

ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE LUDANICE

Zmeny a doplnky č. 3 **záväzná časť**

Objednávateľ:

Obec Ludanice

Spracovateľ:

Ing. arch. Alžbeta Sopirová, PhD.

September 2026

OBSAH

1. ÚVOD	3
1.1 Základné údaje.....	3
2. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE LUDANICE - Zmeny a doplnky č. 3.....	4
3. Úvod.....	4
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	4
3.2 Regulácia intenzity využitia funkčných plôch	7
3.3 Regulatívy podmienok využitia rozvojových zámerov	8
3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia, výroby a rekreácie	9
3.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia	9
3.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene.....	9
3.7 Zásady a regulatívy starostlivosti o ŽP	9
3.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	10
3.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	10
3.10 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny.....	10
3.11 Rozvojové zámery, pre ktoré je potrebné obstarat' ÚPN zóny.....	10
3.12 Zoznam verejnoprospešných stavieb	10
3.13 Stavebné uzávery	10

VÝKRESOVÁ ZÁVÄZNÁ ČASŤ: - náložka na výkres ÚPN obce Ludanice (rok 2007) v znení ZaD č. 1 a 2

VÝKRES Č. 8a: Schéma záväzných častí (M 1 : 5 000)

VÝKRESOVÁ PRÍLOHA:

VÝKRES Č. 8b: Schéma záväzných častí ZaD č. 3 (M 1 : 5 000)

1. ÚVOD

1.1 Základné údaje

Názov dokumentácie:

Územný plán obce Ludanice **Zmeny a doplnky č. 3 – Záväzná časť**
(ÚPN obce Ludanice ZaD č. 3)

Spracovateľ dokumentácie:

Ing. arch. Alžbeta Sopiřová, PhD. a kolektív
Jégého 19
821 08 Bratislava
autorizovaný architekt SKA (registračné číslo 0109 AA)
e-mail: asopirova@nexta.sk

Obstarávateľ dokumentácie:

Obec Ludanice

Obecný úrad Ludanice
SNP 448/69
956 11 Ludanice

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa §12 zákona č.200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov

Ing. Katarína Francová

Puškinova 1494/7,
955 01 Topolčany
(registračné číslo OSO 412)

Základné identifikačné údaje

Názov obce:	Ludanice
Okres:	Topolčany
Kraj:	Nitriansky
Počet obyvateľov k 31.12.2024:	1 735
Výmera katastrálneho územia	
Ludanice:	678,1857 ha
Mýtna Nová Ves:	441,3703 ha.

2. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE LUDANICE - Zmeny a doplnky č. 3

Závazná textová časť Územného plánu obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 obsahuje len zmeny, ktoré sa týkajú Zmien a doplnkov č. 3.

Zmeny a doplnky sú vyznačené tučným písmom kurzívou.

Závazný výkres Územného plánu obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3:

Výkres č. 8a: Schéma záväzných častí.

3. Úvod

Závazná časť Územného plánu obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 1 -3 obsahuje v zmysle zákona o územnom plánovaní návrh regulatívov územného rozvoja s podrobne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a návrh vymedzenia verejnoprospešných stavieb.

Regulatívy obsahujú záväzné pravidlá, vrátane smerných častí, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky jeho využitia a pravidlá pre umiestňovanie stavieb. Pri tvorbe týchto zásad sa vychádzalo najmä z limitov využitia územia, s dôrazom na ochranu a tvorbu životného prostredia.

Základná rozvojová koncepcia riešenia rešpektuje rozvojové zámery regionálnej úrovne, vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN VÚC Nitriansky kraj a funkčno-prevádzkové a kompozično-priestorové požiadavky na budúci rozvoj obce.

Podľa prevládajúcich činností je riešené územie rozčlenené na funkčné a priestorovo homogénne urbanistické celky:

Zmeny a doplnky dopĺňajú do urbanizovaných zón nasledovné zámery:

- **rozvojový zámer s označením 3/2026-1 - zmena funkčného využitia schváleného rozvojového zámeru s označením 4/v – výrobné územie (v zmysle ÚPN-O Ludanice, 2007) na zmiešané územie,**
- **rozvojové zámery s označením 3/2026-2, 3/2026-3, ktoré predstavujú nezastavané územia v zastavanom území obce Ludanice, na ktorých sa navrhuje nová výstavba na funkčne zmiešanom území.**

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Kapitola 3.1 sa dopĺňa nasledovný text

Záväzné regulatívy pre obytné územie

Plochy bývania v rodinných domoch včítane občianskej vybavenosti miestneho významu:

Prípustné doplnkové funkčné využitie situované v samostatných objektoch alebo integrované s funkciou bývania v rodinných domoch:

- ***drobné stavby do 50 m², s doplnkovou funkciou k hlavnej stavbe na bývanie, situované v záhradách rodinných domov.***

Výstavba izolovaných rodinných domov v záhradách za existujúcim rodinným domom v zastavanom území obce Ludanice pri dodržaní stanovenej regulácie:

Prípustné doplnkové funkčné využitie

- ***drobné stavby do 50 m², s doplnkovou funkciou k hlavnej stavbe na bývanie, situované v záhradách rodinných domov.***

Záväzné regulatívy pre zmiešané územie:

- ***navrhované rozvojové zámery:***

<i>3/2026-1</i>	<i>obchodná vybavenosť (Predajňa LIDL SR, s.r.o.),</i>
<i>3/2026-2</i>	<i>služby pre motoristov,</i>
<i>3/2026-3</i>	<i>obchodné a predajné plochy, sklady.</i>

Základná charakteristika

- plochy občianskej vybavenosti celoobecného, prípadne miestneho významu,
 - slúžia pre zariadenia celoobecnej verejnej a komerčnej vybavenosti, prípadne doplnkové zariadenia základnej občianskej vybavenosti, ktoré zabezpečujú pravidelné alebo občasné potreby obyvateľov a návštevníkov súvisiace s obchodom, službami, vzdelaním, zdravotníctvom, sociálnou starostlivosťou, verejnou administratívou, kultúrou a zábavou, **doplnkovým dopravnými službami.**

Záväzné regulatívy pre výrobné územie

plochy priemyselnej výroby miestneho až regionálneho významu

- navrhované rozvojové zámery (ÚPN-O Ludanice):
RZ 3/v, ~~4/v~~, 15/v, 27/v

Základná charakteristika

- **predstavujú plochy pre rozvoj podnikateľských aktivít nevýrobného charakteru.**

Záväzné regulatívy pre umiestnenie reklamných stavieb

- ~~- nepripustné sú nové reklamné stavby v celom katastrálnom území obce Ludanice a Mýtne Nová Ves,~~
- ~~- nepredĺžiť platnosť existujúcim reklamným stavbám,~~

Reklamná stavba je stavebná konštrukcia určená na šírenie reklamných, propagačných alebo iných informačných oznámení, ktorá je pevne spojená so zemou alebo vyžaduje úpravu podkladu.

Na umiestnenie reklamnej stavby sa vyžaduje príslušný povoľovací proces a musí byť v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou.

Na území obce sú je nepripustné umiestňovať:

- veľkoplošné reklamné stavby (billboardy a obdobné zariadenia),
- veľkoformátové plachty (bannery), pripevnené na oploteniach rodinných domov alebo firiem.

Reklamné stavby sa zakazujú:

- v ochranných pásmach kultúrnych pamiatok,
- na plochách verejnej zelene, v parkoch, cintorínoch a pietnych miestach,
- v ochranných pásmach ciest, ak by ohrozovali bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky,
- na stromoch, skalách a iných prírodných prvkoch,
- na oploteniach a ohradách pozemkov,
- nepripustné je dlhodobo umiestňovať alebo parkovať vozidlá, prívesy a iné mobilné zariadenia, ktorých hlavným účelom je šírenie reklamy.

Umiestnenie reklamných stavieb:

- reklamné stavby musia byť umiestnené tak, aby nenarušovali charakter sídla, krajinný obraz ani hodnoty kultúrneho a prírodného prostredia,
- svetelné a digitálne reklamné zariadenia s pohyblivým alebo blikajúcim obrazom sa v zastavanom území nepripúšťajú, okrem prípadov schválených príslušným orgánom (napr. dopravným),
- pri povoľovaní reklamných stavieb je potrebné uprednostňovať estetické riešenia s minimálnym vizuálnym zaťažením verejného priestoru.

V zastavanom území obce sú prípustné:

- reklamy na fasáde objektu, ktoré propagujú prevádzku umiestnenú v danom objekte, (reklamná plocha max. 3 m²),
- reklamná stavba označujúca prevádzku v katastrálnom území obce Ludanice a Mýtne Nová Ves (reklamná plocha max. 2 m²),
- vývesné štíty na objektoch s plochou do 1 m²; pre viacero prevádzok v objekte je prípustné umiestniť len jeden spoločný vývesný štít,
- mimo areálu prevádzky je prípustná najviac jedna orientačno-informačná konštrukcia pre jednu prevádzku, s informačnou plochou najviac 2m², obsahujúce iba názov alebo logo prevádzky, druh služby, smerovú šípku a vzdialenosť.

Zásady a regulatívy umiestňovania reklamných stavieb

- reklamné stavby musia byť umiestňované tak, aby nebránili diaľkovým pohľadom na sídlo, prostredie, na jeho orientačné body a hodnotné objekty, nenarúšali panorámu a siluetu sídla, negatívne neovplyvňovali užívanie a vnímanie verejného priestoru, bývanie a rekreáciu,
- reklama je vždy podriadená svojmu okoliu – verejnému priestoru; reklamné stavby nesmú tvoriť vizuálnu ani priestorovú bariéru a nesmú narúšať urbanistický, krajinný alebo pietny charakter prostredia,
- architektúra budovy je nadradená reklame; všetky reklamné stavby sa musia svojou veľkosťou a formou prispôbiť kompozícii fasády, tvaru budovy či priestoru, pričom do budovy nesmú staticky zasahovať; proporcie a tektonika fasády musia byť rešpektované, okenné otvory a dôležité prvky fasády nesmú byť prekryté
- na jednej fasáde je prípustné najviac jedno hlavné označenie jednej prevádzky; ďalšie označenie je prípustné iba pri samostatnom vstupe z inej verejnej komunikácie,
- na jednom pozemku je prípustný najviac jeden samostatne stojací spoločný označovací prvok,
- vytváranie svetelného smogu je neprípustné;
- z dopravného hľadiska možno reklamné stavby umiestňovať len takým spôsobom, aby nebránili vodičom, cyklistom a peším v rozhľadových poliach na križovatkách a dopravných uzloch; reklamné stavby a reklamné zariadenia nesmú rozptyľovať pozornosť účastníkov dopravy a ohrozovať tým bezpečnosť premávky; je neprípustné kvôli reklamným stavbám a zariadeniam meniť organizáciu dopravy, obmedzovať peší a cyklistický pohyb,

Reklamnou stavbou nie je (pre účely regulácie týmto územným plánom):

- vitrína pri budove a na budove obecného úradu, úradovne a kultúrneho domu a na cintorínoch v katastrálnom území obce Ludanice a Mýtna Nová Ves,
- vitrína na budove zariadenia spoločného stravovania, určená na propagáciu vlastnej ponuky pokrmov a nápojov, s max. plochou 0,6 m², maximálnou hrúbkou 10 cm,
- stĺp na výlučné označenie častí obce, ulice obce, historických objektov, turistických atrakcií, rekreačných a prírodných oblastí a zariadení, s výškou neprevyšujúcou 5 m,
- stĺp na označenie miesta čerpacej stanice pohonných hmôt umiestnený v jej bezprostrednej blízkosti, s výškou neprevyšujúcou 8 m (šírka max. 2 m, hrúbka max. 1 m),
- stĺp na označenie budovy na obchod a služby v jej bezprostrednej blízkosti, ak jej predajná plocha je v rozmedzí 2500 až 15000 m² s výškou neprevyšujúcou 5 m a ak predajná plocha presahuje 15000 m² s výškou neprevyšujúcou 5 m, v počte najviac 1 stĺp na budovu,
- označenie na fasáde a oplatení štadiónu na propagáciu výlučne vlastnej činnosti, vlastných podujatí a sponzorov daného klubu. Označenie sponzorov klubu umiestniť iba smerom do vnútorného priestoru športového areálu. Smerom do verejného priestoru sa uplatnia rovnaké plošné, svetelné a estetické limity ako pri označení iných prevádzok.
- označenie budovy štátnej inštitúcie, budovy na poskytovanie zdravotnej starostlivosti a sociálnych služieb, zdravotného strediska, kultúrneho domu, školy, stanice hromadnej dopravy,
- označenie tržnice a trhového miesta,
- vlajkový stožiar označujúci obecný úrad, farský úrad,
- vlajky umiestnené na fasáde budovy označujúce úrad územnej samosprávy alebo inú úradnú inštitúciu,
- označenie staveniska (plachtou alebo inou formou označenia) a prípadne označenie firmy realizujúcej danú stavbu,
- označenie o informácii o predaji nehnuteľnosti (napr. rod. domu, pozemku, ...),
- označenie realizácie projektu z fondov Európskej únie a iných poskytovateľov NFP.

3.2 Regulácia intenzity využitia funkčných plôch

Kapitola 3.2 sa dopĺňa nasledovný text

Regulatívy podmienok pre výstavbu drobných stavieb s doplnkovou funkciou k hlavnej stavbe na bývanie v záhradách rodinných domov

Drobné stavby objekty, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napríklad pre rodinný dom) a nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie, t. j. neslúžia na trvalé bývanie, ale iba dopĺňajú komfort rodinného domu.

Výstavba drobných stavieb (napr. záhradné domčeky, altánky, garáže) je na Slovensku regulovaná Zákon č. 25/2025 Z.z. stavebný zákon . Na ich výstavbu nie je potrebné stavebné povolenie, postačuje ohlásenie stavby na príslušnom mestskom alebo obecnom úrade.

Regulatívy pre umiestnenie drobných stavieb v zastavanom území obce v záhrade za rodinným domom:

Zastavaná plocha: maximálne 50 m².

Výška: maximálne 5 m.

Podzemné stavby: v prípade pivnice je limit 25 m² a hĺbka maximálne 3 m.

Účel: Slúži na doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe (napr. k rodinnému domu) a nezhoršuje životné prostredie.

Vzdialenosti: Stavba musí byť umiestnená minimálne 2 metre od hranice pozemku (pokiaľ sa jedná o stiesnené podmienky, územný plán obce umožňuje výstavbu aj na hranu susedného, bočného pozemku, podmieneného súhlasným stanoviskom vlastníka susedného pozemku.

Odvodnenie: Dažďová voda zo strechy domčeka alebo altánku musí byť vsakovaná na vašom vlastnom pozemku, nesmie stekať k susedom.

Drobná stavba nesmie zasahovať do inžinierskych sietí.

Drobná stavba môže byť umiestnená na pozemku, ktorý je v grafickej časti Územného plánu obce zaznačený s funkčným využitím „záhrada“.

Regulatívy podmienok výstavby pre výrobné zariadenia

- nová výstavba
 - **pri rozvojovom zámere 3/2026.3 min. koeficient izolačnej zelene 0,5 (pomer medzi započítateľnými plochami zelene a celkovou plochou pozemku); izolačná zeleň bude situovaná vo východnej časti rozvojového zámeru.**

Regulatívy podmienok umiestnenia plôch zelene:

- **vo východnej časti rozvojového zámeru 3/2026-3 vytvoriť plochu izolačnej zelene (min. koeficient izolačnej zelene 0,5).**

3.3 Regulatívy podmienok využitia rozvojových zámerov

Kapitola 3.3 sa dopĺňa nasledovný text

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č.3

RZ č.	Výmera RZ v ha	Funkčné využitie			Spôsob realizácie	Etapa výstavby	Doporučený počet návrh. objektov	Podlažnosť min/max	Podiel plochy zelene v %	Podiel zast. plochy v %
		Existujúce	Navrhované							
			Určujúce	Nepripustné						
3/2026-1	3,1008	orná pôda	zmiešané územie – občianska vybavenosť (predajňa LIDL SR, s.r.o.)	bývanie, šport a rekreácia, výroba	nová výstavba	do roku 2032	cca 1-2	1/3	min. 30	max.40
3/2026-2	0,2826	zastavané plochy a nádvoria	zmiešané územie – občianska vybavenosť (doplňkové služby pre motoristov)	bývanie, šport a rekreácia, výroba	nová výstavba	do roku 2032	max. 2 objekty	1/3	min. 30	max.40
3/2026-3	0,1855	zastavané plochy záhrada	zmiešané územie- obchodné a predajné plochy, sklady, izolačná zeleň	bývanie, šport a rekreácia	nová výstavba	do roku 2032	max. 1 objekt	1	min. 50	max. 40
	3,4875									

Poznámka: Upozorňujeme, že v zmysle zák. č. 24/2006 Z.z.. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, niektoré rozvojové zábery môžu podliehať zisťovaciemu konaniu, resp. povinnému hodnoteniu posúdenia vplyvu uvažovaných činností na životné prostredie.

3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia, výroby a rekreácie

Kapitola 3.4 sa dopĺňa nasledovný text

ÚPN obce Ludanice navrhuje:

pre občiansku a sociálnu vybavenosť

- **rozšíriť obchodnú vybavenosť o predajňu LIDL SR, s.r.o. (rozvojový zámer 3/2026-1),**
- **rozšíriť služby pre motoristov pri ČS DALIOIL (rozvojový zámer 3/2026-2);**

pre dopravnú vybavenosť

- **rozšíriť služby pre motoristov pri ČS DALIOIL (rozvojový zámer 3/2026-2).**

pre priemyselnú a remeselnú výrobu, stavebníctvo a skladové hospodárstvo

- územnú rezervu pre podnikateľské zóny nevýrobného a skladového charakteru:
 - v severnej časti katastrálneho územia obce:
 - medzi cestou I/64 a železničnou traťou južne od Agrochemického podniku (RZ 3/v),
 - ~~medzi ČSPL Jurki a Agrochemickým podnikom (RZ 4/v),~~
 - medzi cestou I/64 a železničnou traťou severne od Agrochemického podniku (RZ 26/v),

Zariadenia služieb výrobných a nevýrobných bez konfliktných dopadov na kvalitu obytného a spoločenského prostredia sa môžu umiestňovať priamo v obytnom prostredí (napr. drobná potravinárska výroba - pekárne, cukrárne, výroba polotovarov, **drobné nevýrobné podnikateľské aktivity a sklady, napr. predaj stavebných materiálov a pod.).**

ÚPN obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 navrhuje drobné nevýrobné podnikateľské aktivity:

- **rozšírenie existujúcich stavebnín o predajné a skladové plochy – rozvojový zámer 3/2026-3 (pri vytvorení plôch izolačnej zelene, ktorá bude tvoriť min. 50 % plochy rozvojového zámeru).**

3.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

Kapitola 3.5 sa dopĺňa nasledovný text

pre verejné dopravné vybavenie územia

- **rozšíriť služby pre motoristov pri ČS DALIOIL (rozvojový zámer 3/2026-2).**

pre špeciálnu vybavenosť

- pri vykonaní prieskumov a rozborov v následných stupňoch dokumentácie - územný plán zóny - zabezpečiť v spolupráci s príslušným orgánom civilnej ochrany postupné dopracovanie územno-plánovacej dokumentácie samostatnou doložkou CO, v ktorej sa bude riešiť ukrytie obyvateľstva a určia sa objekty, ktoré možno využiť ako dvojúčelové pre potreby civilnej ochrany ~~(v zmysle novely zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov – Stavebný zákon)~~ **(v zmysle platnej legislatívy),**

3.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

Kapitola 3.6 sa dopĺňa nasledovný text

pre ochranu prírody a tvorbu krajiny

Rozvojový zámer 3/2026-3 navrhovaný v Územnom pláne obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 je v dotyku s miestnym biokoridorom.

3.7 Zásady a regulatívy starostlivosti o ŽP

Text kapitoly 3.7 sa nemení

3.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Text kapitoly 3.8 sa nemení

3.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Text kapitoly 3.9 sa nedopĺňa

3.10 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

Text kapitoly 3.10 sa nemení

3.11 Rozvojové zámery, pre ktoré je potrebné obstaráť ÚPN zóny

Text kapitoly 3.11 sa nemení

3.12 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Text kapitoly 3.12 sa nemení

3.13 Stavebné uzávery

Kapitola 3.13 sa dopĺňa nasledovný text

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 sa nenavrhuje vyhlásiť stavebnú uzáveru v katastrálnom území obce Ludanice.