

Ú Z E M N Ý P L Á N O B C E N I Ž N Á

Zmeny a doplnky č. 2
N Á V R H



IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Obstarávateľ:

Obec Nižná

– v zastúpení Obecný úrad Nižná,
Ing. Jaroslav Rosina – starosta obce

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie UPN – O:

Ing. arch. Eva Zaťková

Spracovateľ:

AKRA STUDIO s.r.o.

Jarková 31, 080 01 Prešov

Spracovateľský kolektív:

Zodpovedný projektant

Ing. arch. Ján Krasnay

Vedúci projektant:

Ing. arch. Ján Krasnay

Urbanizmus:

Ing. arch. Ján Krasnay

Doprava:

Ing. Vladimír Kmec

Vodné hospodárstvo:

Ing. Miroslava Gabániová

El.energia

Ing. Daniel Prevužňák

Telekomunikácie:

Ivanka Mikušová

Plyn:

Ing. Miroslava Gabániová

Teplo:

Ing. Eva Kačalová

KEP:

Ing. arch. Ján Krasnay

OBSAH

A.1.	ZÁKLADNÉ ÚDAJE	4
A.1.1.	HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ ÚZMNÝ PLÁN RIEŠI	4
A.1.2.	VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU	5
A.1.3.	ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM A SO SÚBORNÝM STANOVISKOM Z PREROKOVANIA KONCEPTU	5
A.2.	RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE	6
A.2.1.	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ OPIS	6
A.2.2.	VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU	8
A.2.3.	ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, EKONOMICKÉ A SOCIÁLNE ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE	8
A.2.4.	RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY DOKUMENTUJÚCE ZAČLENENIE OBCE DO SYSTÉMU OSÍDLENIA	8
A.2.5.	NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA	8
A.2.6.	NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ, NAJMÄ OBYTNÉHO ÚZEMIA, ZMIEŠANÉHO ÚZEMIA, VÝROBNÉHO ÚZEMIA, REKREAČNÉHO ÚZEMIA A KÚPEĽNÉHO ÚZEMIA VRÁTANE URČENIA PRÍPUSTNÉHO, OBMEDZUJÚCEHO A ZAKAZUJÚCEHO FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA	8
A.2.7.	NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA, VÝROBY A REKREÁCIE	9
A.2.8.	VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	11
A.2.9.	VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV	11
A.2.10.	NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI	11
A.2.11.	NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A KRAJINY, VRÁTANE PRVKOV ÚSES A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ	11
A.2.12.	NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO RIEŠENIA	11
A.2.13.	STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	13
A.2.14.	VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV	13
A.2.15.	VYMEDZENIE PLÔCH, VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU, NAPR. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMIE, ÚZEMIE ZNEHODNOTENÉ ŤAŽBOU,	14
A.2.16.	VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE A LESNÝCH POZEMKOCH	14
A.2.17.	HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO - TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV	16
A.3.	DOPLŇUJÚCE ÚDAJE	16
A.4.	DOKLADOVÁ ČASŤ	16
A.5.	ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU	16
A.5.1.	ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	16
A.5.2.	ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE JEDNOTLIVÉ FUNKČNÉ PLOCHY	16
A.5.3.	ZÁSADY A REGULATÍVY NA UMIESTNENIE OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA	19
A.5.4.	ZÁSADY A REGULATÍVY RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	19
A.5.5.	ZÁSADY A REGULATÍVY NA ZACHOVANIE KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, NA OCHRANU A VYUŽÍVANIE PRÍRODNÝH ZDROJOV, NA OCHRANU PRÍRODY A TVORBU KRAJINY, NA VYTŤVARANIE A URČIAVANIE EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENÉ	19
A.5.6.	ZÁSADY A REGULATÍVY NA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	20
A.5.7.	VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	20

A.5.8.	VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV	20
A.5.9	PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCELOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČATI KRAJINY	20
A.5.10	URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY	20
A.5.11.	ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	20
A.5.12.	SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	20
A.5.13.	ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA	21

GRAFICKÁ ČASŤ

1.	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZŤAHOV	M 1:50 000
2.	KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	M 1:10 000
3.	KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA S VYZNAČENOU ZÁVÄZNOU ČASŤOU RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝMI STAVBAMI	M 1: 5 000
4.	VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA	M 1: 5 000
5.	VÝKRE RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA OBCE VODNÉ HOSPODÁRSTVO	M 1: 5 000
6.	VÝKRE RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA OBCE ENERGETIKA, TELEKOMUNIKÁCIE A INFORMAČNÉ SIETE	M 1: 5 000
7.	VÝKRES OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV USES	M 1:10 000
8.	VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE A LESNÝCH POZEMKOCH	M 1: 5 000

A1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

A1.1 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ ÚZEMNÝ PLÁN RIEŠI

A1.1.1. ÚDAJE O SPRACOVANEJ DOKUMENTÁCII

Názov dokumentácie:	Nižná - Územný plán obce Zmeny a doplnky č. 2 / 2026
Stupeň:	Návrh
Obstarávateľ:	Obec Nižná – v zastúpení Obecný úrad Nižná, Ing. Jaroslav Rosina – starosta obce
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie UPN – O:	Ing. arch. Eva Zaťková
Spracovateľ:	AKRA STUDIO s.r.o. Ing. arch. Ján Krasnay

A1.1.2. ÚDAJE O DÔVODOCH OBSTARANIA ÚZEMNÉHO PLÁNU

Na koniec kapitoly sa dopĺňa:

Dôvody na obstaranie Zmien a doplnkov č.2 ÚPN-O:

Obec Nižná má platnú územnoplánovaciu dokumentáciu, ktorou je Územný plán obce Nižná (ďalej len "ÚPN-O"), schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Nižnej č.2/2015 zo dňa 08.04.2015. Závazná časť Územného plánu obce bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením obce Nižná č.2/2015, účinným od 23.04.2015.

ZaD č.1 ÚPN-O boli schválené obecným zastupiteľstvom uznesením č. 5/2020 zo dňa 10.03.2020, záväzná časť ÚPN-O bola vyhlásená dňa 16.12.2021, VZN č. 1/2020 s účinnosťou od 15.04.2020.

ÚPN-O nebol aktualizovaný od schválenia ZaD č. 1 v r.2020, došlo k viacerým zmenám, ktoré vyvolali potrebu obstarat' zmeny a doplnky č. 2 ÚPN-O, prevažne v katastrálnom území Nižná a Zemianska dedina:

- V období od schválenia územného plánu obce v r.2015 a následných ZaD č. 1 v roku 2020 bola časť navrhnutých výrobných a obytných území už zastavaná,
- Obci boli od r.2020 doručené viaceré oprávnené požiadavky na využitie územia, ktoré neriešil platný územný plán obce, resp. boli po prerokovaní návrhu územného plánu na základe požiadaviek dotknutých orgánov z návrhu vypustené (napr. na základe požiadavky na zníženie navrhovaných záberov poľnohospodárskej pôdy),
- V období od schválenia územného plánu obce v r.2015 a následných ZaD č. 1 v roku 2020 došlo k zmenám niektorých územno-technických predpokladov, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia - potrebné sú dielčie zmeny a upresnenie regulatívov, usmerňujúcich investičnú činnosť v území,
- Vznikla potreba umiestniť iné verejnoprospešné stavby, ako tie, ktoré sú obsiahnuté v platnej územnoplánovacej dokumentácii (dopravná a technická infraštruktúra),

Z uvedených dôvodov sa obec Nižná, ako orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovacia dokumentáciu obce, rozhodol aktualizovať ÚPN-O obstaraním Zmien a doplnkov č.2. Obecné zastupiteľstvo v Nižnej schválilo obstaranie Zmien a doplnkov č.2 ÚPN-O uznesením č. 163/2022 zo dňa 13.12.2022.

A1.1.2. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA

Na koniec kapitoly sa dopĺňa:

Hlavným cieľom riešenia Zmien a doplnkov č.2 ÚPN-O je zosúladienie nových rozvojových zámerov v riešenom území s urbanistickou koncepciou územného plánu obce, umiestnenie nových verejnoprospešných stavieb (ďalej len "VPS"), riešenie=napojenia nových rozvojových zámerov na sieť dopravnej a technickej infraštruktúry a vyhodnotenie dôsledkov navrhovaných zámerov na poľnohospodársku pôdu."

A.1.2. VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU

Na koniec kapitoly sa dopĺňa:

ZaD č.1 ÚPN-O boli schválené obecným zastupiteľstvom uznesením č. 5/2020 zo dňa 10.03.2020, záväzná časť ÚPN-O bola vyhlásená dňa 16.12.2021, VZN č. 1/2020 s účinnosťou od 15.04.2020.

A.1.3. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM A SO SÚBORNÝM STANOVISKOM Z PREROKOVANIA KONCEPTU

A.1.3.1. CHRONOLÓGIA SPRACOVANIA A PREROKOVANIA JEDNOTLIVÝCH ETÁP ÚPD S PRÍSLUŠNÝMI ORGÁNMI ŠTÁTNEJ SPRÁVY, OBCÍ A VEREJNOSŤOU

Bez zmeny.

A.1.3.2. ZHODNOTENIE SÚLADU RIEŠENIA SO ZADANÍM A SÚBORNÝM STANOVISKOM Z PREROKOVANIA KONCEPTU

Na koniec kapitoly sa dopĺňa:

Návrh Zmien a doplnkov č.2 ÚPN-O Nižná je vypracovaný v súlade so schváleným Zadaním pre ÚPN-O a s celkovou urbanistickou koncepciou rozvoja obce podľa platného ÚPN-O.

A.1.3.3. VÝSLEDKY VARIANTNÝCH RIEŠENÍ

Na koniec kapitoly sa dopĺňa:

Návrh Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN-O Nižná je v súlade s platnou legislatívou vypracovaný jednovariantne.

A.1.3.4. ZDÔVODNENIE PRÍPADNÉHO SPRACOVANIA DOPLŇUJÚCICH PRIESKUMOV A ROZBOROV, PRÍPADNE PREPRACOVANIE ZADANIA

Bez zmeny.

A.1.3.5. SÚPIS POUŽITÝCH ÚPP A INÝCH PODKLADOV SO ZHODNOTENÍM ICH VYUŽITIA PRI RIEŠENÍ

Na koniec kapitoly sa dopĺňa:

Územný plán obce Nižná – Zmeny a doplnky č.2 /2026 bol spracovaný na základe nasledovných podkladov:

- Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu obce Nižná
- katastrálna mapa k.ú. Nižná v digitálnej forme
- katastrálna mapa k.ú. Zemianska Dedina v digitálnej forme
- aktuálne právne predpisy

A.2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

A.2.1. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ OPIS

A.2.1.1. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA OBCE A ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA

Na koniec kapitoly sa dopĺňa:

Územie, riešené v Zmenách a doplnkoch č.2 ÚPN-O Nižná, tvoria nasledovné lokality v katastrálnych územiach, patriacich k obci:

(Pozn.: Označenie lokalít podľa grafickej časti návrhu Zmien a doplnkov č.2 ÚPN-O)

AG.02a - doplnenie plochy agroturistiky, zmena funkcie z poľnohospodárskej pôdy (trvalý trávny porast, orná pôda) na funkciu agroturistiky, k.ú. Nižná - koniec ulice Partizánska

AG.02b - doplnenie plochy agroturistiky, zmena funkcie z poľnohospodárskej pôdy (trvalý trávny porast, orná pôda) na funkciu agroturistiky, k.ú. Nižná - koniec ulice Partizánska

AG.03 - plocha agroturistiky, zmena funkcie z poľnohospodárskej pôdy (trvalý trávny porast, orná pôda) na funkciu agroturistiky, k.ú. Zemianska Dedina – lokalita Pastovník

AG.04 - plocha agroturistiky, zmena funkcie z poľnohospodárskej pôdy (trvalý trávny porast, orná pôda) na funkciu agroturistiky, k.ú. Zemianska Dedina – lokalita Pastovník

BI.26a - zmena funkcie územia zo zelene na funkciu bývanie, k.ú. Nižná, Mierová ulica

BI.32a - zmena funkcie územia zo zelene na funkciu bývanie, k.ú. Nižná, Mierová ulica

BI.33a - zmena funkcie územia zo zelene na funkciu bývanie, k.ú. Nižná, Mierová ulica

BI.36a - doplnenie plochy bývania, zmena funkcie z poľnohospodárskej pôdy (trvalý trávny porast, orná pôda) na funkciu bývania, k.ú. Nižná - koniec ulice Vintiška

BI.64a - doplnenie plochy bývania, zmena funkcie z poľnohospodárskej pôdy (orná pôda) na funkciu bývania, k.ú. Nižná - v lokalite Malá Orava, Sihot'

BI.64b - doplnenie plochy bývania, zmena funkcie z poľnohospodárskej pôdy (orná pôda) na funkciu bývania, k.ú. Nižná - v lokalite Malá Orava, Sihot'

- BI.70a - doplnenie plochy bývania, zmena funkcie z poľnohospodárskej pôdy (orná pôda) na funkciu bývania, k.ú. Nižná – v lokalite Malá Orava, koniec ulice Orličie
- BI.70b - doplnenie plochy bývania, zmena funkcie z poľnohospodárskej pôdy (orná pôda) na funkciu bývania, k.ú. Nižná – v lokalite Malá Orava, koniec ulice Orličie
- BI.72a - doplnenie plochy bývania, zmena funkcie z poľnohospodárskej pôdy (orná pôda) na funkciu bývania, k.ú. Nižná – v lokalite Malá Orava, koniec ulice Sihot'
- BI.91a - doplnenie plochy bývania, zmena funkcie z poľnohospodárskej pôdy (orná pôda) na funkciu bývania, k.ú. Nižná – v lokalite Malá Orava, koniec ulice Orličie
- BI.94a - doplnenie plochy bývania, zmena funkcie z poľnohospodárskej pôdy (orná pôda) na funkciu bývania, k.ú. Nižná – v lokalite Malá Orava, koniec ulice Orličie
- BI.94b - doplnenie plochy bývania, zmena funkcie z poľnohospodárskej pôdy (orná pôda) na funkciu bývania, k.ú. Nižná – v lokalite Malá Orava, koniec ulice Orličie
- BI.98a- rozšírenie plochy bývania, zmena funkcie z poľnohospodárskej pôdy (orná pôda) na funkciu bývania, k.ú. Nižná – lokalita Krivé hony, ulica Mierová
- OV.16a- rozšírenie plochy občianskej vybavenosti, zmena funkcie zo športovej plochy na funkciu občianskej vybavenosti, k.ú. Nižná – lokalita bývalá plaváreň
- OV.33- doplnenie plochy občianskej vybavenosti, zmena funkcie z plochy výroby a skladov na funkciu občianskej vybavenosti (verejnoprospešná stavba č. 48 – zberný dvor), k.ú. Nižná – Družstevná ulica
- OV.34- doplnenie plochy občianskej vybavenosti, zmena funkcie z poľnohospodárskej pôdy (trvalý trávny porast, ostatná plocha) na funkciu občianskej vybavenosti, k.ú. Zemianska Dedina – pri kaplnke sv. Joachima a Anna
- R.06a- rozšírenie plochy rekreácie, zmena funkcie z poľnohospodárskej pôdy (trvalý trávny porast, orná pôda) na funkciu rekreácie, k.ú. Nižná – v lokalite Nižniansky mlyn
- R.19a- doplnenie plochy rekreácie, zmena funkcie z poľnohospodárskej pôdy (trvalý trávny porast, orná pôda) na funkciu rekreácie, k.ú. Zemianska Dedina – lokalita Pastovník
- V.04a- doplnenie plochy výroby, zmena funkcie z technickej vybavenosti na funkciu výroba, k.ú. Nižná – začiatok zastavaného územia v smere od obce Podbieľ
- V.16a- rozšírenie plochy výroby, zmena funkcie z poľnohospodárskej pôdy (trvalý trávny porast, orná pôda) na funkciu výroby, k.ú. Zemianska Dedina - koniec zastavaného územia
- V.19 - doplnenie plochy výroby, zmena funkcie z ostatnej plochy na funkciu výroby, k.ú. Nižná, – v lokalite Nižniansky mlyn
- V.20 - doplnenie plochy výroby, zmena funkcie z ostatnej plochy na funkciu výroby, k.ú. Nižná, – v lokalite za bývalým výrobným areálom Orava
- Z.04a - rozšírenie plochy cintorína, zmena funkcie z verejnej a parkovej zelene na funkciu zelene cintorína, k.ú. Nižná – lokalita Krivé hony
- ZU.06a - preradenie výhľadového rozvojového územia do návrhu a doplnenie zmiešaného územia, zmena funkcie z poľnohospodárskej pôdy (trvalý trávny porast, orná pôda) na funkciu bývanie + rekreácia, k.ú. Nižná – lokalita Ostrvka

ZU.18- zmena funkcie územia z funkcie výroba na funkciu zmiešanú výroba + občianska vybavenosť

- doplnenie miestnych komunikácií

- zrušenie súbežných komunikácií popri ceste I/59 v smere od obce Podbiel

- zrušenie ochranného pásma cintorína

A.2.1.2. PRÍRODNÁ ŠTRUKTÚRA

Bez zmeny.

A.2.2. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU

Bez zmeny.

A.2.3. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, EKONOMICKÉ A SOCIÁLNE ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE

Na koniec kapitoly sa dopĺňa:

"Podľa údajov Štatistického úradu SR pri sčítaní k 1.1.2021 mala obec Nižná 4008 obyvateľov, z toho 2031 žien a 1977 mužov. V období rokov 2011 - 2021 počet obyvateľov obce mierne klesal (-33 obyvateľov/ 10 rokov, priemerne -3,3 obyv./rok).

Index starnutia vykazoval hodnotu 1,37, čo poukazuje na starnutie populácie.

A.2.4. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY DOKUMENTUJÚCE ZAČLENENIE OBCE DO SYSTÉMU OSÍDLENIA

Bez zmeny.

A.2.5. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Bez zmeny.

A.2.6. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ, NAJMÄ OBYTNÉHO ÚZEMIA, ZMIEŠANÉHO ÚZEMIA, VÝROBNÉHO ÚZEMIA, REKREAČNÉHO ÚZEMIA A KÚPEĽNÉHO ÚZEMIA VRÁTANE URČENIA PRÍPUSTNÉHO, OBMEDZUJÚCEHO A ZAKAZUJÚCEHO FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA

A.2.6.1 NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

Bez zmeny.

A.2.6.2 CHARAKTERISTIKA FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA, URČENIE PRÍPUSTNÉHO, OBMEDZUJÚCEHO A ZAKAZUJÚCEHO FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA

Bez zmeny.

A.2.7. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA, VÝROBY A REKREÁCIE

A.2.7.1 NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA

Doplňa sa na koniec kapitoly:

ZaD č.2 územného plánu obce z hľadiska bývania navrhujú nové lokality:

BI.26a - k.ú. Nižná, Mierova ulica

BI.32a - k.ú. Nižná, Mierova ulica

BI.33a - k.ú. Nižná, Mierova ulica

BI.36a - k.ú. Nižná - koniec ulice Vintiška

BI.64a - k.ú. Nižná - v lokalite Malá Orava, Sihot'

BI.64b - k.ú. Nižná - v lokalite Malá Orava, Sihot'

BI.70a - k.ú. Nižná – v lokalite Malá Orava, koniec ulice Orličie

BI.70b - k.ú. Nižná – v lokalite Malá Orava, koniec ulice Orličie

BI.72a - k.ú. Nižná – v lokalite Malá Orava, koniec ulice Sihot'

BI.91a - k.ú. Nižná – v lokalite Malá Orava, koniec ulice Orličie

BI.94a - k.ú. Nižná – v lokalite Malá Orava, koniec ulice Orličie

BI.94b - k.ú. Nižná – v lokalite Malá Orava, koniec ulice Orličie

BI.98a- k.ú. Nižná – lokalita Krivé hony, ulica Mierová

Doplňa sa v ods.: Disponibilné plochy pre obytnú funkciu budovať postupne podľa demografického nárastu a potrieb obyvateľov.

	lokalita	počet rodinných domov	počet bytových jednotiek
	BI 26a	4	
	BI 32a	1	
	BI 33a	4	
	BI 36a	20	
	BI 64a	20	
	BI 64b	1	
	BI 70a	6	

	BI 70b	5	
	BI 72a	10	
	BI 91a	20	
	BI 94a	11	
	BI 94b	4	
	BI 98a	5	
	lokalita	počet rodinných domov	počet bytových jednotiek
Zemianska Dedina	BI 96a	10	

A.2.7.2.NÁVRH RIEŠENIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

Za 2. ods sa dopĺňa:

Územný plán v znení ZaD č.2 z hľadiska občianskej vybavenosti navrhuje novú lokalitu:

OV.33 - k.ú. Nižná – Družstevná ulica

V riešenej lokalite plánuje samospráva vybudovať zberný dvor ako verejnoprospešnú stavbu č. 48.

OV.34 - k.ú. Zemianska Dedina – pri kaplnke sv. Joachima a Anna

A.2.7.2.1 Sociálna infraštruktúra

Bez zmeny.

A.2.7.3.NÁVRH RIEŠENIA VÝROBY

Dopĺňa sa na koniec kapitoly:

Územný plán v znení ZaD č.2 z hľadiska priemyselnej a remeselnej výroby, stavebníctva a skladového hospodárstva navrhuje nové lokality:

V.04a - k.ú. Nižná, začiatok zastavaného územia v smere od obce Podbieľ

V.16a - k.ú. Zemianska Dedina - koniec zastavaného územia

V.19 - k.ú. Nižná, v lokalite Nižniansky mlyn

V.20 - k.ú. Nižná, v lokalite za bývalým výrobným areálom Tesla Orava

A.2.7.4. NÁVRH RIEŠENIA REKREÁCIE A TURIZMU

Dopĺňa sa na koniec kapitoly:

Územný plán v znení ZaD č.2 z hľadiska rekreácie a turizmu navrhuje nove lokality:

AG.02a - k.ú. Nižná - koniec ulice Partizánska

AG.02b - k.ú. Nižná - koniec ulice Partizánska

AG.03 - k.ú. Zemianska Dedina – lokalita Pastovník

AG.04 - k.ú. Zemianska Dedina – lokalita Pastovník

A.2.8. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

A.2.8.1. SÚČASNÉ ZASTAVANÉ ÚZEMIE

Bez zmeny.

A.2.8.2. NAVRHOVANÉ ÚZEMIE NA ZÁSTAVBU

Pôvodný text sa nahrádza novým znením:

Zastavané územie sa vymedzuje hranicou skutočne zastavaného územia, rozšírené je o plochy, zastavané v dobe spracovania ÚPN-O a plochy navrhovanej zástavby. Návrh hranice zastavaného územia je zdokumentovaný v grafickej časti ÚPN-O ZaD č.2 (výkres č.3). "

A.2.9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

Bez zmeny.

A.2.10. NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI

Bez zmeny.

A.2.11. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A KRAJINY, VRÁTANE PRVKOV ÚSES A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ

Bez zmeny.

A.2.12. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO RIEŠENIA

A.2.12.1. DOPRAVA

Na základe novely cestného zákona sa v pôvodnom texte sa nahrádza označenie komunikácie za cestu.

V odseku sa ruší:

V ZaD č. 2 sa rušia súběžné komunikácie pozdĺž cesty I/59 na začiatku obce od Podbiel'a po obidvoch stranách cesty pri ČOV Nižná

Na koniec odseku **Údaje o pripravovanej ceste R3 sa dopĺňa:**

V roku 2025 bola do užívania odovzdaná rýchlostná cesta R3 Tvrdosín - Nižná

V odseku Funkčné členenie a kategorizácia ciest nahradiť označenie cesty Cesta III/059 38 za označenie III/2302

V odseku Systém hromadnej dopravy sa mení poskytovateľ zo SAD na Liorbus a.s.

A.2.12.2. VODNÉ HOSPODÁRSTVO

A.2.12.2.1. Vodovod

Na koniec odstavca **NAVRHOVANÉ RIEŠENIE** sa dopĺňa :

Navrhované riešenie ÚPN – O Nižná uvažovalo do budúcnosti s počtom obyvateľov 4200 pre zásobovanie pitnou vodou, ale počet obyvateľov klesol zo 4073 obyv. v r. 2001 na 3982 obyv. v r. 2025, pričom platný ÚPN-O predpokladal pri bilanciách potreby vody mierny nárast počtu obyvateľov do roku 2020 na 4100 obyv. a do roku 2030 na 4200 obyv. Z uvedeného vyplýva, že realizáciou navrhovaných rozvojových zámerov v ZaD č.2 nedôjde k prekročeniu počtu obyvateľov, uvažovaného v bilanciách platného ÚPN-O.

Do Popisu navrhovaného riešenia pod písmeno c) Ochranné pásma vodovodov sa podľa platnej legislatívy upravuje ochranné pásmo

1,8 m pri verejnom vodovode do priemeru 500 mm

3,0 m pri verejnom vodovode nad priemer 500 mm

A.2.12.2.2. Kanalizácia splašková a dažďová, ČOV

Na koniec odstavca **NAVRHOVANÉ RIEŠENIE** sa dopĺňa :

Navrhované riešenie ÚPN – O Nižná uvažovalo do budúcnosti s počtom obyvateľov 4200 pre odvádzanie splaškových vôd, ale počet obyvateľov klesol zo 4073 obyv. v r. 2001 na 3982 obyv. v r. 2025, pričom platný ÚPN-O predpokladal pri bilanciách odvádzania splaškových vôd mierny nárast počtu obyvateľov do roku 2020 na 4100 obyv. a do roku 2030 na 4200 obyv. Z uvedeného vyplýva, že realizáciou navrhovaných rozvojových zámerov v ZaD č.2 nedôjde k prekročeniu počtu obyvateľov, uvažovaného v bilanciách platného ÚPN-O.

Odkanalizovanie rozvojových území, navrhnutých v ZaD č. 2 ÚPN-O je navrhnuté zaústením splaškových odpadových vôd z územia do jestvujúcej kanalizačnej siete s napojením a čistením v ČOV Nižná.

A.2.12.2.3 Vodné toky, odtokové pomery

Bez zmeny.

A.2.12.3. ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU.

Navrhované riešenie ÚPN – O Nižná uvažovalo do budúcnosti s nárastom počtu obyvateľov, tento stav nebol naplnený. Z uvedeného vyplýva, že realizáciou navrhovaných rozvojových zámerov v ZaD č.2 nedôjde k prekročeniu počtu obyvateľov, uvažovaného v bilanciách platného ÚPN-O.

Stredoslovenská distribučná, a.s. ako prevádzkovateľ distribučných sústav umožňuje dĺžku výbežkov od zdroja z pôvodných 350 m na max. 450 m.

A.2.12.4. TELEKOMUNIKÁCIE A TELEKOMUNIKAČNÉ ZARIADENIA.

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

Pri výstavbe je v území potrebné zohľadniť možnosť výstavby/rozšírenia verejnej elektronickej komunikačnej siete (VEKS - jej podzemných sietí aj nadzemných stavieb základňových staníc) ako technickej infraštruktúry vybavenia územia.

A.2.12.5. ZÁSOBOVANIE TEPLOM

Bez zmeny.

A.2.12.6. ZÁSOBOVANIE ZEMNÝM PLYNOM

Počet obyvateľov obce Nižná klesol zo 4073 obyv. v r. 2001 na 3982 obyv. v r. 2025, pričom platný ÚPN-O predpokladal pri bilanciách mierny nárast počtu obyvateľov do roku 2020 na 4100 obyv. a do roku 2030 na 4200 obyv. Z uvedeného vyplýva, že realizáciou navrhovaných rozvojových zámerov v ZaD č.2 nedôjde k prekročeniu počtu obyvateľov, uvažovaného v bilanciách platného ÚPN-O.

A.2.13. STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Bez zmeny.

A.2.13.1. PÔDA

Bez zmeny.

A.2.13.2. VODA

Bez zmeny.

A.2.13.3. OVZDUŠIE

Bez zmeny.

A.2.13.4. ODPADY

Bez zmeny.

A.2.13.5. NÁVRH OPATRENÍ NA ELIMINÁCIU ALEBO OBMEDZENIE STRESOVÝCH PRVKOV V KRAJINE

Bez zmeny.

A.2.14. VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV

Bez zmeny.

A.2.15. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU, NAPR. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMIE, ÚZEMIE ZNEHODNOTENÉ ŤAŽBOU,

Bez zmeny.

A.2.16. VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE A LESNÝCH POZEMKOCH

Na koniec kapitoly sa dopĺňa:

Podnetom pre obstaranie Zmien a doplnkov č.2 ÚPN obce Nižná bol záujem obce o nové rozvojové plochy predovšetkým v oblasti bývania a výroby. Jedná sa o rozvojové lokality na voľných plochách v súčasnom zastavanom území obce aj mimo zastavané územie s nárokmi na záber poľnohospodárskej pôdy. Tieto zábery sú dôsledkom nových zámerov investorov a čiastočnou zastavanosťou lokalít v schválenom ÚPN obce Nižná - zastavané sú najmä plochy, ktoré boli v platnom ÚPN-O určené na funkciu výroby, zelene, čiastočne zastavané sú plochy bývania, menej plochy rekreácie.

Obec Nižná má dlhodobý problém so zabezpečením plôch pre potreby rozvoja bývania, chýbajú najmä plochy na umiestnenie rodinných domov. Plochy, určené platným ÚPN obce Nižná na výstavbu rodinných domov sa pre zložité vlastnícke vzťahy v dohľadnej dobe nepodarí vysporiadať.

V obci sa zvyšuje záujem o bývanie v rodinných domoch a preto obec nevyhnutne potrebuje pripraviť územie, kde by bolo možné výstavbu realizovať. Z uvedených dôvodov sa obec Nižná, ako orgán územného plánovania, rozhodlo aktualizovať ÚPN obce obstaraním Zmien a doplnkov č. 2.

PREHEAD STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE V ZMENÁCH A DOPLNKOCH Č.1 ÚPN-O - NOVÉ PLOCHY

Ziadateľ:	Obec Nižná	Kraj:	Žilinský
Spracovateľ:	AKRA STUDIO s.r.o.	Okres:	Tvrdošín
Dátum:	Jún 2026	Obec:	Nižná

Lokalita	Funkčné využitie lokality	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenia	Poznámka - v zast. území k 1.1.1990	
				z toho					
			Celkom v ha	Skupina BPEJ	Výmera v ha				
Nižná									
7a	Bl.70a	0,5705	0,1718	0970413	7	0,1665	súkromné osoby	nie	mimo z.ú
				0987422	8	0,0053			
7b	Bl.70b	0,6700	0,2010	0970413	7	0,1132	súkromné osoby	nie	mimo z.ú
				0987422	8	0,0878			
8a	Bl.64a	2,2866	0,6860	1063515	7	0,6860	súkromné osoby	nie	mimo z.ú.
48a	ZU.06a	0,9229	0,2769	1063515	7	0,1138	súkromné osoby	nie	mimo z.ú
				0963415	7	0,1630			
8d	Bl.72a	1,9519	0,5856	0963315	7	0,0674	súkromné osoby	nie	mimo z.ú

				0963515	7	0,5182			
14a	R.06a	3,7037	0,7407	0914065	7	0,1514	súkromné osoby	nie	mimo z.ú.
				1082672	9	0,5893			
32a	Bl.36a	3,2581	0,9774	0982672	9	0,9774	súkromné osoby	nie	mimo z.ú.
49a	Bl. 91a	2,0824	0,6247	1063512	7	0,6247	súkromné osoby	nie	mimo z.ú.
57a	AG.02a	2,2927	0,2293	0969412	7	0,1317	súkromné osoby a PD	nie	mimo z.ú.
				0987413	8	0,0976			
57b	AG.02b	3,7227	0,3723	0969412	7	0,3205	súkromné osoby	nie	mimo z.ú.
				0987413	8	0,0518			
62a	Bl.94a	1,0400	0,3120	0987422	8	0,3120	súkromné osoby	nie	mimo z.ú.
62b	Bl.94a	0,4929	0,1479	0987422	8	0,0563	súkromné osoby	nie	mimo z.ú.
				1063512	7	0,0916			
69a	Bl. 98a	0,5953	0,2084	0969412	7	0,1920	súkromné osoby	nie	mimo z.ú.
				1082672	9	0,0164			
78	V. 20	4,9025	3,9220	0906015	6	3,9220	súkromné osoby	nie	mimo z.ú.
79	V. 19	0,4508	0,3606	0911015	7	0,3606	súkromné osoby	nie	mimo z.ú.
Zemianska Dedina									
29a	R.19a	1,6112	0,3222	0969512	7	0,0105	súkromné osoby	nie	mimo z.ú.
				0982772	9	0,2307			
				1082672	9	0,0810			
54a	Bl. 96a	1,5045	0,5266	0969212	7	0,4482	súkromné osoby	nie	mimo z.ú.
				1069412	7	0,0784			
74	V. 16a	0,6180	0,4944	0982872	9	0,2574	súkromné osoby	nie	mimo z.ú.
				1082775	9	0,2370			
75	OV.34	0,6386	0,3366	0969512	7	0,0216	súkromné osoby	nie	mimo z.ú.
				1082775	9	0,3150			
76	AG.03	6,4511	0,6411	0969512	7	0,6411	súkromné osoby	nie	mimo z.ú.
77	AG.04	8,3229	0,8329	0906005	6	0,2984	súkromné osoby	nie	mimo z.ú.
				1082672	9	0,5345			
Spolu		48,089	12,970			12,970			

Ruší sa v celom rozsahu : Poznámka pod tabuľkou o osobitne chránených skupinách BPEJ.

ZMENY, VYPLÝVAJÚCE Z NÁVRHU ZaD č. 2 OPROTI PLATNÉMU ÚPN-O

Zmeny v navrhovanom funkčnom využití poľnohospodárskej pôdy

Lokalita	Funkčné využitie lokality	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy				Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenia	Poznámka - v zast. území k 1.1.1990
				z toho					
			Celkom v ha	Skupina BPEJ	Výmera v ha				
Nižná									
2a	OV.33	0,5888	0,5321	0906015	6	0,3775	súkromné osoby	nie	mimo z.ú.
				0992773	9	0,1546			
4a	V.04a	0,4165	0,4165	0906015	6	0,4165	súkromné osoby	nie	mimo z.ú
8b	Bl.64b	0,1152	0,1152	1063515	7	0,1152	súkromné osoby	nie	mimo z.ú
19a	Bl.32a	0,0709	0,0709	0969412	7	0,0709	súkromné osoby	nie	mimo z.ú

45a	Bl.26a	0,3380	0,3380	0969412	7	0,3380	súkromné osoby	nie	mimo z.ú
45b	Bl.33a	0,3849	0,3849	0969412	7	0,3849	súkromné osoby	nie	mimo z.ú
45c	Z.04a	0,2550	0,2550	0969412	7	0,2550	súkromné osoby	nie	mimo z.ú
80	ZÚ.18	0,5233	0,5233	0906015	6	0,5233	súkromné osoby	nie	z.ú
81	OV.16a	0,4807	0,4807	0906015	6	0,4807	súkromné osoby	nie	z.ú

Skratky použité v Tab.:

BI	- Bývanie v IBV (individuálna bytová výstavba)
D	- Doprava
OV	- Občianska vybavenosť
R	- Rekreačia
S	- Šport
V	- Výroba a sklady
Z	- Zeleň
ZU	- Zmiešané územie

Zábery lesných pozemkov sa v Zmenách a doplnkoch č.1 ÚPN-O Nižná nenavrhujú.

A.2.17. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA Z HĽADISKA ENVIRONMEN- TÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO - TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV

Bez zmeny.

A.3. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

Bez zmeny.

A.4. DOKLADOVÁ ČASŤ

Bez zmeny.

A.5. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU

A.5.1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

- v odstavci za druhou odrážkou slová „... zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení a vyhl. č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických podmienkach na výstavbu“ sa nahrádzajú slovami „... podľa platnej legislatívy“

- *odstavec za treťou odrážkou sa vypúšťa*

A.5.2. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE JEDNOTLIVÉ FUNKČNÉ PLOCHY

V celej tabuľke regulatívov, v záhlaví tabuľky, sa vypúšťa riadok s textom "Záväzné" a "Smerné"

V celej tabuľke regulatívov sa vypúšťa posledný stĺpec s názvom "Smerné"

V tabuľke regulatívov sa menia, resp. sa dopĺňajú nové regulatívy pre nasledovné funkčné plochy:

IFP	Charakteristika	Regulatívy
-----	-----------------	------------

	funkčnej plochy	
AG.02a AG.02b AG.03 AG.04	Plocha navrhovanej agroturistiky	- hlavná funkcia agroturistika a poľnohospodárska výroba - prípustná doplnková funkcia bývanie - zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemku - pri architektúre nepoužívať cudzie regionálne prvky - zastavané a spevnené plochy môžu zaberat' max. 10 % z celkovej plochy pozemku, - maximálny počet nadzemných podlaží 1 + podkrovie - parkovanie a garážovanie riešiť na vlastnom pozemku
BI.26a BI.32a BI.33a BI.72a BI.96a BI.98a	Plochy navrhovaných rodinných domov	- hlavná funkcia obytná – rodinné domy - prípustná doplnková funkcia – menšie zariadenia občianskej vybavenosti a služieb bez produkcie hluku, škodlivín a nárokov na ťažkú nákladnú dopravu, - nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemku rodinného domu - max. podlažnosť 2 nadzemné podlažia + podkrovie - pri architektúre nepoužívať cudzie regionálne prvky, - parkovanie a garážovanie riešiť na vlastnom pozemku - zastavané a spevnené plochy môžu zaberat' max. 35 % z celkovej plochy pozemku,
BI.36a BI.64a BI.64b BI.70a BI.70b BI.91a BI.94a BI.94b	Plochy navrhovaných rodinných domov	- hlavná funkcia obytná – rodinné domy - prípustná doplnková funkcia – menšie zariadenia občianskej vybavenosti a služieb bez produkcie hluku, škodlivín a nárokov na ťažkú nákladnú dopravu, - nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemku rodinného domu - max. podlažnosť 2 nadzemné podlažia + podkrovie - pri architektúre nepoužívať cudzie regionálne prvky, - parkovanie a garážovanie riešiť na vlastnom pozemku - zastavané a spevnené plochy môžu zaberat' max. 30 % z celkovej plochy pozemku, - pred začatím výstavby je nutné zo strany investora zabezpečiť geologické posúdenie lokality;
BI.32 BI.33 BI.34 BI.35 BI.36	Plochy navrhovaných rodinných domov- Zmena regulatívu	zastavané a spevnené plochy môžu zaberat' max. 40% z celkovej plochy pozemku
BI.64 BI.67	Plochy navrhovaných rodinných domov- Zmena regulatívu	zastavané a spevnené plochy môžu zaberat' max. 40% z celkovej plochy pozemku
BI.45 BI.47 BI.49 BI.51 BI.52 BI.53	Plochy navrhovaných rodinných domov- Zmena regulatívu	zastavané a spevnené plochy môžu zaberat' max. 40% z celkovej plochy pozemku
BI.42 BI.46 BI.66 BI.68 BI.69 BI.70 BI.72 BI.91	Plochy navrhovaných rodinných domov- Zmena regulatívu	zastavané a spevnené plochy môžu zaberat' max. 40% z celkovej plochy pozemku
BI.42 BI.46	Plochy navrhovaných rodinných domov-	zastavané a spevnené plochy môžu zaberat' max. 40% z celkovej plochy pozemku

BI.66 BI.68 BI.69 BI.70 BI.72 BI.91	Zmena regulatívu	
BI.73 BI.74 BI.75 BI.76 BI.77 BI.78 BI.79 BI.80 BI.81 BI.82	Plochy navrhovaných rodinných domov- Zmena regulatívu	— zastavané a spevnené plochy môžu zaberat' max. 40% z celkovej plochy pozemku
BI.83 BI.84 BI.85 BI.87 BI.89 BI.90	Plochy navrhovaných rodinných domov- Zmena regulatívu	— zastavané a spevnené plochy môžu zaberat' max. 40% z celkovej plochy pozemku
BI.86	Plochy navrhovaných rodinných domov- Zmena regulatívu	— zastavané a spevnené plochy môžu zaberat' max. 40% z celkovej plochy pozemku
BI.88	Plochy navrhovaných rodinných domov- Zmena regulatívu	— zastavané a spevnené plochy môžu zaberat' max. 40% z celkovej plochy pozemku
OV.16a	Plocha navrhovanej občianskej vybavenosti	— hlavná funkcia občianska vybavenosť, — nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu (obsluha, parking), — maximálny počet nadzemných podlaží 2 — max zastavaná plocha 70% — odstavné plochy a parkoviská riešiť na vlastnom pozemku v kapacite, zodpovedajúcej kapacite zariadenia — výstavba samostatných garáží a skladov je vylúčená — prípustná funkcia zelene
OV.33	Plocha navrhovanej občianskej vybavenosti	— hlavná funkcia občianska vybavenosť, — maximálny počet nadzemných podlaží 1 — max zastavaná plocha 10% — plocha verejnoprospešnej stavby (Zberný dvor) — prípustná funkcia zelene — iné funkcie sú neprípustné
OV.34	Plocha navrhovanej občianskej vybavenosti	— hlavná funkcia občianska vybavenosť (kultúra a osвета), — maximálny počet nadzemných podlaží 1 — max zastavaná plocha 30% — iné funkcie sú neprípustné — v rámci plôch dimenzovať aj parkovacie plochy — pred realizáciou terénnych úprav a akoukoľvek výstavbou je potrebné zabezpečiť inžiniersko-geologický prieskum a rešpektovať jeho výsledky, na ploche s aktívnym zosuvom je výstavba neprípustná
R.10 R.18 R.20	Rekreačné územie navrhované- Zmena regulatívu	— podiel zastavaných a spevnených plôch môže tvoriť max. 15% z celkovej výmery plochy
R.12 R.13 R.14 R.15 R.16 R.17	Rekreačné územie navrhované- Zmena regulatívu	— podiel zastavaných a spevnených plôch môže tvoriť max. 15% z celkovej výmery plochy

R.06a R.19a	Rekreačné územie navrhované	- hlavná funkcia rekreácia, - prípustná funkcia obytná, vrátane občianskej vybavenosti - výška objektov – max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie - zachovať prevahu prírodných prvkov v území, - podiel zastavaných a spevnených plôch môže tvoriť max. 20% z celkovej výmery plochy - drobná mierka stavieb, architektonické riešenie objektov prispôbiť charakteru prostredia a regionálnemu tvarosloviu - neprípustná funkcia výroby, skladov, garáží a pod. - v rámci plôch dimenzovať aj odstavné plochy
V.04a V.16a	Plocha výroby a skladov navrhovaných	- Hlavná funkcia výroba a sklady - rešpektovať vymedzenú funkciu - prípustná funkcia – občianska vybavenosť - parkovacie plochy riešiť v zodpovedajúcej kapacite na vlastných pozemkoch jednotlivých prevádzok; - max zastavaná plocha 80% - neprípustné také druhy výroby, ktoré by mohli mať negatívny vplyv na okolité obytné a rekreačné prostredie
V. 19 V. 20	Plocha výroby a skladov navrhovaných	- Hlavná funkcia výroba a sklady - rešpektovať vymedzenú funkciu - prípustná funkcia – občianska vybavenosť - parkovacie plochy riešiť v zodpovedajúcej kapacite na vlastných pozemkoch jednotlivých prevádzok; - max zastavaná plocha 80% - V záujme zabezpečenia ochrany územia pred povodňami musia byť rozvojové aktivity v súlade so Zákonom č.7/2010 Z.z o ochrane pred povodňami. - Rešpektovať záplavové čiary z Máp povodňového ohrozenia a Máp povodňového rizika a objekty umiestňovať za hranicou záplavovej čiary Q100 - rešpektovať obmedzenia, vyplývajúce z ochranných pásiem existujúcej dopravnej infraštruktúry (cesta R3, železnica)
Z.04a	Plochy navrhovaného rozšírenia cintorína	- rešpektovať vymedzenú funkciu - zabezpečiť projekt zelene pre areál cintorína s krajinárskym dotvorením vrátane jeho okolia
ZU.06a	Plochy zmiešaného územia	- hlavná funkcia bývanie + rekreácia - maximálny počet nadzemných podlaží 2 - podiel zastavaných 30% - odstavné plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite na vlastných pozemkoch
ZU.18	Plochy zmiešaného územia	- hlavná funkcia výroba + občianska vybavenosť - maximálny počet nadzemných podlaží 3 - odstavné plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite na vlastných pozemkoch - neprípustná poľnohospodársku výrobu a chov hospodárskych zvierat - neprípustné hlučné, nehygienické prevádzky - max zastavaná plocha 80% - neprípustná funkcia bývania

Skratky použité v Tab.:

- AG - Agroturistika
- BI - Bývanie v IBV (individuálna bytová výstavba)
- D - Doprava
- OV - Občianska vybavenosť
- R - Rekreácia
- S - Šport
- V - Výroba a sklady
- Z - Zeleň
- ZU - Zmiešané územie

A.5.3.ZÁSADY A REGULATÍVY NA UMIESTNENIE OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Bez zmeny.

A.5.4.ZÁSADY A REGULATÍVY RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Bez zmeny.

A.5.5.ZÁSADY A REGULATÍVY NA ZACHOVANIE KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, NA OCHRANU A VYUŽÍVANIE PRÍRODNÝH ZDROJOV, NA OCHRANU PRÍRODY A TVORBU KRAJINY, NA VYTVÁRANIE A URŽIAVANIE EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENÉ

Bez zmeny.

A.5.6.ZÁSADY A REGULATÍVY NA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Bez zmeny.

A.5.7. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Pôvodný text sa nahrádza novým znením:

Zastavané územie sa vymedzuje hranicou skutočne zastavaného územia, rozšírené je o plochy, zastavané v dobe spracovania ÚPN-O a plochy navrhovanej zástavby. Návrh hranice zastavaného územia je zdokumentovaný v grafickej časti ÚPN-O ZaD č.2 (výkres č.3). "

A.5.8. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

A.5.8.2 OCHRANNÉ PÁSMA POHREBÍSK

- celý odsek sa vypúšťa

A.5.9. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Bez zmeny.

A.5.10. URČENIE, NA KTORÉ ČASTI MESTA JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Bez zmeny.

A.5.11. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

NAHRÁDZA SA V ZOZNAME

8. Miestne komunikácie za Miestne cesty

DOPŔŇA SA DO ZOZNAMU:

48. Zberný dvor, kompostáreň a sklad komunálnej techniky

49. Dom sociálnych služieb

50. Kultúrno spoločenská a športová vybavenosť

A.5.12. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb je grafickou prílohou textovej časti Územného plánu obce Nižná, Zmeny a doplnky č.2.

A.5.13. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Bez zmeny.