



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE LUŽIANKY

III. ETAPA
N Á V R H

A / IV.
ZÁSADY A REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA
/ ZÁVÄZNÁ ČASŤ

2006

ARCH.EKO

ATELIÉR ARCHITEKTÚRY, URBANIZMU A EKOLÓGIE
S.R.O.
KUZMÁNYHO 2, 974 01 BANSKÁ BYSTRICA
TEL.: 048 / 412 63 62, 415 50 10, FAX: 048 / 415 50 39
e-mail: arch.eko@archeko.sk



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE L U Ž I A N K Y

III. ETAPA
N Á V R H

A / IV.
ZÁSADY A REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA
/ ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Obstarávateľ dokumentácie

OBEC LUŽIANKY

951 41 Lužianky, Rastislavova 266

Štatutárny zástupca: Milan Cabánek, starosta obce

Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD: Ing. arch. Gertrúda Čuboňová

Zhotoviteľ dokumentácie

ARCH.EKO - Ateliér architektúry, urbanizmu a ekológie, s.r.o.,
974 01 Banská Bystrica, Kuzmányho 2

Štatutárni zástupcovia zhotoviteľa:

Ing. arch. Michal Gaj

konateľ-riaditeľ spoločnosti

Ing. arch. Michal Dovičovič

konateľ spoločnosti

Ing. arch. Eva Faragóová

konateľ spoločnosti

2 0 0 6

A / IV.**ZÁSADY A REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA
/ ÚPN OBCE LUŽIANKY**

**Obec Lužianky ako orgán územného plánovania podľa § 16, ods. 2
a ako obstarávateľ ÚPD podľa § 18, ods. 4,
v zmysle zákona č. 50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)
v znení neskorších predpisov, podľa § 13
u r č u j e
tieto zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce
Lužianky:**

O b s a h :**/ Hlavné ustanovenia a zásady**

- I. VYMEDZENIE A PRIESTOROVÁ ORGANIZÁCIA RIEŠENÉHO ÚZEMIA**
- II. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA**
- III. ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA OBCE AKO SÍDELNÉHO ÚTVARU**
- IV. HLAVNÉ ZÁSADY ROZVOJA ÚZEMIA**
- V. LIMITY ROZVOJA**

/ Záväzné regulatívy

- I. V OBLASTI PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA**
- II. V OBLASTI BÝVANIA**
- III. V OBLASTI VYBAVENOSTI A SLUŽIEB**
- IV. V OBLASTI HOSPODÁRSKO-VÝROBNEJ**
- V. V OBLASTI OCHRANY ÚZEMIA**
- VI. V OBLASTI DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA**
- VII. V OBLASTI ÚZEMNOPLÁNOVACEJ PRÍPRAVY ROZVOJA ÚZEMIA**
- VIII. VYMEDZENIE VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

I. VYMEDZENIE A PRIESTOROVÁ ORGANIZÁCIA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

1. Územný plán obce Lužianky rieši administratívne územie obce, vymedzené hranicou katastra. Celková výmera administratívneho územia obce Lužianky je 1 242,63 ha.
2. Územný plán obce Lužianky z dôvodu zabezpečenia kompaktnosti navrhovaného rozvoja obce koncepcne zhodnocuje v nezáväznej, doporučujúcej úrovni aj časť katastrálneho územia mesta Nitra.
3. Územie riešené Územným plánom obce Lužianky je priestorovo rozčlenené nasledovne:
 - I. Ťažiskové územie obce (*súčasnú i navrhované zastavané územie*)
 - II. Priľahlé záujmové územie obce (*vo vnútri administratívneho vymedzenia obce*)

I. Ťažiskové územie obce predstavuje zastavané územie obce, súčasné i navrhované na rozšírenie v zmysle predikcie predpokladaných rozvojových trendov. Ťažiskové územie sa funkčne člení na **7** urbanistických okrskov:

A -	Lužianky /	CENTRUM
B -	Lužianky /	HOLOTKA - DIELY
C -	Lužianky /	KAJSA
D -	Lužianky /	ZA ŽELEZNICOU
E -	Lužianky /	KORYTNÍK
F -	Lužianky /	ZA VODOU
G -	Lužianky /	ZÁPAD

II. Priľahlé záujmové územie obce predstavuje západnú a severovýchodnú časť administratívneho územia obce, jeho kultúrnu poľnohospodársku krajinu. Priľahlé záujmové územie obce Lužianky tvoria **2** súbory funkčných plôch:

1 -	Lužianky /	VRBINA - LÚKY
2 -	Lužianky /	KOPANICE - KAPITULSKÉ

Priestorové a organizačné vymedzenie ÚPN obce Lužianky je dokumentované v grafickej prílohe – schéma: PRIESTOROVÁ ORGANIZÁCIA KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA.

II. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

1. Súčasnú zastavanú územie obce je legislatívne vymedzené hranicou zastavaného územia obce, ktorá zodpovedá stavu k 1.1.1990.
Celková výmera zastavaného územia (intravilán) predstavuje: 254,00 ha.
2. Územný plán obce Lužianky navrhuje rozšírenie hranice zastavaného územia obce :
 - optimálny rozvojový trend (plánovací horizont rozvoja) o 335,03 ha
 - progresívny rozvojový trend (prognózný horizont rozvoja) o 220,68 ha
 Celková výmera zastavaného územia obce po rozšírení predstavuje: 809,71 ha

Súčasná a navrhovaná hranica zastavaného územia (v predikcii želaného optimálneho rozvojového trendu, resp. možného progresívneho rozvojového trendu) je interpretovaná v grafickej časti územného plánu a v schéme: VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA.

Predpokladané možné rozšírenie zastavaného územia pri reálnosti uvedených trendov rozvoja je vymedzené plochami vhodnými pre zástavbu v rámci súčasného príslušného záujmového územia obce.

*

III. ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA OBCE AKO SÍDELNÉHO ÚTVARU

1. Z hľadiska makrourbánných vzťahov obec Lužianky bezprostredne súvisí, resp. leží v polohe celoštátnych a nadregionálnych rozvojových osí:

Sídelnej rozvojovej osi - Ponitrianskej rozvojovej osi druhého stupňa: *Trenčín – Bánovce nad Bebravou – Topoľčany – Nitra – Nové Zámky – Komárno*, ktorá by mala byť posilnená aj komunikačným prepojením z považského multimodálneho koridoru (prepojenie medzi diaľnicou D2 a mestom Nitra).

Juhozápadným okrajom katastra prechádza v západno – východnom smere dominujúca sídelná rozvojová os nitriansko - pohronská rozvojová os prvého stupňa: *Trnava – Nitra – Zlaté Moravce – Žiar nad Hronom – Zvolen*.

2. Z hľadiska koncepcie nadradeného sídelného systému v celoslovenských súvislostiach je obec Lužianky kvalifikovaná ako:

Súčasť jadrového pásma nitrianskeho ťažiska osídlenia, ktoré je v sídelnom systéme Slovenskej republiky zaradené medzi ťažiská osídlenia najvyššej úrovne, ako aglomerácia celoštátneho významu. Krajské mesto Nitra je definované ako centrum osídlenia prvej skupiny.

V budúcnosti sa dá očakávať pod vplyvom pôsobenia vzájomných väzieb medzi bratislavsko-trnavským a nitrianskym ťažiskom osídlenia, ako aj silných polarizačných a aglomeračných účinkov mesta Bratislavy, vytvorenie jedného ťažiska osídlenia: bratislavsko-trnavsko-nitrianskeho ťažiska osídlenia.

3. Z hľadiska urbánných vzťahov je obec Lužianky:

Sídlo s kumuláciou obytných, administratívno-správnych, kultúrno-spoločenských, obchodno-obslužných, športovo-rekreačných a výrobnoprevádzkových štruktúr miestneho až nad miestneho, aglomeračného významu, výhľadovo v prípade lokalizácie priemyselného parku Nitra – Sever na území obce, celoštátneho až medzinárodného významu.

*

IV. HLAVNÉ ZÁSADY ROZVOJA ÚZEMIA

1. V územnom pláne navrhnutá stratégia rozvoja obce predpokladá jeho postupný rozvoj zo súčasných cca 2 480 obyvateľov (rok 2001) v závislostiach na predpokladaných – možných rozvojových trendoch, resp. časových vývojových etapách nasledovne:
 - do cca 4 150 obyvateľov (želaný optimálne rozvojový trend), v plánovacom hodnotiacom horizonte do r. 2015 – 2020,
 - resp. až do cca 5 700 obyvateľov (progresívne rozvojový trend) v prahovom dlhodobom prognóznom horizonte do r. 2030 – 2040.
2. Cieľom rozvoja je zníženie hospodárskej závislosti obce, zníženie odchádzky za prácou a zníženie nezamestnanosti, zvýšenie štandardu bývania a vybavenosti, zvýšenie funkčných i priestorových väzieb na mesto Nitra i vzájomných väzieb jednotlivých častí obce a prehĺbenie väzieb medzi osídlením a krajinou.
3. Obsahom rozvoja je priestorová reštrukturalizácia, funkčná intenzifikácia, architektonická a stavebná integrácia, humanizácia bývania, zvýšenie výkonnosti technických a obslužných systémov obce a celková ekologizácia sídelnej krajiny; vytvorenie územnej ponuky pre rozvoj výroby, vybavenosti, služieb a bývania.
4. Priestorová reštrukturalizácia a plošná intenzifikácia musí byť zameraná na zlepšovanie štandardu bývania, na vytváranie viacfunkčnej zástavby a na kompletizáciu vybavenosti obecného i vyššieho významu, vrátane štruktúry sídelnej zelene.
5. Rozvoj osídlenia uskutočňovať prioritne na súčasnom zastavanom území obce, v rámci rozvojových priestorov súčasných územných častí okrskov a následne aj na plochách vymedzených vo väzbe na zastavané územie, vo vymedzených hraniciach rozšíreného zastavaného územia obce v rámci rozvojových priestorov nových územných častí okrskov.
6. Pozornosť zamerať na kvalitatívne dotváranie polyfunkčného centra obce v okrsku A, vrátane priestoru integrovaného športovo-relaxačného areálu na Sasinkovej ulici a na prípravu rozvoja potenciálnych funkčných priestorov:

/ Urbanistický okrsek A – CENTRUM, jeho nové rozvojové priestory:

- * A/0 – Radošínska (bývanie)
- * A/0 – Počašie I. (bývanie)
- * A/0 – Počašie II. (bývanie)
- * A/0 – Centrum (bývanie)
- * A/1 – Pasienky (potenciálne plochy pre rozvoj bývania)
- * A/2 – Vrbina (potenciálne plochy pre rozvoj športu, relaxu a zábavy)

/ Urbanistický okrsek B – HOLOTKA - DIELY, jeho nové rozvojové priestory:

- * B/0 – Holotka (bývanie)
- * B/0 – Diely I. (bývanie)
- * B/1 – Diely II. (potenciálne plochy pre rozvoj bývania)

/ Urbanistický okrsk C – KAJSA, jeho nové rozvojové priestory:

- * C/0 – Kajsa I. (bývanie)
- * C/0 – Kajsa II. (bývanie)
- * C/0 – Kajsa III. (bývanie)
- * C/0 – Kajsa IV. (bývanie)
- * C/0 – Kajsa V. (bývanie)

/ Urbanistický okrsk D – ZA ŽELEZNICOU, jeho nové rozvojové priestory:

- * D/0 – Za železnicou (šport)
- * D/1 – Za železnicou 1 (výrobné služby – záhradníctvo)
- * D/2 – Za železnicou 2 (výrobno-obchodné aktivity / výroba, sklady, obchod)
- * D/3 – Za železnicou 3 (potenciálne plochy pre rozvoj bývania a pre cintorín)
- * D/4 – Za železnicou 4 (výrobno-obchodné aktivity / výroba, sklady, obchod)

/ Urbanistický okrsk F – ZA VODOU, nový urbanistický okrsk - nové rozvojové priestory:

- * F/1 – Korytnické za vodou
(potenciálne plochy pre rozvoj bývania, športu, relaxu a zábavy)
- * F/2 – Priemyselný park
(potenciálne plochy pre rozvoj priemyselného parku a zelene)

/ Urbanistický okrsk G – ZÁPAD, nový urbanistický okrsk - nové rozvojové priestory:

- * G/1 – Západ 1 (priemyselná zóna)
- * G/2 – Západ 2 (priemyselná zóna)

7. Vzhľadom k aktuálnosti aktivácie rozvoja funkčných priestorov Priemyselnej zóny – Západ a Priemyselného parku Nitra – Sever, zamerať pozornosť pri koordinácii s mestom Nitra, na prípravu rozvoja priemyselnej zóny (urbanistický okrsk G, rozvojové územné časti G/1, G/2) a priemyselného parku (urbanistický okrsk F, rozvojová územná časť F/2).

V súvislosti s rozvojom priemyselnej zóny a priemyselného parku zabezpečiť prípravu rozvojových územných častí orientovaných na rozvoj bývania, športu a rekreácie: F/1, A/1, A/2, B/1, D/0 a D/3.

8. Zamerať pozornosť na krajinno-estetické a funkčné formovanie potenciálnej hlavnej rekreačnej, oddychovej zóny Nitra, pri súbežnej navrhovanej reanimácii a revitalizácii hlavnej prírodnej kompozičnej osi obce, ktorú predstavuje rieka Nitra.
Krajinno-estetické a funkčné formovanie priestoru vodnej nádrže Korytník pri súbežnej navrhovanej revitalizácii a ochrane (navrhované biocentrum miestneho významu).

9. Zabezpečiť priebežné komplexné kvalitatívne dotváranie krajinného obrazu a rezerváciu priestorov pre uplatnenie funkčných štruktúr a systémov v súboroch funkčných plôch „Príľahlého záujmového územia“ obce:

- 1 - Lužianky / VRBINA – LÚKY (ekostabilizačná podpora poľnohospodársky využívanej krajiny, rezervácia územia navrhovaného dopravného koridoru cesty I/64, zapájanie poľnohospodárskych ciest do siete rekreačných a cyklistických pohybových trás);
- 2 - Lužianky / KOPANICE – KAPITULSKÉ (ekostabilizačná podpora poľnohospodársky využívanej krajiny, zapájanie poľnohospodárskych ciest do siete rekreačných a cyklistických pohybových trás);

*

V. LIMITY ROZVOJA

1. Vo vzťahu k predpokladaným rozvojovým trendom obce (optimálne rozvojový, progresívne rozvojový) koncepcia ÚPN obce preukazuje reálnosť ich možného naplnenia v daných územných podmienkach. Výrazne limitujúco vystupujú legislatívne opatrenia v oblasti pôdneho fondu a priorityne vlastnícke vzťahy.
2. Hlavnými limitujúcimi faktormi územného rozvoja sú: rekonštrukcia, dobudovanie a ďalší plošný rozvoj integrovanej sústavy systémov technickej vybavenosti – priorityne zásobovania pitnou vodou, odvádzania a čistenia odpadových vôd, dobudovanie energetických systémov a dopravnej sústavy obce. Dôležitým limitom je ohraničený využiteľný potenciál územia a jeho zdrojov, disponibilita jestvujúcich a nových plôch pre rozvoj bývania, vybavenosti, výroby a obchodu. Limitujúcim faktorom rozvoja je vybudovaná závlaha na časti pozemkov a tiež zabezpečenie, ochrana a ekostabilizácia zdrojov v širšom územnom kontexte.
3. V oblasti technickej vybavenosti sú hlavnými limitujúcimi faktormi územného rozvoja:

V súvislosti s rozvojom výroby v okrsku G bude potrebné vybudovať samostatný vodovod s vlastnou akumuláciou (II. tlakové pásmo) napojený na prívod SKV Jelka – Galanta – Nitra DN 700. Zásobovanie pitnou vodou v časti okrsku D/4 nad hornou hranicou tlakového pásma je potrebné zabezpečiť samostatnými AT stanicami.

Pre navrhovanú zástavbu na ľavom brehu rieky Nitra bude potrebné realizovať rozvodnú vodovodnú sieť napojenú na navrhované prepojovacie potrubie medzi VDJ Mlynárce a VDJ Lupka a prepojenie na rozvodnú sieť obce v mieste navrhovaného premostenia rieky Nitra.

Absencia verejnej splaškovej kanalizácie na celom území obce - odvádzanie splaškových vôd z územia na pravom brehu rieky Nitry je podmienené realizáciou navrhovanej verejnej kanalizačnej siete s napojením do verejnej kanalizácie mesta Nitra, do zberača D na Bratislavskej ceste (obec, priemysel a výroba v okrsku D a G).

Odvádzanie splaškových vôd z navrhovanej zástavby na ľavom brehu rieky Nitra bude potrebné realizovať navrhovanou tlakovou kanalizáciou do tlakovej kanalizácie pripravovanej v rámci realizácie PP Nitra – Sever.

Realizácia opatrení na zníženie extrémnych odtokov zrážkových vôd, si vyžiada vybudovanie systému odvádzania zrážkových vôd z intravilánu a extravilánu obce.

Zvýšené energetické požiadavky pre intenzifikáciu rozvoja plôch súčasného zastavaného územia obce sa budú realizovať z jestvujúcej distribučnej siete v dotknutom okrsku.

Potrebu elektriky pre výstavbu na nezastavanom území bude potrebné realizovať z príľahlých vonkajších VN liniek a nových samostatných káblových vývodov VN z novej transformovne TS 110/22kV. Nová výstavba vyvolá v niektorých prípadoch potrebu zakáblovania jestvujúcich VN liniek.

Pre zabezpečenie plynofikácie nových rozvojových územných častí okrskov na pravom brehu rieky Nitra bude potrebné zriadiť dve nové VTL RS, ktoré sa napoja na jestvujúci VTL plynovod PN 25 DN 100.

Pre zásobovanie územných častí na ľavej strane rieky Nitra, vrátane priemyselného parku bude potrebné vybudovať novú VTL RS s napojením na preložku jestvujúceho VTL plynovodu PN 25 DN 300.

*

**Pre zabezpečenie hlavných zásad rozvoja územia podľa
Územného plánu obce Lužianky sa určujú tieto**

ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA:

I. V OBLASTI PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

1. Za nosné osi priestorového urbanizačného koridoru obce Lužianky pokladať prirodzené osi transferu a rozvoja v smere:
 - sever - juh, ponitriansku sídelnú rozvojovú os druhého stupňa (Trenčín – Bánovce nad Bebravou – Topoľčany – Nitra – Nové Zámky – Komárno), ktorá je na území obce zhmotnená priestorom vo väzbe na hlavnú komunikačnú kompozičnú os – Rastislavovu ulicu a hlavnú prírodnú kompozičnú os obce – rieku Nitra;
 - západ – východ, nitriansko - pohronskú sídelnú rozvojovú os prvého stupňa (Trnava – Nitra – Zlaté Moravce – Žiar nad Hronom – Zvolen).

Ako potenciálne smery rozvoja obce Lužianky rešpektovať nasledovné vedľajšie rozvojové osi, ako rozvojové koridory polyfunkčných a bifunkčných štruktúr sídla:

- východo-západnú rozvojovú os – v predĺžení Korytovskej ulice, s možnosťou jej prepojenia na Dražovce,
- východo-západnú rozvojovú os – v predĺžení Vinárskej ulice,
- severo-južnú rozvojovú os – v predĺžení Nejedlého ulice.

Ostatné rozvojové osi pokladať za podružné a funkčne limitované.

2. Rešpektovať základné vymedzenie funkčných plôch:

/ VÝROBA, SKLADY
 / POĽNOHOSPODÁRSKY PÔDNY FOND
 / BÝVANIE
 / ZARIADENIA TECHNICKEJ VYBAVENOSTI
 / DOPRAVNÉ ZARIADENIA
 / OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
 / ŠPORT, REKREÁCIA, TURIZMUS
 / SÍDELNÁ ZELEŇ
 / VODNÉ PLOCHY
 / POLYFUNKČNÉ A BIFUNKČNÉ PLOCHY
 / ZELEŇ HOSPODÁRSKEHO ZÁZEMIA SÍDLA
 / VÝZNAMNÉ PRVKY ÚSES / BIOCENTRÁ A BIODORIDORY

3. Vo vnútorozvojových vzťahoch rešpektovať a umocňovať priestorovú identitu historicky vyvinutých stavebných štruktúr obce.
4. Prioritne sa orientovať na funkčne aj priestorovo optimálne, ekonomicky efektívne a v sociovzťahoch pozitívne zhodnotenie už zastavaného územia obce.
5. Rešpektovať rozvojovú optimalizáciu využitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu pre rozvoj sídla v rozsahu navrhovaných hraníc zastavaného územia podľa ÚPN obce.

II. V OBLASTI BÝVANIA

1. Aplikovať zásady humanizácie a revitalizácie jestvujúcich obytných zón formou priestorových zásahov, ako aj funkčných oživení, pri uplatnení gradácie možnej polyfunkčnosti smerom k ťažisku - jadrú obce a vo väzbe na rozvojové osi (nezávadné pracovné aktivity v oblasti obchodu a služieb).
2. V plánovacom horizonte, resp. pri uplatnení optimálneho rozvojového trendu, rozvíjať bývanie v jestvujúcich obytných zónach:
/ vertikálnou intenzifikáciou (nadstavby, využitie podkroví);
/ reanimáciou a dostavbou v starších sídelných štruktúrach;
/ na vymedzených plochách v rámci zastavaného územia obce, v zmysle ÚPN obce.
3. Následne, resp. pri uplatnení progresívneho rozvojového trendu, zabezpečovať prípravu plôch pre rozvoj bývania:
/ na vymedzených plochách v rámci zastavaného územia obce,
/ na novonavrhovaných plochách mimo súčasné zastavané územie, v zmysle ÚPN obce.

III. V OBLASTI VYBAVENOSTI A SLUŽIEB

1. Občiansku vybavenosť administratívneho, obchodného, marketingového, kultúrneho, spoločenského charakteru a nevýrobných služieb obecného a vyššieho významu umiestňovať prioritne v centre obce, vybavenosť areálového charakteru a náročnú na dopravno-technické systémy a priestor umiestňovať v rámci urbanistického okrsku D; pri uplatnení progresívneho rozvojového trendu aj v priestoroch rozvojových uzlov na ľavej strane rieky Nitra, vo väzbe na priemyselný park.
2. Verejnú občiansku vybavenosť obce rozvíjať v ťažiskovej lokalite, v priestore ZŠ a MŠ na Sasinkovej ulici. Materskú školu dobudovať aj pre účely zariadenia sociálnych služieb pre seniorov, prípadne tiež pre matky a deti.
3. Dobudovať rozostavané zdravotné stredisko. Jestvujúce zariadenia občianskej vybavenosti podľa potreby modernizovať, alebo prispôbiť novým požiadavkám. Nové, aktuálne zariadenia umiestňovať aj na plochách v rámci navrhovanej polyfunkčnej zástavby v centre obce a vo väzbe na Rastislavovu ulicu. Základnú vybavenosť pre nové obytné zóny zabezpečovať polyfunkčným využitím obytných stavieb.
4. Dobudovať cintorín v časti Kajsa, rezervovať plochy pre jeho rozšírenie; rezervovať potenciálne funkčné plochy pre založenie nového cintorína s kompletnou vybavenosťou v lokalite Kapitulské na západnom okraji sídla.
5. Udržiavať, prípadne aj rekonštruovať plochy verejnej zelene (parky, parčíky). Verejnú plochu v časti Kajsa (pri starej škole) dobudovať na park s detskými ihriskami. Ako verejnú zeleň udržiavať aj medzihrádzový priestor na pravom brehu rieky Nity (medzi riekou a sídlom), resp. výhľadovo aj priestor na ľavom brehu.

6. Pre zabezpečenie rekreačných možností obyvateľov Lužianok je potrebné:
- dobudovať integrovaný športovo-relaxačný areál pri školách na Sasinkovej ulici a zlepšiť jeho prístupnosť;
 - vybudovať športový areál na Vinárskej ulici;
 - zachovať a skvalitniť verejnú zeleň, vytvoriť oddychové miesta a detské ihriská;
 - pre aktívny oddych a relax upraviť a využiť medzihrádzové priestory a hrádze na brehoch Nitry a Radošinky;
 - zlepšiť hygienické a ekologické pomery vodnej nádrže a jej okolia v lokalite Korytník, vytvoriť oddychové miesto.
7. Pre vytvorenie ponuky návštevníkom obce – účastníkom prímestskej rekreácie a turizmu bude účelné:
- vybudovať vodácku základňu pre splavovanie toku Nitry, s jednoduchou vybavenosťou v lokalite Vrbina;
 - vybudovať úsek Ponitrianskej cyklotrasy pozdĺž toku rieky Nitra, ktorá je vedená v trase: Komárno – Nové Zámky – Nitra – Topoľčany;
 - vo väzbe na Ponitriansku cyklotrasu vytvoriť sieť cyklotrás spájajúcu Lužianky s obcou Zbehy pozdĺž toku Radošinky, s obcou Dražovce pozdĺž železničnej trate, so západnou časťou katastra, pri využití súčasných poľných ciest s možnosťou predĺženia v smere Alekšince – Rišňovce pozdĺž cesty II/513;
 - založiť agroturistickú základňu v lokalite Korytník, využívajúcu miestny agropotenciál;

Rezervovať priestor - ponukovú plochu pre vybudovanie športového areálu s vodáckou základňou a prímestského areálu oddychu, relaxu a zábavy regionálneho charakteru v lokalite Vrbina, resp. variantne Za vodou, v priestore budúcej prímestskej rekreačnej zóny Nitra.

IV. V OBLASTI HOSPODÁRSKO-VÝROBNEJ

1. Za prioritu socioekonomického rozvoja obce pokladať rozvoj sekundárnych aktivít a potenciálne terciárnych až kvartérnych aktivít. Rozvoj primárnych aktivít pokladať za doplnkový. Rozvoj sekundárnych aktivít orientovať na územnú prípravu a realizáciu výrobnotechnologických parkov.
2. Rozvoj výroby, skladových a distribučných plôch aplikovať na princípe rekonštrukcie a intenzifikácie plôch existujúcich priemyselných areálov (THP, a.s. Topoľčany) a využitie disponibilných plôch v rámci súčasného zastavaného územia (plocha medzi cestou II/513 a areálom VÚŽV).
3. Ostatné súčasné výrobné a skladové plochy vo funkčno-priestorovom kontakte s obytným územím orientovať na funkčnú a kvalitatívnu premenu a revitalizáciu, v prospech bývania, obchodno-prevádzkových aktivít a služieb.
4. Rozvoj priemyselnej výroby, výrobné služby, sklady, obchod a distribúciu rozvíjať prioritne v priestore urbanistického okrsku D – Za železnicou, vo väzbe na súčasné zastavané územie obce, v rámci navrhovaných rozvojových častí D/1 – Za železnicou 1, D/2 – Za železnicou 2 a D/4 – Za železnicou 4.

5. Ďalší rozvoj priemyselnej výroby, výrobných služieb, skladov, obchodu a distribúcie orientovať do priestoru nového urbanistického okrsku G – Západ (Priemyselná zóna - Západ), v rámci navrhovaných rozvojových častí G/1 – Západ 1 a G/2 – Západ 2.
Rozvoj urbanistického okrsku je podmienený hospodársky významnou investíciou a vyčerpaním navrhovaných rozvojových plôch v rámci okrsku D – Za železnicou.
6. Pre rozvoj priemyselného parku celoštátneho až medzinárodného významu rezervovať priestor v rámci nového urbanistického okrsku F – Za vodou, na území navrhovanej rozvojovej časti F/2 – Priemyselný park.
Plocha je vymedzená podmiennečne, pri predpoklade realizácie celistvého investičného zámeru priemyselného komplexu, s vylúčením špecifických zariadení vyžadujúcich rozsiahle ochranné pásmo (nad 500m).

V. V OBLASTI OCHRANY ÚZEMIA

A. Ochrana kultúrno-historických hodnôt

1. V zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu je potrebné pri investičnej činnosti na celom území obce dodržiavať nasledovné podmienky:
 - vyžiadať od Pamiatkového úradu SR v každom stupni územného a stavebného konania rozhodnutie ku každej pripravovanej stavebnej činnosti (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba, atď.)
/ podmienkou pre vydanie stavebného povolenia môže byť v odôvodnených prípadoch požiadavka na zabezpečenie archeologického výskumu.
 - písomne oznámiť Archeologickému ústavu SAV s dostatočným predstihom začiatok zemných prác;
 - postup stavebných prác koordinovať s Archeologickým ústavom SAV v Nitre, z dôvodu prípadnej identifikácie archeologického náleziska;
 - v odôvodnených prípadoch zabezpečiť realizáciu záchranného archeologického výskumu.
 - rešpektovať aj objekty s pamiatkovými hodnotami nezapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu a zväziť vytvorenie Evidencie pamätihodností obce.
2. Rešpektovať najvýznamnejšiu evidovanú archeologickú lokalitu na území obce - nálezisko pravekého sídliska v časti „Korytovská“ a „Korytovská za vodou“, v zmysle koncepcie ÚPN obce Lužianky.
3. V spolupráci s Archeologickým ústavom SAV v Nitre a Krajským Pamiatkovým úradom Nitra, zhodnotiť možnosti začlenenia archeologickej lokality do trás s náučnopoznávacím charakterom.

B. Krajinnoekologické opatrenia

B.1. Opatrenia na zabezpečenie ekologickej stability a biodiverzity

- ✓ Navrhované biokoridory pozdĺž tokov vyžadujú vlastné fyzické vytvorenie (napr. revitalizáciou skanalizovaných tokov, kompletizáciou sprievodnej vegetácie, výsadbou pásov domácich druhov drevín pozdĺž celej dĺžky tokov, zvýšením podielu trávnych porastov na plochách okolitých mikrodepresií). Toto fyzické vytvorenie biokoridorov je potrebné realizovať v súlade so zákonom č. 330/1991 Z. z. (ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja).
- ✓ Vybrané genofondové lokality a iné biologicky a esteticky hodnotné plochy, ktoré tvoria jadrá biocentier a hlavné oporné body biokoridorov klasifikovať ako chránené areály so 4. stupňom ochrany (ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja).
- ✓ Všetky ostatné genofondové lokality a iné biologicky a esteticky hodnotné plochy, ktoré doteraz neboli navrhnuté do ÚSES navrhujeme, aby boli považované za interakčné prvky, v niektorých prípadoch za súčasť biocentier a biokoridorov (ak s takýmito prvkami tesne susedia). Ich súčasný spôsob využívania by sa nemal meniť. Tam, kde súčasný spôsob využitia spôsobuje deštrukciu procesu obnovy prírodných a ekostabilizačných hodnôt, ponechať trvalo bez agrotechnických a lesnícko-hospodársko-úpravníckych zásahov, navrhovať a dosiahnuť zmenu druhu pôdy v zmysle Zákona NR SR č. 162 o katastri nehnuteľností - katastrálny zákon (ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja).
- ✓ Nitrianska niva (ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja):
 - obmedziť agrochemikálie,
 - využívať aj na trávne a vlhkomilné porasty,
 - doplniť nelesnú drevinovú vegetáciu,
 - revitalizovať vodný tok
- ✓ Nitrianska pahorkatina (ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja):
 - rozčlenenie pozemkov na základe konfigurácie terénu,
 - výsadba sprievodnej vegetácie pozdĺž vodných tokov,
 - revitalizácia vodných tokov,
 - protierózne oševné postupy,
 - v miestnych ÚSES urýchlene vypracovať návrh lokalizácie nelesnej drevinovej vegetácie na základe analýzy zón dynamiky svahov mikropovodí,
- ✓ Odstrániť pôsobenie stresových faktorov (skládky odpadu, konfliktné uzly a pod.) v územiach prvkov ÚSES, problematiku riešiť na úrovni konkrétnych projektov ako aj MÚSES (ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja).
- ✓ Revitalizovať skanalizované toky, kompletizovať sprievodnú vegetáciu pásu domácich druhov drevín pozdĺž tokov, zvýšiť podiel trávnych porastov na plochách okolitých mikrodepresií, čím vzniknú podmienky pre realizáciu navrhovaných biokoridorov pozdĺž tokov – opatrenia treba realizovať v súlade s projektmi pozemkových úprav území (ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja).
- ✓ Realizovať výsadbu lesa v nivách riek, na plochách náchylných na eróziu a pri prameniskách, podporovať zvýšenie podielu nelesnej drevinovej vegetácie, hlavne pozdĺž tokov, kanálov a ciest a v oblasti svahov Podunajskej pahorkatiny (ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja).
- ✓ Podporovať zakladanie trávnych porastov, ochranu mokradí a zachovanie prírodných depresií, spomalenie odtoku vody v upravených korytách a zachovanie starých ramien a meandrov (ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja).

- ✓ Zabezpečiť protieróznú ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu prvkami vegetácie v rámci riešenia projektov pozemkových úprav a agrotechnickými opatreniami zameranými na optimalizáciu štruktúry pestovaných plodín v nadväznosti na prvky ÚSES (ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja).
- ✓ Pri obnove vegetačných porastov uprednostňovať prirodzenú obnovu, dodržiavať prirodzené druhové zloženie drevín pre dané typy (postupná náhrada nepôvodných drevín pôvodnými), na maximálne možnú mieru obmedziť ťažbu veľkoplošnými holorubmi. (ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja).
- ✓ Ochrana, podpora a revitalizácia prvkov územného systému ekologickej stability:
 - biokoridor nadregionálneho významu : rieka Nitra
 - biokoridor regionálneho významu : potok Radošinka
 - biokoridory miestneho významu : Kajsiansky kanál – Kynecký potok
(návrh KEP - ÚPN obce Lužianky) Jelšina
bezmenný prítok Dobrotky (kanál od Horných lúk)
 - biocentrum miestneho významu : VN Korytník
(návrh KEP - ÚPN obce Lužianky)
- ✓ Doplniť brehový porast Nitry na súvislý.
- ✓ Inicovať vytvorenie drevinového brehového porastu Radošinky.
- ✓ Rozšíriť neobhospodarovaný pás okolo občasných tokov (Kajsiansky kanál, Jelšina, bezmenný prítok Dobrotky) aspoň na 10 m z každej strany, tento bude pôsobiť ako zasakovací pás.
- ✓ Okolo VN Korytník rozšíriť neobhospodarovaný pás aspoň na 20 m, výrazne oddeliť VN od areálu živočíšnej výroby napríklad násypom, odstrániť smetisko na brehu VN a veľkorozmerný odpad z VN, odpad odviezť na príslušnú skládku odpadu, jej povodie obhospodarovať ako trvalý trávny porast.
- ✓ Nahradiť euroamerické hybridné topole pôvodnými lužnými drevinami (vřba krehká a biela, domáce druhy topoľov a jelša lepkavá), výmena drevín má prebiehať postupne, nie je vhodné naraz odstrániť celý porast.
- ✓ Doplniť drevinový porast v medzihrádzovom priestore vodných tokov miestnymi druhmi.
- ✓ Vo východnej časti k. ú. vytvoriť línie NDV podobného charakteru ako v západnej časti (líniové viacvrstvové porasty z miestnych druhov drevín) aspoň pri poľných cestách, vodných tokoch Jelšiny a prítoku Dobrotky a na päte železničného násypu, optimálne je rozčleniť veľké parcely na menšie prvkami NDV.
- ✓ Revitalizovať vodné toky: Nitra, Radošinka, Jelšina, prítok Dobrotky a Kajsiansky kanál. Vytvoriť brehové porasty z lužných drevín (vřba krehká a biela, domáce druhy topoľov).
- ✓ Zvýšiť akumulačnú schopnosť povodia VN Korytník vyšším zastúpením trvalých trávnych porastov a NDV.
- ✓ Upraviť odtokové pomery v západnej časti katastra.

B.2. Opatrenia na ochranu prírodných a kultúrno-historických zdrojov

- ✓ Zabezpečiť ochranu pozoruhodných stromov.
- ✓ Všetky územia so sklonmi nad 12 stupňov zatrávniť a obhospodarovať ďalej ako trvalý trávny porast, pretože sú aktuálne alebo potenciálne najviac ohrozené eróziou.
- ✓ Odstraňovať nepôvodné druhy drevín: javorovec jaseňolistý (*Negundo aceroides*), agát biely (*Robinia pseudoacacia*), kustovnica cudzia (*Lycium barbarum*), pajaseň žliazkatý (*Ailanthus glandulosa*), pohánkovec (*Fallopia sp.*) v celom k. ú.

- ✓ Systematicky odstraňovať synantropnú vegetáciu (buriny) v celom riešenom území.
- ✓ Odstrániť zvyšky starého posedu a odpad z okolia topoľa čierneho pri Kajsianskom kanále, pri budovaní posedu nepoškodzovať strom (nepoužívať ho ako stavebný prvok).
- ✓ Nepôvodné okrasné dreviny v sprievodnej zeleni pri ceste diaľničného typu v tzv. voľnej krajine nahradíť miestnymi druhmi.

B.3. Opatrenia na zmiernenie pôsobenia stresových javov a na zlepšenie kvality životného prostredia

- ✓ Zneškodňovanie odpadov riešiť v súlade so schválenými aktualizovanými Programami odpadového hospodárstva SR, Nitrianskeho kraja a jeho okresov (ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja).
- ✓ Uprednostňovať minimalizáciu odpadov, separovaný zber a zhodnocovanie odpadov s využitím ekonomických a legislatívnych nástrojov (ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja).
- ✓ Rozšíriť separovaný zber úžitkových zložiek z komunálneho odpadu vrátane separácie problémových látok do ďalších obcí (ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja).
- ✓ Zabezpečiť lepšie využitie biologického odpadu vybudovaním ďalších kompostovacích zariadení (ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja).
- ✓ Vybudovať zberné strediská nebezpečných odpadov a problémových látok vrátane ich kontajnerizácie a zabezpečiť vyhovujúce zneškodňovanie (ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja).
- ✓ Zmierniť pôsobenie stresových javov vo výrobných a skladových areáloch:
 - plynofikovať kotolne na tuhé palivo
 - znížiť energetickú náročnosť výroby
 - odpadové vody vypúšťať do recipientu po ich vyčistení na požadovanú úroveň
 - znížiť produkciu odpadov
 - zabezpečiť separovaný zber odpadu
- ✓ Zmierniť pôsobenie stresových javov v obytných areáloch a areáloch služieb:
 - plynofikovať kotolne na tuhé palivo
 - odpadové vody vypúšťať do recipientu po ich vyčistení na požadovanú úroveň
 - znížiť produkciu odpadov
 - zabezpečiť separovaný zber odpadu
- ✓ Zmierniť pôsobenie stresových javov dopravných zariadení:
 - nepôvodné okrasné dreviny pri ceste diaľničného typu nahradíť miestnymi druhmi
 - odstraňovať nežiadúce náletové dreviny z okolia dopravných zariadení
- ✓ Zmierniť pôsobenie stresových javov v poľnohospodárskych areáloch:
 - plynofikovať kotolne na tuhé palivo
 - odpadové vody vypúšťať do recipientu po ich vyčistení na požadovanú úroveň
 - znížiť produkciu odpadov
 - zabezpečiť separovaný zber odpadu
- ✓ Zmierniť negatívne pôsobenie elektrovodov:
 - na stĺpy elektrického vedenia 22 kV (drôtové) umiestniť zábrany (plastové, hrebeňové) znemožňujúce sadanie vtákov na ne; pri rekonštrukciách vedenia upravovať stĺpy tak, aby bol stredný vodič upevnený vyššie než krajné
 - odstrániť vzdušné elektrické kábelové vedenia v obci,
- ✓ Zmierniť pôsobenie stresových javov odpadového hospodárstva:

- odstrániť všetky skládky a smetiská v k.ú., odpad z nich odviezť na príslušnú skládku, vyčistenú plochu zrehabilitovať, určiť ďalšie využitie rekultivovanej plochy vrátane správcu resp. užívateľa,
 - odstrániť skládky organického odpadu,
 - v cintoríne v Kajsí umiestniť VKK,
 - rozšíriť separovaný zber odpadu, vybudovať a prevádzkovať zberový dvor na vytriediteľné zložky komunálneho odpadu,
 - určiť zberné centrum problémového odpadu v obci zamerané na donášku odpadu občanmi
 - osvetovo pôsobiť na občanov propagáciou kompostovania organického odpadu, vybudovať kompostáreň v obci,
 - vypracovať Program odpadového hospodárstva obce.
- ✓ Navrhované výrobné okrsky F a G sa doporučuje chápať ako alternatívne územia pre výrobné aktivity v k. ú. Lužianky, s cieľom zabezpečenia optimálnych podmienok pre bývanie.
 - ✓ Na západnom okraji časti G/1 výrobného okrsku G (nad Vodnou nádržou Korytník) vysadiť pás viacvrstvovej izolačnej zelene na „zakrytie“ výrobného areálu so šírkou minimálne 15 m. V druhovom zložení použiť výhradne miestne druhy drevín, v jadre štruktúry porastu použiť stromy a na jeho okraji kríky ako lemové spoločenstvo.
 - ✓ V navrhovanej časti G/2 výrobného okrsku G zachovať všetky ekologicky významné segmenty (Kajsiansky kanál a sprievodná zeleň poľných ciest) aj ich navrhované predĺženie a ochranné pásma, do ktorých nesmú zasahovať žiadne technické prvky.
 - ✓ Popri prístupových cestách do jednotlivých areálov vysadiť pásy viacvrstvovej zelene so šírkou minimálne 10 m, v druhovom zložení použiť výhradne miestne druhy drevín, štruktúrou porastu napodobniť existujúce sprievodné porasty poľných ciest.
 - ✓ V území zaťaženom hlukom rešpektovať koncepčné opatrenia v zmysle ÚPN obce,
 - ✓ Usmerňovať hospodársku činnosť na súčasných farmách živočíšnej výroby tak, aby sa optimalizoval a eliminoval dopad na obytnú zástavbu, v zmysle zásad a limitov ochrany zdravia ľudí. Dodržiavanie zákonných ustanovení na ochranu zdravia ľudí, vyplývajúcich zo zákona č. 272/1994 Z.z.
 - ✓ Rešpektovať zásady ochrany vôd:
 - Dodržiavať základný právny dokument v oblasti vody, zákon č.364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č.372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon).
 - Rešpektovať neverejné vodárenské zdroje a ich ochranné pásma.
 - Vybudovať verejnú obecnú splaškovú kanalizáciu a posúdiť možnosti napojenia jestvujúcich odpadov z priemyselných ČOV na kanalizáciu obce.
 - Napojiť obecnú kanalizáciu na kanalizačnú sieť mesta Nitra.
 - Riešiť odvádzanie zrážkových vôd z intravilánu a extravilánu obce.
 - Revitalizovať rybník Korytník a jeho povodie.
 - Riešiť zvýšený odtok zrážkových vôd z okrsku G/1v prípade realizácie výrobných plôch a ich dopad na VN Korytník.
 - Revitalizovať koryto a okolie Kajsianskeho kanála.
 - Riešiť zvýšený prítok zrážkových vôd do Kajsianskeho kanála v okrsku G/2 v prípade realizácie výrobných plôch v jeho povodí (zvýšenie prietocnej kapacity koryta, suché nádrže – poldre).
 - Rešpektovať skutočnosť že, poľnohospodársky využívané pozemky v katastrálnom území obce sú Nariadením vlády SR č.249/2003 Z.z. z 26.6.2003 ustanovené za zraniteľné oblasti.
 - Spracovať „Kódex správnej poľnohospodárskej praxe“ a „Program poľnohospodárskych činností“ pre poľnohospodársky využívané pozemky v katastrálnom území obce ako podmienku

zabezpečenia všeobecne prijateľnej úrovne ochrany vôd pred znečisťovaním z poľnohospodárskych zdrojov.

- Realizovať pôdoochranné opatrenia na poľnohospodárskej pôde z dôvodu úpravy odtokových pomerov zrážkových vôd z extravilánu obce.

B.4. Opatrenia na zachovanie a udržiavanie vegetácie v sídle

- ✓ Parčík pri Radošinke zahrnúť medzi udržiavanú verejnú zeleň obce, vykonať jeho rekonštrukciu a ďalej ho udržiavať bežným spôsobom.
- ✓ Rekonštruovať zeleň a prípadne aj prvky drobnej architektúry v parčíku pri obecnom úrade, sprístupniť zadnú časť parčíka a zabezpečiť prístupnosť parčíka aj počas nestránkových dní.
- ✓ Pre park pri cintoríne vypracovať a následne realizovať projekt rekonštrukcie, v ktorom budú zahrnuté nasledovné úpravy:
 - odstrániť nevhodné dreviny (javorovec jaseňolistý),
 - ponechať vhodné existujúce dreviny s dobrým zdravotným stavom a estetickým pôsobením,
 - rozmiestniť lavičky nielen na priamom slnku ale aj v tieni,
 - doplniť kvitnúce kríky.
- ✓ Vypracovať návrh uličnej zelene v obci, v ktorom budú zahrnuté nasledovné úpravy:
 - stanoviť základné prvky starostlivosti o uličnú zeleň v obci (napr. kosenie, výsadba drevín),
 - doplniť stromy a kríky na miestach, kde chýbajú,
 - prehodnotiť funkčnosť rigola na odvádzanie dažďovej vody, ak nie je funkčný, odporúčame ho zasypať a ozeleniť
 - zlikvidovať skládky materiálu nachádzajúce sa v zelených pásoch
- ✓ Pre zeleň školských zariadení vypracovať a následne realizovať projekt rekonštrukcie zelene, v ktorom budú zahrnuté nasledovné úpravy:
 - odstrániť nevhodné dreviny (pichľavé a jedovaté),
 - ponechať vhodné existujúce dreviny s dobrým zdravotným stavom a estetickým pôsobením,
 - vytvoriť podmienky pre pobyt detí vonku,
 - výrazne preriediť v súčasnosti prehustené skupiny drevín medzi budovou ZŠ a ulicou,
 - upraviť vstup do objektu.
- ✓ Topole v stromoradií pri ihrisku nahradiť inými drevinami, vhodnejšie sú domáce stromy so štíhlou korunou, ktoré dosahujú vyšší vek, v stromoradií doplniť aj etáž kríkov.
- ✓ Vypracovať a následne realizovať projekt rekonštrukcie zelene v areáli kostola, v ktorom budú zahrnuté nasledovné úpravy:
 - v prednej časti sa zamerať na vizuálne sprístupnenie celej plochy zelene,
 - zadnú časť upraviť zeleňou záhradného charakteru a zahrnúť do nej aj vhodné existujúce dreviny s dobrým zdravotným stavom a estetickým pôsobením,
 - upraviť hygienické zariadenie.
- ✓ V cintoríne pri železničnej stanici doplniť pás izolačnej zelene najmä pri ceste a železničnej trati.
- ✓ Pre cintorín v Kajsi vypracovať a následne realizovať projekt úpravy cintorína, v ktorom budú zahrnuté nasledovné úpravy:
 - oplotiť cintorín estetickým plotom,
 - vytvoriť pás izolačnej zelene najmä pri ceste a zahrnúť do nej aj vhodné existujúce dreviny s dobrým zdravotným stavom a estetickým pôsobením,
 - dobudovať chodník pri cintoríne a parkovisko,
 - vybudovať chodníky v cintoríne,
 - upraviť objekt studne,

- určiť a upraviť miesto na odpad, umiestniť na ňom kontajner,
 - estetizovať objekt domu smútku výsadbou drevín a vertikálnou zeleňou,
 - rekultivovať okolie.
- ✓ Územne a projekčne pripraviť nový cintorín v lokalite Kapitulskej.
 - ✓ V parčíku pri železničnej stanici odstrániť alebo aspoň výrazne zredukovať oplatenie, aby bol prístupnejší pre verejnosť.
 - ✓ Lipa pri hostinci - preveriť vlastnícke vzťahy k sakrálnemu objektu a lipe, po konzultácii s vlastníkmi a odborníkmi na pamiatky odporúčame odstrániť plot medzi sakrálnym objektom a lipou a obmedziť prístup k lipe (napr. nízkym plotom oplotiť objekt i strom) alebo aspoň technicky chrániť substrát pred udupávaním.
 - ✓ Vypracovať a následne realizovať projekt úpravy verejnej plochy v časti Kajsa (pri starej škole) na park s detskými ihriskami.

VI. V OBLASTI DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

A. Doprava

A.1. Železničná doprava

Podľa vyjadrenia Železníc Slovenskej republiky, Generálne riaditeľstvo, Odbor rozvoja sú železničné zariadenia na predmetných tratiach dlhodobo stabilizované.

/ Rešpektovať železničné ochranné pásma.

A.2. Cestná doprava a komunikácie

/ Rezervovať koridor pre rýchlostné prepojenie Nitra – Topoľčany (R/64) na západnom okraji územia obce (severozápadný obchvat Nitry), s napojením na R1 pri Lehote.

/ Rezervovať územie pre preložku cesty I/64 – západný obchvat m.č. Nitra – Dražovce.

/ Zabezpečiť rekonštrukciu a výstavbu miestnych komunikácií a zabezpečiť funkčné triedenie a kategorizáciu komunikačnej siete.

/ Rešpektovať cestné ochranné pásma.

A.3. Pešia a cyklistická doprava

/ Dobudovať hlavný peší ťah po celej trase cesty III/51315 (Rastislavova ulica).

/ Zaoberať sa riešením a výstavbou vedľajších peších trás.

/ Zaoberať sa riešením a výstavbou cyklistických trás.

A.4. Letecká doprava

/ Rešpektovať ochranné pásma letiska Nitra – Janíkovce.

B. Vodné hospodárstvo

/ Verejný vodovod v obci je súčasťou I. tlakového pásma verejného vodovodu mesta Nitra.

/ Dobudovať verejný vodovod v obci, zabezpečiť jeho rozšírenie a rekonštrukciu nevyhovujúceho úseku pod železničným mostom pre potreby územného rozvoja.

- / Riešiť problematiku spoločného prevádzkovateľa obecného vodovodu.
- / V okrsku D/4 nad hornou hranicou tlakového pásma zabezpečiť zásobovanie pitnou vodou samostatnými areálovými AT stanicami.
- / Pre navrhovanú zástavbu na ľavom brehu rieky Nitra realizovať rozvodnú vodovodnú sieť napojenú na prepojovacie potrubie medzi VDJ Mlynárce a VDJ Lupka a jej prepojenie na rozvodnú sieť obce v mieste navrhovaného premostenia rieky Nitra.
- / Pre navrhované výrobné aktivity v okrsku G realizovať samostatný vodovod s vlastnou akumuláciou, napojený na prívod SKV Jelka – Galanta – Nitra DN 700 v kalníkovej šachte v Šúdolskej doline.
- / Vybudovať verejnú obecnú splaškovú kanalizáciu napojenú na kanalizačnú sieť mesta Nitra a posúdiť možnosti napojenia jestvujúcich odpadov z malých ČOV priemyselných podnikov.
- / Splaškové vody navrhovanej zástavby na ľavom brehu rieky Nitra odvádzať tlakovou kanalizáciou do pripravovanej tlakovej kanalizácie PP Nitra – Sever.
- / Kanalizačným komplexom obce odvádzať aj splaškové vody okrskov D a G.
- / Komplexne riešiť odvádzanie zrážkových vôd z intravilánu a extravilánu obce.
- / Odbornou organizáciou posúdiť dopad zvýšeného odtoku zrážkových vôd z navrhovaných výrobných plôch na kapacitu koryta Kajsianskeho kanála, potoka Šúdol po ústie a VN Korytník.
- / Rešpektovať ochranné pásma vodárenských zariadení : Ponitrianskeho SKV 2,5 m po oboch stranách potrubia a ostatných potrubí 1,5 m po oboch stranách potrubia.
- / Rešpektovať ochranné pásma neverejných vodárenských zdrojov.
- / Rešpektovať ochranné pásmo ochranných hrádzi Nitry a Radošinky 5m od vzdušnej päty hrádze.
- / Posúdiť možnosť využitia nefunkčnej čerpacej stanice závlahovej vody na prečerpanie dažďových vôd do rieky Nitry a umiestnenie čerpacej stanice splaškových vôd v areáli.
- / Rezervovať územie pre navrhované čerpacie stanice splaškových vôd a navrhovaný vodojem Lužianky II. tlakové pásmo pre okrsk G.

C. Energetika

C.1. Zásobovanie elektrinou

- / Vzrast spotreby elektrickej energie, ktorý vyplynie z intenzifikácie zastavaných plôch, pokryť úpravou a celkovou rekonštrukciou jestvujúcich energetických rozvodov v danom území vrátane výmeny stožiarových trafostaníc za kioskové trafostanice.
- / Jestvujúce linky VN 22 kV č. 236 a 278 budú slúžiť ako zdroj elektriny aj pre navrhované obytné štruktúry v nových lokalitách: A/1, B/1, D/3 a ostatné rozvojové plochy v nových lokalitách: A/2, D/2, D/3, D/4.
- / Jestvujúce linky VN 22 kV č. 236, 278 a odbočky z linky č. 236 k trafostaniciam v súčasnom i navrhovanom zastavanom území zakabelizovať a preložiť do nových trás.
- / Pre zásobovanie Priemyselnej zóny - Západ (okrsk G) a Priemyselného parku Nitra - Sever v k.ú. Lužianky (okrsk F) + k.ú. Nitra vybudovať nové VN káblové vedenia - prívody z novej trafostanice TS 110/22 kV.
- / Zásobovanie elektrinou na nových plochách realizovať kabelizovanou distribučnou sieťou s kioskovými transformačnými stanicami.
- / Rešpektovať ochranné pásma elektroenergetických zariadení.

C.2. Zásobovanie plynom

- / Zemný plyn považovať za základné palivo pre všetky tepelné procesy, vrátane vykurovania.
- / Pre zabezpečenie plynofikácie súčasných i nových obytných zón v jestvujúcich okrskoch (A/0, B/0, C/0, E/0) a pre napojenie novej časti okrsku A/2 využiť jestvujúcu verejnú plynovodnú sieť a jestvujúcu VTL regulačnú stanicu RS 3000.
- / Pre zabezpečenie plynofikácie nových rozvojových územných častí okrskov na pravom brehu rieky Nitra (B/1, D/1, D/2, D/3, D/4, G/1, G/2) zriadiť dve nové VTL RS, ktoré sa napoja na jestvujúci VTL plynovod PN 25 DN 100.
- / Pre zabezpečenie plynofikácie nových rozvojových územných častí okrskov na ľavom brehu rieky Nitra (A/1, F/1, F/2) zriadiť jednu novú VTL RS, ktorá sa napojí na navrhovanú preložku VTL plynovodu Jelšovce – Duslo, PN 25 DN 300.
Pre napojenie južnej časti okrsku F/1 využiť jestvujúci STL plynovod, vybudovaný v rámci prvej preložky VTL plynovodu Jelšovce – Duslo.
- / Rozvíjať integrovaný distribučný STL rozvod plynu vo väzbe na súčasné a nové rozvojové územné časti okrskov.
- / Rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení.

C.3. Zásobovanie teplom

- / Zemný plyn považovať za základný druh ekologicky prijateľného paliva pre obec.
- / Decentralizované zásobovanie teplom formou domových kotolní na báze zemného plynu pokladať za koncepcnú zásadu.
- / Využívať druhotné a netradičné zdroje tepla podľa miestnych podmienok.

D. Telekomunikácie

- / Dobudovať digitálnu prevádzku na celom území obce. Výstavbu a rekonštrukciu prenosovej siete riešiť káblovým rozvodom a postupne likvidovať vzdušné siete.
- / Rešpektovať ochranné pásma telekomunikačných zariadení.

VII. V OBLASTI ÚZEMNOPLÁNOVACEJ PRÍPRAVY ROZVOJA ÚZEMIA

Pre určenie podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia územia, je v zmysle § 12 a § 13 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, ako aj v zmysle § 12 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, potrebné v období aktuálnosti rozvoja obstaráť a schváliť územný plán zóny na časti obce:

/ Urbanistický okrsk A – CENTRUM, nové rozvojové priestory:

- * A/0 – Radošinska (bývanie)
- * A/0 – Počašie I. (bývanie)
- * A/0 – Počašie II. (bývanie)
- * A/0 – Centrum (polyfunkčné jadro obce + bývanie)
- * A/1 – Pasienky (potenciálne plochy pre rozvoj bývania)
- * A/2 – Vrbina (potenciálne plochy pre rozvoj športu, relaxu a zábavy)

/ Urbanistický okrsk B – HOLOTKA - DIELY, nové rozvojové priestory:

- * B/0 – Holotka (bývanie)
- * B/0 – Diely I. (bývanie)
- * B/1 – Diely II. (potenciálne plochy pre rozvoj bývania)

/ Urbanistický okrsk C – KAJSA, nové rozvojové priestory:

- * C/0 – Kajsa I. (bývanie)
- * C/0 – Kajsa II. (bývanie)
- * C/0 – Kajsa III. (bývanie)
- * C/0 – Kajsa IV. (bývanie)
- * C/0 – Kajsa V. (bývanie)

/ Urbanistický okrsk D – ZA ŽELEZNICOU, nové rozvojové priestory:

- * D/0 – Za železnicou (šport)
- * D/1 – Za železnicou 1 (výrobné služby – záhradníctvo)
- * D/2 – Za železnicou 2 (výrobno-obchodné aktivity / výroba, sklady, obchod)
- * D/3 – Za železnicou 3 (potenciálne plochy pre rozvoj bývania a pre cintorín)
- * D/4 – Za železnicou 4 (výrobno-obchodné aktivity / výroba, sklady, obchod)

/ Urbanistický okrsk F – ZA VODOU, nový urbanistický okrsk - nové rozvojové priestory:

- * F/1 – Korytnické za vodou
(potenciálne plochy pre rozvoj bývania, športu, relaxu a zábavy)
- * F/2 – Priemyselný park
(potenciálne plochy pre rozvoj priemyselného parku a zelene)

/ Urbanistický okrsk G – ZÁPAD, nový urbanistický okrsk - nové rozvojové priestory:

- * G/1 – Západ 1 (priemyselná zóna)
- * G/2 – Západ 2 (priemyselná zóna)

VIII. VYMEDZENIE VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme možno podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť rozhodnutím stavebného úradu.

A. Bývanie

1. Objekty charakteru sociálnej vybavenosti a služieb v rámci celej obce
(bývanie, opatrovanie prestárlych a nevládných občanov, domovy pre matky s deťmi)

B. Občianska vybavenosť, šport a rekreácia

1. Verejná občianska vybavenosť obce v priestore areálu ZŠ a MŠ na Sasinkovej ulici.
2. Dobudovanie, rekonštrukcia a modernizácia zariadení verejnej občianskej vybavenosti obce.
3. Nové predškolské zariadenia v navrhovaných obytných zónach.
4. Plochy pre pochovávanie v navrhovaných lokalitách, založenie nového obecného cintorína v lokalite Kapitulské s vybavenosťou.
5. Dobudovanie integrovaného športovo-relaxačného areálu pri školách na Sasinkovej ulici.
6. Vybudovanie športového areálu na Vinárskej ulici.
7. Založenie agroturistickej základne v lokalite Korytník.
8. Rezervovanie priestorov pre vybudovanie športového areálu s vodáckou základňou a prímestského areálu oddychu, relaxu a zábavy regionálneho charakteru v lokalite Vrbina, resp. variantne Za vodou, v rámci budúcej prímestskej rekreačnej zóny Nitra.

C. Zeleň a ekostabilizačné opatrenia

1. Verejná, ochranná a izolačná zeleň v rámci zastavaného územia obce.
2. Ochranná, izolačná a ekostabilizačná zeleň mimo zastavaného územia obce.
3. Ochrana, podpora a revitalizácia prvkov ekologickej stability (biocentrum miestneho významu, hydrické biokoridory – nadregionálneho, regionálneho a miestneho významu).

D. Technická vybavenosť

1. Vybudovanie zberového dvora na vytriediteľné zložky komunálneho odpadu (pri súčasnej zberni odpadov).
2. Vybudovanie obecnej kompostárne (v rámci navrhovanej plochy záhradníctva – okrsk D/1).

E. Doprava

1. Rezervovať koridor pre rýchlostné prepojenie Nitra – Topoľčany (R/64) na západnom okraji územia obce (severozápadný obchvat Nitry), s napojením na R1 pri Lehote.
2. Rezervovať územie pre preložku cesty I/64 – západný obchvat m.č. Nitra – Dražovce.
3. Rekonštrukcia cesty III/51315 (Rastislavova ul.) na požadovanú kategóriu (rozšírenie vozovky).
4. Rekonštrukcia a výstavba nových miestnych komunikácií.
5. Rekonštrukcia a výstavba peších chodníkov.
6. Výstavba cyklotrás
7. Rekonštrukcia a výstavba zastávok hromadnej dopravy v zmysle STN 73 6425 (dobudovanie chýbajúcich pruhov a nástupných plôch na zastávkach MHD a SAD)

F. Vodné hospodárstvo

1. Samostatný vodovod Lužianky II. tlakové pásмо pre okrsk G a časť D, napojený na prívod SKV Jelka-Galanta-Nitra DN 700 (prívodné potrubie DN 200, dl. cca 5 000 m, vodojem, zásobné a rozvodné potrubie).
2. Rozvodné vodovodné potrubie v lokalite Kajsa V. (okrsk C), PVC DN 110, dĺžky 540 m.
3. Rekonštrukcia rozvodného potrubia pod železničnou traťou na profil DN 200, dĺžky 60 m.
4. Rozšírenie rozvodnej siete v lokalite Diely (okrsk B), Kajsa I., Kajsa III.- IV. (okrsk C), Kapitulské (okrsk D), PVC DN 110, dĺžky cca 3.000 m.

5. Predĺženie rozvodnej siete do lokality Vrbina, dĺžky cca 150 m.
6. Rozšírenie rozvodnej siete v priemyselnej oblasti (okrsok D/2 a D/4), DN 200, dĺžky 3300 m.
7. Rozvodná vodovodná sieť na ľavom brehu rieky Nitra (okrsok F) DN 160, dl. 3300 m, napojená na pripravované prepojovacie potrubie DN 300 medzi VDJ Mlynárce a VDJ Lupka a rozvodnú sieť obce.
8. Splašková kanalizácia v obci (gravitačná, tlaková, 4 čerpace stanice) a v okrskoch D a G.
9. Výtlačné a gravitačné potrubie splaškovej kanalizácie do kanalizačnej siete mesta Nitra.
10. Malá ČOV, resp. vodotesná žumpa v lokalite vodáckej základne Vrbina.
11. Tlaková splašková kanalizácia na ľavom brehu rieky Nitra, napojená na pripravovanú tlakovú kanalizáciu PP Nitra – Sever.
12. Zariadenia na odvedenie dažďových vôd (rigoly, záchytné jarky, terénne vlny, suché nádrže, čerpacia stanica).

G. Energetika a telekomunikácie

1. Nové transformačné stanice a elektroenergetické káble.
2. Rekonštrukcie transformačných staníc a obecnej distribučnej siete VN, NN a VO.
3. Nové regulačné stanice plynu, vysokotlakové prípojky, strednotlakové distribučné plynovody.
4. Rekonštrukcie regulačných staníc plynu a plynovodnej siete.
5. Rekonštrukcia zdrojov tepla a zariadení pre verejný rozvod tepla.
6. Rekonštrukcia a výstavba telekomunikačných káblových trás a zariadení.

*

P o z n á m k a :

Verejnoprospešné stavby všetkých uvedených kategórií budú upresnené a posudzované z právneho hľadiska na základe nadväznej podrobnej územnej a projektovej dokumentácie a pri stavebnom konaní.

* * *

Ostatné výstupy z Územného plánu obce Lužianky - neuvedené v týchto záväzných regulatívoch, treba pokladať za

s m e r n é .

PRÍLOHY :

S C H É M A / PRIESTOROVÁ ORGANIZÁCIA KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA

S C H É M A / VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

S C H É M A / VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A OPATRENIA
- Okruh urbanizmu a dopravy

S C H É M A / VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A OPATRENIA
- Okruh technického vybavenia

