



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE LUŽIANKY

ZMENY A DOPLNKY Č. 2

A / III.
VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

J Ú N
2012

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

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE L U Ž I A N K Y

ZMENY A DOPLNKY Č. 2

A / III. VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

Obstarávateľ dokumentácie

OBEC LUŽIANKY

951 41 Lužianky, Rastislavova 266

Štatutárny zástupca: Jozef Bojda, 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, st.
konateľ / riaditeľ spoločnosti
autorizovaný architekt SKA

Ing. arch. Eva Faragóová
konateľ spoločnosti
autorizovaný architekt SKA

Ing. arch. Michal Dovičovič
konateľ spoločnosti
autorizovaný architekt SKA

Jún
2012

ZHOTOVITEL'SKÝ SUBJEKT ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE LUŽIANKY – ZMENY A DOPLNKY Č. 2 :

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

Konateľ / riaditeľ spoločnosti :
Konatelia spoločnosti :

**Ing. arch. Michal Gaj st.
Ing. arch. Eva Faragóová
Ing. arch. Michal Dovičovič**

**RIEŠITEL'SKÝ KOLEKTÍV ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE LUŽIANKY – ZMENY A DOPLNKY Č. 2 :
/ VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY**

Ing. arch. Michal Dovičovič

/ Koordinácia a koncepcia optimalizácie
urbánnych procesov vo vzťahu
k územnému potenciálu, súborná
koncepcia možného rozvoja územia

/ Vyhodnotenie záberu
poľnohospodárskej pôdy

OBSAH

A / OBSAH TEXTOVEJ A TABUĽKOVEJ ČASTI:

A / III. VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

1. VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY	6
1.1. Použité podklady	6
1.2. Pôdne pomery a kvalita pôdy	6
1.3. Vyhodnotenie schválených stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde	7
1.4. Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov navrhovaných na poľnohospodárskej pôde	9
1.5. Alternatívne umiestnenie investície na poľnohospodárskej pôde – športovo-rekreačný areál a obytné zóny	10
1.6. Predmet stavebných a iných zámerov navrhovaných na poľnohospodárskej pôde	11
1.7. Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej i nepoľnohospodárskej pôdy	12
Tabuľka 1 : Vyhodnotenie schválených stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde	14
* Plánovací horizont – návrh (r. 2015 – 2020) ÚPN OBCE LUŽIANKY (05.2006)	
Tabuľka 2 : Vyhodnotenie schválených stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde - výhľad	15
* Prognózný horizont – výhľad (r. 2030 – 2040) ÚPN OBCE LUŽIANKY (05.2006)	
Tabuľka 3 : Vyhodnotenie schválených stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde	17
* Plánovací horizont – návrh (r. 2015 – 2020) ÚPN OBCE LUŽIANKY – ZMENY A DOPLNKY Č. 1 (12. 2009)	
Tabuľka 4 : Prehľad stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde	19
* Plánovací horizont – návrh (r. 2015 – 2020) ÚPN OBCE LUŽIANKY – ZMENY A DOPLNKY Č. 2 (2012)	
Tabuľka 5 : Prehľad stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde - výhľad	21
* Prognózný horizont – výhľad (r. 2030 – 2040) ÚPN OBCE LUŽIANKY – ZMENY A DOPLNKY Č. 2 (2012)	

2. DOKLADOVÁ ČASŤ

22

- 2.1. ÚPN obce Lužianky - udelenie súhlasu, ktorý nenahrádza odňatie poľnohospodárskej pôdy, podľa § 13 zákona NR SR č.220/2004 Z.z. (Krajský pozemkový úrad v Nitre, 11. 08. 2005)
- 2.2. ÚPN obce Lužianky - udelenie súhlasu, ktorý nenahrádza odňatie poľnohospodárskej pôdy – zmena 1/05, podľa § 13 zák. NR SR č.220/2004 Z.z. (Krajský pozemkový úrad v Nitre, 14. 12. 2005)
- 2.3. ÚPO - Lužianky - zmeny a doplnky č. 1/09 - udelenie súhlasu, ktorý nenahrádza odňatie poľnohospodárskej pôdy – s obmedzeniami na lokalite V.a, V.b (Krajský pozemkový úrad v Nitre, 21. 10. 2009)
- 2.4. ÚPN obce Lužianky – vyjadrenie k existencii hydromelioračných zariadení na území k.ú. Lužianky (Hydromeliorácie, š.p. Bratislava, 04. 10. 2005)
- 2.5. ÚPO - Lužianky - zmeny a doplnky č. 2/2011
- vypustenie lokalít č. 3R, 4R, 8.1R, 8.2R, 9R, 10R, 12R, 13R, 14R z ÚPO Lužianky
- udelenie súhlasu, ktorý nenahrádza odňatie poľnohospodárskej pôdy (Krajský pozemkový úrad v Nitre, 8. 8. 2011)

B / OBSAH GRAFICKEJ ČASTI :

B / I. Hlavná mapová interpretácia (Samostatná príloha)

Výkres č. 5 / VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY / M 1 : 5 000
(ÚPN obce Lužianky – zmeny a doplnky č. 2 – február 2012)

B / II. DOPLŇUJÚCE MAPOVÉ ZOBRAZENIA A SCHÉMY (Súčasť textovej časti)

Alternatívy umiestnenia investície na poľnohospodárskej pôde
– športovo-rekreačný areál a obytné zóny:

- | | |
|--|----------------|
| 1. alternatíva – Korytnické za hlohoveckou cestou | / M 1 : 10 000 |
| 2. alternatíva – Kapitulské / Pri tehelni | / M 1 : 10 000 |

1. VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

1.1. Použité podklady

- Zákon č. 220 / 2004 Z.z., o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy
- Vyhláška MPSR č. 508 / 2004 - § 5 (vykonávacía vyhláška k § 27 zákona č. 220 / 2004 Z.z.,)
- Spoločné metodické usmernenie pre orgány ochrany poľnohospodárskej pôdy a orgány územného plánovania, vydané MP SR a MVRR SR dňa 11. 08. 2004
- ROEP, Katastrálny úrad Nitra, 04/2003
- ÚPN obce Lužianky – vyjadrenie k existencii hydromelioračných zariadení na území k.ú. Lužianky, Hydromeliorácie, š.p. Bratislava, 04. 10. 2005
- Potvrdenie správnosti hraníc a kódov bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ), na parcelách dotknutých Zmenami a doplnkami č.1, Výskumný ústav pôdoznavectva a ochrany pôdy, Bratislava, 23.02.2009
- Hranice a kódy bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) na parcelách dotknutých Zmenami a doplnkami č.2, Ing. Raškovič, Ing. Hatala, Geocentrum s.r.o., Nitra, 10/2010
- Územný plán (ÚPN) obce Lužianky, *ARCH.EKO*, s.r.o., 05/2006
- Územný plán (ÚPN) obce Lužianky - Zmeny a doplnky č. 1, *ARCH.EKO*, s.r.o., 12/2009
- ÚPN obce Lužianky - udelenie súhlasu, ktorý nenahrádza odňatie poľnohospodárskej pôdy, podľa § 13 zákona NR SR č.220/2004 Z.z., Krajský pozemkový úrad v Nitre, 11. 08. 2005
- ÚPN obce Lužianky - udelenie súhlasu, ktorý nenahrádza odňatie poľnohospodárskej pôdy – zmena 1/05, podľa § 13 zák. NR SR č.220/2004 Z.z., Krajský pozemkový úrad v Nitre, 14. 12. 2005
- ÚPO – Lužianky – zmeny a doplnky č. 1/09 - udelenie súhlasu, ktorý nenahrádza odňatie poľnohospodárskej pôdy – s obmedzeniami na lokalite V.a, V.b Krajský pozemkový úrad v Nitre, 21. 10. 2009
- Uznesenia č.75/2010 a č. 76/2010 Obecného zastupiteľstva v Lužiankach, ktorými bol schválený investičný zámer športovo-rekreačného areálu a obytnej zóny (GC Nitra a.s.) a zadanie vypracovania doplnku k ÚPN obce Lužianky, zo dňa 30. 07. 2010
- Štúdia k investičnému zámeru Športovo – rekreačného areálu a obytnej zóny Lužianky - Kapitúlské / Pri tehelni, *ARCH.EKO*, s.r.o., 10/2010

1.2. Pôdne pomery a kvalita pôdy

Poľnohospodárska pôda určená pre záber (nepoľnohospodárske využívanie) sa nachádza v nive Nitry a na jej príľahlých svahoch pahorkatiny. V nive sú zastúpené pôdne typy fluvizeme, čiernice, na príľahlých svahoch pahorkatiny - hnedozeme.

Fluvizeme a čiernice vznikli akumuláciou zemného prehumózneného materiálu náplavami rieky Nitry, sú hlboké stredne ťažkej až ťažkej zrnitosti, čiernice až veľmi ťažkej zrnitosti. Fluvizeme sú mladšie pôdy s nižším obsahom humusu a bledšej farby ako je to u čiernic. Čiernice sú staršie pôdy, ktoré sa nachádzajú pri vonkajších okrajoch nivy, väčšinou už mimo záplavového územia V popisovanom území alúvia Nitry prevládajú fluvizeme.

Na miernych svahoch pahorkatiny sa nachádzajú hnedozeme. Hlavným pôdotvorným procesom je ilimerizácia, t.j. translokácia a akumulácia koloidných ílovitých častíc a rôzneho podielu organických látok v podmienkach priesakového typu vodného režimu. Tieto pôdy sú hlboké bez obsahu štrku a kameňa, zrnitostne stredne ťažké.

Z hľadiska hodnotenia typologicko produkčných kategórii prevládajú veľmi produkčné orné pôdy (O3). Vysoko produkčné orné pôdy (O2), stredne produkčné orné pôdy (O5), stredne produkčné polia a produkčné trávne porasty (OT1) sú málo zastúpené.

Prevaha úrodných pôd (hodnotené v reláciách celej SR) pôsobí limitujúco pre ich nepoľnohospodárske využívanie. V zábere pre nepoľnohospodárske využívanie sú zastúpené prevažne orné pôdy (OP) a záhrady (Z).

1.3. Vyhodnotenie schválených stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde

V súlade so stanoviskom Krajského pozemkového úradu v Nitre č. **2011/00077** zo dňa 28.3. 2011 a záverov z rokovania dňa 12.5.2011 na Obecnom úrade v Lužiankach sú vyhodnotené stavebné zámery a iné návrhy na poľnohospodárskej pôde (§5 vyhlášky 508/2004 Z.z.) so zreteľom na doteraz nepoužité plochy v rámci platnej územnoplánovacej dokumentácie, týkajúce sa lokalít určených na **bývanie, občiansku vybavenosť, šport, rekreáciu, komunikácie a zeleň.**

V rámci schválenej územnoplánovacej dokumentácie obce bol udelený súhlas na použitie nasledovných lokalít :

✓ ÚPN obce Lužianky (05.2006)

Lokalita č. **1 - 11** určené na bývanie sú do obdobia vyhodnotenia (05/2011) zastavané v rôznom percentuálnom rozsahu, ale dôvody ich úplného nezastavania sú rovnaké. Ide o **lokality v zastavanom území obce**, ktoré sú funkčne, priestorovo i majetkovo naviazané na súčasne zastavané plochy rodinných domov (záhrady rodinných domov). Ich použitie podlieha individuálnym investičným zámerom majiteľov, s rôznym časovým obdobím realizácie. Zastavanie lokalít č. **5** a č. **9** je navyše podmienené vysporiadaním vlastníckych vzťahov.

Lokalita č. **29** určená na bifunkciu (výroba, sklady + vybavenosť) je do obdobia vyhodnotenia (05/2011) nezastavaná.

(viď - Tabuľka 1)

Lokalita č. **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R** určené na bývanie, lokalita č. **5R** určená na cintorín, lokalita č. **8.1R** a **8.2R** určené na šport a rekreáciu, lokalita č. **6R, 7R, 9R, 10R, 12R** určené na komunikácie a zeleň, lokalita č. **13R, 14R** určené na občiansku vybavenosť sú do obdobia vyhodnotenia (05/2011) nezastavané, dôvody ich nezastavania sú rovnaké. Ide o **výhľadové lokality mimo zastavaného územia obce**, ktorých použitie je v zmysle súhlasu č. **2005/00196** podmienené vyčerpaním poľnohospodárskej pôdy na ostatných odsúhlasených lokalitách nachádzajúcich sa v zastavanom území, uvedených v tabuľke 1.

(viď - Tabuľka 2)

ÚPN obce Lužianky - Zmeny a doplnky č.2 navrhuje využitie nasledujúcich schválených lokalít (súhlas č. **2005/00196**, z 11.8.2005):

Lokalita	Funkčné využitie	Výmera lokality
29	bifunkcia (výroba, sklady + vybavenosť)	11,30 ha
2R	bývanie	4,50 ha
5R	cintorín	2,50 ha
6R	komunikácia	1,20 ha
7R	komunikácia a zeleň	2,05 ha

ÚPN obce Lužianky - Zmeny a doplnky č.2 **navrhuje na zrušenie** nasledujúce **schválené výhľadové lokality** vo východnej časti k.ú. obce (súhlas č. **2005/00196**, z 11.8.2005):

Lokalita	Funkčné využitie	Výmera lokality
3R	bývanie	6,50 ha
4R	bývanie	29,00 ha
8.1R	šport, rekreácia	7,70 ha
8.2R	šport, rekreácia	4,50 ha
9R	komunikácia a zeleň	1,60 ha
10R	komunikácia a zeleň	14,05 ha
12R	verejná zeleň, park	15,10 ha
13R	občianska vybavenosť	1,95 ha
14R	občianska vybavenosť	3,95 ha
Spolu:		84,35 ha
- časť lokality č. VI. priemyselný park		- 20,61 ha
Celková výmera:		63,74 ha

✓ ÚPN obce Lužianky - Zmeny a doplnky č. 1 (12.2009)

Lokality č. **I.a – II.d** určené na bývanie sú do obdobia vyhodnotenia (05/2011) nezastavané, dôvody ich nezastavania sú rovnaké. Ide o **lokality v zastavanom území obce** (záhrady rodinných domov), ktoré sú funkčne, priestorovo i majetkovo naviazané na súčasné zastavané plochy a schválené rozvojové plochy rodinných domov. Ich použitie podlieha individuálnym investičným zámerom majiteľov, s rôznym časovým obdobím realizácie. V lokalitách je problematická koordinácia vytvárania funkčných celkov.

Lokalita č. **IV.** určená na zberný dvor a kompostovisko je do obdobia vyhodnotenia (05/2011) nezastavaná. **Lokalita v zastavanom území obce** je provizórne využívaná pre schválené funkčné využitie.

Dôvodom ich zatiaľ nulového percentuálneho rozsahu zastavania je aj fakt, že boli schválené v decembri **2009**, v rámci ÚPN obce Lužianky - Zmeny a doplnky č. 1.

Lokality č. **V.a, V.b** určené na bývanie sú do obdobia vyhodnotenia (05/2011) nezastavané, dôvody ich nezastavania sú rovnaké. Ide o **lokality mimo zastavaného územia obce**, ktoré boli pripravované pre realizáciu komplexného investičného zámeru s ponukou pre obyvateľov bez vlastníctva pozemkov určených na bývanie, so základnou občianskou a športovou vybavenosťou.

Dôvodom nezastavania lokalít je aj súhlas č. **2009/00247** s obmedzeniami na lokalite č. **V.a, V.b**. Použitie lokality pre potreby bývania je podmienené vyčerpaním

poľnohospodárskej pôdy na odsúhlasených lokalitách č. I.a až II.d určených na bývanie, nachádzajúcich sa v zastavanom území.

(viď - Tabuľka 3)

ÚPN obce Lužianky - Zmeny a doplnky č.2 navrhuje využitie nasledujúcich schválených lokalít (súhlas č. **2009/00247**, z 21.10.2009):

Lokalita	Funkčné využitie	Výmera lokality
IV.	zberný dvor a kompostovisko	0,50 ha
V.a	bývanie	6,17 ha
V.b	bývanie	3,33 ha

1.4. Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov navrhovaných na poľnohospodárskej pôde

Návrh ÚPN obce Lužianky - Zmeny a doplnky č.2 je spracovaný na základe Uznesenia č.75/2010 a č. 76/2010 Obecného zastupiteľstva v Lužiankach zo dňa 30. 07. 2010, ktorými bol schválený investičný zámer športovo-rekreačného areálu a obytnej zóny (GC Nitra a.s.) a zadanie vypracovania doplnku k ÚPN obce Lužianky.

Obstaranie a vypracovanie ÚPN obce Lužianky - Zmeny a doplnky č.2 je iniciované aktuálnym investičným zámerom investora (GC Nitra a.s.) a vlastníka pozemkov (Rímskokatolícka cirkev, Biskupstvo Nitra).

Dôvodom pre obstaranie a vypracovanie Zmien a doplnkov č. 2 je potreba územnej prípravy nových rozvojových plôch, reagujúca na aktuálne územno-rozvojové požiadavky, ktoré vyvolávajú potrebu korigovania pôvodnej koncepcie územného rozvoja schválenej v ÚPN obce Lužianky z r. 2006 a ÚPN obce Lužianky - Zmeny a doplnky č. 1 z r. 2009 (ARCH.EKO, s.r.o.).

Návrh Zmien a doplnkov č.2 predpokladá územný rozvoj na disponibilných plochách súčasného zastavaného územia obce vymedzeného k 1. 1. 1990 (rozvoj bývania a rozvoj zelene s doplnkovou funkciou rekreačnej vybavenosti) v lokalitách Kajsja a Korytník a na vymedzených plochách vo väzbe na zastavané územie, resp. schválené rozvojové plochy (rozvoj bývania, športu, rekreácie a cestovného ruchu – golfový areál) v lokalitách Kapitúlské a Pri tehelni.

Rozvojom areálu golfu (realizácia zatravnovaných plôch golfových ihrísk, malých vodných nádrží a výsadba nelesnej drevinovej vegetácie) na prevažnej časti územia sa predpokladá významný prínos k navrhovanej ekostabilizácii územia (úvaliny, svahové doliny, svahy nad 7°), vrátane povodia vodnej nádrže Korytník, ako aj prínos k riešeniu problematiky ochrany zastavaného územia pred zrážkovými vodami z extravilánu.

Predpokladaný rozvoj v uvedených lokalitách si vyžaduje presunutie pôvodne schválených rozvojových plôch pre zberný dvor na separovaný zber komunálneho odpadu a kompostovisko Korytník (pôvodná lokalita záberu – IV.) a výhľadovej

rozvojovej plochy pre cintorín Kapitulské (pôvodná lokalita záberu – 5.R) do nových polôh v lokalitách Pasienky a Dolné kopanice.

Súčasťou návrhu Zmien a doplnkov č.2 je aj zmena trasy navrhovaného úseku rýchlostnej komunikácie R8 s pripojením do mimoúrovňovej križovatky „Lehota“ (nový aktuálny stav) a z nej vyplývajúci návrh úpravy vymedzenia schválených lokalít č. **16.1R**, **16.2R**, určených na komunikáciu a križovatku, ako aj lokality č. **30** určenej na bifunkciu - rozvojové plochy Priemyselnej zóny – Západ (viď grafická časť - výkresy č. 2, 5 – na juhozápadnom okraji k.ú. obce).

Podkladom pre zmenu trasy bola Správa o hodnotení vplyvov na životné prostredie – Rýchlostná cesta R8 Nitra – križovatka R2 (Dopravoprojekt, a.s. Bratislava, máj 2010) a záverečné stanovisko k uvedenej správe o hodnotení vydané MŽP SR (číslo 1439/2010-3.4/ml), zo dňa 24.1.2011.

1.5. Alternatívne umiestnenie investície na poľnohospodárskej pôde – športovo-rekreačný areál a obytné zóny

V súlade s § 12, ods. 2, písm. b) zákona č. 220/2004 Z.z., bolo v etape prípravy Zmien a doplnkov č.2 ÚPN obce Lužianky posudzované alternatívne umiestnenie investície na poľnohospodárskej pôde za hranicou zastavaného územia obce, so zreteľom na ochranu najkvalitnejších poľnohospodárskych pôd (prvá až štvrtá skupina) BPEJ).

Okrem požiadavky na ochranu najkvalitnejších poľnohospodárskych pôd boli posudzované aj nasledovné požiadavky:

- existencia hydromelioračných zariadení
- vzťahy k zastavanému územia obce k 1.1.1990
- prínos k riešeniu ochrany zastavaného územia pred zrážkovými vodami z extravilánu.
- majetkové vzťahy
- efektívnosť investície - územná celistvosť, prevádzkové vzťahy, vzťahy na existujúce dopravné a technické vybavenie územia

Posudzované boli dve alternatívy umiestnenia investície (hodnotenie +/-):

- viď grafické prílohy.

1. alternatíva – Korytnické za hlohoveckou cestou

- + bez vybudovaných hydromelioračných zariadení
- percentuálny pomer plôch poľnohospodárskych pôd – pomer medzi skupinami BPEJ 3 a 6 = cca **95 : 5**
- vzťahy k zastavanému územia obce k 1.1.1990, bez väzby na zastavané územia
- prínos k riešeniu ochrany zastavaného územia pred zrážkovými vodami z extravilánu.
- + majetkové vzťahy
- +/- efektívnosť investície - územná celistvosť
- efektívnosť investície - limitované väzby na existujúce dopravné a technické vybavenie územia

2. alternatíva – Kapitulské / Pri tehelni

- vybudované hydromelioračné zariadenia – nefunkčné !
- + percentuálny pomer plôch poľnohospodárskych pôd – pomer medzi skupinami BPEJ 3 a 6 = cca **30 : 70**
- + vzťahy k zastavanému územiu obce k 1.1.1990, priama väzba na zastavané územie, časť plôch v zastavanom území
- + prínos k riešeniu ochrany zastavaného územia pred zrážkovými vodami z extravilánu.
- + majetkové vzťahy
- + efektívnosť investície - územná celistvosť, optimálne prevádzkové vzťahy
- + efektívnosť investície - priame väzby na existujúce dopravné a technické vybavenie územia

Z komplexného posúdenia dvoch alternatív umiestnenia investície vychádza výhodnejšia **2. alternatíva**, u ktorej je okrem iných čiastkových hodnotení výhodnejší aj výrazný rozdiel pomeru záberu medzi skupinami BPEJ 3 a 6, čo prispieva k ochrane najkvalitnejších poľnohospodárskych pôd.

1.6. Predmet stavebných a iných zámerov navrhovaných na poľnohospodárskej pôde

Predmetom vyhodnotenia záberu poľnohospodárskej pôdy sú lokality, ktoré sú v textovej a grafickej časti ÚPN obce Lužianky - Zmeny a doplnky č.2 označené novými číslami lokalít navrhovaného záberu poľnohospodárskej pôdy:

a/ v zastavanom území obce k 1.1. 1990:

- **lokalita č. VII.** (časť **VII.e**) – zeleň, doplnková funkcia - rekreačná vybavenosť
- **lokalita č. VIII.** – bývanie (rodinné domy)
- **lokalita č. X.** – bývanie (rodinné domy)

b/ mimo zastavaného územia obce k 1.1. 1990:

- **lokalita č. VII.** (časť **VII.a**) – rekreačné bývanie + bývanie, doplnková funkcia - rekreačná vybavenosť
- **lokalita č. VII.** (časť **VII.b**) – rekreačné bývanie + bývanie, doplnková funkcia - rekreačná vybavenosť
- **lokalita č. VII.** (časť **VII.c**) – rekreačná vybavenosť, doplnková funkcia – rekreačné bývanie
- **lokalita č. VII.** (časť **VII.d**) – golfové ihriská
- **lokalita č. VIII.** – bývanie (rodinné domy)
- **lokalita č. IX.** – zberný dvor na separovaný zber komunálneho odpadu a kompostovisko
- **lokalita č. I.R** – cintorín + zeleň (výhľad)

Plochy sú vymedzené fialovou obrysovou čiarou, s vyznačením druhov pozemkov podľa registra C KN, skupiny kvality poľnohospodárskej pôdy a aktuálneho 7 miestneho kódu BPEJ (október 2010).

1.7. Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej i nepoľnohospodárskej pôdy

Charakteristika lokalít :

* Plánovací horizont

Lokalita č. VII.a

Plocha určená na **rekreačné bývanie, bývanie a rekreačnú vybavenosť** mimo zastavaného územia k 1.1.1990. Celková výmera **3,83** ha. Druh pozemku: orná pôda – 3,83 ha.

Skupina kvality poľnohospodárskej pôdy – 3,6, BPEJ – 0144002, 0147202.

V rámci lokality sú vybudované hydromelioračné zariadenia (závlahy), ktoré sú nefunkčné.

Lokalita č. VII.b

Plocha určená na **rekreačné bývanie, bývanie a rekreačnú vybavenosť** mimo zastavaného územia k 1.1.1990. Celková výmera **6,04** ha. Druh pozemku: orná pôda – 5,96 ha, zastavaná plocha (cesta) – 0,08 ha.

Skupina kvality poľnohospodárskej pôdy – 3,6, BPEJ – 0144002, 0147202, 0147402.

V rámci lokality sú vybudované hydromelioračné zariadenia (závlahy), ktoré sú nefunkčné.

Lokalita č. VII.c

Plocha určená na **rekreačnú vybavenosť a rekreačné bývanie** mimo zastavaného územia k 1.1.1990. Celková výmera **7,46** ha. Druh pozemku: orná pôda – 7,27 ha, zastavaná plocha (cesta) – 0,19 ha.

Skupina kvality poľnohospodárskej pôdy – 3,6, BPEJ – 0144002, 0147202.

V rámci lokality sú vybudované hydromelioračné zariadenia (závlahy), ktoré sú nefunkčné.

Lokalita č. VII.d

Plocha určená na **golfové ihriská** mimo zastavaného územia k 1.1.1990. Celková výmera **96,11** ha (z toho: východ – 52,77 ha, západ – 43,34 ha). Druh pozemku: orná pôda – 93,88 ha (z toho: východ – 51,37 ha, západ – 42,51 ha), zastavaná plocha (cesta) – 2,23 ha (z toho: východ – 1,40 ha, západ – 0,83 ha).

Skupina kvality poľnohospodárskej pôdy – 3,6, BPEJ – 0144002, 0147202, 0147402.

V rámci lokality sú vybudované hydromelioračné zariadenia (závlahy), ktoré sú nefunkčné.

Lokalita č. VII.e

Plocha určená na **zeleň a rekreačnú vybavenosť** v zastavanom území k 1.1.1990. Celková výmera **3,10** ha. Druh pozemku: orná pôda – 2,34 ha, zastavaná plocha – 0,76 ha.

V rámci lokality nie sú vybudované hydromelioračné zariadenia.

Lokalita č. VIII.

Plocha určená na **bývanie** (rodinné domy) mimo zastavaného územia a čiastočne (0,05 ha) v zastavanom území k 1.1.1990. Celková výmera **27,13** ha. Druh pozemku: orná pôda – 26,83 ha, zastavaná plocha (cesta) – 0,30 ha.

Skupina kvality poľnohospodárskej pôdy – 3,6, BPEJ – 0144002, 0147202.

V rámci lokality sú vybudované hydromelioračné zariadenia (závlahy), ktoré sú nefunkčné.

Poznámka:

- Investičný zámer na realizáciu športovo-rekreačného areálu a obytných zón v lokalitách „Kapitulské“ a „Pri tehelni“ (navrhované lokality záberu VII.a, b, c, d, e, VIII.) si vyžiada vybudovanie vodojemu v k.ú. Zbehy o predpokladanej ploche 32 x 23,5 m = 0,0752 ha.

Lokalita č. IX.

Plocha určená pre **zberný dvor** na separovaný zber komunálneho odpadu a **kompostovisko**, mimo zastavaného územia k 1.1.1990. Celková výmera **0,50** ha. Druh pozemku: orná pôda.

Skupina kvality poľnohospodárskej pôdy – 2, BPEJ – 0102002.

V rámci lokality nie sú vybudované hydromelioračné zariadenia.

Lokalita č. X.

Plocha určená na **bývanie** (rodinné domy) v zastavanom území k 1.1.1990. Celková výmera **0,27** ha. Druh pozemku: orná pôda – 0,14 ha, záhrada – 0,13 ha.

V rámci lokality nie sú vybudované hydromelioračné zariadenia.

(viď - Tabuľka 4)

* Prognóznny horizont - výhľad

Lokalita č. I.R

Plocha určená na **cintorín** a **zeleň** mimo zastavaného územia k 1.1.1990. Celková výmera **4,59** ha. Druh pozemku: orná pôda – 4,59 ha.

Skupina kvality poľnohospodárskej pôdy – 3,6, BPEJ – 0144002, 0147202.

V rámci lokality sú vybudované hydromelioračné zariadenia (závlahy), ktoré sú nefunkčné.

(viď - Tabuľka 5)

Tabuľka 1: VYHODNOTENIE SCHVÁLENÝCH STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE
(v zastavanom území a mimo zastavaného územia k 1. 1. 1990)

Žiadateľ (obstarávateľ ÚPD): OBEC LUŽIANKY
Spracovateľ: ARCH.EKO, s.r.o., Banská Bystrica
Kraj: NITRIANSKY
Obvod: NITRA
Dátum: 05 / 2011

* Plánovací horizont – návrh (r. 2015 – 2020)

ÚPN OBCE LUŽIANKY (05.2006)

Lokalita číslo	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Celková výmera ha			Udelený súhlas č. 2005/00196 zo dňa 11.08.2005 č. 2005/00337 zo dňa 14.12.2005			Percentuálny rozsah zastavania cca	Dôvody nezastavania lokalít určených na bývanie
			v zastav. území obce k 1.1.1990	z toho		celkom v ha	z toho			
				mimo zastav. územia obce k 1.1.1990	nepoľ. pôda mimo zastav. územia obce k 1.1.1990		skupina BPEJ	výmera v ha		
1	bývanie	0,66	0,58	-	-	0,58	-	-	98 %	Lokalita v zastavanom území obce (záhrady rod. domov), ktoré sú funkčne, priestorovo i majetkovo naviazané na súčasné zastavané plochy rodinných domov. Ich použitie podlieha individuálnym investičným zámerom majiteľov, s rôznym časovým obdobím realizácie. Zastavanie lokalít č. 5 a č. 9 je navyše podmienené vysporiadaním vlastníckych vzťahov.
2	bývanie	1,92	1,89	-	-	1,89	-	-	90 %	
3	bývanie	2,92	2,52	-	-	2,52	-	-	85 %	
4	bývanie	3,50	3,50	-	-	3,50	-	-	85 %	
5	bývanie	12,03	11,93	-	-	11,93	-	-	0 %	
6	bývanie	0,36	0,36	-	-	0,36	-	-	95 %	
7	bývanie	0,90	0,90	-	-	0,90	-	-	98 %	
8	bývanie	2,07	1,90	-	-	1,90	-	-	95 %	
9	bývanie	4,40	4,35	-	-	4,35	-	-	5 %	
10	bývanie	1,00	0,93	-	-	0,93	-	-	99 %	
11	bývanie	1,42	1,40	-	-	1,40	-	-	80 %	
29	bifunkcia	11,30	-	11,30	-	11,30	6	11,30	0 %	

**Tabuľka 2: VYHODNOTENIE SCHVÁLENÝCH STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POL'NOHOSPODÁRSKEJ PÔDE
V Ý H Ľ A D**

(v zastavanom území a mimo zastavaného územia k 1. 1. 1990)

Žiadateľ (obstarávateľ ÚPD): OBEC LUŽIANKY
Spracovateľ: ARCH.EKO, s.r.o., Banská Bystrica
Kraj: NITRIANSKY
Obvod: NITRA
Dátum: 05 / 2011

* Prognózný horizont – výhľad (r. 2030 – 2040)

ÚPN OBCE LUŽIANKY (05.2006)

Lokalita číslo	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Celková výmera ha			Udelený súhlas č. 2005/00196 zo dňa 11.08.2005			Percentuálny rozsah zastavania cca	Dôvody nezastavania lokalít určených na bývanie
			v zastav. území obce k 1.1.1990	z toho		celkom v ha	z toho			
				mimo zastav. územia obce k 1.1.1990	nepoľ. pôda mimo zastav. územia obce k 1.1.1990		skupina BPEJ	výmera v ha		
1R	bývanie	6,20	-	6,20	-	6,20	3	6,20	0 %	Výhľadové lokality mimo zastavaného územia obce, ktorých použitie je v zmysle súhlasu č. 2005/00196 podmienené vyčerpaním poľnohospodárskej pôdy na ostatných odsúhlasených lokalitách nachádzajúcich sa v zastavanom území, uvedených v tabuľke 1.
2R	bývanie	4,50	-	4,50	-	4,50	3	4,50	0 %	
3R	bývanie	6,50	-	6,50	-	6,50	3	6,50	0 %	
4R	bývanie	29,00	-	29,00	-	29,00	2 3 6	0,45 22,30 6,25	0 %	
5R	cintorín	2,50	-	2,50	-	2,50	3	0,80 1,70	0 %	
6R	komunikácia	1,20	0,10	1,10	-	1,10	2 3	0,40 0,70	0 %	
7R	komunikácia a zeleň	2,05	0,05	2,00	-	2,00	2 3	0,50 1,50	0 %	
8.1R	šport, rekreácia	7,70	-	7,70	-	7,70	3	7,70	0 %	

8.2R	šport, rekreácia	4,50	-	4,50	-	4,50	2 6	3,10 1,40	0 %	Výhľadové lokality mimo zastavaného územia obce, ktorých použitie je v zmysle súhlasu č. 2005/00196 podmienené vyčerpaním poľnohospodárskej pôdy na ostatných odsúhlasených lokalitách nachádzajúcich sa v zastavanom území, uvedených v tabuľke 1.
9R	komunikácia a zeleň	1,60	-	1,60	-	1,60	2	1,60	0 %	
10R	komunikácia a zeleň	14,05	-	13,95	0,10	13,95	2 3 6	2,95 6,00 5,00	0 %	
12R	verejná zeleň - park	15,10	-	15,10	-	15,10	2 3 6	6,10 5,90 3,10	0 %	
13R	občianska vybavenosť	1,95	-	1,95	-	1,95	2 6	0,60 1,35	0 %	
14R	občianska vybavenosť	3,95	-	3,95	-	3,95	2 3	2,05 1,90	0 %	

Poznámka:

- Lokalita 2R a časť 7R – zmena horizontu rozvoja (plánovací horizont - návrh) = lokalita č. **V.a** - bývanie / Kapitúlské I. (ÚPN obce Lužianky - Zmeny a doplnky č.1)
- Výmera lokalít: 4R, 10R, 12R a 14R - znížená o 20,61 ha v prospech lokality č. **VI.** priemyselný park (ÚPN obce Lužianky - Zmeny a doplnky č.1)

- Investičný zámer na realizáciu športovo-rekreačného areálu a obytných zón v lokalitách „Kapitúlské“ a „Pri tehelni“ predpokladá použitie schválených lokalít č.: **29, 2R, 5R, 6R, 7R** a ich zakomponovanie do navrhovaného športovo-rekreačného a obytného komplexu.

- ÚPN obce Lužianky - Zmeny a doplnky č.2 **navrhuje na zrušenie schválené výhľadové lokality** vo východnej časti k.ú. obce (súhlas č. **2005/0019**, z 11.8.2005) : **3R, 4R, 8.1R, 8.2R, 9R, 10R, 12R, 13R, 14R** o celkovej výmere **63,74 ha.** (84,35 ha – 20,61 ha (časť lokality č. VI.) = 63,74 ha)

Tabuľka 3: VYHODNOTENIE SCHVÁLENÝCH STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE
(v zastavanom území a mimo zastavaného územia k 1. 1. 1990)

Žiadateľ (obstarávateľ ÚPD): OBEC LUŽIANKY
Spracovateľ: ARCH.EKO, s.r.o., Banská Bystrica
Kraj: NITRIANSKY
Obvod: NITRA
Dátum: 05 / 2011

* Plánovací horizont – návrh (r. 2015 – 2020)

ÚPN OBCE LUŽIANKY – ZMENY A DOPLNKY Č. 1 (12. 2009)

Lokalita číslo	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Celková výmera ha			Udelený súhlas č. 2009/00247 zo dňa 21.10.2009			Percentuálny rozsah zastavania cca	Dôvody nezastavania lokalít určených na bývanie
			v zastav. území obce k 1.1.1990	z toho		celkom v ha	z toho			
				mimo zastav. územia obce k 1.1.1990	nepoľ. pôda mimo zastav. územia obce k 1.1.1990		skupina BPEJ	výmera v ha		
I.a	bývanie	2,90	2,67	-	-	2,67	3	2,67	0 %	Lokalita v zastavanom území obce (záhrady rod. domov), ktoré sú funkčne, priestorovo i majetkovo naviazané na súčasné zastavané plochy rodinných domov. Ich použitie podlieha individuálnym investičným zámerom majiteľov, s rôznym časovým obdobím realizácie - problematická koordinácia vytvárania funkčných celkov. Dôvodom nezastavania lokalít je aj ich schválenie v decembri 2009.
I.b	bývanie	1,88	1,88	-	-	1,88	3	1,88	0 %	
I.c	bývanie	1,45	1,45	-	-	1,45	2	1,45	0 %	
II.a	bývanie	1,26	1,16	-	-	1,16	2	1,16	0 %	
II.b	bývanie	1,68	1,68	-	-	1,68	6	1,68	0 %	
II.c	bývanie	2,91	2,91	-	-	2,91	3	2,91	0 %	
II.d	bývanie	1,08	1,08	-	-	1,08	3	1,08	0 %	

V.a	bývanie	6,17	-	6,17	-	6,17	3	6,17	0 %	Lokality mimo zastavaného územia obce, ktoré boli pripravované pre realizáciu komplexného investičného zámeru s ponukou pre obyvateľov bez vlastníctva pozemkov určených na bývanie, so základnou občianskou a športovou vybavenosťou. Dôvodom nezastavania lokalít je aj súhlas č. 2009/00247 s obmedzeniami na lokalite č. V.a, V.b . Použitie lokality pre potreby bývania je podmienené vyčerpaním poľnohospodárskej pôdy na odsúhlasených lokalitách č. I.a až II.d určených na bývanie, nachádzajúcich sa v zastavanom území.
V.b	bývanie	3,33	-	3,33	-	3,33	3	3,33	0 %	
IV.	zberný dvor a kompostovisko	0,50	0,50	-	-	0,50	3 6	0,15 0,35	0 %	Lokalita provízorne využívaná pre schválené funkčné využitie

Poznámka:

- Investičný zámer na realizáciu obytných zón v lokalitách „Kapitulské“ a „Pri tehelni“ predpokladá použitie schválených lokalít č. **IV., V.a, V.b** a ich zakomponovanie do navrhovaného športovo-rekreačného a obytného komplexu.

Tabuľka 4. : PREHĽAD STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE
(v zastavanom území a mimo zastavaného územia k 1. 1. 1990)

Žiadateľ (obstarávateľ ÚPD): OBEC LUŽIANKY
Spracovateľ: ARCH.EKO, s.r.o., Banská Bystrica
Kraj: NITRIANSKY
Obvod: NITRA
Dátum: 05 / 2011

* Plánovací horizont – návrh (r. 2015 – 2020)

ÚPN OBCE LUŽIANKY – ZMENY A DOPLNKY Č. 2 (2012)

Lokalita číslo	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenia (závlaha, odvodnenie)	Časová etapa realizácie	Iná informácia
				celkom v ha	z toho					
					skupina / BPEJ	výmera v ha				
VII.a	Lužianky	rekreačné bývanie, bývanie, rekreač. vybavenosť	3,83	3,83	3 / 0144002 6 / 0147202	3,15 0,68		závlaha	2015 - 20	mimo z.ú.
VII.b	Lužianky	rekreačné bývanie, bývanie, rekreač. vybavenosť	6,04	5,96	3 / 0144002 6 / 0147202 6 / 0147402	3,71 2,21 0,04		závlaha	2015 - 20	mimo z.ú.
VII.c	Lužianky	rekreač. vybavenosť rekreačné bývanie	7,46	7,27	3 / 0144002 6 / 0147202	5,58 1,69		závlaha	2015 - 20	mimo z.ú.
VII.d (východ)	Lužianky	golfové ihriská	52,77	51,37	3 / 0144002 6 / 0147202	6,66 44,71		závlaha	2015 - 20	mimo z.ú.
VII.d (západ)	Lužianky	golfové ihriská	43,34	42,51	6 / 0147202 6 / 0147402	37,33 5,18		závlaha	2015 - 20	mimo z.ú.
VII.e	Lužianky	zeleň, rekreač. vybavenosť	3,10	* 2,34	-	2,34		-	2015 - 20	v z.ú.
VIII.	Lužianky	bývanie	27,13	* 0,05 26,78	3 / 0144002 6 / 0147202	21,73 5,10		závlaha	2015 - 20	v z.ú. mimo z.ú.
IX.	Lužianky	zberný dvor a kompostovisko	0,50	0,50	2 / 0102002	0,50		-	2015 - 20	mimo z.ú.
X.	Lužianky	bývanie	0,27	* 0,27	-	0,27		-	2015 - 20	v z.ú.

V zastavanom území obce k 1. 1. 1990	Lužianky		* 3,42	* 2,66		* 2,66			2015 - 20	v z.ú.
Mimo zastav. územia obce k 1. 1. 1990	Lužianky		141,02	138,22		138,22			2015 - 20	mimo z.ú.
S P O L U	Lužianky		144,44	140,88		140,88			2015 - 20	v z.ú. + mimo z.ú.

Tabuľka 2. / pokračovanie

Vysvetlivka :

* = výmera v zastavanom území obce k 1.1.1990

Poznámka:

- Investičný zámer na realizáciu športovo-rekreačného areálu a obytných zón v lokalitách „Kapitulské“ a „Pri tehelni“ (navrhované lokality záberu VII.a, b, c, d, e, VIII.) si vyžiada vybudovanie vodojemu v k.ú. Zbehy o predpokladanej ploche 32 x 23,5 m = 0,0752 ha.

Tabuľka 5. : PREHĽAD STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE
V Ý H Ľ A D
 (mimo zastavaného územia k 1. 1. 1990)

Žiadateľ (obstarávateľ ÚPD): OBEC LUŽIANKY
 Spracovateľ: ARCH.EKO, s.r.o., Banská Bystrica
 Kraj: NITRIANSKY
 Obvod: NITRA
 Dátum: 05 / 2011

* Prognózný horizont – výhľad (r. 2030 – 2040) **ÚPN OBCE LUŽIANKY – ZMENY A DOPLNKY Č. 2 (2012)**

Lokalita číslo	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenia (závlaha, odvodnenie)	Časová etapa realizácie	Iná informácia
				celkom v ha	z toho					
					skupina / BPEJ	výmera v ha				
I.R	Lužianky	cintorín + zeleň	4,59	4,59	3 / 0144002 6 / 0147202	1,69 2,90		závlaha	2030 - 40	mimo z.ú.
V zastavanom území obce k 1. 1. 1990	Lužianky		0,0	0,0		0,0				v z.ú.
Mimo zastav. územia obce k 1. 1. 1990	Lužianky		4,59	4,59		4,59			2030 - 40	mimo z.ú.
S P O L U	Lužianky		4,59	4,59		4,59			2030 - 40	mimo z.ú.

2. DOKLADOVÁ ČASŤ

- 2.1. ÚPN obce Lužianky - udelenie súhlasu, ktorý nenahrádza odňatie poľnohospodárskej pôdy, podľa § 13 zákona NR SR č.220/2004 Z.z. (Krajský pozemkový úrad v Nitre, 11. 08. 2005)
- 2.2. ÚPN obce Lužianky - udelenie súhlasu, ktorý nenahrádza odňatie poľnohospodárskej pôdy – zmena 1/05, podľa § 13 zák. NR SR č.220/2004 Z.z. (Krajský pozemkový úrad v Nitre, 14. 12. 2005)
- 2.3. ÚPO - Lužianky - zmeny a doplnky č. 1/09 - udelenie súhlasu, ktorý nenahrádza odňatie poľnohospodárskej pôdy – s obmedzeniami na lokalite V.a, V.b (Krajský pozemkový úrad v Nitre, 21. 10. 2009)
- 2.4. ÚPN obce Lužianky – vyjadrenie k existencii hydromelioračných zariadení na území k.ú. Lužianky (Hydromeliorácie, š.p. Bratislava, 04. 10. 2005)
- 2.5. ÚPO - Lužianky - zmeny a doplnky č. 2/2011
- vypustenie lokalít č. 3R, 4R, 8.1R, 8.2R, 9R, 10R, 12R, 13R, 14R z ÚPO Lužianky
- udelenie súhlasu, ktorý nenahrádza odňatie poľnohospodárskej pôdy (Krajský pozemkový úrad v Nitre, 8. 8. 2011)