



Materiál

k zasadnutiu Mestského zastupiteľstva

č. 295/2026, zvolanému na deň: 26.02.2026

BOD NÁVRHU PROGRAMU ZASADNUTIA: 15

Obstaranie Zmien a doplnkov č. 7 Územného plánu mesta Strážske

Obsah materiálu:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Príloha č. 1 Požiadavky UP firmy a mesta
4. Príloha č. 2: ÚPN - mierka 1-10000 - vyznačené zmeny
5. Príloha č. 3: ÚPN - vyznačené zmeny

| |
|---|
| Predkladá: |
| Meno a priezvisko, funkcia: Patrik Magdoško, primátor mesta |
| Dátum: 26.02.2026 |
| Na základe: |

| |
|--|
| Vypracoval: |
| Meno a priezvisko, funkcia: Ing. Miroslav Kačur, Janette Miškovičová, referent výstavby a UP |
| Dátum: 17.02.2026 |
| Na základe: |



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

Bod č. 15 návrhu programu: Obstaranie Zmien a doplnkov č. 7 Územného plánu mesta Strážske

Návrh na uznesenie

zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Strážskom

zo dňa: 26.02.2026

číslo: 295/2026

Mestské zastupiteľstvo v Strážskom

Schvaľuje

Obstaranie zmien a doplnkov č. 7 Územného plánu Mesta Strážske v lokalitách podľa prílohy č. 1, ktoré budú predmetom obstarania Zmien a doplnkov č. 7 Územného plánu Mesta Strážske

Mestské zastupiteľstvo v Strážskom

schvaľuje

Prípravné práce na novú územnoplánovaciu dokumentáciu Mesta Strážske



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

Mestské zastupiteľstvo v Strážskom

poveruje primátora mesta

1. Zabezpečiť obstarávateľa a spracovateľa územnoplánovacej dokumentácie – Zmeny a doplnky č.7 Územného plánu Mesta Strážske
 2. Zabezpečiť obstarávateľa a spracovateľa na analýzu a syntézu údajov a výkres problémových javov ako súčasť prípravných prác na spracovanie novej územnoplánovacej dokumentácie
 3. Zabezpečiť dohody o spolufinancovaní na spracovaní územnoplánovacej dokumentácie zo strany žiadateľov.
-



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

Dôvodová správa

Podkladom pre obstaranie zmien a doplnkov č. 7 Územného plánu mesta (UPN-M) Strážske boli požiadavky fyzických a právnických osôb, zohľadnenie aktuálnych potrieb z hľadiska rozvoja mesta.

Prípravné práce pri spracovaní územnoplánovacej dokumentácie v zmysle zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov vrátane vykonávacích vyhlášok.

Územný plán mesta Strážske bol spracovaný v rokoch 2002 – 2004. V roku 2004 schválilo Mestské zastupiteľstvo uznesením 114/2004 zo dňa 27.05.2004 jeho definitívnu podobu.

Následne boli schválené:

- zmeny a doplnky č.1 (2008)
Ing. arch. Dušan Hudec URBAN TRADE Projektová kancelária
- zmeny a doplnky č.2 (2009)
Ing. arch. Dušan Hudec URBAN TRADE Projektová kancelária
- územný plán zóny IBV Strážske – Sever (2009)
Ing. arch. Jozef Bednár
Mlynská 1350, Vranov nad Topľou
- zmeny a doplnky č.3 (2015)
Ing. arch. Martin Hakoš, Lesné 6, 071 01 Michalovce
- zmeny a doplnky č.4 (2020)
Ing. arch. Martin Hakoš, H2M Ateliér s.r.o. Ing. arch. Martin Hakoš, Lesné 6, 071 01 Michalovce
- zmeny a doplnky č. 5 (2021)
Ing. arch. Martin Hakoš, H2M Ateliér s.r.o. Ing. arch. Martin Hakoš, Lesné 6, 071 01 Michalovce
- zmeny a doplnky č. 6 (2025)
Ing. arch. Martin Hakoš, H2M Ateliér s.r.o. Ing. arch. Martin Hakoš, Lesné 6, 071 01 Michalovce

Územnoplánovacia dokumentácia je neaktuálna, územný plán bol schválený v roku 2004. Územný plán bol následne menený a dopĺňaný zmenami a doplnkami č. 1- 6. Zmenami a doplnkami č. 1-6 sa riešili len dielčie požiadavky obce, fyzických a právnických osôb. V prevažnej miere boli riešené plochy bývania, občianskej vybavenosti a dopravné - technického vybavenia územia. Platná územnoplánovacia dokumentácia nie je aktuálna, nakoľko uvedenými zmenami a doplnkami nebola riešená aktualizácia celého katastrálneho územia.

Nadriadenou územnoplánovacou dokumentáciou je územný plán Veľkého územného celku Košického kraja v znení Zmien a doplnkov 2014, Zmien a doplnkov 2017, Zmien a doplnkov 2022.

Územnoplánovacia dokumentácia bola spracovaná v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a územnoplánovacími podkladmi podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

Zmenami a doplnkami 1-6 došlo k početným zmenám záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, čím sa stratila prehľadnosť v jednotlivých regulatívoch.

Zmenami a doplnkami 1-6 došlo k početným zmenám v grafickej časti dokumentácie, čím sa stala neprehľadnou a komplikovanou.

Nakoľko je už v súčasnosti platný zákon č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov vrátane vykonávacích vyhlášok, zámerom mesta je spracovať nový územný plán mesta v súlade s platnými právnymi predpismi.

Podľa § 40 ods. 3 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov sa stanovuje povinnosť nahradiť územnoplánovaciu dokumentáciu schválenú do 31. Marca 2024 územnoplánovacou dokumentáciou postupom podľa tohto zákona do 31. marca 2032 inak stráca platnosť dňom 1. apríla 2032.

Územným plánom obce sa zafinujú väzby jednotlivých funkčných plôch celého územia mesta, stanoví sa rozsah a potreby infraštruktúry v kontexte širších vzťahov regiónu. Ide o potrebu vypracovať územný plán mesta ako dlhodobú stratégiu trvalo udržateľného rozvoja.

Navrhovaný postup:

Vzhľadom na časové hľadisko sa najskôr spracujú zmeny a doplnky č. 7 Územného plánu mesta Strážske – ide o požiadavky fyzických a právnických osôb a zohľadnenie aktuálnych potrieb z hľadiska jeho rozvoja.



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

Konkrétne požiadavky sú podrobne uvedené v tabuľkovom prehľade, ktorý tvorí prílohu dôvodovej správy.

Náklady spojené s procesom obstarania Zmien a doplnkov č. 7 UPN mesta Strážske a začatia prípravných prác sa zabezpečia dohodou o financovanie zmien a doplnkov č. 7 ÚZEMNÉHO PLÁNU Mesta Strážske uzatvorenou medzi právnickými a fyzickými osobami.

V rámci spracovania zmien a doplnkov č. 7, spracovateľ obstará a spracuje územnoplánovacie podklady a prípravne práce (predchádzajú obstaraniu a spracovaniu zadania) v súlade so zákonom č. 200/2022 Z.z.

Podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“) v znení neskorších predpisov, Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, ako aj s ustanoveniami ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov primátor mesta zabezpečí obstarávateľ a spracovateľa na

1. Návrh ÚPN-M – zmeny a doplnky č. 7
2. Čistopis ÚPN-M – zmeny a doplnky č. 7

V súlade s ustanoveniami zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a Vyhlášky č. 153/2024 Z.z o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov zabezpečí obstarávateľ a spracovateľa na analýzu a syntézu údajov o území a výkres problémových javov ako súčasť prípravných prác na spracovanie novej územnoplánovacej dokumentácie.

Poznámka.

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „úrad“) v súlade so zákonom č. 226/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie obci v znení neskorších predpisov poskytuje dotácie obciam:

- ktorých obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie sa začalo po 1. apríli 2024 v zmysle § 11 písm. a) zákona o územnom plánovaní.

Dotáciu možno poskytnúť v prípade, ak žiadateľ:

- a. má schválené zadanie na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie,
- b. má uzatvorenú zmluvu o spracovaní územnoplánovacej dokumentácie.
- c. preukáže, že má zabezpečené vlastné zdroje na spolufinancovanie najmenej vo výške 20 % oprávnených nákladov na účel žiadanej dotácie,
- d. nemá zavedený ozdravný režim alebo nie je v nútenej správe,
- e. spĺňa podmienky podľa § 8a ods. 4 písm. a), d) a e) zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- f. má uznesenie obecného (mestského) zastupiteľstva alebo uznesenie zastupiteľstva vyššieho územného celku obsahujúce záväzok žiadateľa o tom, že proces obstarávania a schvaľovania územnoplánovacej dokumentácie potrvá najviac tri roky od uzatvorenia zmluvy o poskytnutí dotácie medzi úradom a žiadateľom.

Vypracoval: Ing. Miroslav Kačur

Úvedené bolo prejednané na komisii výstavby a UP – komisia odporúča schváliť predložený návrh na obstaranie zmien a doplnkov č. 7 Územného plánu Mesta Strážske v lokalitách podľa prílohy č. 1.



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

Požiadavky na zmenu Územného plánu - fyzické a právnické osoby - návrh

| Poradie | Meno a priezvisko , adresa | Lokalita | Pôvodné funkčné využitie lokality (posľa platného ÚPN-SU) | Navrhované funkčné využitie lokality |
|---------|---|--|--|--|
| 1. | ZVS Holding, Dubnica nad Váhom | Bývala špeciálna výroba v areáli Chemko | Ochranné a účelové lesy, Sklady poľnohospodárskych komodít | Plochy určené pre priemyselné využitie |
| 2. | Milano s.r.o., Marek Tušek, Strojárska 4114, Snina | bývalý areál Tesla 552/49, 552/52, 558/2 | Obytné územie, plochy so zástavbou rodinných domov | Radové garáže |
| 3. | Raymond Kopka a Friderika Kopka, Nitrianske Hrnčiarovce | Reštaurácia Baffone 1726/1, 1726/2, 1726/3, 1727 1722, 1723/1, 1723/2, 1723/3, 1724 | Obytné územie, plochy občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry Obytné územie, plochy rodinných domov | Účel: budovy pre obchod a služby, budovy ubytovacieho zariadenia Účel: budovy pre obchod a služby, budovy ubytovacieho zariadenia Obytné územie , plochy občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry |
| 4. | Martín Zelenák - STRECHSTAV, Osloboditeľov 627/3, Strážske | Areál STRECHSTAV 79/3, 80/1, 79/1, 79/12 | Obytné územie, plochy parkovej historickej zelene | Plochy občianskej vybavenosti |
| 5. | Tomáš Oravec | bývalý areál Tesla 552/21, 552/26, 557 | Plocha nezávadnej výroby a výrobných služieb | Plocha občianskej vybavenosti - komerčného charakteru |
| 6. | pitty, s.r.o. SNP 6104/64, Michalovce RedLine 's, s.r.o, Jablňoň č. 1212 | Ťažba štrkopieskov 1913/1,1913/3, 1913/4, 1914/15, 1907/12, 1913/2 | Územie rekreácie | Rekreačný areál |
| 7. | AGRO-FOREST s.r.o., Krivošťanská 388, Strážske | KNE 377/1, 392/1 | územný plán nerieši | možnosť realizovať zástavbu |
| 8. | Lucia Chrenková | ul. Zámočnicka, Strážske | územný plán nerieši | výbudovanie súvislej hlukovej zábrany pozdĺž celej ulice Zámočnicka až po jej koniec |



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

Požiadavky na zmenu Územného plánu - Mesto Strážske - návrh

| Poradie | Lokalita | Pôvodné funkčné využitie lokality (posľa platného ÚPN-SU) | Navrhované funkčné využitie lokality |
|---------|--|---|--|
| 9. | IBV Sever parc. č. 1404, 1405/1, 1881, 2085/1, 2085/2 | Lokalita „Sever“ ako rozvojové územie mesta s hlavnou funkciou - výstavba rodinných domov /IBV/ - prednostná lokalita výstavby | Časť lokality – obytné územie plochy viacpodlažných bytových domov |
| 10. | ul. Vihorlatská s.č. 625, 626 parc. č. 438/1 | Obytné územie, plochy verejnej a izolačnej zelene | Časť lokality – Parkoviská |
| 11. | ul. Mierová (Tesco) p.č. 1349/1 | Parkoviská | Parkoviská |
| 12. | ul. Mierová 630 parc. č. 1155/5 | Obytné územie, plochy verejnej zelene | Parkoviská |
| 13. | Bývalý areál Tesla | Obytné územie, plochy so zástavbou rodinných domov Zmiešané územie, plochy nezávadnej výroby a občianskej vybavenosti Dopravné územie | Zmiešané územie, plochy nezávadnej výroby a občianskej vybavenosti |
| 14. | Ul. Zámočnícka parc. č. 858, 859, 862, 863/1, 864, 865/1, 865/2, 867, 868, 871, 872 cesta p.č. 891, 892/1, za areálom Strednej školy | Obytné územie, plochy rodinných domov na rekonštrukciu, prestavbu a dostavbu v rámci prelúk | Rozšírenie obytného územia s plochami pre výstavbu rodinných domov predĺžením navrhovanej komunikácie na ul. Mierovú |
| 15. | parc. č. 1932 | Plochy športu | Rozšírenie obytného územia s plochami pre výstavbu rodinných domov predĺžením navrhovanej komunikácie na ul. Mierovú |



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

| | | | |
|-----|---|---|--|
| 16. | Rodinné domy ul. Mierová RD s.č. 187 na p.č. 667, RD s.č. 1 | Zrušenie a asanácia zariadení a objektov Komunikácie nadriadenej cestnej siete tr. B-1 a cesty I. tr. | Zosúladiť s aktuálnou projektovou dokumentáciou „Preložka cesty 1/18 a 1/74“ |
| 17. | Trhoviško, predajné stánky p.č. 438/1 | Obytné územie, plochy obč. vybavenosti a sociálnej infraštruktúry | Trhoviško, predajné stánky |
| 18. | Budova s.č. 438 (U1) na p.č. 285 | Obytné územie, plochy obč. vybavenosti a sociálnej infraštruktúry | Obytné územie, plochy viacpodlažných bytových domov |
| 19. | Budova s.č. 252 (Chemik I.) na p.č. 524 Budova s.č. 253 (Chemik II.) na p.č. 523/3 Budova s.č. 253 (chemik III.) na p.č. 523/5 | Obytné územie, plochy obč. vybavenosti a sociálnej infraštruktúry | Obytné územie, plochy viacpodlažných bytových domov |
| 20. | Cyklotrasa Belavarka smer k.ú. Staré p.č. 2486, 2464, 2484/1, 2452, 2490, p. EKN č. 867/1, 867/2, 1436/2 | územný plán riešiš | Cyklotrasa |
| 21. | Cyklotrasa smer Motorest Strážske p.č. 2085/1, EKN 392/1 (CKN 1880) | územný plán riešiš | Cyklotrasa |
| 22. | Cyklotrasa Krivošňany smer k.ú. Brekov p.č. 2474 (pozemky vo vlastníctve fyzických osôb | územný plán riešiš | Cyklotrasa |
| 23. | Miestná komunikácia ul. Družstevná, Kasárenská p.č. 523/13, 496, 1427, 543/1 | Komunikácie obslužné a prístupové tr. C-2 a C-3 | Komunikácie obslužné a prístupové - zmena trasy |

