



---

**ZMENY A DOPLNKY č. 2 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE NIŽNÝ LÁNEC**  
**NÁVRH**

---

## OBSAH

<b>1. SPRIEVODNÁ SPRÁVA ZaD č. 2 ÚPN-O .....</b>	<b>3</b>
1.1. Hlavné ciele riešenia .....	3
1.2. Vyhodnotenie doteraz spracovanej ÚPD.....	3
1.3. Údaje o súlade riešenia so zadaním .....	3
1.4. Údaje o súlade riešenia s nadradenou ÚPD.....	3
1.5. Vymedzenie lokalít riešených v ZaD č. 2 ÚPN – O.....	3
<b>2. ZMENY a DOPLNKY č. 2 V SPRIEVODNEJ SPRÁVE ÚPN-O .....</b>	<b>5</b>
2.2. Väzby na územnoplánovaciú dokumentáciu vyššieho stupňa.....	5
2.6. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, rekreácie a výroby .....	5
2.11. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.....	6
<b>3. VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE.....</b>	<b>6</b>
<b>4. ZÁVÄZNÁ ČASŤ .....</b>	<b>8</b>

## **1. SPRIEVODNÁ SPRÁVA ZaD č. 2 ÚPN - O**

### **1.1 Hlavné ciele riešenia**

- údaje o dôvodoch spracovania Zmien a doplnkov ÚPN - O

Hlavným dôvodom obstarania Zmien a doplnkov č. 2 územného plánu obce Nižný Lánec sú zmeny funkčného využitia plôch v zastavanom území obce oproti pôvodnému ÚPN – O (spracovaný v roku 2008) na základe uznesenia OcZ č.5/2024 zo dňa 26.3.2024.

- údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi

Obstarávateľom Zmien a doplnkov č. 2 územno-plánovacej dokumentácie je Obec Nižný Lánec, spracovateľom Zmien a doplnkov č. 2 územného plánu obce je Ing. arch. Viktor Malinovský, PhD., autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0760AA. Obstarávateľskú činnosť vykonáva Ing. Iveta Sabaková, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, registračné číslo 405.

### **1.2. Vyhodnotenie doteraz spracovanej ÚPD**

Obec Nižný Lánec má spracovaný územný plán, ktorého autorom je Ing. Alexander Bél, územný plán bol schválený Obecným zastupiteľstvom uznesením č. 13/2007 dňa 19.11.2007, VZN č. 1/2007, a Zmeny a doplnky č. 1 schválené Obecným zastupiteľstvom uznesením č. 9/2022 zo dňa 21.9.2022 VZN č. 1/2022.

### **1.3. Údaje o súlade riešenia so zadaním**

Zmeny a doplnky č. 2 územného plánu obce Nižný Lánec sú v súlade so Zadaním.

### **1.4. Údaje o súlade riešenia s nadradenou ÚPD**

Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN-O Nižný Lánec sú v súlade s nadradenou územno-plánovacou dokumentáciou, ktorou je Územný plán veľkého územného celku Košického kraja, ktorý schválila vláda SR uznesením číslo 323 zo dňa 12. 5. 1998 a nariadením vlády SR č. 281/98 Z.z., ktorým sa vyhlásila záväzná časť ÚPN VÚC Košický kraj, v znení zmien a doplnkov 2004 schválených Zastupiteľstvom KSK dňa 30.8.2004 uznesením č. 245/2004 a uznesením č. 246/2004 VZN č. 2/2004, zmien a doplnkov 2009 schválených Zastupiteľstvom KSK dňa 24.8.2009 uznesením č. 713/2009, zmien a doplnkov 2014, schválených zastupiteľstvom KSK dňa 30. júna 2014 uznesením č. 93/2014, zmien a doplnkov 2017 schválených zastupiteľstvom KSK dňa 10.7.2017 uznesením č. 509/2017 a zmien a doplnkov 2022 schválených zastupiteľstvom KSK dňa 26.6.2023 uznesením č. 104/2023, VZN č.4/2023 s účinnosťou od 18.7.2023.

### **1.5 Vymedzenie lokalít riešených v ZaD č. 2 ÚPN – O Nižný Lánec**

Zmeny a doplnky č. 2 riešia:

- zmenu plochy športu (futbalové ihrisko), verejnej zelene a občianskej vybavenosti (materská a základná škola) v centrálnej časti obce na plochy rodinných domov
- zmenu plochy rodinných domov (stav a návrh) južne od budovy základnej školy na plochu verejnej zelene

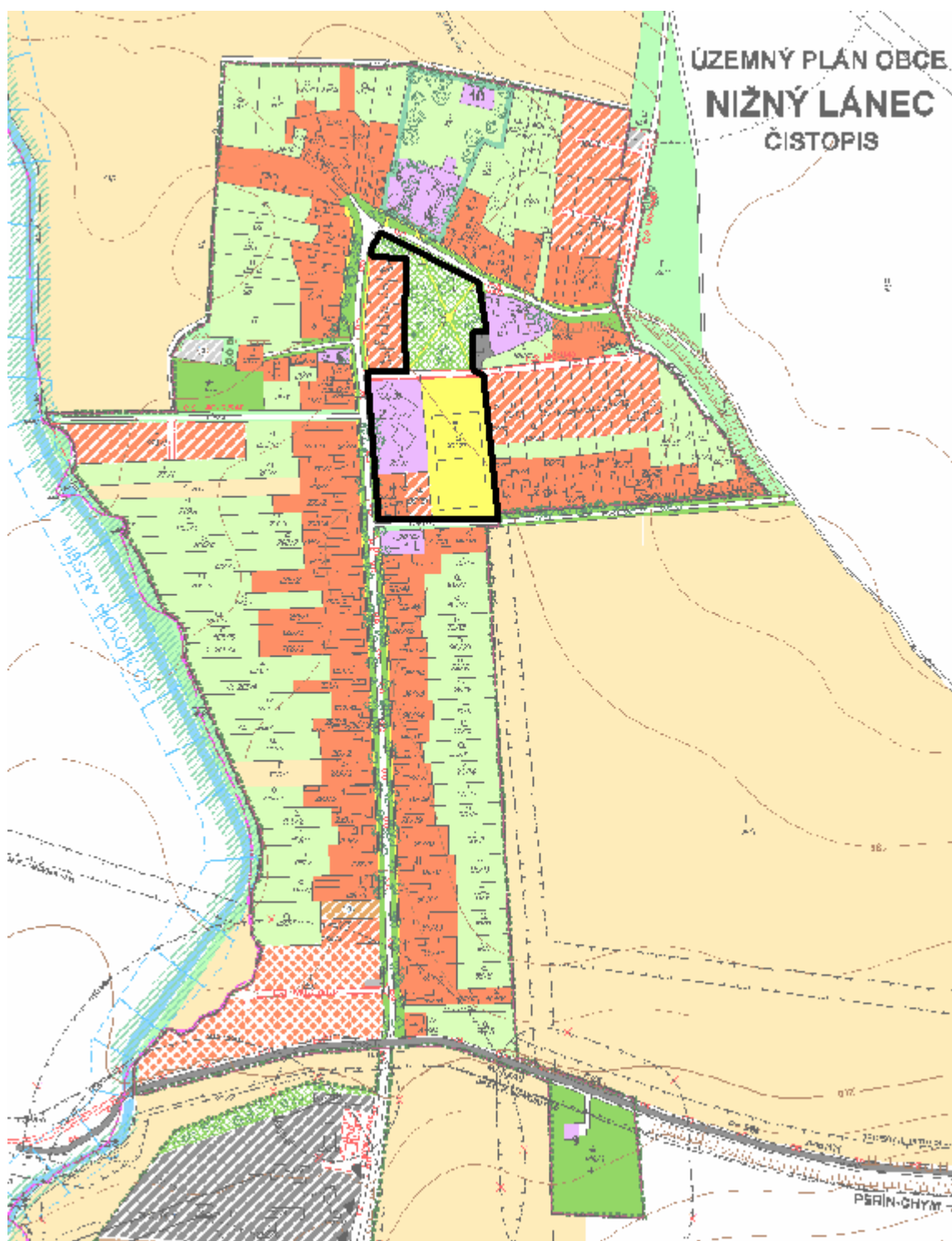


Schéma riešených lokalít zaD č.2

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

Text ZaD č.2 je písaný kurzívou.

### 2.2. VÄZBY NA ÚZEMNOPLÁNOVACIU DOKUMENTÁCIU VYŠŠIEHO STUPŇA

Text prvého odstavca sa dopĺňa nasledovne

Vo vzťahu k Územnému plánu obce je nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou Územný plán veľkého územného celku Košického kraja, ktorý schválila vláda SR uznesením číslo 323 zo dňa 12. 5. 1998 a nariadením vlády SR č. 281/98 Z.z., ktorým sa vyhlásila záväzná časť ÚPN VÚC Košický kraj, v znení zmien a doplnkov 2004 schválených Zastupiteľstvom KSK dňa 30.8.2004 uznesením č. 245/2004 a uznesením č. 246/2004 VZN č. 2/2004, zmien a doplnkov 2009 schválených Zastupiteľstvom KSK dňa 24.8.2009 uznesením č. 713/2009, zmien a doplnkov 2014, schválených zastupiteľstvom KSK dňa 30. júna 2014 uznesením č. 93/2014 a zmien a doplnkov 2017 schválených zastupiteľstvom KSK dňa ~~12.6.2017 uznesením č. 510/2017~~ 10.7.2017 uznesením č. 509/2017 a zmien a doplnkov 2022 schválených zastupiteľstvom KSK dňa 26.6.2023 uznesením č. 104/2023, VZN č. 4/2023 s účinnosťou od 18.7.2023.

### 2.6. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, REKREÁCIE A VÝROBY

#### 2.6.1. Bývanie

Text podkapitoly sa mení a dopĺňa nasledovne

Rozvojové plochy pre bývanie sú navrhované nie len z hľadiska predpokladaného prirodzeného prírastku, ale tiež s ohľadom na polohu obce v zázemí mesta Košice. Navrhovaný počet rodinných domov mierne prevyšuje napočítanú potrebu z dôvodu, že sa nepredpokladá sústredená výstavba kompaktných domoradií z dôvodov lokalizačne a časovo nekoncentrovanej výstavby. Rozhodujúcimi bude majetkoprávna a ekonomická situácia stavebníkov. V Zadaní je predpokladaný počet obyvateľov obce v roku 2020 stanovený na 470 obyvateľov.

V r. 2021 mala obec 447 obyvateľov. Návrhový počet obyvateľov do r. 2040 je po zohľadnení súčasného počtu obyvateľov a návrhových plôch, vrátane plôch navrhovaných v Zmien a doplnkov č.2 662 obyvateľov (447+215).

Navrhované plochy pre bývanie v rodinných domoch sú riešené v štyroch lokalitách v zastavanom území obce. Počet rodinných domov (bytov) a obyvateľov v jednotlivých lokalitách je nasledovný:

Názov lokality	Počet domov (bytov)	Počet obyvateľov	Obyvateľov/byt	Priem. pl. pozemku/RD v m <sup>2</sup>
Centrum	5+25	17 + 85	3,4	725
Východ I.	16	64	4,0	635
Východ II.	9	32	3,5	1118
Západ	5	17	3,4	1134
Spoľu	35 60	130-215	3,7	1032

#### 2.6.2. Občianske vybavenie

- Sociálna a vzdelávacia infraštruktúra:

##### Školstvo

Text podkapitoly sa mení nasledovne:

V obci je vybudovaná účelová budova pre základnú školu a materskú školu. Pre nevyhovujúci technický stav budovy je táto od r. 2002 nefunkčná a neslúži svojmu účelu. Z uvedeného dôvodu je toho času základná a materská škola umiestnená v budove obecného úradu (budova bývalého kaštiel'a) dočasne v budove kaštiel'a. Návrh riešenia je na základe expertízneho posudku statika

existujúcu nefunkčnú budovu MŠ a ZŠ rekonštruovať, resp. asanovať. Vybudovať novú účelovú budovu pre MŠ a ZŠ.

Z dôvodu nevyhovujúceho stavebno-technického stavu budovy ZŠ a MŠ sa navrhuje budovu asanovať. Na jej mieste navrhujeme plochu pre bývanie v RD.

## 2.11. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

### 2.11.2. Vodné hospodárstvo

#### Zásobovanie pitnou vodou

#### Bilancia potreby vody

Text podkapitoly sa mení nasledovne:

Obyvateľstvo - pri poslednom sčítaní obyvateľov v roku ~~2004~~ 2021, bol v obci počet obyvateľov 405 447 v 82 93 RD. 43 bytov bolo neobývaných.

Špecifickú potrebu vody uvažujeme 50% obyv. 135l/os/deň a 50% obyv. 100l/os/deň.

a.) Bytový fond – 405 obyvateľov v súčasnosti, výhľad 114 obyv. návrhový počet obyv. v r. 2040 - 662 obyv.

$$662 \times 135 \text{ l/os/d} \times 0,5 = 44\ 685 \text{ l/d}$$

$$662 \times 100 \text{ l/os/d} \times 0,5 = 33\ 100 \text{ l/d}$$

b.) Občianska vybavenosť- Špecifická potreba vody 15l/os/deň

$$662 \times 15 = 9\ 930 \text{ l/d}$$

Celková potreba vody pre obyvateľov 87 715 l/d = 1,02 l/s

Maximálna denná potreba:  $Q_{maxd} = Q_p \times kd = 1,02 \times 1,45 = 1,48 \text{ l/s} = 127,9 \text{ m}^3/\text{deň}$

Maximálna hodinová potreba:  $Q_{maxh} = Q_d \times kh = 1,48 \times 1,8 = 2,66 \text{ l/s} = 9,58 \text{ m}^3/\text{hod}$

## 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 Nižný Lánec z r. 2008
- zmeny a doplnky č. 1 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

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. Nižný Lánec – 0406002, 0412003, 0448002, 0550002**

Tab.1 Prehľad stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde v rámci ZaD č.2 ÚPN-O Nižný Lánec

Číslo lokality	Katastrálne územie	Funkčné využitie navrhované	Výmera lokality celkom v ha	výmera poľnohospodárskej pôdy				nepoľnohosp. pôda, ha	Odvodnenie, závlaha	užívateľ	poznámka
				celkom ha	z toho						
					skupina BPEJ	kód BPEJ	ha				
<b>V ZASTAVANOM ÚZEMÍ</b>											
13	Nižný Lánec	RD	2,011					2,011			
14	Nižný Lánec	D	0,272	0,049	6	0412003	0,049	0,049	0,223		
<b>SPOLU</b>			<b>2,283</b>	<b>0,049</b>			<b>0,049</b>	<b>0,049</b>	<b>2,234</b>		

Poznámky: RD – rodinné domy, D – doprava, TV – technická vybavenosť,

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

Tab.2 Zmena funkčného využitia navrhovanej lokality v rámci ZaD č.2

Pôvodná lokalita ÚPN			Navrhovaná lokalita v ZaD č.2						Skupina BPEJ	Kód BPEJ	Katastrálne územie	Poznámka
Číslo lokality	Pôvodne navrhované funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Číslo lokality	navrhované funkčné využitie	Výmera navrhovanej lokality celkom v ha	z toho poľnohospodárska pôda	z toho najkvalitnejšia pôda v k.ú.					
7	RD	0,1	15	VZ	0,219	0,1	0,1	6 5	0412003 0448002	Nižný Lánec		

Poznámka: RD – rodinné domy, VZ – verejná zeleň

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

Tab.3 Rekapitulácia výmery poľnohospodárskej pôdy zaberanej na rozvoj obce podľa ZaD č.2 ÚPN-O Nižný Lánec

rekapitulácia	mimo zastavaného územia (ha)	v zastavanom území (ha)	spolu (ha)
Výmera navrhovaných lokalít celkom	-	2,283	2,283
z toho: <b>poľnohospodárska pôda</b>	-	0,049	0,049
- z toho chránená poľnohospod. pôda	-	0,049	0,049
<b>nepoľnohospod. pôda</b>	-	2,234	2,234

### Zdôvodnenie

Napriek rozlohe navrhovaných plôch o výmere 2,283 ha, k záberu poľnohospodárskej pôdy nedochádza, keďže sa lokality nachádzajú v zastavanom území obce a jedná sa o druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria.

## 4. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

### 1. Regulatívy územného rozvoja

#### 1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania funkčného využívania územia:

*Mení sa bod č.1.1 nasledovne:*

1.1. priestorové a funkčné usporiadanie obce riadiť v súlade so schválenou nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou, Územným plánom veľkého územného celku Košického kraja /ÚPN – VÚC/, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Nariadením vlády SR č. 281/1998 Z.z. ~~a následne schválenými zmenami a doplnkami 2004, ktorých záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením Košického samosprávneho kraja č.2/2004 z 30. augusta 2004, v znení zmien a doplnkov 2004 schválených Zastupiteľstvom KSK dňa 30.8.2004 uznesením č. 245/2004 a uznesením č. 246/2004 VZN č. 2/2004, zmien a doplnkov 2009 schválených Zastupiteľstvom KSK dňa 24.8.2009 uznesením č. 713/2009, zmien a doplnkov 2014, schválených zastupiteľstvom KSK dňa 30. júna 2014 uznesením č. 93/2014, zmien a doplnkov 2017 schválených zastupiteľstvom KSK dňa 10.7.2017 uznesením č. 509/2017 a zmien a doplnkov 2022 schválených zastupiteľstvom KSK dňa 26.6.2023 uznesením č. 104/2023, VZN č.4/2023 s účinnosťou od 18.7.2023.~~