

Územný plán obce Bajč
Zmeny a doplnky č.1

Smerná časť

Návrh

Obstarávateľ:
Obec Bajč
v zastúpení p. starosta Ing. František Bachorec

Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie ÚPD:
Ing. arch. Gertrúda Čuboňová

Spracovateľ:
K2 ateliér, s.r.o., Dlhá 16, 949 01 Nitra

Zodpovedný projektant:
Ing.arch. Rastislav Kočajda, autorizovaný architekt
SKA (reg.č. spracovateľa :1260AA)

Vypracoval:
Ing.arch. Rastislav Kočajda,
Ing.arch. Miroslava Kočajdová,
Ing. Lucia Ďuračková

Október 2025

OBSAH

1 SMERNÁ ČASŤ 4

A.1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE 4

A.1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚP rieši 4

A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce..... 4

A.1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním 4

A.2 RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE 4

A.2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický popis 4

A.2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu 4

A.2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce 4

A.2.4 Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia... 4

A.2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania 4

A.2.6 Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území najmä obytného územia, zmiešaného územia, výrobného územia, rekreačného územia, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania 4

A.2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie..... 5

A.2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce 7

A.2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území 7

A.2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany a požiarnej ochrany pred povodňami 7

A.2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny 7

A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia 7

A.2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie 8

A.2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov 9

A.2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu 9

A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely..... 9

A.2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia 10

Zoznam tabuliek

TAB. 1 VÝPOČET POTREBY VODY 7

TAB. 2 VÝPOČET POTREBY PLYNU 8

TAB. 3 VÝPOČET POTREBY EL. ENERGIE..... 8

TAB. 4 ZOZNAM ZMIEN 11

1 SMERNÁ ČASŤ

A.1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Sa dopĺňa:
Základné údaje pre Zmeny a doplnky č.2:

Obstarávateľ :	Obec Bajč, v zastúpení p. starosta v zastúpení p.starosta Ing. František Bachorec
Spracovateľ:	K2 ateliér, s.r.o. Dlhá 16, 949 01 Nitra
Zodpovedný projektant:	Ing.arch. Rastislav Kočajda, autorizovaný architekt SKA (reg.č. spracovateľa :1260AA)
Vypracoval:	Ing.arch. Rastislav Kočajda Ing.arch. Miroslava Kočajdová Ing. Lucia Ďuračková
Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie ÚPP a ÚPD:	Ing. arch. Gertrúda Čuboňová
Súpis použitých podkladov:	Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja vrátane zmien a doplnkov č.1 Územný plán obce Bajč

A.1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚP rieši

- Sa dopĺňa:**
Predmetom riešenia zmien a doplnkov č.1 je
- rozšírenie športového areálu – lokalita O
 - rozšírenie rekreačného areálu v okolí vodnej plochy - lokalita F1 a F2
 - nová lokalita na bývanie v rodinných domoch pri železničnej trati – lokalita P
 - zmena funkčného využitia v lokalite J na:
 - bývanie v RD a BD – lokalita J1 (vrátane ochrannej zelene, ktorá po zmene funkcie už nemá svoje opodstatnenie)
 - občianska vybavenosť a ľahký priemysel – lokalita J3
 - verejná zeleň – izolačná – lokalita J2
 - zrušiť navrhované a existujúci vjazd
 - nová lokalita na občiansku vybavenosť a ľahký priemysel – lokalita N
 - zmena funkčného využitia v lokalite G na bývanie v rodinných a bytových domoch
 - zmena rozlohy lokality E – rekreačné územie – lokalita E1
 - nová lokalita E2 na bývanie v rodinných a bytových domoch s izolačnou zeleňou v dotyku s lokalitou H
 - prekládka elektrického vedenia do zeme v lokalite P a J1
 - zrušenie ochranného pásma cesty v lokalite N

A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce

Sa dopĺňa:

Obec Bajč ako obstarávateľ územnoplánovacích podkladov (ÚPP) a územnoplánovacej dokumentácie (ÚPD) rozhodla o vypracovaní Zmien a doplnkov č.1 v zmysle § 30 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov uznesením č. 193/2025 zo dňa 12.03.2025.

Obstaranie a prerokovanie zmien a doplnkov č.1 zabezpečila obec podľa §2a zákona č.50/1976 Zb.- Stavebného zákona v znení neskorších predpisov prostredníctvom osoby odborne spôsobilej pre obstarávanie ÚPP a ÚPD.

A.1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Sa dopĺňa:
Zmeny a doplnky č.1 sú spracované v súlade so schváleným zadaním ÚPN-O Bajč, ktoré bolo schválené uznesením č. 18/B/15-2017 zo dňa 29.11.2017.

A.2 RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

A.2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický popis

- bez zmeny

A.2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

- bez zmeny

A.2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

- bez zmeny

A.2.4 Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia

- bez zmeny

A.2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

- bez zmeny

A.2.6 Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území najmä obytného územia, zmiešaného územia, výrobného územia, rekreačného územia, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania

V tabuľke č.7 Zoznam rozvojových lokalít sa ruší:

Lokalita	Katastr.územie	Funkčné využitie	Výmera (ha)	Poznámka
NAVRHOVANÉ LOKALITY				
E	Bajč	Rekreačné územie	5,45	-
J	Bajč	Výrobné územie	10,8	

V tabuľke č.7 Zoznam rozvojových lokalít sa mení funkčné využitie lokality G:

Lokalita	Katastr.územie	Funkčné využitie	Výmera (ha)	Poznámka
NAVRHOVANÉ LOKALITY				
G	Bajč	Obytné územie	0,45	Pre rodinnú a malopodlažnú bytovú zástavbu

V tabuľke 7 Zoznam rozvojových lokalít sa dopĺňa:

Lokalita	Katastr.územie	Funkčné využitie	Výmera (ha)	Poznámka
NAVRHOVANÉ LOKALITY				
E1	Bajč	Rekreačné územie	3,44	-
E2	Bajč	Obytné územie	2,01	Pre rodinnú a malopodlažnú bytovú zástavbu
F1	Bajč	Rekreačné územie	0,10	-
F2	Bajč	Rekreačné územie	0,33	-
J1	Bajč	Obytné územie	6,69	Pre rodinnú a malopodlažnú bytovú zástavbu
J2	Bajč	Územia sídelnej zelene	0,59	-
J3	Bajč	Zmiešané územia	3,52	Územia občianskej vybavenosti a ľahký priemysel
N	Bajč	Zmiešané územia	0,93	Územia občianskej vybavenosti a ľahký priemysel
O	Bajč	Rekreačné územie	2,32	-
P	Bajč	Obytné územie	2,14	Pre rodinnú bytovú zástavbu

Odsek „**Obytné územia**“ sa dopĺňa:

V zmenách a doplnkoch č. 1 dochádza k rozvoju bývania v nasledovných lokalitách:

- obytné územia pre rodinnú bytovú zástavbu – Lokalita P
- obytné územia pre rodinnú a malopodlažnú bytovú zástavbu – Lokalita E2, G, a J1

V odsek „**Rekreačné územia**“ sa posledná veta S rozšírením rekreačného územia sa počíta v lokalitách E a F. nahrádza vetou:

S rozšírením rekreačného územia sa počíta v lokalitách E2 a F, F1, F2 a O.

V odseku „**Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**“ sa ruší posledná veta:

Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti je situované v Lokalite G.

Odsek „**Zmiešané územie**“ sa dopĺňa:

Územia občianskej vybavenosti a ľahký priemysel

Územia občianskej vybavenosti a ľahkého priemyslu sú také územia, ktoré sú vzhľadom na urbanistickú štruktúru, priestorové usporiadanie a charakter plánovaného využitia určené pre umiestňovanie zariadení ľahkej výroby, výrobných služieb, skladových a prevádzkových objektov, ako aj zariadení občianskej vybavenosti. Tieto

územia slúžia na podporu hospodárskeho rozvoja obce a vytvárajú priestor pre lokalizáciu menších podnikateľských subjektov, remeselnej výroby a administratívnych činností, ktoré svojim charakterom neohrozujú životné prostredie ani kvalitu bývania v okolitých zónach.

Súčasťou území občianskej vybavenosti a ľahkého priemyslu sú aj plochy pre zeleň, spevnené plochy pre manipuláciu a odstavenie vozidiel, dopravná infraštruktúra, technické vybavenie a potrebné zázemie pre bezpečný a efektívny chod prevádzok (napr. požiarna ochrana, zásobovanie, skladovanie).

V obci Bajč sa tieto územia vyznačujú vidieckym kontextom a rešpektujú mierku okolitej zástavby. Pri plánovaní sa kladie dôraz na ekologickú udržateľnosť, dopravnú dostupnosť a minimalizáciu negatívnych vplyvov na susedné obytné zóny. Územia sú vhodné na rozvoj podnikateľských aktivít, ktoré neprodukurujú nadmerný hluk, prašnosť ani inak negatívne neovplyvňujú okolitú zástavbu rodinných domov.

Územie občianskej vybavenosti a ľahkého priemyslu je situované v lokalite J3 a N. Pre zmiernenie možných následkov priemyselnej výroby je medzi lokalitou J3 a lokalitou J1 určenej na bývanie navrhnutá lokalita J2 pre územie sídelnej zelene.

Za posledný odsek sa dopĺňa:

Územia sídelnej zelene

Územia zelene predstavujú verejne prístupné ucelené plochy zelene s parkovou úpravou, špecifické zariadenie verejnej vybavenosti s verejne prístupnými ucelenými plochami zelene, plochy verejne prístupnej zelene s kumuláciou rekreačno-zotavovacích aktivít, vyhradené plochy zelene pri občianskej vybavenosti, súkromné plochy zelene pri individuálnej bytovej výstavbe, plochy sprievodnej a výplňovej zelene a i. Pri územiach zelene, podobne ako pri rekreačných územiach dochádza k prelínaniu funkčného systému zelene zo sídelného do prírodného prostredia a naopak. Aj z tohto dôvodu sa v súčasnosti začína presadzovať pojem „zelená infraštruktúra“. Zelená infraštruktúra je sieťou rozličných typov plôch zelene a ostatných prírodných prvkov v zastavanom území ako aj ich prepojením s okolitou krajinou (EC Direktoriát pre klímu). Územie sídelnej zelene sa v zmenách a doplnkoch č.1 navrhuje v lokalite J2.

A.2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie

Obytné územia

OBYTNÉ ÚZEMIA PRE RODINNÚ BYTOVÚ ZÁSTAVBU

Sa dopĺňa:

Lokalita P jedná sa obytné územie pre rodinnú bytovú zástavbu o rozlohe cca 2,14ha v južnej časti katastrálneho územia mimo zastavaného územia obce k 1.1.1990. Jedná sa o plochy trvalého trávneho porastu a preto je potrebné vyňatie z pôdneho fondu. Územie pozostáva z 18 možných stavebných pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy, ktoré budú prístupné z novonavrhovanej cestnej komunikácie. Do územia zasahuje ochranné pásmo 22kV elektrického vedenia a ochranné pásmo železničnej dráhy. V ochrannom pásme dráhy možno zriaďovať stavby, len so súhlasom príslušného dráhového správneho úradu a podľa podmienok ním určených. Zriaďovať stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa sústavy. Vzhľadom k uvedenému odporúčame plochy v ochranných pásmach využiť na verejnú, oddychovú prípadne súkromnú zeleň. Nadzemné elektrické vedenie navrhujeme preložiť do zeme.

Vo vyššom stupni PD je nutné vypracovanie hlukovej štúdie vo vzťahu k dráhe (a doprave na nich) a zahrnúť jej výsledky do protihlukových opatrení stavieb tak, aby bola zabezpečená expozícia obyvateľov a ich prostredia hlukom v súlade s prístupnými hodnotami, ustanovenými vyhláškou č.549/2007 Z.z. a vyhláškou č. 237/2009 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyššie uvedená vyhláška.

Územie bude napojené na existujúcu trafostanicu TS 0001-121, ostatné inžinierske siete sa napoja na už existujúce.

Dané obytné územie pre rodinnú bytovú zástavbu je ohraničené od:

- severu: technické územie pre železničnú dráhu
- juhu: navrhované obytné územie
- východu: technické územie pre železničnú dráhu
- západu: obytné územie

- západu: cestnou komunikáciou

OBYTNÉ ÚZEMIA PRE RODINNÚ A MALOPODLAŽNÚ BYTOVÚ ZÁSTAVBU

Sa dopĺňa:

Lokalita E2 jedná sa o obytné územie pre rodinnú a malopodlažnú bytovú zástavbu o rozlohe 2,1ha v strednej časti obce, v zastavanom území obce k 1.1.1990. Prístupná je z existujúcej a navrhovaných obecných komunikácií. Územie pozostáva z 27 pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy. Napojená bude na novú trafostanicu TS-N2 a existujúce inžinierske siete. Na styku s priemyselným areálom je potrebné vysadiť ochrannú zeleň.

Dané zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti je ohraničené od:

- severu: lesnou pôdou, navrhovaným územím na rekreáciu
- juhu: navrhovaným územím pre priemysel
- východu: územie občianskej vybavenosti, obytná zóna
- západu: lesnou pôdou

Lokalita G - jedná sa o obytné územie pre rodinnú a malopodlažnú bytovú výstavbu o rozlohe 0,45ha v západnej časti obce v zastavanom území obce k 1.1.1990. Územie je určené pre výstavbu objektov pre bývanie s max. 4 nadzemnými podlažiami vrátane obytného podkrovia pre cca 8 bytových jednotiek. Lokalita je prístupná z existujúcej miestnej komunikácie. Územie bude napojené na existujúcu trafostanicu TS - 0001-102, ostatné inžinierske siete sa napoja na už existujúce. V súčasnosti možno povedať, že sa jedná o plochu s nevyužívanými budovami, ktorú možno označiť ako "brownfield". Brownfield možno definovať ako nehnuteľnosť v už urbanizovanom území, ktorá nie je efektívne využívaná, zanedbaná, prípadne kontaminovaná, efektívne ju možno využívať až po revitalizácii. Vzniká obvykle ako pozostatok priemyselnej, poľnohospodárskej, rezidenčnej či inej aktivity. Hlavnou príčinou vzniku býva reštrukturalizácia ekonomiky štátu aj jednotlivých regiónov.

Dané zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti je ohraničené od:

- severu: obytnou zónou
- juhu: obytnou zónou
- východu: cestnou komunikáciou
- západu: lesnou pôdou

Lokalita J1 jedná sa obytné územie pre rodinnú a malopodlažnú bytovú zástavbu o rozlohe 6,69ha v južnej časti katastrálneho územia mimo zastavaného územia obce k 1.1.1990. Jedná sa o zmenu funkčného využitia územia z priemyselnej výroby na územie obytné. Z tohto dôvodu dochádza aj k zrušeniu ochrannej zelene medzi lokalitou A a J1. Tento pás bývalej ochrannej zelene bol pri návrhu na vyňatie z PPF plošne započítaný do lokality J a v zmenách a doplnkoch je pridelený k lokalite J1 určenej na obytné územie. Územie pozostáva zo 72 možných stavebných pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy, ktoré budú prístupné z novonavrhovanej cestnej komunikácie. Do územia zasahuje ochranné pásmo 22kV elektrického vedenia a ochranné pásmo železničnej dráhy. V ochrannom pásme dráhy možno zriaďovať stavby len so súhlasom príslušného dráhového správneho úradu a podľa podmienok ním určených. Zriaďovať stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa sústavy. Vzhľadom k uvedenému navrhujeme plochy v ochranných pásmach využiť na verejnú, oddychovú prípadne súkromnú zeleň. Nadzemné elektrické vedenie navrhujeme preložiť do zeme spolu s vybudovaním novej trafostanice TS-N1

Vo vyššom stupni PD je nutné vypracovanie hlukovej štúdie vo vzťahu k cestnej komunikácii a dráhe (a doprave na nich) a zahrnúť jej výsledky do protihlukových opatrení stavieb tak, aby bola zabezpečená expozícia obyvateľov a ich prostredia hlukom v súlade s prístupnými hodnotami, ustanovenými vyhláškou č.549/2007 Z.z. a vyhláškou č. 237/2009 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyššie uvedená vyhláška.

Územie bude napojené na navrhovanú trafostanicu TS – N1, ostatné inžinierske siete sa napoja na už existujúce.

Dané obytné územie pre rodinnú bytovú zástavbu je ohraničené od:

- severu: navrhovanou obytnou zónou
- juhu: navrhovaná sídelná zeleň
- východu: technické územie pre železničnú dráhu

Zmiešané územia

Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti

Stať o lokalite G sa ruší. Lokalita G mení svoje funkčné využitie na obytné územie pre rodinnú a malopodlažnú bytovú zástavbu.

Územia občianskej vybavenosti a ľahký priemysel

Územia občianskej vybavenosti a ľahkého priemyslu sú také územia, ktoré vzhľadom na charakter zástavby, urbanistickú štruktúru a spôsob využitia slúžia prevažne pre umiestňovanie zariadení drobnej výroby, skladov, remeselných a podnikateľských prevádzok, ako aj administratívy a služieb, ktoré svojou činnosťou nenarúšajú funkcie okolitého územia a neohrozujú kvalitu životného prostredia (napr. nízkoemisné prevádzky s obmedzenou dopravnou záťažou). Súčasťou územia sú aj spevnené plochy, zeleň, dopravná a technická infraštruktúra, ako aj zariadenia pre obsluhu územia vrátane požiarnej a civilnej ochrany.

Lokalita J3 – jedná sa o časť pôvodnej lokality J o výmere 3,52ha, v lokalite dochádza k zmene funkčného využitia z priemyselnej výroby na územia občianskej vybavenosti a ľahkého priemyslu v južnej časti obce mimo zastavaného územia obce na plochách trvalého trávneho porastu. Územie je určené pre výstavbu objektov určených pre nezávadnú priemyselnú výrobu a objektov občianskej vybavenosti. Lokalita je prístupná z komunikácie I.tr. 1/64. Územie bude napojené na novú trafostanicu TS-N1, ostatné inžinierske siete sa napoja na už existujúce. Po obvode areálu sa odporúča vysadiť ochranný pás zelene.

Dané zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti je ohraničené od:

- severu: navrhovaným ochranným pásmom zelene
- juhu: navrhovanou lokalitou pre občiansku vybavenosť a ľahký priemysel
- východu: technické územie pre železničnú dráhu
- západu: lesnou pôdou

Lokalita N jedná sa o lokalitu o rozlohe 0,93ha určenej pre občiansku vybavenosť a ľahký priemysel. Lokalita sa nachádza v južnej časti obce mimo zastavaného územia obce. Územie je určené pre výstavbu objektov určených pre nezávadnú priemyselnú výrobu a objektov občianskej vybavenosti. Lokalita je prístupná z komunikácie II.tr. II/511. Územie bude napojené na novú trafostanicu TS-N1, ostatné inžinierske siete sa napoja na už existujúce.

Dané zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti je ohraničené od:

- severu: navrhovanou lokalitou pre občiansku vybavenosť a ľahký priemysel
- juhu: ornou pôdou
- východu: technické územie pre železničnú dráhu
- západu: lesnou a ornou pôdou

Výrobné územia

Územia priemyselnej výroby

Stať o lokalite J sa ruší. Lokalita sa rozdeľuje na lokality J1-J3 a mení svoje funkčné využitie.

Rekreačné územia

Lokalita E sa delí na lokalitu E1 a E2. Lokalita E2 mení svoje funkčné využitie na obytné územie a preto sa stať o lokalite E sa nahrádza textom:

Lokalita E1 (nie je potrebné vyňatie z PP) - jedná sa o rekreačné územie o rozlohe 3,44ha čiastočne v zastavanom území obce a čiastočne mimo zastavaného územia obce k 1.1.1990. Vzhľadom na to, že súčasťou lokality sú vodné plochy bude sa jednať o rekreáciu zameranú predovšetkým na rybolov, vodné športy - člnkovanie a pod. Prístupná je z komunikácie I.tr. 1/64. Napojená bude na novú trafostanicu TS-N2 a existujúce inžinierske siete. Na lokalite sa

nachádza kanál Ragonya (evid. č. 5204 207 001), ktorý bol vybudovaný v r. 1937 o celkovej dĺžke 6,200km v rámci stavby "OP Ragonya - Bajč". Odvodňovací kanál vrátane ochranného pásma 5m od brehovej čiary kanála je nutné rešpektovať. Prípadné križovanie alebo súbeh komunikácií a inžinierskych sietí s odvodňovacím kanálom Hydromeliorácie š.p. žiada navrhnuť a realizovať v zmysle STN 73 6961 "Križovanie a súbehy melioračných zariadení s komunikáciami a vedeniami" z r. 1983. Prípadné vypúšťanie akýchkoľvek odpadových vôd do kanála je nutné konzultovať s Odborom správy a prevádzky HMZ Hydromeliorácie š.p. Ďalšie stupne územnoplánovacej dokumentácie je nutné predložiť na odsúhlasenie, vrátane zakresu odvodňovacieho kanála na Hydromeliorácie a.s.

Dané zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti je ohraničené od:

- severu: lesnou a ornou pôdou, navrhovaným územím na rekreáciu
- juhu: navrhovaným územím pre bývanie, územie občianskej vybavenosti, obytná zóna
- východu: územie občianskej vybavenosti, obytná zóna
- západu: lesnou pôdou

Dopĺňajú sa nové rozvojové lokality:

Lokalita F1 jedná sa o rekreačné územie o rozlohe 0,10ha v centrálnej časti obce, v zastavanom území obce k roku 1990. Jedná sa o rozšírenie lokality F ktorej súčasťou sú vodné plochy. Prístupná je z miestnej komunikácie a pešieho chodníka. Napojená bude na existujúcu trafostanicu a existujúce inžinierske siete.

Dané zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti je ohraničené od:

- severu: navrhovaná občianska vybavenosť
- juhu: navrhovaná rekreácia
- východu: navrhovaná rekreácia
- západu: obytná zóna

Lokalita F2 jedná sa o rekreačné územie o rozlohe 0,33ha v centrálnej časti obce, v zastavanom území obce k roku 1990. Jedná sa o rozšírenie lokality F ktorej súčasťou sú vodné plochy. Prístupná je z miestnej komunikácie a pešieho chodníka. Napojená bude na existujúcu trafostanicu a existujúce inžinierske siete.

Dané zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti je ohraničené od:

- severu: navrhovaná rekreácia
- juhu: územie občianskej vybavenosti
- východu: obytná zóna
- západu: navrhovaná rekreácia

Lokalita O jedná sa o lokalitu s existujúcim futbalovým ihriskom o rozlohe 2,32ha. Lokalita sa nachádza mimo zastavaného územia, pričom v pôvodnom územnom pláne je navrhnutá do zastavaného územia. Jedná sa o plochy lesných pozemkov a už existujúcich športových plôch (futbalové ihrisko, tréningové ihrisko) a objektov pre šport a rekreačné účely. . Cieľom obce je vytvoriť na tejto ploche športový areál s možnosťou aj iného využitia ako futbal. Areál je vhodný aj na vybudovanie multifunkčného ihriska, prvkov detského ihriska či fitness prvkov. Areál môže byť využívaný aj na kultúrne či spoločenské podujatia obyvateľov obce Bajč.

Dané zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti je ohraničené od:

- severu: lesný pozemok
- juhu: vodné plochy
- východu: lesný pozemok
- západu: lesný pozemok

Za posledný odsek sa dopĺňa:

Územia sídelnej zelene

Územia zelene predstavujú verejne prístupné ucelené plochy zelene s parkovou úpravou, špecifické zariadenie verejnej vybavenosti s verejne prístupnými ucelenými plochami zelene, plochy verejne prístupnej zelene s kumuláciou rekreačno-zotavovacích aktivít, vyhradené plochy zelene pri občianskej vybavenosti, súkromné plochy zelene pri individuálnej bytovej výstavbe, plochy sprievodnej a výplňovej zelene a i.

Lokalita J2 jedná sa o lokalitu o rozlohe 0,59ha v ktorej dochádza k zmene funkčného využitia z priemyselnej výroby na územie sídelnej zelene z dôvodu, že časť pôvodnej lokality J – lokalita J1 je v zmenách a doplnkoch určená na bývanie a kvôli oddeleniu rôznych funkčných plôch – bývanie a ľahký priemysel je medzi týmito dvoma lokalitami navrhovaný pás zelene, ktorý môže slúžiť aj na oddychové a rekreačné účely.

A.2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Sa dopĺňa:

Rozšírenie v rámci zmien a doplnkov č.1 sa navrhuje u rozvojovej lokality N a P.

Výmera rozšírenia zastavaného územia v rámci Zmien a doplnkov č.1 35 052m²

Výmera zastavaného územia s rozšírením zmien a doplnkov č.1 1 575 142 m²

A.2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

- bez zmeny

A.2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany a požiarnej ochrany pred povodňami

- bez zmeny

A.2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

- bez zmeny

A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

Sa dopĺňa:

Doprava a dopravné zariadenia

Lokality sa napoja na existujúcu dopravnú sieť. Minimálna šírka uličných koridorov sa navrhuje na 8m vrátane jednostranného chodníka a pásu zelene.

Vodné hospodárstvo

Lokality sa optimálne napoja na už existujúci vodovod. Potreba vody je uvedená v tabuľke.

Predpokladaná spotreba vody pre občiansku vybavenosť je závislá od nárastu počtu obyvateľov. Pri náraste počtu o cca 314 obyvateľov je možné predpokladať nárast potreby vody o 2863m³ vody/rok.

Tab. 1 Výpočet potreby vody

Lokalita		Funkcia	počet b.j.	Qp (l/deň)	Qm (l/s)	Qh (l/s)	Qr (m3/rok)
Lokalita E1	*	Rekreačné územie					
Lokalita E2		Obytné územie - Pre rodinnú a malopodlažnú bytovú zástavbu	27	11300,65	0,20927	0,377	4124,7363

Lokalita		Funkcia	počet b.j.	Qp (l/deň)	Qm (l/s)	Qh (l/s)	Qr (m3/rok)
Lokalita F1	*	Rekreačné územie					
Lokalita F2	*	Rekreačné územie					
Lokalita G		Obytné územie - Pre rodinnú a malopodlažnú bytovú zástavbu	8	3348,34	0,06201	0,112	1222,1441
Lokalita J1		Obytné územie - Pre rodinnú a malopodlažnú bytovú zástavbu	72	30135,06	0,55806	1,005	10999,297
Lokalita J2	*	Územia sídelnej zelene					
Lokalita J3	*	Zmiešané územia - Územia občianskej vybavenosti a ľahký priemysel					
Lokalita N	*	Zmiešané územia - Územia občianskej vybavenosti a ľahký priemysel					
Lokalita O	*	Rekreačné územie					
Lokalita P		Obytné územie - Pre rodinnú bytovú zástavbu	18	7533,765	0,13951	0,251	2749,8242
spolu			125	52317,81	0,96885	1,744	19096,002

* v tomto štádiu nie je možné určiť potrebu vody

Kanalizácia

Nové lokality sa napoja na existujúcu resp. navrhovanú splaškovú kanalizáciu. Do vybudovania splaškovej kanalizácie budú objekty napojené na žumpy, septiky prípadne domové čističky odpadových vôd.

Energetika

Plynofikácia

Nové lokality sa podľa potreby napoja na existujúcu plynovodnú sieť.

Tab. 2 Výpočet potreby plynu

Lokalita		Funkcia	počet b.j.	Qh (m3/hod)	Qr (m3/rok)
Lokalita E1	*	Rekreačné územie			
Lokalita E2		Obytné územie - Pre rodinnú a malopodlažnú bytovú zástavbu	27	37,8	67500
Lokalita F1	*	Rekreačné územie			
Lokalita F2	*	Rekreačné územie			
Lokalita G		Obytné územie - Pre rodinnú a malopodlažnú bytovú zástavbu	8	11,2	20000
Lokalita J1		Obytné územie - Pre rodinnú a malopodlažnú bytovú zástavbu	72	100,8	180000
Lokalita J2	*	Územia sídelnej zelene			
Lokalita J3	*	Zmiešané územia - Územia občianskej vybavenosti a ľahký priemysel			

Lokalita		Funkcia	počet b.j.	Qh (m3/hod)	Qr (m3/rok)
Lokalita N	*	Zmiešané územia - Územia občianskej vybavenosti a ľahký priemysel			
Lokalita O	*	Rekreačné územie			
Lokalita P		Obytné územie - Pre rodinnú bytovú zástavbu	18	25,2	45000
Spolu			125	175	312500

* v tomto štádiu nie je možné určiť potrebu plynu

Elektrifikácia

Nové lokality sa napoja na existujúcu elektrickú sieť. V prípade potreby budú jestvujúce trafostanice rozšírené alebo nahradené novými trafostanicami.

Tab. 3 Výpočet potreby el. energie

Lokalita		Funkcia	počet b.j./m2 zastavanej plochy	Prírastok spotreby (kVa)	Napojenie z TS
Lokalita E1	*	Rekreačné územie			TS-N2
Lokalita E2		Obytné územie - Pre rodinnú a malopodlažnú bytovú zástavbu	27	103,95	TS-N2
Lokalita F1	*	Rekreačné územie			TS 105
Lokalita F2	*	Rekreačné územie			TS 0001-102
Lokalita G		Obytné územie - Pre rodinnú a malopodlažnú bytovú zástavbu	8	42,24	TS 0001-102
Lokalita J1		Obytné územie - Pre rodinnú a malopodlažnú bytovú zástavbu	72	237,6	TS-N1
Lokalita J2	*	Územia sídelnej zelene			TS-N1
Lokalita J3	*	Zmiešané územia - Územia občianskej vybavenosti a ľahký priemysel			TS-N1
Lokalita N	*	Zmiešané územia - Územia občianskej vybavenosti a ľahký priemysel			TS-N1
Lokalita O	*	Rekreačné územie			TS-N2
Lokalita P		Obytné územie - Pre rodinnú bytovú zástavbu	18	77,22	TS 0001-121
spolu			125	461,01	

* v tomto štádiu nie je možné určiť potrebu elektriny

Spoje a zariadenia spojov

Lokality sa napoja na už existujúce telekomunikačné siete.

A.2.13 Konceptia starostlivosti o životné prostredie

- bez zmeny

A.2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

- bez zmeny

A.2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

- bez zmeny

A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

Sa dopĺňa:

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskych pozemkoch

Zmeny a doplnky č.1 riešia celkovo 11 rozvojových lokalít. K zmene funkčného využitia existujúcich lokalít dochádza v 6 lokalitách (lokalita E1, E2, G, J1, J2, J3) v 5 prípadoch dochádza k vzniku nových rozvojových lokalít (lokality F1, F2, N,O, P) Záber poľnohospodárskej pôdy je zobrazený v **Tab. 4 Zoznam zmien**.

Zhodnotenie existujúceho stavu

Obec Bajč disponuje voľnými pozemkami v zastavanom a aj mimo zastavaného územia obce, ktoré sú v územnom pláne vhodné na individuálnu bytovú výstavbu. Jedná sa o lokality A, B, C, D a L. V lokalite A dochádza k postupnému odpredaju a výstavbe rodinných domov. V lokalitách B,C,D a L nie je dostatočný záujem vlastníkov o výstavbu a v súčasnej dobe ani o odpredaj pozemkov. Jedná sa o pozemky vo vlastníctve Rímskokatolíckej cirkvi a teda ani v budúcnosti sa zatiaľ nepredpokladá, žeby mohlo dôjsť k zmene terajšieho stavu.

Zastavanosť jednotlivých lokalít ako aj zdôvodnenie zastavanosti je uvedené v nasledovnej tabuľke:

Lokalita	Výmera v ha	Plán IBV a HBV	Zastavanosť (%)	Zdôvodnenie (ne)zastavanosti
A	2,3	24	20%	V lokalite dochádza k postupnému odpredaju pozemkov a výstavbe rodinných domov
B	6,8	34	0%	Nedostatočný záujem vlastníkov pozemkov o rozvoj bývania
C	0,35	4	0%	Nedostatočný záujem vlastníkov pozemkov o rozvoj bývania
D	0,35	4	0%	Nedostatočný záujem vlastníkov pozemkov o rozvoj bývania
L	2,4	25	0%	Nedostatočný záujem vlastníkov pozemkov o rozvoj bývania

Zdôvodnenie stavebných zámerov

Bývanie

V platnej územnoplánovacej dokumentácii obce Bajč sú definované rozvojové plochy určené na bývanie, ktoré teoreticky vytvárajú potenciál pre rozšírenie zastavaného územia a uspokojenie dopytu po individuálnej bytovej výstavbe. Väčšina týchto rozvojových plôch sa však nachádza vo vlastníctve Rímskokatolíckej cirkvi, pričom:

- v doterajšom období nedošlo k ich aktivácii, t. j. neprebíha výstavba ani sa v týchto lokalitách nepripravujú investičné zámery zo strany vlastníka;

- neexistuje mechanizmus, ktorým by obec mohla tieto pozemky účinne sprístupniť na výstavbu (napr. formou zámeny, odkúpenia, spolupráce), a doterajšie rokovania s vlastníkom neviedli k konkrétnym výsledkom;
- nie je možné zabezpečiť koordinovaný rozvoj infraštruktúry (cesty, IS, verejné priestory), keďže pozemky sú vo výlučnom súkromnom (cirkevnom) vlastníctve a obec na ne nemá dosah;
- územia dlhodobo ostávajú nevyužívané, čo obmedzuje schopnosť obce reagovať na aktuálne potreby nových obyvateľov, ako aj záujemcov o výstavbu rodinných domov.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti obec Bajč navrhuje v rámci zmien a doplnkov Územného plánu zaradenie nových rozvojových lokalít pre bývanie, ktoré:

- sú situované na pozemkoch vo vlastníctve obce alebo na pozemkoch, ktorých vlastníci prejavili záujem o spoluprácu pri urbanizácii územia;
- umožňujú realizáciu výstavby v kratšom časovom horizonte;
- lepšie reflektujú požiadavky na moderné urbanistické riešenia a kvalitu bývania;
- podporujú rozvoj obce v súlade s aktuálnymi demografickými a ekonomickými trendmi (napr. záujem mladých rodín o výstavbu v lokalite so základnou občianskou vybavenosťou).

Zaradenie nových lokalít tak neznamená nárast nadmernej výstavby, ale vytvorenie reálnej možnosti rozvoja v lokalitách, kde je tento rozvoj aj prakticky uskutočniteľný. Zároveň obec deklaruje záujem v budúcnosti riešiť aj nevyužívané plochy v súčasnom územnom pláne, pokiaľ dôjde k zmene postoja ich vlastníkov alebo sa vytvoria podmienky pre ich využitie.

Rekreácia

V pôvodnej územnoplánovacej dokumentácii obce Bajč bolo vyčlenené relatívne veľké množstvo území určených pre rekreačné využitie. Vzhľadom na to, že niektoré z týchto plôch neboli v reálnych podmienkach obce dlhodobo využité na plánovanú funkciu, pristúpilo sa k úprave rozsahu týchto plôch.

Konkrétne došlo k zmenšeniu rozvojovej rekreačnej lokality E, z ktorej časť je po novom navrhovaná na funkciu bývania. Táto zmena reaguje na aktuálny dopyt po rozšírení obytných zón v obci a prispieva k efektívnejšiemu využitiu dostupného územia.

Zároveň sa však navrhujú aj nové alebo rozšírené rekreačné plochy, ktoré lepšie reflektujú existujúce využitie a potenciál konkrétnych lokalít, a to najmä:

- rozšírenie rekreačného využitia v intraviláne obce v blízkosti existujúcej vodnej plochy (lokalita F1 a F2), kde sa prirodzene sústreďujú aktivity obyvateľov (oddych, šport, spoločenské podujatia),
- návrh širšieho územia určeného na rekreáciu v oblasti existujúcich futbalových ihrísk (lokalita O), ktoré už v súčasnosti plnia významnú rekreačno-športovú funkciu v rámci obce a majú potenciál ďalšieho rozvoja.

Tieto zmeny podporujú efektívne využívanie územia v nadväznosti na skutočné potreby obce a zároveň zohľadňujú princípy vyváženého rozvoja sídla – posilnenie obytnej funkcie, ochranu kvalitného rekreačného prostredia a integráciu športovo-oddychových aktivít do štruktúry obce.

Občianska vybavenosť a ľahký priemysel

V platnom územnom pláne bola v južnej časti obce vyčlenená lokalita J s funkciou výhradne pre priemyselnú výrobu. Hoci lokalita má výhodnú polohu z hľadiska dopravnej dostupnosti a napojenia na infraštruktúru, v praxi sa ukázalo, že jednostranné využitie na priemysel obmedzuje jej potenciál a komplikuje možnosť jej flexibilného rozvoja.

Z tohto dôvodu obec navrhuje zmenšenie tejto lokality (J3) a rozšírenie funkčného využitia tejto lokality o vybavenosť a drobné služby, ktoré môžu:

- lepšie reagovať na dopyt investorov a podnikateľov, ktorí majú záujem o kombináciu výrobných, skladových a administratívnych funkcií;

- podporiť vznik menších prevádzok a služieb, ktoré slúžia nielen zamestnancom, ale aj obyvateľom obce (napr. obchod, stravovacie zariadenie, servis);
- umožniť zmiešané územné funkcie (ľahká výroba – administratíva – vybavenosť), ktoré zvyšujú ekonomickú životaschopnosť územia a znižujú riziko jeho nevyužívania.

Zmena funkcie zároveň neznamená vylúčenie priemyselného využitia, ale vytvorenie pružného funkčného rámca, ktorý umožní obci aktívnejšie pracovať s investičným záujmom a rozvojovými projektmi bez potreby zložitých zmien územného plánu v budúcnosti.

Tento prístup tak podporuje ciele hospodárskeho rozvoja obce a zároveň zohľadňuje potrebu integrovanej vybavenosti, čím sa posilňuje celková funkčná komplexnosť sídla.

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na lesných pozemkoch

V riešenom území dochádza k využitiu lesných pozemkov v lokalite O, ktorá je určená na rekreáciu a šport. V návrhu dochádza k čiastočnému záberu pozemkov v ochrannom pásme lesa v lokalitách E1, E2, J1, J2, J3 a N. V lokalite E1 dochádza k zmene rozlohy, v lokalitách E2, J1, J2, J3 k zmene funkčného využitia, a lokalita N je nová rozvojová lokalita.

Lokalita O zasahuje do:

Lesný dielec 276:

-výmera lesného pozemku 1,93ha
 -kategória lesa Lesy hospodárske
 -druh vlastníctva štátny
 -plánovaný záber lesného pozemku 0,8168ha

Ostatný lesný pozemok IP69

-výmera lesného pozemku 0,0966ha
 -kategória lesa Iné lesné pozemky
 -druh vlastníctva štátny
 -plánovaný záber lesného pozemku 0,0966ha

Ostatný lesný pozemok ČP44

-výmera lesného pozemku 0,2889ha
 -kategória lesa Čierne plochy
 -druh vlastníctva štátny
 -plánovaný záber lesného pozemku 0,2889ha

Dôvodom záberu lesného pozemku je fakt, že súčasťou **lokality O** je už plne funkčné a pravidelne využívané futbalové ihrisko aj so zázemím a tréningovým ihriskom. Cieľom obce je vytvoriť na tejto ploche športový areál s možnosťou aj iného využitia ako futbal. Areál je vhodný aj na vybudovanie multifunkčného ihriska, prvkov detského ihriska či fitness prvkov. Areál môže byť využívaný aj na kultúrne či spoločenské podujatia obyvateľov obce Bajč.

Lesné pozemky, ktorých sa navrhovaná zmena týka majú hlavnú funkciu hospodársku. K záberu lesných pozemkov dochádza iba v časti Lokality O. V prípade výrubu lesného porastu v predmetných lokalitách, navrhujeme, aby boli tieto dreviny nahradené na verejných priestranstvách v obci, prípadne ako podpora biodiverzity a ekologickej stability s posilnením zelene popri vodných tokoch.

A.2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia

V súlade s cieľmi územného plánovania v zmysle stavebného zákona Územný plán obce Bajč Zmeny a doplnky č.1 utvára predpoklady na zabezpečenie trvalého súladu všetkých prírodných, civilizačných a kultúrnych

hodnôt v riešenom území, najmä so zreteľom na starostlivosť o životné prostredie a jej ochranu. Reguluje funkčné a priestorové usporiadanie územia.

Z dôvodu potrieb zvýšenia plôch na bývanie, dochádza k návrhu nových rozvojových lokalít na bývanie, ako aj zmena funkčného využitia niektorých existujúcich lokalít na bývanie v rodinných resp. bytových domoch (lokality E2, G, J1 a M). Dochádza k rozvoju rekreačných plôch v lokalitách F1 a F2, v lokalite O, k rozvoju ľahkého priemyslu a občianskej vybavenosti dochádza v lokalitách J3 a N. Pre ochranu rodinných domov od priemyselného areálu je navrhnutá lokalita J2 ako plochy verejnej zelene.

V oblasti technickej infraštruktúry sa rozvojové lokality optimálne napojili na existujúce siete vodovodu, kanalizácie, plynu, električky a telefónnych sietí. Do budúcnosti je potrebné vytvárať priaznivé podmienky pre intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie ako lokálnych doplnkových zdrojov v systémovej energetike.

V návrhu sa rešpektovali všetky ochranné pásma. Sú akceptované väzby a požiadavky zo Závaznej časti ÚPN regiónu. Nitrianskeho samosprávneho kraja.

Tab. 4 Zoznam zmien

Lokalita číslo		funkčné využitie - pôvodné		funkčné využitie - návrh	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenia	z.ú/ mimo z.ú.	nepoľnohospodárska pôda*
						Celkom v ha	z toho					
							Kód BPEJ /skup. kvality/	Výmera v ha				
Lokalita E1	Rekreačné územie	Rekreačné územie		3,4400	Nepodlieha konaniu podľa zákona č.220/2024 Z.z.							3,4400
Lokalita E2	Rekreačné územie	Obytné územie - Pre rodinnú a malopodlažnú bytovú zástavbu		2,0100	Nepodlieha konaniu podľa zákona č.220/2024 Z.z.							2,0100
Lokalita F1	Záhrady	Rekreačné územie		0,1000	0,1000	záhrady	0,1000	obec	nie	z.ú.		
Lokalita F2	Záhrady	Rekreačné územie		0,3300	Nepodlieha konaniu podľa zákona č.220/2024 Z.z.							0,3300
Lokalita G	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	Obytné územie - Pre rodinnú a malopodlažnú bytovú zástavbu		0,4500	Nepodlieha konaniu podľa zákona č.220/2024 Z.z.							0,4500
Lokalita J1	Územia priemyselnej výroby	Obytné územie - Pre rodinnú a malopodlažnú bytovú zástavbu		6,6900	udelený súhlas č. OU-NR-OOP6-2018/24777 dňa 30.07.2018							
Lokalita J2	Územia priemyselnej výroby	Územia sídelnej zelene		0,5900	udelený súhlas č. OU-NR-OOP6-2018/24777 dňa 30.07.2018							
Lokalita J3	Územia priemyselnej výroby	Zmiešané územia - Územia občianskej vybavenosti a ľahký priemysel		3,5200	udelený súhlas č. OU-NR-OOP6-2018/24777 dňa 30.07.2018							
Lokalita N	Plochy železníc	Zmiešané územia - Územia občianskej vybavenosti a ľahký priemysel		0,9300	Nepodlieha konaniu podľa zákona č.220/2024 Z.z.							0,9300
Lokalita O	Lesná pôda + rekreačné územia	Rekreačné územie		2,3200	Nepodlieha konaniu podľa zákona č.220/2024 Z.z.							2,3200
Lokalita P	Trvalý trávny porast	Obytné územie - Pre rodinnú bytovú zástavbu		2,1400	2,1400	0040001/6	2,1400	obec	nie	mimo z.ú.		
spolu				22,5200	2,2400		2,2400					9,48