



OBEC PREDAJNÁ

Námestie Juraja Pejku č.67, 976 63 Predajná

OZNÁMENIE O STRATEGICKOM DOKUMENTE – ÚZEMNÝ PLÁN OBCE PREDAJNÁ, ZMENY A DOPLNKY Č. 7

I. Základné údaje o obstarávateľovi

1. **Názov:**
Obec Predajná
2. **Identifikačné číslo:**
849413
3. **Adresa sídla:**
Obecný úrad Predajná, Námestie Juraja Pejku č. 67, 976 63 Predajná
4. **Meno, priezvisko, adresa, tel. číslo a iné kontaktné údaje oprávneného zástupcu obstarávateľa:**
Ing. Tatiana Čontofalská, starostka obce, Námestie Juraja Pejku č. 67, 976 63 Predajná
obecpredajna@gmail.com
5. **Meno, priezvisko, adresa, tel. číslo a iné kontaktné údaje kontaktnej osoby, od ktorej možno dostať relevantné informácie o strategickom dokumente a miesto na konzultácie:**
Mgr. Kristína Kubšová, kristina.kubsova@gmail.sk
Nahliadnutie do dokumentácie: Obecný úrad Predajná, Námestie Juraja Pejku č. 67, 976 63 Predajná
<https://www.obecpredajna.sk/udalosti/oznamenie-o-zacati-obstaravania-navrhu-uzemnoplanovacej-dokumentacie-upn-obce-predajna-zmeny-a-doplnok-c-7/>

II. Základné údaje o strategickom dokumente

1. **Názov:**
Územný plán obce Predajná, Zmeny a doplnky č.7
(ďalej len ÚPN O, ZaD)
2. **Charakter:**
Ide o aktualizáciu územnoplánovacej dokumentácie prostredníctvom zosúladením funkčných plôch, zdokumentovanie pripravovaných zámerov v obci, ako i vytvorenie podmienok pre výstavbu v nových lokalitách. Obec Predajná na základe uznesenia OcZ v Predajnej číslo 324/2026, zo dňa 16.3.2026 pristúpilo k obstaraniu ZaD č. 7.
Aktualizáciou územnoplánovacej dokumentácie dochádza k zmene priestorového usporiadania a funkčného využitia územia. Zmeny a doplnky nie sú zásadnou zmenou Strategického dokumentu, ktorým je Územný plán obce Predajná, v zmysle prechodných ustanovení §40 zákona č. 200/2022 o územnom plánovaní. Navrhovaný obsah Zmien a doplnkov č. 7 je v jeho hlavných koncepčných požiadavkách v súlade so Zadaním ÚPN O Predajná.

3. Hlavné ciele:

Cieľom je aktualizovanie územnoplánovacej dokumentácie obce Predajná v zmysle prechodných ustanovení § 40 zákona č. 200/2022. o územnom plánovaní v rozsahu 7 lokalít :

- 7/43 – Zábrež - riešené územie je v západnej časti obce východne od futbalového ihriska a z juhu je vymedzená cestou Zábrežná. V území už je vykonávaná výstavba v súlade s UPN O
- 7/44 – Pod horou- riešené územie sa nachádza za Hronom a železničnou traťou, železničnou zastávkou. V lokalite sa už nachádzajú rekreačné chaty na individuálnu rekreáciu
- 7/45 – Záhumnie - riešené územie sa nachádza na východnom okraji obce za ulicou Farská, za záhradami RD
- 7/46 - Breziny 2- riešené územie sa nachádza na východne od obce Jasenie, severne od lokality Breziny
- 7/47 - Pod Bôrovím- riešené územie sa nachádza východne od lokality č. 46 Breziny 2, jedná sa o zmenu funkčného využitia existujúceho areálu hospodárskych objektov na rekreačné využitie
- 7/ 48 – Nad cintorínom - riešené územie sa nachádza severne od cintorína
- 7/49 – Holý dielec - riešené územie sa nachádza v lokalite existujúcich rekreačných chat v južnej časti katastrálneho územia obce
- 7/50 – Raveň - riešené územie sa nachádza v priamej väzbe na lokalitu existujúcich rodinných domov južne od cesty I/66

4. Obsah (osnova):

textová časť :

I. Základné údaje

a) Úvod

b) Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré zmeny a doplnky územného plánu riešenia

c) Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce

d) Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

II. Riešenie zmien a doplnkov územného plánu

e) Vymedzenie riešeného územia a jeho geograficky popis

f) Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

g) Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie obce do systému osídlenia

i) Základné demografické, sociálne a ekonom. rozvojové predpoklady obce

j) Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

k) Návrh funkčného využitia územia obce

l) Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie

m) Vymedzenie zastavaného územia obce

n) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

o) Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

p) Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení

q) Ochrana kultúrneho dedičstva

r) Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

s) Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

t) Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu, záplavové územie, územie znehodnotené ťažbou

u) Návrh verejného dopravného vybavenia

v) Vodné hospodárstvo

w) Návrh verejného technického vybavenia územia

- z) Vyhodnotenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na iné účely
- x) Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov

III. Závazná časť

grafická časť :

Širšie vzťahy 1: 25 000	1
Ochrana prírody a tvorba krajiny, prvky ÚSES 1 : 10 000	2
Komplexný výkres priestorového usporiadania, funkčného využitia, dopravného a technického vybavenia územia 1: 10 000	3
Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia 1: 5 000	4, 4a
Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia 1: 5 000	5, 5a
Výkres riešenia verejného technického vybavenia 1: 5 000	6, 6a
Vodné hospodárstvo 1: 5 000	7, 7a
Ochrana poľnohospodárskej pôdy 1: 5 000	8, 8a
Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb	9

Grafická časť je spracovaná formou priesvitiek. Grafická časť obsahuje len výkresy, ktoré je potrebné vzhľadom na zmenu funkčného využitia dotknutého územia upraviť. Ostatné výkresy ostávajú bez zmeny oproti platnému ÚPN O Predajná, v znení jeho zmien a doplnkov.

5. Uvažované variantné riešenia:

Návrh ZaD neobsahuje variantné riešenia, nakoľko zmeny a doplnky platnej územnoplánovacej dokumentácie sa v zmysle § 40 zákona č. 200/2022 účinného k 31.03.2024 v nadväznosti na § 31 stavebného zákona sa spracúvajú ako návrh územnoplánovacej dokumentácie, ktorý sa rieši vždy invariantne.

6. Vecný a časový harmonogram prípravy a schvaľovania:

Prerokovanie ZaD sa uskutočňuje v zmysle § 40 zákona č. 200/2022 účinného k 31.03.2024 sa nadväznosti podľa ustanovení § 22 a § 31 stavebného zákona, návrh je vystavený na verejné nahliadnutie podľa § 22 ods.1 stavebného zákona po dobu 30 dní spôsobom v mieste obvyklým. Dotknutým orgánom štátnej správy, dotknutým fyzickým a právnickým osobám, správcom inžinierskych sietí boli ZaD doručené osobitne. Po vyhodnotení všetkých pripomienok a opätovnom prerokovaní pripomienok, ktoré nebude možné akceptovať, bude návrh ZaD v zmysle akceptovaných pripomienok upravený. Následne bude upravené znenie ZaD predložené na preskúmanie v zmysle § 40 zákona č. 200/2022 účinného k 31.03.2024 v nadväznosti na § 25 stavebného zákona Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu v Banskej Bystrici. Po vydaní súhlasného stanoviska Regionálnym úradom pre územné plánovanie a výstavbu v B. Bystrici v zmysle § 40 zákona č. 200/2022 účinného k 31.03.2024 a nadväznosti na § 25 stavebného zákona, bude návrh ÚPD v súlade s § 24 predložený obecnému zastupiteľstvu podklady územnoplánovacej dokumentácie na schválenie.

7. Vzťah k iným strategickým dokumentom:

Nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou pre návrh ZaD je Územný plán veľkého územného celku (ďalej ÚPN VÚC) Banskobystrický kraj, ktorý bol schválený vládou Slovenskej republiky uznesením č. 394 zo dňa 9.6.1998 v znení jeho neskorších zmien a doplnkov z rokov 2004, 2007, 2009, 2014 a 2020 (VZN účinné 11.04.2024).

Nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou pre ZaD je Územný plán obce Predajná v znení jeho zmien a doplnkov schválený uznesením č.90/2006 Obecným zastupiteľstvom Predajná zo dňa 20.9.2006 v znení neskorších zmien a doplnkov.

8. Orgán kompetentný na jeho prijatie:

Obecné zastupiteľstvo v Predajnej

9. Druh schvaľovacieho dokumentu :

Uznesenie obecného zastupiteľstva, záväzná časť bude vyhlásená všeobecne záväzným nariadením.

III. Základné údaje o predpokladaných vplyvoch strategického dokumentu na životné prostredie vrátane zdravia

1. Požiadavky na vstupy:

Návrh Zmien a doplnkov je v súlade so zadávacím dokumentom pre ÚPN O Predajná, ktorý bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Predajnej č. 90/2006 dňa 20.09.2006.

Dôvody na obstaranie ÚPN obce Predajná, zmeny doplnky č. 7 sú:

1. 7/43 – Zábrež

- riešené územie je v západnej časti obce východne od futbalového ihriska a z juhu je vymedzená cestou Zábrežná. V území už je vykonávaná výstavba v súlade s ÚPN O 7/44 – Pod horou

- riešené územie sa nachádza za Hronom a železničnou traťou, železničnou zastávkou. V lokalite sa už nachádzajú rekreačné chaty na individuálnu rekreáciu

7/45 – Záhumnie

- riešené územie sa nachádza na východnom okraji obce za ulicou Farská, za záhradami RD

7/46 - Breziny 2

- riešené územie sa nachádza na východne od obce Jasenie, severne od lokality Breziny

7/47 - Pod Bôrovím

- riešené územie sa nachádza východne od lokality č. 46 Breziny 2, jedná sa o zmenu funkčného využitia existujúceho areálu hospodárskych objektov na rekreačné využitie

7/ 48 – Nad cintorínom

- riešené územie sa nachádza severne od cintorína

7/49 – Holý dielec

- riešené územie sa nachádza v lokalite existujúcich rekreačných chat v južnej časti katastrálneho územia obce

7/50 – Raveň

- riešené územie sa nachádza v priamej väzbe na lokalitu existujúcich rodinných domov južne od cesty I/66

2. aktualizácia požiadaviek záväznej časti územného plánu regiónu vzťahujúcich sa na ÚPN O Predajná v príslušnom rozsahu

3. v záväznej časti doplnením záväzných regulatívov a v ich nadväznosti aj verejnoprospešných stavieb v zmysle § 40 zákona č. 200/2022 účinného k 31.03.2024 a v súlade s vyhláškou č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii

2. Údaje o výstupoch:

ZaD budú po schválení Obecným zastupiteľstvom v Predajnej slúžiť ako záväzný územnoplánovací dokument v rozsahu riešených zmien a doplnkov.

Výstupmi strategického dokumentu, ktorým je územný plán sú záväzné limity a regulatívy územného rozvoja, riešenia verejného dopravného a technického vybavenia riešeného územia vrátane verejnoprospešných stavieb. Ich určeniu predchádza zohľadnenie všetkých právnych predpisov v oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany životného prostredia a ochrany zdravia obyvateľstva.

Výstupy z riešenia ZaD sú formulované v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, ktorou sa dopĺňa záväzná časť platného Územného plánu obce Predajná v znení jeho zmien a doplnkov a ktorá bude vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením obce Predajná.

3. Údaje o priamych a nepriamych vplyvoch na životné prostredie:

Navrhovaným riešením ZaD sa podmienky dané koncepciou platného Územného plánu obce Predajná v znení jeho zmien a doplnkov z hľadiska možných vplyvov na životné prostredie zásadne nemenia. ÚPN obce nemá priamy vplyv na životné prostredie. Nepriamym vplyvom na životné prostredie je návrh funkčného využitia plochy pre navrhovaný účel a vytvorenie podmienok pre jeho intenzívnejšie využívanie. Úlohou ÚPD je zabezpečiť optimálne využitie územia v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja.

4. Vplyv na zdravotný stav obyvateľstva:

Nepredpokladá sa negatívny vplyv na zdravotný stav obyvateľstva, východiskové zámery zodpovedajú podmienkam ochrany verejného zdravia vyplývajúcich zo zákona č.355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v znení neskorších predpisov.

5. Vplyvy na chránené územia (napr. navrhované chránené vtáčie územia, územia európskeho významu, súvislá európska sústava chránených území /Natura 2000/, národné parky, chránené krajinné oblasti, chránené vodohospodárske oblasti a pod.) vrátane návrhu opatrení na ich zmiernenie:

Pre riešené územie platí prvý stupeň ochrany prírody v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, kde platí všeobecná ochrana prírody a krajiny. Zmeny a doplnky zákon č. 538/2005 Z. z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

6. Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického materiálu:

Nepredpokladajú sa významnejšie riziká spojené s uplatňovaním strategického materiálu vo vzťahu k životnému prostrediu.

7. Vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice:

Nepredpokladá sa vplyv na životné prostredie prekračujúci štátne hranice.

IV. Dotknuté subjekty

1. Vymedzenie zainteresovanej verejnosti vrátane jej združení:

Obyvatelia obce Predajná, fyzické a právnické osoby so záujmami v dotknutom území, vlastníci dotknutých nehnuteľností (podnikateľské subjekty, neziskové organizácie, občianske združenia).

2. Zoznam dotknutých subjektov : ide o predpokladaný zoznam subjektov, spresnený bude po skončení prípravných prác

- 1) Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu, Partizánska cesta 6626/3 974 01 Banská Bystrica
- 2) Úrad BBSK, Oddelenie územného plánovania a životného prostredia, Nám. SNP 23, 974 01 Banská Bystrica
- 3) Krajský pamiatkový úrad, Lazovná 8, Banská Bystrica
- 4) Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Cesta k nemocnici 1, Banská Bystrica
- 5) Ministerstvo dopravy SR, Námestie Slobody 6, 810 05 Bratislava
- 6) Ministerstvo životného prostredia SR, Odbor štátnej geologickej správy, Námestie Ľudovíta Štúra 1, 812 35 Bratislava
- 7) Ministerstvo zdravotníctva SR, Inšpektorát kúpeľov a žriediel, Limbová 2, 837 52 Bratislava
- 8) Dopravný úrad SR, divízia civilného letectva, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
- 9) Okresný úrad Banská Bystrica, Odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, Námestie Ľ. Štúra 1, Banská Bystrica

- 10) Okresný úrad Banská Bystrica, odbor starostlivosti o životné prostredie, Námestie Ľ. Štúra, B. Bystrica
- 11) Okresný úrad Banská Bystrica, Odbor opravných prostriedkov, Námestie Ľ. Štúra 1, 974 01 Banská Bystrica
- 12) Okresný úrad Brezno, Odbor opravných prostriedkov, Nám. Gen. M. R. Štefánika 40, 977 01 Brezno
- 13) Okresný úrad Banská Bystrica, odbor pozemkový, Námestie Ľ. Štúra 1, 974 01 Banská Bystrica
- 14) Okresný úrad Banská Bystrica, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP kraja, Námestie Ľ. Štúra 1, 974 01 Banská Bystrica
- 15) Okresný úrad Brezno Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek, Nám. Gen. M. R. Štefánika 40, 977 01 Brezno
- 16) Okresný úrad Brezno, Odbor starostlivosti o životné prostredie –štátna vodná správa
- 17) Okresný úrad Brezno, Odbor starostlivosti o životné prostredie –ochrana ovzdušia
- 18) Okresný úrad Brezno, Odbor starostlivosti o životné prostredie –odpadové hospodárstvo
- 19) Okresný úrad Brezno, Odbor starostlivosti o životné prostredie –ochrana krajiny a prírody
- 20) Okresný úrad Brezno, Pozemky a lesy, Nám. Gen. M. R. Štefánika 40, 977 01 Brezno
- 21) Okresný úrad Brezno, Odbor dopravy a pozemných komunikácií, Nám. Gen. M. R. Štefánika 40, 977 01 Brezno
- 22) Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Brezne, Rázusova 942/18, 977 01 Brezno

3. Dotknuté susedné štáty:

Riešením ZaD nie je dotknuté územie iného štátu.

V. Doplnujúce údaje:

1. Mapová a iná grafická dokumentácia (napr. výkres širších vzťahov v mierke primeranej charakteru a pôsobnosti strategického dokumentu).

Kompletné znenie textovej a grafickej časti ZaD je zverejnené na webovej stránke obce Predajná:
<https://www.obcepredajna.sk/udalosti/oznamenie-o-zacati-obstaravania-navrhu-uzemnoplanovacej-dokumentacie-upn-obce-predajna-zmeny-a-doplnok-c-7/>

2. Materiály použité pri vypracovaní strategického dokumentu.

- ÚPN obce Predajná schválený uznesením č. 90/2006 dňa 20.09.2006 a v znení jeho zmien a doplnkov
- prechodné ustanovenia § 40 a) zákona č 200/2022 o územnom plánovaní účinného k 31.03.2024
- zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

VI. Miesto a dátum vypracovania oznámenia:

Obec Predajná, september 2026

VII. Potvrdenie správnosti údajov:

1. Meno spracovateľa oznámenia:

Mgr. Kristína Kubšová, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg.č.440

2. Potvrdenie správnosti údajov oznámenia podpisom oprávneného zástupcu obstarávateľa, pečiatka:

OBEC PREDAJNÁ
 Nám. J. Peľu 67, 976 03 PREDAJNÁ
 IČO: 00 313 751 DIČ: 202169500

Ing. Tatiana Čontofalská
 starostka obce Predajná