



KRÁĽOVA LEHOTA

ÚPN-O Zmeny a doplnky č.3

Objednávateľ:	obec Kráľova Lehota
Spracovateľ:	Ing. arch. Vlasta Cukorová, Atelier C, Liptovský Hrádok
JÚN 2025	

Spracovateľ: Ing. arch. Vlasta Cukorová, Atelier C, Liptovský Hrádok

Hlavný riešiteľ : Ing. arch. Vlasta Cukorová

Obstarávateľ : obec Kráľova Lehota

Osoba spôsobilá
na obstarávanie ÚPP a ÚPD (OSO) : Ing. arch. Tatiana Bachtíková, registračné číslo 472

OBSAH ZMIEN A DOPLNKOV Č. 3

ZÁKLADNÉ ÚDAJE	2
A) HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ ÚZEMNÝ PLÁN RIEŠI	3
B) VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE	3
C) ZHODNOTENIE SÚLADU RIEŠENIA SO ZADANÍM	3
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE.....	4
A) VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	4
B) VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÄVÄZNÝCH ÄASTÍ ÚPD VYŠŠIEHO STUPŇA ...	4
C) ZÄKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÄLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PRED-POKLADY OBCE.....	4
G) NÄVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBÄIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÄLNOU INFRA-ŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÄCIE	4
H) VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	5
L) NÄVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	5
M) KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, PRÍPADNE HODNOTENIE Z HÄĽADISKA PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	5
P) VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PPF A LPF NA NEPOLNO-HOSPODÄRSKE ÜÄELY.....	5
Q) HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA	5
ZÄVÄZNÄ ÄASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE	6
A) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	6
B) Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch	7
C) Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia	7
D) Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia	7
E) Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene	7
F) Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie	7
G) Vymedzenie zastavaného územia obce	7
H) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov.....	7
I) Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny.....	8
J) Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny.....	8
K) Zoznam verejnoprospešných stavieb.....	8
L) Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.....	8
DOPLŇUJÚCE ÚDAJE	9
DOKLADOVÄ ÄASŤ	9
GRAFICKÄ ÄASŤ.....	9

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

A) HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ ÚZEMNÝ PLÁN RIEŠI

Hlavným cieľom Zmien a doplnkov č.3 (ZaD3) územného plánu obce (UPN-O) Kráľova Lehota je zmena podmienok funkčného a priestorového usporiadania plochy **O2** (schválené v UPN-O Kráľova Lehota v r. 2007) na území obce v časti, kde je konkrétny investorský zámer, ktorého realizácia napomôže rozvoju obce a zároveň je v súlade so schválenou nadradenou dokumentáciou ÚPN-VÚC Žilinského kraja v znení jeho zmien a doplnkov.

B) VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

Návrh územného plánu obce bol spracovaný vo februári r. 2007 po schválení Zadania. Ústne prerokovanie sa uskutočnilo na Obecnom úrade obce Kráľova Lehota dňa 18.4.2007 pre obce, právnické osoby a dotknuté orgány štátnej správy a tiež pre verejnosť. Čistopis bol spracovaný v júli r. 2007 a schválený dňa 22.8.2007 uznesením č. 4/2007.

Zmeny a doplnky č.1 UPN-O Kráľova Lehota boli spracované v júni 2011 a schválené dňa 10.08.2011 uznesením Obecného zastupiteľstva č 4/2011.

Zmeny a doplnky č.2 UPN-O Kráľova Lehota boli spracované vo februári 2020 a schválené dňa 21.05.2020 uznesením Obecného zastupiteľstva č 15/2020.

Uvedená územnoplánovacia dokumentácia je vyhovujúca z hľadiska rozvojovej koncepcie obce. Je potrebné vykonať čiastkovú zmenu vyžiadajú investičným zámerom v obci.

Zmeny a doplnky sú spracované na základe požiadavky obce Kráľova Lehota, ktorá bola prerokovaná v Obecnom zastupiteľstve dňa 30.04.2025 a schválená uznesením č. 19/2025.

C) ZHODNOTENIE SÚLADU RIEŠENIA SO ZADANÍM

Riešenie návrhu Zmien a doplnkov č.3 ÚPN-O Kráľova Lehota je v súlade so Zadaním schváleným obecným zastupiteľstvom uznesením č. 6/2006 dňa 29.11.2006.

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

A) VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ OPIS

Vzhľadom k tomu, že ide o spracovanie zmien a doplnkov jestvujúceho schváleného územného plánu obce v znení jeho predchádzajúcich zmien a doplnkov (Zmeny a doplnky č. 1 a 2), ostatnú hranicu riešeného územia, jeho geografický opis a mierka dokumentácie nezmenené.

B) VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚPD VYŠŠIEHO STUPŇA

Nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou pre toto územie je Územný plán veľkého územného celku (ÚPN VÚC) Žilinského kraja (sprac. Združenie „VÚC Žilina“, 09/1998), ktorého záväzná časť bola vyhlásená Nariadením Vlády SR 223/1998 dňa 26.5.1998 v znení neskorších zmien a doplnkov, pričom záväzná časť posledných Zmien a doplnkov č.5 bola vyhlásená VZN 49/2018 v Zastupiteľstve ŽSK dňa 19.3.2018.

Obsah záväznej časti ÚPN VÚC Žilinského kraja v platnom znení je premietnutý do UPN-O Kráľova Lehota v znení jeho zmien a doplnkov č. 1 a 2.

C) ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE

Obci Kráľova Lehota počet obyvateľov od r. 1991 (714 obyvateľov) sústavne pozvoľne klesá.

Predpokladaný nárast počtu obyvateľov v zmysle schváleného UPN-O Kráľova Lehota z r. 2007 na cca 1050 sa doteraz nenaplnil.

Tabuľka - Stav trvale bývajúceho obyvateľstva k 1.1. príslušného roku :

Počet obyvateľov pri sčítaní 2001:	633		
Počet obyvateľov pri sčítaní 2011:	606	[rozdiel 2011-2001: -27]	(úbytok)
Počet obyvateľov pri sčítaní 2021 :	598	[rozdiel 2021-2011: -8]	(úbytok)

V súčasnosti ku dňu 02.06.2025 je v obci evidovaných 588 obyvateľov.

Návrh, ktorý umožní nárast bytového fondu, predpokladá nárast počtu obyvateľov o cca 35.

G) NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE

Kapitola G. RIEŠENIE BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA, VÝROBY A REKREÁCIE sa dopĺňa v podkapitole G.1. nasledovne :

⇒ *Kapitola G.1. BÝVANIE sa dopĺňuje o nasledovný odstavec :*

ZaD3 UPN-O Kráľova Lehota nemení funkčnú plochu bývania – PLOCHA BYTOVIEK v regulovanej ploche O2 (predstaničný priestor) schválenej v pôvodnom UPN-O Kráľova Lehota, ktorá je funkčne zmiešanou plochou občianskej vybavenosti, verejnej zelene, bývania a výroby (spolu so skladovým hospodárstvom). Na uvoľnenej ploche bývalého bytového domu je plánovaný nový bytový dom. V rámci zmien a doplnkov sa navrhuje zmena výškového zónovania a časti regulatívov v regulovanej ploche O2.

H) VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Pôvodná hranica zastavaného územia obce (k 1.1.1990), ktorej rozšírenie bolo schválené v UPN-O Kráľova Lehota a v jeho zmenách a doplnkoch č. 1 a 2 sa návrhom ZaD3 UPN-O Kráľova Lehota nemení.

L) NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Kapitola L. VEREJNÉ DOPRAVNÉ A TECHNICKÉ VYBAVENIE sa nemení.

M) KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, PRÍPADNE HODNOTENIE Z HĽADISKA PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Kapitola M) KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE sa nemení.

P) DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE

Kapitola P) VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PLÔCH PP sa nemení.

Q) HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA

Návrh ZaD3 UPN-O Kráľova Lehota nepredpokladá z hľadiska environmentálnych, a územno-technických dôsledkov narušenie ekologickej únosnosti územia v dôsledku realizácie navrhovaných zmien. Z hľadiska ekonomických a sociálnych dôsledkov tu dôjde k pozitívnemu vplyvu, keďže návrh podporí nárast počtu obyvateľov a teda posilnenie miestnej komunity.

ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

A) ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA NA FUNKČNÉ A PRIESTOROVO HOMOGÉNNE JEDNOTKY

Kapitola A) ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA sa nemení.

B) URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA A URČENIE REGULÁCIE ICH VYUŽITIA

Kapitola B) URČENIE PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH sa dopĺňa a mení v podkapitole B.1. NÁVRH PRIESTOROVÝCH REGULATÍVOV, bode B.1.2. Priestorové regulatívy platné na jednotlivých zastavaných plochách nasledovne :

⇒ V bode B.1.2. sa ruší celé znenie regulatívu **O2** a nahrádza sa novým znením :

O2 (predstaničný priestor)

~~Fh občianska vybavenosť, verejná zeleň~~

~~Fp bývanie, výroba a skladové hospodárstvo nenarušujúce hlavnú funkciu~~

~~Fn akákoľvek výroba okrem horeuvedenej~~

~~Sc rekonštrukcia a dostavba~~

~~Sz prebudovať na centrotvornú štruktúru zástavby s dôrazom na význam dopravného uzla~~

~~Vh jedno až dve podlažia s možnosťou využitia podkrovia~~

~~Vu verejný priestor riešiť ako verejnú zeleň nadväzujúcu na verejnú zeleň sprevádzajúcu hlavnú pešiu trasu z centra obce smerom na západ až po hranicu katastra~~

~~Pp celú plochu podrobnejšie riešiť urbanistickou štúdiou~~

Fh občianska vybavenosť, bývanie, verejná zeleň

Fp výroba a skladové hospodárstvo nenarušujúce hlavnú funkciu

Fn akákoľvek výroba okrem horeuvedenej

Sc rekonštrukcia a dostavba jestvujúcich budov, novostavba

Sz prebudovať na centrotvornú štruktúru zástavby s dôrazom na význam dopravného uzla

Vh štyri podlažia + podkrovia s možnosťou využitia podkrovia

Vu verejný priestor riešiť v nadväznosti na verejnú zeleň sprevádzajúcu hlavnú pešiu trasu z centra obce smerom na západ až po hranicu katastra

pri vegetačných úpravách okolia objektu používať len stanovištne vhodné domáce druhy drevín a bylín, odstraňovať nepôvodné a invázne druhy rastlín

Pp celú plochu verejného priestoru podrobnejšie riešiť urbanisticko-architektonickou štúdiou

Typy použitých regulatívov:

- Fh funkcia hlavná
- Fp funkcia prípustná
- Fn neprípustná
- Sc stavebná činnosť
- Sz štruktúra zástavby
- Vh výšková hladina
- Vu vegetačné úpravy
- Pp spôsob projektovej prípravy

C) ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Kapitola sa nemení.

D) ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Kapitola sa nemení.

E) ZÁSADY A REGULATÍVY PRE ZACHOVANIE KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENÉ

Kapitola E) ZÁSADY A REGULATÍVY PRE ZACHOVANIE KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, ÚSES sa nemení.

F) ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Kapitola sa nemení.

G) VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Pôvodná hranica zastavaného územia obce (k 1.1.1990), ktorej rozšírenie bolo schválené v ÚPN-O Kráľova Lehota a v jeho zmenách a doplnkoch č. 1 a 2 sa návrhom ZaD3 ÚPN-O Kráľova Lehota nemení.

H) VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

Kapitola H) VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ sa nemení.

I) PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEL'OVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Kapitola sa nemení.

J) URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Kapitola J) URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ ÚPN-Z sa nemení.

K) ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Kapitola sa nemení.

L) SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Grafická príloha – Schéma záväzných častí riešenia a VPS

DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

Neuvádzajú sa.

DOKLADOVÁ ČASŤ

Dokladová časť spracovaná OSO tvorí samostatnú prílohu.

GRAFICKÁ ČASŤ

Zoznam grafických príloh sa neuvádza z dôvodu, že grafická časť sa nemení – menia sa len podmienky funkčného a priestorového usporiadania plochy **O2**, ktorá je vyznačená v Schéme záväzných častí riešenia a VPS.