spracovaná na grafických podkladoch platného Územného plánu obce Nižná Slaná v znení zmien a doplnkov č. 1 a 2.

Grafická časť bude rešpektovať legendu použitú v platnom Územnom pláne obce Nižná Slaná v znení zmien a doplnkov č.1 a 2.

Textová časť Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Nižná Slaná“ bude spracovaná v rozsahu zmien a doplnkov vrátane zmien a doplnkov Závaznej časti.

Územnoplánovacia dokumentácia „Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Nižná Slaná“ bude spracovateľom expedovaná nasledovne:

- a) pre účel prerokovania podľa § 31 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v z. n. p. a pre účel zisťovacieho konania:
 - 3 x v listovej podobe
 - 2 x v elektronickej podobe vo formáte .pdf
- b) pre účel vydania súhlasu s perspektívnym záberom poľnohospodárskej pôdy:
 - 1 x v listovej podobe
- c) pre účel vyhodnotenia podľa § 32 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v z. n. p.:
 - 1 x v listovej podobe



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva
obce Nižná Slaná

- d) pre účel schvaľovania v obecnom zastupiteľstve:
- 1 x v elektronickej podobe vo formáte pdf
- e) Pre účel uloženia čistopisu:
- min. 3 x v listovej podobe s vyplnenou schvaľovacou doložkou;
 - 1 x v elektronickej podobe vo formáte .pdf.