



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
LUŽIANKY
ZMENY A DOPLNKY Č. 5

NÁVRH

A/III.
VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA
POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

V ROZSAHU
ZMIEN A DOPLNKOV Č. 5

MAREC
2024

ARCH.EKO BB, S.R.O.
KUZMÁNYHO 2, 974 01 BANSKÁ BYSTRICA
TEL.: +421 905 521 210
e-mail: arch.eko@archeko.sk

ZHOTOVITEĽ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE LUŽIANKY – ZMENY A DOPLNKY Č. 5 :

ARCH.EKO BB, s.r.o.

Kuzmányho 2, 974 01 Banská Bystrica

Konatelia spoločnosti:

Ing. arch. Michal D o v i č o v i č

Ing. arch. Eva F a r a g ó o v á

VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

Ing. arch. Michal Dovičovič

Koordinácia diela,
návrh zmien koncepcie rozvoja územia,
vyhodnotenie perspektívneho použitia
poľnohospodárskej pôdy
na nepoľnohospodárske účely

OBSAH:**A / OBSAH TEXTOVEJ A TABULKOVEJ ČASTI:****A / III. VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY**

1. VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY	4
1.1. Použité podklady	4
1.2. Pôdne pomery a kvalita pôdy	4
1.3. Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov navrhovaných na poľnohospodárskej pôde	4
1.4. Predmet stavebných a iných zámerov navrhovaných na poľnohospodárskej pôde	5
1.5. Charakteristika lokalít	5

**Tabuľka 1. – ZaD č. 5 / Prehľad stavebných a iných zámerov
na poľnohospodárskej pôde**

* Návrh (r. 205 - 2040)

1.6. Zrušenie lokality č. 28 a zníženie výmery lokality č. 30.2	7
1.7. Vyhodnotenie schválených lokalít v rámci doteraz platnej ÚPD obce	8

B / OBSAH GRAFICKEJ ČASTI:

B / I. HLAVNÁ MAPOVÁ INTERPRETÁCIA
(Samostatná príloha)

Výkres č. 5 / VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY / M 1 : 5 000

1. VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

1.1. Použité podklady

- Zákon č. 220 / 2004 Z.z., o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MP SR č. 508 / 2004 Z.z., ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220 / 2004 Z.z.
- Spoločné metodické usmernenie pre orgány ochrany poľnohospodárskej pôdy a orgány územného plánovania, vydané MP SR a MVR SR dňa 11. 08. 2004
- Nariadenie vlády SR č. 58/2013 o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy
- Katastrálna mapa (register C / E - KN / 2020) a aktualizácia 01/2024
- Overenie hraníc a kódov BPEJ, 02/2024
- Vyjadrenie k existencii hydromelioračných zariadení na území k. ú. Lužianky, Hydromeliorácie, š. p., Bratislava, list č. 4100-3/100/2005 zo dňa 04. 10. 2005
- Územný plán obce Lužianky, ARCH.EKO, s.r.o., 05/2006
- Územný plán obce Lužianky - Zmeny a doplnky č. 1, ARCH.EKO, s.r.o., 12/2009
- Územný plán obce Lužianky - Zmeny a doplnky č. 2, ARCH.EKO, s.r.o., 06/2012
- Územný plán obce Lužianky - Zmeny a doplnky č. 3, ARCH.EKO, s.r.o., 09/2015
- Územný plán obce Lužianky - Zmeny a doplnky č. 4, ARCH.EKO, s.r.o., 03/2017
- ÚPN obce Lužianky - udelenie súhlasu, ktorý nenahrádza odňatie poľnohospodárskej pôdy, Krajský pozemkový úrad v Nitre, 11. 08. 2005 (č. 2005/00196)
- ÚPN obce Lužianky - udelenie súhlasu, ktorý nenahrádza odňatie poľnohospodárskej pôdy – zmena 1/05, Krajský pozemkový úrad v Nitre, 14. 12. 2005 (č. 2005/00337)
- 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 (č. 2009/00247)
- 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 (č. 2011/00210)
- ÚPO – Lužianky – zmeny a doplnky č. 3 - udelenie súhlasu, ktorý nenahrádza odňatie poľnohospodárskej pôdy s určením podmienok, vypustenie lokality č. 30 o výmere 206,00 ha, neudelenie súhlasu na lokalitu č. XII. o výmere 6,12 ha, zo dňa 13. 07. 2015 (č. OU-NR-OOP4-2015/028007)
- ÚPO – Lužianky – zmeny a doplnky č. 3 – zmena a doplnenie súhlasu č. OU-NR-OOP4-2015/028007 - udelenie súhlasu, ktorý nenahrádza odňatie poľnohospodárskej pôdy, s určením podmienok, zo dňa 26. 08. 2015 (č. OU-NR-OOP4-2015/031734)

1.2. Pôdne pomery a kvalita pôdy

Údaje o pôdnych pomeroch a kvalite pôdy v rámci katastrálneho územia obce Lužianky sú uvedené v ÚPN obce Lužianky z r. 2006 a jeho Zmenách a doplnkoch č. 1 - 3.

V návrhu záberu poľnohospodárskej pôdy - perspektívneho použitia na nepoľnohospodárske účely sú zastúpené prevažne orné pôdy (OP) a čiastočne aj záhrady (Z).

Zo skupín kvality poľnohospodárskej pôdy podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky – BPEJ (Príloha č. 1 k nariadeniu vlády č. 58/2013 Z.z.) sú v rozsahu návrhu ÚPN obce Lužianky – Zmeny a doplnky č. 5 zastúpené skupiny 3, 5 a 6:

3 / 0144002 / 0144202 5 / 0144402 6 / 0147202

Zo zoznamu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v príslušnom kat. území podľa kódu BPEJ (Príloha č. 2 k nariadeniu vlády č. 58/2013 Z.z.) je zastúpená BPEJ **0144002**, ktorá je predmetom navrhovaného záberu.

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

Potreba vypracovania Zmien a doplnkov č. 5 Územného plánu obce je iniciovaná Obcou Lužianky, na základe Uznesenia Obecného zastupiteľstva Lužianky č. 9/2020 zo dňa 9. marca 2020, ktorým bolo schválené obstaranie a vypracovanie zmien a doplnkov ÚPN obce Lužianky.

Dôvodom pre obstaranie Zmien a doplnkov č. 5 sú nové aktuálne územno-rozvojové požiadavky, ktoré vyvolávajú potrebu korigovania koncepcie územného rozvoja schválenej v rámci ÚPN obce Lužianky z r. 2006 a jeho neskorších Zmien a doplnkov č. 1 – 4.

Nové rozvojové plochy sú navrhované prioritne v rámci zastavaného územia k 1. 1. 1990 a v priamom kontakte so zastavaným územím, resp. navrhovaným zastavaným územím, prevažne z dôvodov vytvorenia podmienok pre ďalší rozvoj bývania, verejnej zelene, športu a rekreácie, výroby a skladov (s dopl. funkciou občianska vybavenosť), v menšom rozsahu pre rozvoj technickej vybavenosti a bývania (s dopl. funkciou občianska vybavenosť).

Navrhovaný rozvoj bývania vyplýva z aktuálneho aj predpokladaného záujmu o bývanie v kontakte s krajským mestom Nitra, ako aj so Strategickým parkom Nitra – Sever a Priemyselnou zónou - Západ. Navrhovaný rozvoj verejnej zelene, športu a rekreácie rešpektuje záujem obce o vytvorenie prechodových – zelených zón medzi poľnohospodárskou krajinou a zastavaným územím, ako aj záujem o vytvorenie podmienok pre každodenné športovorekreačné aktivity obyvateľov obce.

1.4. Predmet stavebných a iných zámerov navrhovaných na poľnohospodárskej pôde

Predmetom stavebných a iných zámerov navrhovaných na poľnohospodárskej pôde sú plochy (lokality), ktoré sú v textovej a grafickej časti ÚPN obce Lužianky – Zmeny a doplnky č. 5 označené novými číslami lokalít navrhovaného záberu poľnohospodárskej pôdy (1 – 11). Čísla lokalít sú doplnené vyjadrením príslušnosti k aktuálnym Zmenám a doplnkom č. 5 – **ZaD č. 5**.

Plochy (lokality) sú vymedzené plnou svetlofialovou obrysou čiarou, s vyznačením druhov pozemkov podľa registra C-KN, skupiny kvality poľnohospodárskej pôdy a aktuálneho kódu BPEJ.

Súčasťou charakteristiky lokalít sú čísla parciel registra C-KN, ktoré sú vedené ako poľnohospodárska pôda (orná pôda, záhrada, TTP, vinica).

Navrhované nové lokality riešené v rámci Zmien a doplnkov č. 5 majú uvedené všetky čísla parciel – parcely vedené ako zastavané, resp. ostatné plochy sú uvedené v zátvorkách.

1.5. Charakteristika lokalít

Označenie lokalít záberu poľnohospodárskej pôdy	Etapa rozvoja
▪ Lokalita 1 – ZaD č. 5	Návrh
Plocha je určená na verejnú zeleň, s doplnkovou funkciou - športová a rekreačná vybavenosť v zastavanom území k 1.1.1990. Celková výmera lokality – 1,34 ha, z toho poľnohospodárska pôda – 1,31 ha (orná pôda – 1,31 ha), zastavaná plocha – 0,03 ha. Skupina kvality poľnohospodárskej pôdy a BPEJ – neuvedená, najbližšia BPEJ - 0117002. Predmetom návrhu je <u>rozšírenie športového areálu</u> (futbalové ihrisko) <u>o nové funkčné plochy verejnej zelene so športovou a rekreačnou vybavenosťou</u>. Parcely registra C-KN: 545/3, 545/10, 545/27 (545/11).	

▪ Lokalita 2 – ZaD č. 5	Návrh
Plocha je určená na bývanie v zastavanom území k 1.1.1990. Celková výmera lokality – 0,34 ha, z toho poľnohospodárska pôda – 0,34 ha (orná pôda – 0,15 ha, záhrada – 0,19 ha) Skupina kvality poľnohospodárskej pôdy a BPEJ – neuvedená. Predmetom návrhu je <u>nová funkčná plocha bývania určená pre rodinné domy</u>. Parcely registra C-KN: 545/1, 546/8-9, 546/18, 546/21-23, 546/27-28, 546/30-32.	
▪ Lokalita 3 – ZaD č. 5	Návrh
Plocha je určená na bývanie v zastavanom území k 1.1.1990. Celková výmera lokality – 0,16 ha, z toho poľnohospodárska pôda – 0,16 ha (záhrada – 0,08 ha, orná pôda – 0,08) Skupina kvality poľnohospodárskej pôdy a BPEJ – neuvedená. Predmetom návrhu je <u>nová funkčná plocha bývania určená pre rodinné domy</u>. Parcely registra C-KN: 543/21, 543/22.	
▪ Lokalita 4 – ZaD č. 5	Návrh
Plocha je určená na bývanie v zastavanom území k 1.1.1990. Celková výmera lokality – 0,72 ha, z toho poľnohospodárska pôda – 0,72 ha (orná pôda – 0,72) Skupina kvality poľnohospodárskej pôdy a BPEJ – neuvedená, najbližšia BPEJ – 0147202. Predmetom návrhu je <u>nová funkčná plocha bývania určená pre rodinné domy</u>. Parcely registra C-KN: 262/1, 262/3, 263/1, 263/2, 264/3.	
▪ Lokalita 5 – ZaD č. 5	Návrh
Plocha je určená na technickú vybavenosť v zastavanom území k 1.1.1990. Celková výmera lokality – 0,29 ha, z toho poľnohospodárska pôda – 0,23 ha (orná pôda – 0,23 ha), zastavaná plocha – 0,06 ha. Skupina kvality poľnohospodárskej pôdy a BPEJ – neuvedená, najbližšia BPEJ - 0144002. Predmetom návrhu je <u>rozšírenie zberného dvora o novú funkčnú plochu</u>. Parcely registra C-KN: 1259/5 (1259/1).	
▪ Lokalita 6 – ZaD č. 5	Návrh
Plocha je určená na športovú a rekreačnú vybavenosť, s doplnkovou funkciou – verejná zeleň v zastavanom území k 1.1.1990. Celková výmera lokality – 3,79 ha, z toho poľnohospodárska pôda – 2,71 ha (orná pôda – 2,71 ha), zastavaná plocha – 1,08 ha. Skupina kvality poľnohospodárskej pôdy a BPEJ – neuvedená, najbližšia BPEJ - 0144002. Predmetom návrhu sú <u>nové funkčné plochy pre športovorekreačný areál s verejnou zeleňou</u>. Ide o prehodnotenie, spresnenie výmer a rozšírenie pôvodnej schválenej lokality č. 15 s výmerou 2,00 ha – súhlas č. 2005/00196 z 11. 8. 2005 o 1,79 ha. Parcely registra C-KN: 1362/6-7, /18, 1363/10, /71 (1262/2, 1363/3).	
▪ Lokalita 7 – ZaD č. 5	Návrh
Plocha je určená na bývanie s doplnkovou funkciou občianska vybavenosť v zastavanom území k 1.1.1990. Celková výmera lokality – 0,08 ha, z toho poľnohospodárska pôda – 0,08 ha (záhrada – 0,08). Skupina kvality poľnohospodárskej pôdy a BPEJ – neuvedená. Predmetom návrhu je <u>nová funkčná plocha určená pre rodinný dom s doplnkovou občianskou vybavenosťou</u>. Parcela registra C-KN: 1335/45.	
▪ Lokalita 8 – ZaD č. 5	Návrh
Plocha je určená na verejnú zeleň mimo zastavaného územia k 1.1.1990. Celková výmera lokality – 11,15 ha, z toho poľnohospodárska pôda – 11,02 ha (orná pôda – 11,04 ha), ostatná plocha – 0,13 ha. Skupiny kvality poľnohospodárskej pôdy – 3 a 6, BPEJ – 0144002 a 0147202. Predmetom návrhu je <u>nová funkčná plocha určená pre Obecný park (I.)</u>.	

Parcely registra C-KN: 1811, 1812, 1815 - 1867, 1876/1 - 5, 1877, 1878/1, 1882 - 1892, 1894 - 1907 (1723, 1743).

▪ Lokalita 9 – ZaD č. 5	Návrh
--------------------------------	--------------

Plocha je určená na **bývanie** mimo zastavaného územia k 1.1.1990. Celková výmera lokality – **1,23** ha, z toho poľnohospodárska pôda – **1,23** ha (orná pôda – 1,10 ha, záhrada – 0,13 ha).

Skupiny kvality poľnohospodárskej pôdy – **6**, BPEJ – 0147202.

Predmetom návrhu je nová funkčná plocha bývania určená pre rodinné domy.

Parcely registra C-KN: 1647 – 1659.

▪ Lokalita 10 – ZaD č. 5	Návrh
---------------------------------	--------------

Plocha je určená na **verejnú zeleň** mimo zastavaného územia k 1.1.1990. Celková výmera lokality – **13,26** ha, z toho poľnohospodárska pôda – **12,92** ha (orná pôda – 12,92 ha), ostatná plocha – 0,34 ha.

Skupiny kvality poľnohospodárskej pôdy – **3 a 5**, BPEJ – **0144002** a 0144402.

Predmetom návrhu je nová funkčná plocha určená pre Obecný park (II.).

Parcely registra C-KN: 1979 (1980 - 1982).

▪ Lokalita 11 – ZaD č. 5	Návrh
---------------------------------	--------------

Plocha je určená na **výrobu a sklady**, s doplnkovou funkciou – **občianska vybavenosť** mimo zastavaného územia k 1.1.1990. Celková výmera lokality – **2,45** ha, z toho poľnohospodárska pôda – **2,45** ha (orná pôda – 2,45 ha).

Skupiny kvality poľnohospodárskej pôdy – **3**, BPEJ – **0144002** a 0144202.

Predmetom návrhu je zmena vymedzenia Priemyselnej zóny Západ – zníženie výmery lokality č. 30.2 (viď kap. 1.6) a nová funkčná plocha, ktorá zohľadňuje aktuálne vlastnícke vzťahy, možnosti dopravného prístupu a napojenia na sieť technického vybavenia.

Parcela registra C-KN: 2074.

Tabuľka 1. – ZaD č.5 / Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

▪ Lokalita 1R – ZaD č. 5	Výhľad
---------------------------------	---------------

Plocha je určená na **bývanie a verejnú zeleň** mimo zastavaného územia k 1.1.1990. Celková výmera lokality – **1,05** ha, z toho poľnohospodárska pôda – **1,04** ha (orná pôda – 1,04 ha) a zastavaná plocha – 0,01 ha.

Skupiny kvality poľnohospodárskej pôdy – **6**, BPEJ – 0147202.

Predmetom návrhu je nová výhľadová funkčná plocha bývania určená pre rodinné domy a verejnú zeleň.

Parcely registra C-KN: 1503/1, 1503/3, 1512/1-2, 1527, 1543 (1513), 1500.

1.6. Zrušenie lokality č. 28 a zníženie výmery lokality č. 30.2

Lokalita č. 28 bola na základe súhlasu č. **2005/00196**, z 11. 8. 2005 schválená a určená na bifunkciu (výroba, sklady a vybavenosť). Lokalita sa nachádza mimo zastavaného územia k 1.1.1990, celková výmera predstavuje **13,30 ha**.

ÚPN obce Lužianky – Zmeny a doplnky č. 5 navrhuje **zrušenie lokality č. 28** a použitie schválenej výmery 13,30 ha v prospech iných lokalít (8, 9, 10 – ZaD č. 5) navrhovaných mimo zastavaného územia k 1.1.1990.

Lokalita č. 30.2 bola na základe súhlasu č. **2009/00247**, z 21. 11. 2009 odčlenená z lokality č. 30 (pôvodne 260,00 ha) a v celkovej výmere **56,00 ha** (z toho 54,00 ha predstavovala orná pôda) schválená a určená na bifunkciu (výroba, sklady a vybavenosť). Lokalita sa nachádza mimo zastavaného územia k 1.1.1990.

ÚPN obce Lužianky – Zmeny a doplnky č. 5 navrhuje zmenu vymedzenia a tým aj **zníženie výmery lokality č. 30.2 na 52,83 ha** a použitie rozdielu výmery **3,17 ha** v prospech lokality **č. 11** – ZaD č. 5, ktorej navrhovaná výmera predstavuje **2,45 ha**.

1.7. Vyhodnotenie schválených lokalít v rámci doteraz platnej ÚPD obce

V rámci doteraz platnej ÚPD obce Lužianky a jeho Zmien a doplnkov č. 1 – 4, bol na území obce udelený súhlas na nasledujúce lokality určené pre funkcie **bývania**, s uvedením celkovej výmery a súčasného rozsahu zastavania (stav k 09/2023).

Označenie lokality	Funkčné využitie, resp. zmena	Výmera lokality – celkom v ha	Rozsah zastavania v ha / v %	Iná informácia
--------------------	-------------------------------	-------------------------------	------------------------------	----------------

UPN - 2006

1	bývanie	0,66	0,38	/ 57,58 %	
2	bývanie	1,92	1,53	/ 79,70 %	
3	bývanie	2,92	1,39	/ 47,60 %	
4	bývanie	3,50	2,46	/ 70,30 %	
5	bývanie	12,03	0,78	/ 6,48 %	
6	bývanie	0,36	0,20	/ 55,55 %	
7	bývanie	0,90	0,56	/ 62,22 %	
8	bývanie	2,07	0,97	/ 46,86 %	
9	bývanie	4,40	3,36	/ 76,36 %	
10	bývanie	1,00	1,50	/ 150 %	Nad rozsah schváleného záberu PP v z.u. – ul. Pri trati
11	bývanie	1,42	1,05	/ 73,94 %	

ZaD č. 1 - 2009

I.a	bývanie	2,90	1,60	/ 55,17 %	
I.b	bývanie	1,88	1,11	/ 59,04 %	
I.c	bývanie	1,45	0,02	/ 0%	
II.a	bývanie	1,26	0,00	/ 0%	
II.b	bývanie	1,68	0,64	/ 38,10 %	
II.c	bývanie	2,91	0,99	/ 34,02 %	
II.d	bývanie	1,08	0,61	/ 56,48 %	
V.a + V.b	bývanie	9,50	6,68	/ 70,32 %	

ZaD č. 2 - 2012

VII.a	bývanie	3,83	5,89	2,11	/ 38,80 %	DÚR - zmena vymedzenia na úkor lokality VII.d
VII.b	bývanie + obč.vybavenosť	6,04	5,94	2,04	/ 34,34 %	Zmena DÚR + nová funkcia – Golf hotel Lužianky
VIII.	bývanie	27,13	25,63	10,33	/ 40,30 %	
X.	bývanie občianska vybavenosť		0,27	0,27	/ 100,00 %	Zmena funkcie

ZaD č. 3 - 2015

XII.	bývanie		6,12	0,00	/ 0%	
-------------	---------	--	------	------	------	--