

ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE LUDANICE

Zmeny a doplnky č. 3

Objednávateľ:

Obec Ludanice

Spracovateľ:

Ing. arch. Alžbeta Sopiřová, PhD.

September 2026

OBSAH

1. ÚVOD	4
1.1 Základné údaje.....	4
1.2 Rozsah a spôsob spracovania Zmien a doplnkov č. 2.....	4
1.3 Dôvody na obstaranie Zmien a doplnkov č. 2	4
1.4 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré Zmeny a doplnky č. 3 riešia.....	5
1.5 Zhodnotenie súladu riešenia s pôvodným územným plánom a nadradenou ÚPD.....	5
1.6 Údaje o súlade Zmien a doplnkov č. 2 so zadáním ÚPN obce	6
1.7 Vyhodnotenie platného Územného plánu obce Ludanice	6
1.8 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí platnej ÚPD vyššieho stupňa	6
2. ÚZEMNÝ PLÁN OBCE LUDANICE Zmeny a doplnky č. 3 - tvorí samostatnú časť	
Doplnenie kapitol smernej časti ÚPN obce Ludanice	7
2.1 Vymedzenie riešeného územia	7
2.2 Charakteristika navrhovaných rozvojových zámerov.....	7
2.3 Základné demografické údaje.....	7
2.3.1 Obyvateľstvo	7
2.3.2 Bytový fond	7
2.3.3 Pracovné príležitosti	8
2.4 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania.....	8
2.4.1 Zhodnotenie urbanistickej koncepcie	8
2.4.2 Návrh základnej urbanistickej koncepcie.....	8
2.4.3 Návrh ochrany a využitia kultúrno-historických hodnôt.....	8
2.4.4 Základné rozvrhnutie funkcií v riešenom území	8
2.4.5 Vymedzenie časti územia pre riešenie vo väčšej podrobnosti - v ÚPN-Z	9
2.4.6 Návrh bývania.....	10
2.4.7 Návrh občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry.....	10
2.4.8 Návrh hospodárskej základne.....	10
2.4.9 Návrh rekreácie, cestovného ruchu, kúpeľníctva a športu	10
2.4.10 Návrh riešenia zelene	11
2.5 Vymedzenie zastavaného územia obce	11
2.6 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	11
2.6.1 Vymedzenie ochranných pásiem.....	11
2.6.2 Vymedzenie chránených území	11
2.7 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami, civilnej ochrany obyvateľstva.....	11
2.7.1 Návrh riešenia záujmov obrany štátu	11
2.7.2 Návrh riešenia požiarnej ochrany	11
2.7.3 Návrh na riešenia civilnej ochrany obyvateľstva.....	11
2.8 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia územia	11
2.8.1 Návrh dopravy	11
2.8.2 Územný priemet návrhu dopravy	12
2.8.3 Návrh zásobovania pitnou vodou	12
2.8.4 Odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd	12
2.8.5 Vodné toky a návrh na riešenie ochrany pred povodňami	13
2.8.6 Energetika.....	13
2.8.7 Zásobovanie zemným plynom	13
2.8.8 Zásobovanie teplom	13
2.8.9 Telekomunikácie.....	13
2.9 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	13
2.9.1 Rozbor súčasného stavu zložiek životného prostredia	13
2.9.2 Rozbor faktorov negatívne ovplyvňujúcich kvalitu životného prostredia	13
2.9.3 Rozbor faktorov pozitívne ovplyvňujúcich kvalitu životného prostredia	14

2.9.4 Návrh opatrení na elimináciu alebo obmedzenie stresových prvkov v krajine	14
2.10 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	14
2.11 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	14
2.12 Návrh na odňatie poľnohospodárskej pôdy	14
2.13 Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov	16
3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE LUDANICE - úplné znenie	17
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	17
3.2 Regulácia intenzity využitia funkčných plôch	25
3.3 Regulatívy podmienok využitia rozvojových zámerov	30
3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia, výroby a rekreácie	31
3.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia	34
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	36
3.7 Zásady a regulatívy starostlivosti o ŽP	39
3.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	40
3.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	40
3.10 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny	43
3.11 Rozvojové zámery, pre ktoré je potrebné obstarat' ÚPN zóny	43
3.12 Zoznam verejnoprospešných stavieb	44
3.13 Stavebné uzávery	45

VÝKRESOVÁ SMERNÁ ČASŤ: - náložky na výkresy ÚPN obce Ludanice (rok 2007) v znení ZaD č. 1 a 2

VÝKRES č.: 2:	Komplexný návrh riešenia priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 6:	Návrh perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely	(M 1 : 5000)
VÝKRES Č. 8a:	Schéma záväzných častí	(M 1 : 5 000)

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**
(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@nextra.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 Topoľčany
(registračné číslo OSO 412)

Základné identifikačné údaje

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

1.2 Rozsah a spôsob spracovania Zmien a doplnkov č. 2

Textová časť Územného plánu obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 je vypracovaná ako samostatná príloha textovej smernej časti a ako doplnenie záväznej časti schválenej územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán obce Ludanice“, rok 2007, v znení zmien a doplnkov č. 1 a 2.

Grafická časť Zmien a doplnkov č. 3 je vypracovaná ako samostatná príloha formou náložiek na jednotlivé výkresy Územného plánu obce Ludanice v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2, na ktorých sú vyznačené zámery navrhované v „Zmenách a doplnkov č. 3“.

Po spracovaní Zmien a doplnkov č. 3 budú tieto prerokované podľa platnej legislatívy. Po prerokovaní a upravení podľa výsledkov pripomienkového konania budú predložené na posúdenie Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra a po kladnom stanovisku predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu Ludanice.

1.3 Dôvody na obstaranie Zmien a doplnky č. 3

Hlavným dôvodom pre obstaranie Územného plánu obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 je:

- pripraviť právne záväzný dokument pre riadenie rozvoja obce, ktorý bude zohľadňovať požiadavky a

- potreby pre harmonický a koordinovaný rozvoj územia,
- odsúhlasiť nástroj pre určenie a regulovanie priestorového usporiadania územia, funkčného využívania územia a zabezpečenie udržateľného územného rozvoja
- stanoviť plochy pre verejno-prospešné stavby.

1.4 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré Zmeny a doplnky č. 3 riešia

Cieľom územného plánovania je systematicky a nepretržite vytvárať podmienky pre udržateľný územný rozvoj tak, aby územie bolo využívané efektívne, bezpečne, ekonomicky, esteticky, eticky a demokraticky s ohľadom na prírodné, historické a kultúrne dedičstvo, ochranu a kvalitu životného prostredia a kvalitu života obyvateľov.

Hlavným cieľom Územného plánu obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 je:

- zohľadniť rozvojové zámery obce i podnikateľského prostredia a usmerniť investičnú činnosť v území,
- vytvoriť priestorové predpoklady pre lokalizáciu aktivít zabezpečujúcich pracovné príležitosti pre obyvateľov obce,
- stanoviť optimálnu reguláciu pre výstavbu.

V zmysle Uznesenia obecného zastupiteľstva Ludanice č. 258/2026 zo dňa 20.05.2026, Prílohy č. 1 a Výpisu uznesenia z 22. riadneho zasadnutia Obecného zastupiteľstva v Ludaniciach konaného dňa 11.09.2026 je predmetom riešenia Územného plánu obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3:

- návrh na zmenu funkčného využitia územia
 - schváleného rozvojového zámeru s označením 4/v výrobné územie (v zmysle ÚPN obce Ludanice) na **zmiešané územie** (plochy občianskej vybavenosti – predajňa Lidl SR, s.r.o.) s označením **3/2026-1**,
- **návrh nových rozvojových zámerov na území obce**
 - zmena plôch „verejnej a izolačnej zelene“ v areály ČS PHM DALIOIL (v zmysle ÚPN obce Ludanice) na **zmiešané územie** (plochy občianskej vybavenosti – doplnkové služby pre motoristov) s označením **3/2026-2**,
 - zmena plochy záhrada a zastavané plochy (v zmysle ÚPN obce Ludanice) na **zmiešané územie** (obchodné a predajné plochy, sklady), ktoré rozšíria existujúce stavebniny a plochy izolačnej zelene s označením **3/2026-3**,

v záväznej časti územného plánu

- doplnenie regulatívov
 - **pre drobné stavby** (do 50 m²) s doplnkovou funkciou k hlavnej stavbe na bývanie v záhradách rodinných domov,
- návrh na zmenu regulácie:
 - **pre umiestnenie reklamných stavieb** na území obce.

Návrhový obdobi Územného plánu obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 je rok 2032.

1.5 Zhodnotenie súladu riešenia s pôvodným územným plánom a nadradenou ÚPD

Navrhované rozvojové zámery, ktoré sú predmetom riešenia Územného plánu obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3, nie sú v rozpore s nasledovnými podkladmi:

- Územným plánom regiónu Nitrianskeho kraja, ktorý bol schválený uznesením č. 113/2012 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 2/2012 dňa 14. mája 2012, spracovateľ AUREX, s.r.o. Bratislava,
- Zmenami a doplnkami č. 1 Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja, ktoré boli schválené Uznesením č. 111/2015 zastupiteľstva NSK dňa 20. júla 2015 a záväzná časť vyhlásená VZN NSK č. 6/2015 dňa 26. októbra 2015,
- Územným plánom obce Ludanice, spracovateľ Ing. arch. Alžbeta Sopiřová, CSc. a kol., ktorý bol schválený Uznesením zastupiteľstva obce Ludanice č. 94/2007, B,2 dňa 26.10.2007,
- Územným plánom obce Ludanice, Zmenami a doplnkami 1/2020, ktorý bol schválený Uznesením zastupiteľstva obce Ludanice č. 102/2020 dňa 13.02.2020,

- Územným plánom obce Ludanice, Zmenami a doplnkami č. 2, ktorý bol schválený Uznesením zastupiteľstva obce Ludanice č. 254/2026 dňa 20.02.2026.

1.6 Údaje o súlade Zmien a doplnkov č. 3 so zadáním ÚPN obce

Obec Ludanice ako orgán územného plánovania, ktorý obstaráva Územný plán obce Ludanice, zabezpečil spracovanie Zadanie pre územný plán obce Ludanice. Zadanie bolo prerokované v zmysle § 20 zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a po kladnom posúdení príslušným orgánom ÚP - Krajským stavebným úradom v Nitre, bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva v Ludaniciach č. 8/2007 dňa 22.1.2007.

Predkladané Zmeny a doplnky č. 3 sú v súlade so vstupnými cieľmi rozvoja územia, ktoré boli stanovené v Zadaní pre platnú územnoplánovaciu dokumentáciu Územný plán obce Ludanice z roku 2007.

1.7 Vyhodnotenie platného Územného plánu obce Ludanice

Obec Ludanice sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene predpokladov alebo je potrebné upresniť reguláciu zástavby, umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie.

Obec Ludanice na základe obdržaných podnetov pristúpila k odbornému preskúmaniu aktuálnosti platného Územného plánu obce Ludanice z roku 2007. Na základe preskúmania sa rozhodla obstaráť aktualizáciu územnoplánovacej dokumentácie formou spracovania Zmien a doplnkov č. 3 platného Územného plánu obce Ludanice v súlade s platnou legislatívou.

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 je v súlade s koncepciou stanovenou v platnom Územnom pláne obce Ludanice v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2.

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí platnej ÚPD vyššieho stupňa

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 je v súlade s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou pre územie obce, ktorou je Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja, schválený uznesením č. 113/2012 a jeho záväzná časť vyhlásená VZN č. 2/2012 dňa 14. mája 2012 a jeho Zmeny a doplnky č. 1 schválené uznesením č. 111/2015 zo 16. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 20. júla 2015 a ich záväzná časť vyhlásená VZN NSK č. 6/2015.

2. ÚZEMNÝ PLÁN OBCE LUDANICE Zmeny a doplnky č. 3

Doplnenie kapitol smernej časti ÚPN obce Ludanice (tvorí samostatnú textovú časť)

2.1 Vymedzenie riešeného územia

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Riešené územie Územného plánu obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 zahŕňa nové rozvojové zámery s označením: **3/2026-1, 3/2025-2, 3/2026-3** (číslo Zmien a doplnkov Územného plánu obce Ludanice/rok spracovania - označenie rozvojového zámeru).

Charakteristika navrhovaných rozvojových zámerov

Tabuľka č. 1: ZaD č. 3- rozvojové zámery

Označenie rozvojového zámeru	CKN	EKN	Výmera v ha	Funkcia v zmysle katastra nehnuteľnosti	Funkcia v zmysle ÚPN-O Ludanice	Navrhovaná funkcia podľa ZaD č. 3	Účel navrhovaných zámerov
3/2026-1 Ludanice	1041 1042 1054 1053 1052 1039 1038 1037 1033	-	0,5159 0,4204 0,2490 0,1240 0,1653 0,3123 0,3123 0,6500 0,3516 Σ=3,1008	poľnohospodárska pôd- orná pôda	výrobné územie	zmiešané územie – plochy občianskej vybavenosti (predajňa Lidl SR, s.r.o.)	zmena funkčného využitia schváleného rozvojového zámeru zo 4/v (výrobné územie)na zmiešané územie
3/2026-2 Ludanice	656/2- časť	-	0,2826	zastavané plochy a nádvorcia	verejná a izolačná zeleň	zmiešané územie – plochy obč. vybavenosti súvisiace s dopravou	nový rozvojový zámer
3/2026-3	562/1	-	0,1855	zastavané plochy poľnohosp. pôda - záhrada	poľnohosp. pôda - záhrada	zmiešané územie obchodné a predajné plochy, sklady plochy izolačnej zelene	nový rozvojový zámer
Spolu			3,5689				

2.2 Základné demografické údaje

2.2.1 Obyvateľstvo

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 navrhuje rozvojové zámery, ktoré nepredpokladajú navýšenie počtu obyvateľov.

2.3.2 Bytový fond

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 navrhuje rozvojové zámery, ktoré nepredpokladajú navýšenie počtu domov a bytových jednotiek.

2.3.3 Pracovné príležitosti

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 predpokladá nárast počtu pracovných príležitostí hlavne realizácia nových rozvojových zámerov:

- 3/2026-1 zmiešané územie – predpokladaný prírastok cca 10-12 pracovných miest,
- 3/2026-2 zmiešané územie – predpokladaný prírastok cca 4-6 pracovných miest,
- 3/2026-3 zmiešané územie – predpokladaný prírastok cca 2 pracovné miesta.

Celkový predpokladaný prírastok pracovných miest cca 16 – 20.

2.3 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

2.3.1 Zhodnotenie urbanistickej koncepcie

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 nemení zásadným spôsobom základnú koncepciu priestorového usporiadania územia obce Ludanice stanovenú Územným plánom obce Ludanice z roku 2007 v znení zmien a doplnkov č. 1 a 2.

2.3.2 Návrh základnej urbanistickej koncepcie

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 dotvára urbanistickú štruktúru obce Ludanice, stanovenú územným plánom, o nové plochy:

v zastavanom území:

- zmiešané územie: 3/2026-2, 3/2026-3,

mimo zastavaného územia:

- zmiešané územie: 3/2026-1.

2.3.3 Návrh ochrany a využitia kultúrno-historických hodnôt

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 navrhovanými zámermi nie je v dotyku s objektmi a pamiatkami, na ktoré sa vzťahuje zákon č. 39/2002 Z.z. ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

2.3.4 Základné rozvrhnutie funkcií v riešenom území

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Zmena funkčného využitia schváleného rozvojového zámeru

3/2026-1 označenie rozvojového zámeru v zmysle ÚPN obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3

Zmena funkčného využitia schváleného rozvojového zámeru s označením 4/v -výrobné územie (v zmysle ÚPN-O Ludanice) na nové funkčné využitie **zmiešané územie** (v zmysle ÚPN obce Ludanice ZaD č. 3: Rozvojový zámer je situovaný v dotyku so severnou časťou zastavaného územia obce Ludanice, na pozemkoch registra CKN s parcelnými číslami:

- 1041 – o výmere 5159 m², v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (orná pôda),
- 1042 – o výmere 4204 m², v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (orná pôda),
- 1054 – o výmere 2490 m², v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (orná pôda),
- 1053 – o výmere 1240 m², v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (orná pôda),
- 1052 – o výmere 1653 m², v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (orná pôda),
- 1039 – o výmere 3123 m², v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (orná pôda),
- 1038 – o výmere 3123 m², v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (orná pôda),
- 1037 – o výmere 6500 m², v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (orná pôda),

1033 – o výmere 3516 m², v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (orná pôda),
Celková výmera rozvojového zámeru je 31008 m² mimo hraníc zastavaného územia obce Ludanice.

Územné limity:

- statickú dopravu riešiť na pozemku rozvojového zámeru,
- návrh izolačnej zelene v južnej časti rozvojového zámeru.

Zdôvodnenie:

Navrhovaný rozvojový zámer rozšíri existujúcu obchodnú vybavenosť Ludaníc aj okolitých obcí o novú predajňu Lidl a súčasne zabezpečí niekoľko nových pracovných miest.

Stanovuje sa koeficient vegetačných plôch na min. 0,3.

3/2026-2 označenie rozvojového zámeru v zmysle ÚPN obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3

Zmena funkčného využitia verejnej a izolačnej zelene (v zmysle ÚPN Ludanice) na **zmiešané územie** (plochy občianskej vybavenosti súvisiace s dopravou ako doplnkové funkcie k ČS PHM DALIOIL).

Rozvojový zámer je situovaný v severnej časti zastavaného územia obce Ludanice, v areáli ČS PHM DALIOIL), na časti pozemku registra CKN s parcelným číslom:

656/2 – o výmere 2826 m², v druhu pozemku zastavané plochy a nádvoria.

Celková výmera rozvojového zámeru je 2826 m² v hraniciach zastavaného územia obce Ludanice.

Územné limity:

- statickú dopravu riešiť na pozemku rozvojového zámeru,
- návrh izolačnej zelene v severnej časti rozvojového zámeru.

Zdôvodnenie:

Navrhovaný rozvojový zámer doplní ČS PHM DALIOIL o nové služby pre motoristov a napojí sa na už schválený rozvojový zámer 5/z (zmiešané územie).

Stanovuje sa koeficient vegetačných plôch na min. 0,3.

3/2026-3 označenie rozvojového zámeru v zmysle ÚPN obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3

Zmena funkčného využitia z poľnohospodárskej pôdy, vedenej v druhu pozemku záhrada a zastavané plochy, na **zmiešané územie** – obchodné a predajné plochy, sklady (rozšírenie existujúcej predajne stavebnín) o výmere 813 m² a **plochy izolačnej zelene** o výmere 1042 m².

Rozvojový zámer je situovaný v severovýchodnej časti zastavaného územia Ludaníc, na pozemku registra CKN s parcelným číslom:

562/1 – o výmere 1 042 m², v druhu pozemku poľnohospodárska pôda záhrada,

562/4 – o výmere 813 m², v druhu pozemku zastavaná plocha.

Celková výmera rozvojového zámeru je 1 855 m² v hraniciach zastavaného územia obce Ludanice.

Územné limity:

- statickú dopravu riešiť na pozemku rozvojového zámeru,
- rešpektovať ochranné pásmo vodného toku, ktorý tvorí miestny biokoridor,
- vysadiť izolačnú zeleň vo východnej časti rozvojového zámeru, vo forme etážovej zelene,
- dodržať vzdialenosť medzi objektmi v zmysle §6 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Stanovuje sa koeficient vegetačných plôch na min. 0,5 (izolačná zeleň).

Zdôvodnenie:

Navrhovaný rozvojový zámer rozširuje existujúcu predajňu stavebnín o obchodné a skladové prevádzky.

2.3.5 Vymedzenie časti územia pre riešenie vo väčšej podrobnosti - v ÚPN-Z

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 nenavrhujú žiadny rozvojový zámer preveriť podrobnejšou územnoplánovacou dokumentáciou – územným plánom zóny.

2.3.6 Návrh bývania

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 nenavrhujú nové rozvojové plochy pre bývanie.

V záväznej časti Územného plánu obce Ludanice zmeny a doplnky č. 3 sa dopĺňajú regulatívy pre výstavbu drobných stavieb do 50 m² s doplnkovou funkciou k hlavnej stavbe na bývanie v záhradách rodinných domov (v grafickej časti ÚPN obce Ludanice vyznačené zelenou farbou ako plochy záhrad alebo červenou farbou ako zastavané plochy a dvory rodinných domov).

Drobné stavby neslúžia na trvalé bývanie, ale iba dopĺňajú komfort rodinného domu, patria sem napr.:

- **prízemné stavby**, konštrukcie, zariadenia alebo výrobky dovezené na miesto osadenia alebo výrobky zmontované z konštrukčných prvkov na mieste osadenia, (ďalej len „zmontovaný výrobok“) pevne spojené so zemou, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 50 m² a výšku 5 m, najmä kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpady, stavby na chov drobných zvierat, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne, stavby športových zariadení a **garáže**,
- **podzemné stavby** (menšie pivnice alebo žumpy), ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a hĺbku 3 m, najmä pivnice, žumpy, retenčné nádrže, bazény,
- **stavby plniace ochrannú funkciu**: oplotenie pozemku (ploty) - oplotenie z pevných nepriehľadných materiálov do výšky 1,6 m alebo oplotenie z ľahkých priehľadných materiálov do výšky 2 m od príľahlého terénu,
- **technické prvky**: prípojky na inžinierske siete (voda, elektrina, plyn, kanalizácia) či menšie oporné múry.

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

Aby stavba spadala do kategórie "drobná stavba" a vyžadovala len ohlásenie, musí spĺňať nasledovné kritériá:

Zastavaná plocha: maximálne 50 m².

Výška: maximálne 5 m.

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

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

2.3.7 Návrh občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 navrhuje nové rozvojové plochy pre zmiešané územie:

- 3/2026-1** zmiešané územie: obchodná vybavenosť (predajňa Lidl so skladmi a statickou dopravou),
- 3/2026-2** zmiešané územie: ČS PHM DALIOIL – doplnkové služby pre motoristov,
- **3/2026-3** zmiešané územie: obchodné a predajné plochy, sklady (rozšírenie existujúcich stavebnín).

2.3.8 Návrh hospodárskej základne

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 navrhuje zmenu schváleného funkčného využitia výrobného územia s označením 4/v na zmiešané územie s označením 3/2026-1.

2.3.9 Návrh rekreácie, cestovného ruchu, kúpeľníctva a športu

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 nenavrhujú nové rozvojové plochy pre rekreáciu, cestovný ruch, kúpeľníctvo a šport.

2.3.10 Návrh riešenia zelene

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 z hľadiska plôch zelene navrhuje:

3/2026-1 pás izolačnej zelene v južnej časti rozvojového zámeru,

3/2026-2 pás izolačnej zelene v severnej časti rozvojového zámeru,

3/2026-3 plocha izolačnej zelene vo východnej časti rozvojového zámeru o výmere 1054 m².

2.4 Vymedzenie zastavaného územia obce

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 nemení súčasnú a Územným plánom obce Ludanice v znení Zmien a doplnkov č. 1-3 navrhnutú zmenu hranicu zastavaného územia.

2.5 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

2.5.1 Vymedzenie ochranných pásiem

Text podkapitoly sa nemení

2.5.2 Vymedzenie chránených území

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Ochrana prírody

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 navrhuje rozvojové zábery, ktoré nezasahujú ani nie sú v dotyku s legislatívne chránenými územiami ochrany prírody a krajiny.

2.6 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami, civilnej ochrany obyvateľstva

2.6.1 Návrh riešenia záujmov obrany štátu

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 nenavrhujú vojenské areály ani iné objekty a zariadenia slúžiace na obranu štátu.

2.6.2 Návrh riešenia požiarnej ochrany

Text podkapitoly sa nemení

2.6.3 Návrh na riešenia civilnej ochrany obyvateľstva

Text podkapitoly sa nemení

2.7 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia územia

2.7.1 Návrh dopravy

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Základný komunikačný systém obce

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 nemení základný komunikačný systém katastrálneho územia obce Ludanice a miestnej časti Mýtna Nová Ves.

2.7.2 Územný priemet návrhu dopravy

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 navrhuje rozvojové zámery s nasledovnými dopravnými riešeniami:

- 3/2026-1** Rozvojový zámer s funkčným využitím zmiešané územie sa navrhuje dopravne napojiť v Ludaniciach z existujúcej cesty – Topoľčianskej ulice.
- 3/2026-2** Rozvojový zámer s funkčným využitím zmiešané sa navrhuje dopravne sprístupniť z existujúcej cesty – Topoľčianskej ulice cez areál ČS PHM DALIOIL.
- 3/2026-3** Rozvojový zámer s funkčným využitím zmiešané územie sa navrhuje dopravne napojiť na miestnu cestu – Družstevnú ulicu.

Statická doprava

Parkovanie vozidiel bude riešené na pozemkoch rozvojových zámerov v zmysle STN 736110/Z2.

2.7.3 Návrh zásobovania pitnou vodou

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Zmeny a doplnky č. 3 – návrh zásobovania pitnou vodou

- 3/2026-1** Rozvojový zámer bude zásobovaný pitnou vodou z existujúceho vodovodného potrubia DN150, ktoré je vedené po Topoľčianskej ulici.
- 3/2026-2** Rozvojový zámer bude zásobovaný pitnou vodou z existujúceho vodovodného potrubia DN150, ktoré je vedené po Topoľčianskej ulici.
- 3/2026-3** Rozvojový zámer bude zásobovaný pitnou vodou z existujúceho vodovodného potrubia DN 100, ktoré je vedené po Družstevnej ulici.

Bilancia pitnej vody

V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie bude spracovaný, pre jednotlivé rozvojové zámery, podrobný návrh riešenia zásobovania pitnou vodou s bilanciami po dohode s príslušným správcom a v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

2.7.4 Odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Obec Ludanice a Mýtna Nová Ves nemajú vybudovanú kanalizáciu ani ČOV. Vybudovaná je len lokálna kanalizácia (PD Ludanice, ZŠ a MŠ), kde splaškové vody sú odvádzané do žump. Objekty, ktoré nie sú napojené na verejnú splaškovú kanalizáciu, riešia odvádzanie splaškov do žump alebo septikov, z ktorých odpad z času na čas odvážajú fekálnymi vozmi na najbližšiu ČOV.

Návrh kanalizácie

Po vybudovaní čistiacej stanice odpadových vôd v obci Preseľany, ktorá bude slúžiť aj pre odkanalizovanie obce Ludanice so sídelnou časťou Mýtna Nová Ves, vrátane jej predpokladaného rozvoja, budú navrhované rozvojové zámery napojené na verejnú kanalizáciu.

Dažďová kanalizácia

- dažďové vody zo striech a spevnených plôch pri plánovanej výstavbe zo všetkých rozvojových plôch v maximálnej miere zadržiavať v území, akumuláciou do zberných nádrží atď., a následne túto vodu využívať na závlahy, resp. iným vhodným spôsobom.

Zmeny a doplnky č. 3 z hľadiska kanalizácie navrhujú:

- odvádzanie a čistenie odpadových vôd musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle zákona o vodách č. 364/2004 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd,

- odvádzanie vôd z povrchového odtoku rozsiahlejších parkovacích a manipulačných plôch občianskej vybavenosti a skladového hospodárstva riešiť v zmysle NV SR č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

2.7.5 Vodné toky a návrh na riešenie ochrany pred povodňami

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Rozvojový zámer 3/2026/3 sa nachádza v dotyku s vodným tokom.

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. navrhuje rešpektovať ochranné pásmo vodného toku 5 m od brehovej čiary obojstranne (v zmysle zákona 364/2004 Z.z. o vodách).

2.7.6 Energetika

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Navrhované rozvojové zámery budú zásobované elektrickou energiou z existujúcich transformačných staníc, v prípade ich nepostačujúceho výkonu sa navrhuje ich rekonštrukcia s navýšením výkonu.

Pre výrobné a zmiešané územia bude inštalovaný výkon vypočítaný v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie, keď budú presne špecifikované jednotlivé podnikateľské prevádzky.

2.7.7 Zásobovanie zemným plynom

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Potreba plynu pre navrhovanú výstavbu bude vypočítaná v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie, keď budú presne špecifikované jednotlivé rozvojové zámery. Zásobovanie objektov bude zabezpečené STL prípojkou DN80 napojením na jestvujúcu STL plynovodnú sieť.

2.7.8 Zásobovanie teplom

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Obec Ludanice je plynofikovaná. Na vykurovanie a prípravu teplej úžitkovej vody pre rozvojové zámery navrhované Zmenami a doplnkami č. 3 sa bude využívať zemný plyn, alebo elektrická energia, prípadne alternatívne zdroje energie. Bližšia špecifikácia bude stanovená v podrobnejších stupňoch PD.

2.7.9 Telekomunikácie

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Návrh napojenia navrhovaných rozvojových zámerov na verejnú elektronickú komunikačnú sieť bude riešený v podrobnejších stupňoch PD (v zmysle § 67e ods. 1 vrátane ods. 2 zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení).

2.8 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

2.8.1 Rozbor súčasného stavu zložiek životného prostredia

Text podkapitoly sa nemení

2.8.2 Rozbor faktorov negatívne ovplyvňujúcich kvalitu životného prostredia

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 navrhuje rozvojový zámer 3/2026-3 s funkčným využitím zmiešané územie (rozšírenie existujúcich stavebnín o predajné a skladové plochy), ktorý môže čiastočne znečistiť okolité prostredie. Pre zabránenie znečistenia prostredia prachom, emisiami, hlukom a vibráciami sa navrhuje východná časť rozvojového zámeru 3/2026-3 funkčne využiť ako izolačná zeleň s výsadbou

niekoľkých etážových pásov stromoradia, ktoré ovplyvnia prúdenie vzduchu a budú plniť významnú úlohu pri rozptyle a usadzovaní znečisťujúcich látok.

Prirodzená rádioaktivita a radónové riziko

Takmer celé územie obce Ludanice sa nachádza v zóne stredného ohrozenia radónovým rizikom (63,0 %), len malá časť v zóne nízkeho radónového ohrozenia (36,7 %).

Zmeny a doplnky č. 3 navrhujú:

- pri novej výstavbe, rekonštrukcii, prestavbe a nadstavbe objektov vykonať merania objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu a stanoviť prípustnosť základových pôd stavebného pozemku podľa vyhlášky MZ SR č 528/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenia ožiarenia z prírodného žiarenia v znení novel; v prípade dobre a stredne priepustných základových pôd je nutné navrhnuť opatrenia na obmedzenia ožiarenia z radónu.

2.8.3 Rozbor faktorov pozitívne ovplyvňujúcich kvalitu životného prostredia

Podkapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 pre zlepšenie kvality životného prostredia navrhuje:

- zvýšiť stabilitu územia na ploche rozvojového zámeru 3/2026-3 výsadbou izolačnej zelene v jeho východnej časti;
- zvýšiť stabilitu územia na plochách zmiešaného územia:
 - pri rozvojovom zámere 3/2026-1 vysadiť pás izolačnej zelene (stromoradie) v jeho južnej časti,
 - pri rozvojovom zámere 3/2026-2 vysadiť pás izolačnej etážovej zelene v jeho severnej časti,
 - na ploche rozvojového zámeru 3/2026-3 výsadbou izolačnej zelene v jeho východnej časti; bez kolízie s podzemnými, alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.

2.8.4 Návrh opatrení na elimináciu alebo obmedzenie stresových prvkov v krajine

Text podkapitoly sa nemení

2.9 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Text kapitoly sa nemení

2.10 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 nenavrhuje plochy, ktoré budú vyžadovať zvýšenú ochranu.

2.11 Návrh na odňatie poľnohospodárskej pôdy

Kapitola sa dopĺňa o nasledovný text

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôdy je spracovaný v tabuľke podľa Vyhlášky 508/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva §27 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 2 navrhuje rozvojové zámery 3/226-1, 3/2026-2, 3/2026-3

o celkovej výmere	3,5689 ha
z toho v hraniciach zastavaného územia obce	0,4681 ha
mimo hraníc zastavaného územia obce	3,1008 ha
z toho navrhovaný záber odňatia poľnohospodárskej pôdy	
o celkovej výmere	0,1146 ha

z toho v hraniciach zastavaného územia obce
mimo hraníc zastavaného územia obce

0,0000 ha
0,1146 ha.

Zmeny a doplnky č. 3: -Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Ozna- čenie rozvoj. zámeru	Riešené územie	Funkcia rozvojov- ého zámeru	Plocha rozvojového zámeru v ha			Záber poľnohospodárskej pôdy v ha					Poznámka
			Celkom v ha	Z toho		Celkom	Druh pozemku	Kód BPEJ/ skupina	Z toho		
				v ZÚ	mimo ZÚ				v ZÚ	mimo ZÚ	
3/2026-1*	Ludanice	OV	3,1008	-	3,1008	0,1146	orná pôda	0,144002 3	-	0,1146	2,9862 ha (rozvojový zámer 4/v schválený v ÚPN-O Ludanice 2007)
3/2026/2	Ludanice	OV	0,2826	0,2826	-	Nepodlieha konaniu podľa zákona č. 220/2004 Z.z.					0,2826 ha (zastav. plochy a nádvoria)
3/2025-3	Ludanice	OV, IZ	0,1855	0,1855	-	Nepodlieha konaniu podľa zákona č. 220/2004 Z.z.					0,1042- plochy izolačnej zelene 0,0813 zastavané plochy
-			3,5689	0,4681	3,1008	0,1146			-	0,1146	3,4543

Vysvetlivky k tabuľkám: RD – obytné územie (malo podlažná zástavba RD), O – dopravné línie – pešie trasy, PAN – podn. aktivity nevýrobné (ľahká priemyselná zóna, obchodné a skladové plochy), OV – občianska vybavenosť, DO – dopravné línie (miestna komunikácia, regionálna cyklomagistrála), ŠP – šport, rekreácia, IZ – izolačná zeleň

Poznámka:

* Zmena funkčného využitia schváleného rozvojového zámeru v ÚPN O Ludanice (rok 2007) s označením 4/v (výrobné územie) o výmere 2,9862 ha (súhlas k možnému budúcemu použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely - číslo listu 2007/00326 zo dňa 17.9.2007) na rozvojový zámer s funkčným využitím zmiešané územie s označením 3/2026-1o výmere 3,1008 ha (vyňať z PP treba ešte 0,1146 ha).

Hydromelioračné zariadenia:

V niektorých častiach katastrálneho územia obce Ludanice sa podľa údajov Hydromeliorácie, š. p. Bratislava nachádza orná pôda, na ktorej sú vybudované hydromelioračné stavby v správe Hydromeliorácie, š.p.

V katastrálnom území časti Mýtna Nová Ves je vybudované odvodnenie drenážnym systémom, ktorý je vo vlastníctve Poľnohospodárskeho družstva Ludanice.

V záujmovom území závlah sa eviduje rozvojový zámer navrhovaný v Zmenách a doplnkoch č. 3 s označením 3/2026-1. Na ostatných lokalitách sa **nevidujú** žiadne hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie, š.p.

Melioračné kanále je nutné rešpektovať pri realizácii výstavby, vrátane ochranného pásma 5 m od brehovej čiar kanála.

Križovanie alebo súbeh inžinierskych sietí a ciest s hydromelioračnými stavbami je nutné v podrobnejších stupňoch PD navrhnuť a realizovať v zmysle ustanovení STN 73 6961 „Križovanie a súbehy melioračných zariadení s cestami a vedeniami“ z roku 1983.

Zdôvodnenie navrhovaného záberu poľnohospodárskej pôdy

Navrhované riešenie možno považovať z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy za optimálne, nakoľko sa navrhujú rozvojové zámery, ktoré dopĺňajú existujúcu štruktúru obce. Situované sú prevažne v hraniciach zastavaného územia obce, na nevyužitých, často devastovaných plochách alebo sú v priamom dotyku so zastavaným územím obce.

Rozvojové zámery navrhované na vyňatie z LPF

Záber LPF sa nepredpokladá.

2.12 Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov

Hodnotenie navrhovaného riešenia:

Z environmentálneho hľadiska neprináša pre územie rizikové faktory. Cieľom navrhovaného riešenia je skvalitniť životné prostredie a eliminovať existujúce nepriaznivé vplyvy. Pre dosiahnutie tohto cieľa sa v územnom pláne obce Ludanice navrhuje: vybudovať v rozvojovom zámere 3/2026-3 izolačnú zeleň, ktorá bude eliminovať nepriaznivé vplyvy existujúcich stavebnín, vrátane navrhovaného rozšírenia, na okolité prostredie

Z ekonomického hľadiska prináša nové pracovné príležitosti v rozvojových zámeroch s funkčným využitím zmiešané územie (rozvojové zámery 3/2026-1, 3/2026-2, 3/2026-3).

Zo sociálneho a územno-technického hľadiska vytvára rezervné plochy pre zmiešané územie, ktoré podporí zamestnanosť obyvateľov, a tým aj stabilizáciu mladých ľudí v obci.

3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE LUDANICE -úplné znenie

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 zábery regionálnej úrovne, vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN VÚC Nitriansky kraj a funkčno-prevádzkové a kompozično-priestorové požiadavky na budúci rozvoj obce.

Závazná časť Územného plánu obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 je spracovaná v úplnom znení:

Územného plánu obce Ludanice (rok 2007),

Územného plánu obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 1, a 3.

Doplnky Územného plánu obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 sú vyznačené červeným písmom.

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

Výkres č. 8a: Schéma záväzných častí.

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

- **urbanizované zóny obce**
 - **existujúca zastavaná štruktúra**, ktorá predstavujú stabilizované územie obce, v ktorom sa nepredpokladajú rozsiahle funkčné zmeny,
 - **schválený rozvojový zámer s označením 1/o** (v zmysle ÚPN-O Ludanice v znení zmien a doplnkov č. 1), na ktorom Zmeny a doplnky č. 2 menia počet bytových domov aj počet bytových jednotiek,
 - **rozvojové zábery s označením 2/2025-1 až 2/2025-10, 2/2025/12 až 2/2025-16, 2/2025/21 až 2/2025-27**, ktoré predstavujú nezastavané územia, na ktorých sa navrhuje nová výstavba alebo dopravná infraštruktúra (v zmysle Zmien a doplnkov č. 2),
 - **nová výstavba v záhradách za existujúcim rodinným domom v intraviláne obce** – s označením (v zmysle Zmien a doplnkov č. 1 a 2),
 - **rozvojový zámer s označením 3/2026-1** (v zmysle Zmien a doplnky č. 3): zmena funkčného využitia schváleného rozvojového zámeru s označením 4/v – výrobné územie (v zmysle ÚPN-O Ludanice, 2007) na zmiešané územie,
 - **rozvojové zábery 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 (v zmysle Zmien a doplnkov č. 3),
- **neurbanizované zóny krajinej štruktúry.**

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Zásady a regulatívy priestorovo-kompozičné

V urbanistickej koncepcii sa navrhuje:

v katastrálnom území obce zachovať

- optimálnu funkčnú a priestorovú rovnováhu v území, biologickú rozmanitosť prírodného prostredia a jeho ekostabilizačné hodnoty,
- dotvoriť charakter okolitej poľnohospodárskej krajiny –ornej pôdy líniovými prvkami zelene (v zmysle návrhov MÚSES),
- typickú siluetu zástavby a diaľkové pohľady na obec;

v zastavanom území obce

- zachovať pôvodnú urbanistickú štruktúru obce s typickou parceláciou a uličnou zástavbou, ktorá dotvára charakter historického pôdorysu sídla,
- zachovať kompaktný pôdorys obce Ludanice a hmotovo-priestorovú štruktúru zástavby vymedzenú komunikačným systémom,
- funkčne a priestorovo dotvoriť existujúcu urbanistickú štruktúru zástavby v ťažiskovom priestore - pôvodné námestie a priestor okolo kostola ako aj novodobé námestie pred kultúrnym domom,
- zachovať charakter vidieckej zástavby, novú výstavbu prispôbiť merítkom a tvaroslovím pôvodnej štruktúry zástavby,
- skompletizovať existujúcu štruktúru zástavby, využitím voľných prelúk v pôvodnej uličnej fronte – doplniť uličný typ zástavby,
- rozšíriť existujúcu urbanistickú štruktúru do voľnej poľnohospodárskej krajiny v kontaktných polohách so zástavbou –predĺžením slepých ulíc v časti Mýta Nová Ves,
- územne prepojiť severnú a južnú časť Mýtnej Novej Vsi a vytvoriť lokálne centrum.

Funkčno-prevádzkové regulatívy

ÚPN obce Ludanice navrhuje využiť riešené územie pre nasledovné prioritné funkcie:

- bývanie – rodinné a bytové domy,
- občianska vybavenosť základná,
- výroba – zameraná na poľnohospodárstvo a podnikateľské aktivity výrobné, nevýrobné a skladové,
- športové plochy a zariadenia miestneho významu,
- rekreácia miestneho až regionálneho významu,
- dopravná a technická infraštruktúra.

Pre tieto funkcie sa navrhuje využiť disponibilný potenciál územia:

- **v hraniciach zastavaného územia obce** (preluky a nevyužívané plochy - nadmerné záhrady),
- **mimo hraníc zastavaného územia mesta** (plochy poľnohospodárskej pôdy v kontakte so zastavaným územím obce).

Funkčno-prevádzkové regulatívy (záväzné regulatívy) sú členené na regulatívy pre:

- obytné územie - optimálna intenzifikácia existujúcej obytnej štruktúry zástavby a zhodnotenie potenciálu územia pre rôzne formy bývania v hraniciach zastavaného územia a na plochách PPF, v dotyku so zastavaným územím obce,
- zmiešané územie - polyfunkčné využitie navrhovaných plôch pre funkciu: bývania, občianskej vybavenosti, rekreácie, športu a podnikateľských aktivít obslužných,
- rekreačné územie - doplnenie plôch pre každodennú rekreáciu a šport do obytneho územia, optimálne využitie potenciálu katastrálneho územia pre rozvoj rekreácie miestneho až regionálneho významu,
- výrobné územie - intenzívnejšie využitie existujúcich výrobných areálov, návrh nových lokalít pre rozvoj podnikateľských aktivít a rozvoj plôch pre ľahkú priemyselnú výrobu a sklady, s cieľom zabezpečiť nové pracovné príležitosti pre obyvateľov.

Záväzné regulatívy pre obytne územie (pre rozvojové zámery navrhnuté v Územnom pláne obce Ludanice v znení zmien a doplnkov č. 1, 2 a č. 3)

Plochy bývania v rodinných domoch včítane občianskej vybavenosti miestneho významu:

- existujúca zastavaná štruktúra - obytná zástavba rodinných domov,
- navrhované rozvojové zámery (ÚPN-O Ludanice) :
preluky, 6/o, 8/o, 13/o, 17/o, 18/o, 19/o, 23/o.
- navrhované rozvojové zámery (Zmeny a doplnky č. 1):
1/2020-12,
- navrhované rozvojové zámery (Zmeny a doplnky č. 2):
výstavba RD v prelukách: 2/2025-2, 2/2025-7, 2/2025-8, 2/2025-9, 2/2025-16, 2/2025-21.

Základná charakteristika

- plochy slúžiacie výhradne pre bývanie v rodinných domoch a pre obsluhu denných potrieb bývajúceho obyvateľstva.

Dominantné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),
- dopravná a technická obsluha územia.

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,**
- základná obchodná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov,
- obslužná vybavenosť – drobné prevádzky služieb pre obyvateľov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, pedikúra-manikúra, zberne a čistiarne šatstva...), informačné a ubytovacie kancelárie, zmenárne...,
- základná zdravotnícka vybavenosť (lekárne, lekárske ambulancie, poradne...) a sociálna starostlivosť (klub dôchodcov, malokapacitné zariadenia opatrovateľskej služby, jasle...),
- kultúrna vybavenosť (kultúrny dom, kluby, knižnica, sakrálné stavby, výstavné priestory...),
- administratívna vybavenosť (zariadenia verejnej správy, administratívne kancelárie, pošta, požiarna zbrojnica, miestna polícia),
- zariadenia pre prechodné ubytovanie (penzióny, hotely, turistické ubytovne...),
- športové plochy a zariadenia (športové areály, detské ihriská, telocvične, posilňovne, solária, plavárne, kúpaliská...),
- školské zariadenia (MŠ, ZŠ, stredné školy, umelecké školy, špeciálne školy, autoškoly),
- verejné dopravné a technické vybavenie územia,
- plochy podnikateľských aktivít nevýrobných, drobné remeselné prevádzky servisné, opravárenské a údržbárske služby bez negatívnych a rušivých vplyvov na obytné územie,
- plochy verejnej zelene (v rozsahu estetickej, hygienickej a ekostabilizačnej funkcie),
- príjazdové a prístupové cesty, pešie a cyklistické trasy a plochy statickej dopravy,
- nevyhnutná technická infraštruktúra, zabezpečujúca obsluhu územia.

Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi na obytné prostredie,
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu,
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na skladovanie, dopravu a parkovanie,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- čerpacie stanice pohonných látok všetkých druhov,
- hlučné zábavné zariadenia,
- skládky odpadov.

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

- *navrhované rozvojové zámery (Zmeny a doplnky č. 1):*
1/2020-4, 1/2020-5, 1/2020-6, 1/2020-11,
- *navrhované rozvojové zámery (Zmeny a doplnky č. 3):*
2/2025-3, 2/2025-5, 2/2025-10, 2/2025-13, 2/2025-14, 2/2025-15, 2/2025-22, 2/2025-23, 2/2025-24.

Základná charakteristika

- plochy slúžiacie výhradne pre bývanie v rodinných domoch a pre obsluhu denných potrieb bývajúceho obyvateľstva.

Dominantné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty).

Prípustné doplnkové funkčné využitie

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

- plochy verejnej zelene (v rozsahu estetickej, hygienickej a ekostabilizačnej funkcie),
- prístupové cesty a statická doprava,
- technická obsluha územia.

Nepripustné funkčné využitie

- bývanie v bytových domoch,
- občianska vybavenosť všetkého druhu,
- športové plochy a zariadenia,
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové plochy a plochy technických zariadení,
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na skladovanie, dopravu a parkovanie,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- čerpacie stanice pohonných látok všetkých druhov,
- hlučné zábavné zariadenia,
- skládky odpadov.

Plochy bývania v bytových domoch včítane občianskej vybavenosti miestneho významu:

- existujúca zastavaná štruktúra - obytná zástavba bytových domov,
- navrhované rozvojové zámery (ÚPN-O Ludanice):
 - RZ 1/o a RZ 22/o,
- *navrhované rozvojové zámery (Zmeny a doplnky č. 1):*
 - RZ 1/o (zmena počtu bytových domov) a RZ 22/o,*
- navrhované rozvojové zámery (Zmeny a doplnky č. 3):
 - RZ 1/o schválený rozvojový zámer v ZaD č. 1, na ktorom Zmeny a doplnky č. 3 menia počet bytových domov z počtu 3x16 bytových domov (podľa Zmien a doplnkov č. 1), t. j. 48 bytových jednotiek na počet 5x16 bytových domov, t. j. 80 bytových jednotiek, čo predstavuje prírastok 2 bytové domy a 2x16=32 bytových jednotiek.

Základná charakteristika

- plochy slúžiace pre bývanie v bytových domoch a pre zariadenia občianskej vybavenosti miestneho významu.

Dominantné funkčné využitie

- bývanie v bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, detské ihriská, oddychové plochy),
- dopravná a technická obsluha územia.

Prípustné doplnkové funkčné využitie situované v samostatných objektoch alebo integrované s funkciou bývania v bytových domoch,

- obchodná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia),
- obslužná vybavenosť – drobné prevádzky služieb pre obyvateľov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, pedikúra-manikúra, zberne a čistiarne šatstva...), informačné a ubytovacie kancelárie, zmenárne,
- vybavenosť verejného stravovania a prechodného ubytovania (reštaurácie, kaviarne, bistrá, bary, pivárne, zariadenia rýchleho občerstvenia, hotely, penzióny, ubytovne a pod.),
- základná zdravotnícka a sociálna vybavenosť (lekárne, lekárske ambulance, poradne, jasle, stanice opatrovateľskej služby, denné stacionáre, domovy dôchodcov a pod.),
- administratívna vybavenosť (úradu miestne štátnej správy a miestnej samosprávy, pošty, policajné stanice, kancelárske a administratívne zariadenia, bankové inštitúcie, notárske a advokátske kancelárie a pod.),
- športové plochy a zariadenia (športové areály, detské ihriská, telocvične, plavárne...),
- školské zariadenia (MŠ, ZŠ, stredné školy, umelecké školy, autoškoly),
- kultúrna vybavenosť (kultúrne domy, kiná, galérie výstavné siene, knižnice, kluby a pod.),
- drobné remeselné a nevýrobné prevádzky, ktoré nerušia obytné prostredie (údržbárske dielne, potravinárske výrobné – pekárne, cukrárne a pod.),
- verejné dopravné a technické vybavenie územia,
- plochy verejnej parkovej zelene a plochy izolačnej zelene (v rozsahu estetickej, hygienickej a ekostabilizačnej funkcie),
- príjazdové a prístupové cesty, pešie a cyklistické trasy a plochy statickej dopravy.

Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi na obytné prostredie,
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu,
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na skladovanie, dopravu a parkovanie,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- čerpacie stanice pohonných látok všetkých druhov,
- hlučné zábavné zariadenia,
- skládky odpadov.

Záväzné regulatívy pre zmiešané územie:

- plochy existujúcej občianskej vybavenosti a služieb celooobecného, prípadne miestneho významu,
- navrhované rozvojové zámery (ÚPN-O Ludanice):
 - RZ 2/z, 5/z, 12/z, 20/z, 24/z, 25/z,
- navrhované rozvojové zámery (Zmeny a doplnky č. 2):
 - 2/2025-6 rozšírenie existujúcej obchodnej vybavenosti,
 - 2/2025-18 prístavba existujúcej Materskej školy,
- **navrhované rozvojové zámery (Zmeny a doplnky č. 3):**
 - 3/2026-1 obchodná vybavenosť (Predajňa LIDL SR, s.r.o.),**
 - 3/2026-2 služby pre motoristov,**
 - 3/2026-3 obchodné a predajné plochy, sklady.**

Základná charakteristika

- plochy občianskej vybavenosti celooobecného, prípadne miestneho významu,
 - slúžia pre zariadenia celooobecnej 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,**
 - riešia sa ako samostatné zariadenia alebo integrované s inými funkciami (napr. s bývaním, rekreáciou) do jedného objektu alebo súboru objektov.

Dominantné funkčné využitie

- obchodná vybavenosť (obchodné centrá, špecializované obchody, tržnice, butiky...),
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (reštaurácia, kaviarne, zariadenia rýchleho občerstvenia, bistrá, bufety, bary, vinárne, pivárne, hotely všetkých kategórií, penzióny, ubytovne...),
- kultúrna vybavenosť (kultúrno-spoločenské domy, kiná, divadlá, knižnice, galérie, výstavné priestory, klubové zariadenia, osvetové a zábavné centrá, duchovné centrá a pod.),
- vybavenosť verejnej administratívy (mestské reprezentačné a administratívno-správne zariadenia, zariadenia politických strán a občianskych združení, banky, poisťovne, administratíva firiem...).

Prípustné doplnkové funkčné využitie

- bývanie v polyfunkčných bytových a rodinných domoch,
- zdravotnícka vybavenosť (polikliniky, zdravotné strediská, lekárske ambulancie, rehabilitačné centrá, liečebne, lekárne...),
- športové plochy a zariadenia (športové areály, detské ihriská, telocvične, plavárne...),
- školské zariadenia (MŠ, ZŠ, stredné školy, umelecké školy, autoškoly),
- plochy verejnej zelene (v rozsahu estetickej, hygienickej a ekostabilizačnej funkcie),
- plochy špeciálnej vybavenosti – cintoríny,
- služby obyvateľstvu (pekárne, cukrárne, konzervárne...),
- drobné remeselné prevádzky, ktoré neznečisťujú obytné prostredie prachom, zápachom a neohrozujú nadmerným hlukom,
- výrobné prevádzky, ktoré nevyžadujú veľké skladovacie plochy a zvýšené prepravné kapacity, pokiaľ ich prevádzka nemá negatívny vplyv na životné prostredie.
- dopravná a technická obsluha územia,
- služby pre motoristov – ČSPL, motoresty, autodielne, pneuservisy...

Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi na obytné prostredie,
- plochy technických zariadení nadmiestneho významu,
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na skladovanie, dopravu a parkovanie,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skládky odpadov,
- zberný dvor.

Záväzné regulatívy pre rekreačné územie

plochy športu a rekreácie miestneho až regionálneho významu:

- existujúce zariadenia športu a rekreácie,
- navrhované rozvojové zámery (ÚPN-O Ludanice):
RZ 7/r, 9/r, 10/r, 11/r,
- *navrhované rozvojové zámery (Zmeny a doplnky č. 1):*
RZ 7/r (časť – zo zámeru sa vyníma : RZ 1/2020-2, 1/2020-3), 9/r, 10/r, 11/r.
- navrhované rozvojové zámery (Zmeny a doplnky č. 3):
2/2025-25 návrh športových plôch a zariadení.

Základná charakteristika

- predstavuje územie pre rozvoj rekreácie a športových plôch miestneho až nadmiestneho významu.

Dominantné funkčné využitie

- veľkoplošné a areálové zariadenia športu, tvorené športoviskami, ihriskami a kúpaliskami a ďalšími zariadeniami športu, rekreácie, zotavenia a oddychu s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (futbalové, volejbalové ihriská, tenisové kurty...),
- plochy verejnej a vyhradenej zelene (parky, lesoparky, vyhradená areálová zeleň).

Prípustné doplnkové funkčné využitie

- špecifické športové areály (strelnice, jazdecké areály...),
- plochy bývania v rodinných domoch,
- záhradkárске a chatové osady,
- obchodná vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.),
- vybavenosť verejného stravovania a prechodného ubytovania (reštaurácie, kaviarne, bistrá, jedálne, stánky rýchleho občerstvenia, vinárne, hotely, ubytovne, penzióny, chatové osady, turistické ubytovne, stanové tábory a pod.),
- ostatná vybavenosť (požičovne športových potrieb, informačné centrá...),
- kultúrne zariadenia (kluby, amfiteátre, kiná...),
- plochy a zariadenia pre agroturistiku,
- plážové priestory, zatrávnené plochy,
- vodné plochy,
- dopravná obsluha a technická obsluha územia (príjazdové a prístupové cesty, pešie trasy a priestranstvá, zjazdové chodníky, cyklistické trasy, plochy statickej dopravy),

Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi na obytné prostredie,
- plochy technických zariadení nadmiestneho významu,
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na skladovanie, dopravu a parkovanie,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skládky odpadov,
- zberný dvor,
- čerpacie stanice pohonných látok všetkých druhov.

Záväzné regulatívy pre výrobné územie

plochy priemyselnej výroby miestneho až regionálneho významu

- existujúce zariadenia výroby a skladov,
- navrhované rozvojové zámery (ÚPN-O Ludanice):
RZ 3/v, ~~4/v~~, 15/v, 27/v
- *navrhované rozvojové zámery (Zmeny a doplnky č. 1):*

*ľahká priemyselná zóna: 1/2020-1, 1/2020-10),
rastlinná výroba -poľnohospodársky obhospodarovaná pôda: 1/2020-2, 1/2020-3,
zberný dvor:1/2020-8, 1/2020-9.*

- navrhované rozvojové zámery (Zmeny a doplnky č. 2):
 - 2/2025-1 ľahká priemyselná výroba a sklady (návrh na rozšírenie existujúcej výrobnéj funkcie Cronson, s.r.o. o skladové a výrobné plochy, zmena koeficientu zelene na min. 0,2),
 - 2/2025-4 ľahká nezávadná výroba a skladové hospodárstvo,
 - 2/2025-12 legalizácia existujúci výrobnéj haly a skladu v zastavanom území miestnej časti Mýtna Nová Ves, podmienená vysadením pásu popínavej izolačnej zelene v šírke 0,20 m od hranice pozemku s parcelným číslom 146/1.

Základná charakteristika

- predstavuje plochy pre rozvoj priemyselnej a poľnohospodárskej výroby miestneho až regionálneho významu a sú určené pre situovanie stavieb a zariadení s potenciálnymi rušivými účinkami na životné a obytné prostredie obce,
- **predstavujú plochy pre rozvoj podnikateľských aktivít nevýrobného charakteru.**

Dominantné funkčné využitie

- priemyselná výroba,
- poľnohospodárske výrobné-produkčné zariadenia areálového charakteru zamerané na rastlinnú a živočíšnu výrobu (stavby pre chov zvierat a zariadenia na spracovanie a uskladnenie poľnohospodárskych produktov),
- plochy skleníkového hospodárstva,
- účelové objekty pre spracovanie a skladovanie poľnohospodárskych produktov,
- skladovacie areály, distribučné skladovacie prevádzky (veľkosklady a sklady),
- areály zariadení stavebnej výroby a stavebných hmôt,
- veľkoobchodné a maloobchodné skladovacie prevádzky.

Prípustné doplnkové funkčné využitie

- opravárenské služby poľnohospodárskych mechanizmov,
- prevádzky výrobné-obslužných podnikateľských aktivít (opravárenské a servisné prevádzky),
- zariadenia obchodno-obslužnej vybavenosti pre obsluhu pracovníkov výroby (maloobchod, verejné stravovanie, služby),
- základná administratívna vybavenosť súvisiaca s výrobou,
- zariadenia vedy a výskumu súvisiace s výrobou (výskumné a vývojové pracoviská),
- ČSPH všetkých druhov,
- zberné dvory, kompostárne, spaľovne odpadov.
- plochy ochranné a izolačnej zelene a plochy vnútro-areálovej zelene,
- dopravná obsluha územia (príjazdové cesty, areálové cesty, plochy statickej dopravy, pešie trasy a pod.),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne,
- technická obsluha územia.

Nepripustné funkčné využitie

- bývanie všetkých druhov,
- zariadenia základnej celooobecnej vybavenosti,
- zariadenia športu a rekreácie.

Záväzné regulatívy pre umiestnenie reklamných stavieb

- ~~— nepripustné sú nové reklamné stavby v celom katastrálnom území obce Ludanice a Mýtna 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 neprípustné 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,
- neprípustné je dlhodobo umiestňovať alebo parkovať vozidlá, privesy 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 Mýtna 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,
- prípadné kolízie dvoch alebo viacerých regulatívov platí, že prednosť má prísnejší regulatív.

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 oplotení 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

Charakteristika intenzity (miery) a spôsobu využitia územia:

Existujúca zástavba

- stabilizovať súčasný stav,
- zachovať vidiecky charakter zástavby,
- zachovať uličný typ zástavby a pôdorysnú osnovu obce,
- ~~– zachovať existujúcu parceláciu pozemkov,~~
- dodržať existujúcu stavebnú a uličnú čiaru,
- odstupy od rodinných domov riešiť v zmysle ~~zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov~~ Vyhlášky 532/2002 Z. z. o stavebno-technických požiadavkách na výstavbu - minimálna vzdialenosť medzi samostatne stojacimi objektmi RD 7 metrov (v stiesnených podmienkach min. 4 m),
- výšku zástavby prispôbiť siluete obce a zohľadniť merítko okolitej zástavby (výška nadstavby a novej výstavby max. do 2 nadzemných podlaží pri obytnej výstavbe rodinných domov, pri výstavbe bytových domov do 4 podlaží + obytné podkrovia a pri ostatnej výstavbe do 3 podlaží),
- architektonický vzhľad objektov prispôbiť okolitej zástavbe (stavebný objem, tvar a sklon striech),
- ~~– hustota zástavby max. koeficient zastavania~~
- max. koeficient zastavanosti 0,4,
- min. koeficient zelene 0,3,
- ~~– výstavba 2 rodinných domov za sebou na jednom pozemku je prípustná len v prípade, ak hĺbka stavebného pozemku je minimálne 40 m,~~
- výška oplotenia: ~~maximálne 18~~

- predný prípadne bočný plot do ulice priehľadný, s max. výškou 1,60 m,
- bočný plot od susedného pozemku (v súvislej zástavbe) max. 2,00 m, prípustný je aj betónový,
- koridory siete verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore alebo v páse zelene.

Nová výstavba

Regulatívy podmienok výstavby pre bývanie v rodinných domoch

- **nová výstavba izolovaných rodinných domov v prelukách** (označenie vo výkresovej časti červeným rastrom) - ~~zachovať existujúcu parceláciu pozemkov~~,
 - prispôbiť sa okolitej zástavbe výškovou hladinou a architektonickým vzhľadom objektov, dodržiavať Vyhlášku 532/2002 Z. z. o stavebno-technických požiadavkách na výstavbu,
 - odstupy od rodinných domov navrhnuť v zmysle ~~zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov~~ Vyhlášky 532/2002 Z. z. o stavebno-technických požiadavkách na výstavbu,
- **nová výstavba izolovaných a radových rodinných domov** v rozvojových zámeroch: 2/2025-2, 2/2025-7, 2/2025-8, 2/2025-9, 2/2025-16, 2/2025-21.
 - uličný typ zástavby samostatne stojacich, prípadne radových ~~a skupinových~~ rodinných domov),
 - ~~hustota zástavby 30 ob./ha až 75 ob./ha~~,
 - minimálna výmera stavebného pozemku:
 - pre izolované rodinné domy v prelúke, v prvom rade 500 m²,
 - pre izolované rodinné domy
 - s jednou bytovou jednotkou v rozvojovom zámere 500 m² (~~optimálna doporučená výmera 800 m² až 1200 m²~~),
 - s dvomi bytovými jednotkami 700 m²,
 - s tromi bytovými jednotkami 900 m²,
 - pre dvojdomy ~~a skupinové RD~~ v rozvojovom zámere 400 m², (~~optimálna doporučená výmera 600 m² až 900 m²~~),
 - odstupy od rodinných domov navrhnuť v zmysle ~~zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov~~ Vyhlášky 532/2002 Z.z. o stavebno-technických požiadavkách na výstavbu - minimálna vzdialenosť medzi samostatne stojacími objektmi RD 7 metrov, v stiesnených podmienkach 4 m,
 - maximálny počet nadzemných podlaží rodinného domu: ~~dve + obytné podkrovia~~, 1NP + obytné podkrovia pri šikmej streche, resp. 2 NP pri rovnej streche alebo pri šikmej streche do 30° bez obytného podkrovia,
 - koeficient zastavanosti max. 0,4 (pomer medzi zastavanou plochou a plochou pozemku),
 - garážovanie vozidiel na pozemkoch rodinných domov (min. 3 parkovacie stánie pre RD,
 - min. koeficient zelene 0,3 (pomer medzi započítateľnými plochami zelene a celkovou plochou pozemku),
 - koridory siete verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore alebo v páse verejnej zelene.
- **nová výstavba rodinného domu v záhradách za existujúcim rodinným domom** v zastavanom území obce, na pozemkoch vedených ako záhrady):
 - navrhované rozvojové zámery (Zmeny a doplnky č. 1):
1/2020-4, 1/2020-5, 1/2020-6, 1/2020-11,
 - navrhované rozvojové zámery (Zmeny a doplnky č. 3):
2/2025-3, 2/2025-5, 2/2025-10, 2/2025-13, 2/2025-14, 2/2025-15, 2/2025-22, 2/2025-23, 2/2025-24.
 - prípustná je výstavba jedného izolovaného rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, pri nasledovnej regulácii výstavby:
 - výstavba rodinného domu v ďalšom ako 2. rade nie je prípustná,
 - min. výmera nového stavebného pozemku pre izolovaný rodinný dom v 2. rade je 700 m² bez prístupovej cesty (predmetný pozemok môže pozostávať z viacerých parciel), pričom minimálna výmera pozemku predného (existujúceho) rodinného domu musí byť

- zachovaná vo výmere min. 500 m² (súčet výmery pozemku pod stavbou a pridružených pozemkov),
- minimálna vzdialenosť medzi samostatne stojácimi objektmi rodinnými domami musí byť 7 metrov,
 - max. koeficient zastavanosti 0,4 (pomer medzi zastavanou plochou a celkovou plochou pozemku),
 - max. koeficient spevnených plôch 0,3 (pomer medzi spevnenými plochami a celkovou plochou pozemku),
 - min. koeficient zelene 0,3 (pomer medzi započítateľnými plochami zelene a celkovou plochou pozemku),
 - maximálny počet nadzemných podlaží rodinného domu: 1NP + obytné podkrovia pri šikmej streche, resp. 2 NP pri rovnej streche alebo pri šikmej streche do 30° bez obytného podkrovia,
 - dopravný prístup s koridormi siete technického vybavenia vedené cez pozemok predného rodinného domu ako vecné bremeno alebo cez samostatný pozemok, v min. šírke 4 m, z toho 3 m cesta + 0,5 m + 0,5 m odvodňovací pás na každú stranu prístupovej cesty, s napojením na verejnú cestnú sieť s tým, že každá neprejazdná jednopruhová prístupová cesta dlhšia ako 50 m musí mať na konci slučkový objazd alebo plochu umožňujúcu otáčanie vozidla,
 - odstavné plochy na pozemku rodinného domu v prvom rade v zodpovedajúcej kapacite, min. 3 parkovacie miesta na pozemku rodinného domu v druhom rade,
 - pre výstavbu jedného rodinného domu s jednou bytovou jednotkou za existujúcim objektom nie je potrebné vyhotoviť urbanistickú štúdiu, ani riešiť prístup verejnou cestou (pre výstavbu jedného objektu ide o spevnenú plochu dvora).

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 bývanie v bytových domoch

- nová výstavba bytových domov:
 - maximálny počet nadzemných podlaží – 4 NP + podkrovia,
 - možnosť využitia parteru pre zariadenia občianskej vybavenosti,
 - požadované riešenie statickej dopravy na pozemku bytového domu;

Regulatívy podmienok výstavby pre zariadenia občianskej vybavenosti

- existujúce zariadenia OV
 - prestavba, rekonštrukcia, dostavba objektov v kontexte s existujúcou zástavbou,
 - zachovať uličný typ zástavby a pôdorysnú osnovu obce,
 - ~~zachovať existujúcu parceláciu pozemkov,~~
 - dodržať existujúcu stavebnú a uličnú čiaru,
 - maximálny počet nadzemných podlaží –3 NP,
 - požadované riešenie statickej dopravy na pozemku zariadenia OV;
- nová výstavba OV
 - zástavba solitérnych monofunkčných objektov,
 - zástavba polyfunkčných objektov – integrovaná s funkciou bývania,
 - maximálny počet nadzemných podlaží – 3 NP pri monofunkčných objektoch, 4 NP pri polyfunkčných objektoch integrovaných s bývaním,
 - koeficient zastavanosti max. 0,4 (pomer medzi zastavanou plochou a plochou pozemku),
 - ~~podiel plôch zelene min. 30%,~~
 - pri rozvojovom zámere 2/2025-6 je koeficient zastavanosti max. 0,5,
 - (pre určenie kz sa počíta výmera celého rozvojového zámeru, t.j. pozemkov 3/1 a 3/2 o celkovej výmere 927 m²),
 - min. koeficient zelene 0,3 (pomer medzi započítateľnými plochami zelene a celkovou plochou pozemku),
 - požadované riešenie statickej dopravy na pozemku zariadenia OV.

Regulatívy podmienok výstavby pre športové zariadenia

- existujúce športové zariadenia
 - prestavba, rekonštrukcia, dostavba objektov v kontexte s existujúcou zástavbou,
 - maximálny počet nadzemných podlaží –tri,
 - požadované riešenie statickej dopravy na pozemku zariadenia;
- nová výstavba športových zariadení:
 - zástavba solitérnych monofunkčných objektov,
 - zástavba polyfunkčných objektov – integrovaná s funkciou OV,
 - maximálny počet nadzemných podlaží – tri,
 - koeficient zastavanosti max. 0,3 (pomer medzi zastavanou plochou a plochou pozemku),
 - min. koeficient zelene 0,3 (pomer medzi započítateľnými plochami zelene a celkovou plochou pozemku),
 - požadované riešenie statickej dopravy na pozemku zariadenia.

Regulatívy podmienok výstavby pre výrobné zariadenia

- existujúce zariadenia výroby
 - prestavba, rekonštrukcia, dostavba objektov v kontexte s existujúcou zástavbou,
 - intenzifikáciu existujúcich areálov riešiť individuálne v závislosti od druhu prevádzky,
 - maximálny počet nadzemných podlaží - tri,
 - ~~maximálne prípustné zastavenie plôch areálov 50%,~~
 - koeficient zastavanosti max. 0,4 (pomer medzi zastavanou plochou a plochou pozemku),
 - ~~podiel plôch zelene min. 30%,~~
 - min. koeficient zelene 0,2 (pomer medzi započítateľnými plochami zelene a celkovou plochou pozemku),
 - požadované riešenie vnútroareálovej zelene a pásov izolačnej zelene po obvode areálov v dotyku s obytným prostredím.
- nová výstavba
 - usporiadaná zástavba solitérnych objektov (výrobné a skladové objekty halového typu),
 - maximálny počet nadzemných podlaží tri,
 - ~~maximálne prípustné zastavenie plôch areálov 50%,~~
 - koeficient zastavanosti max. 0,4 (pomer medzi zastavanou plochou a plochou pozemku),

~~– podiel plôch zelene min. 30%,~~

– min. koeficient zelene 0,2 (pomer medzi započítateľnými plochami zelene a celkovou plochou pozemku) – platí pre rozvojové zámery 22/2025-1 a 2/2025-12,

– 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,

– požadované riešenie vnútroareálovej zelene a pásov izolačnej zelene, prípadne zvislých zelených stien z popínavých rastlín po obvode areálov, v dotyku s obytným prostredím.

Regulatívy podmienok výstavby pre stavby situované v ochrannom pásme železničnej trate

– vyžiadať si súhlasné stanovisko ŽSR (v zmysle zákona č. 164/1996 Z.z. o dráhach),

– v podrobnejších stupňoch dokumentácie pre územné a stavebné povolenie-

1. navrhnuť opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej trate na obytné, športové, rekreačné a výrobné stavby ako aj zariadenia občianskej vybavenosti,
2. zabezpečiť ochranu pred hlukom zo želez. dopravy pri stavbách na bývanie v zámeroch č. 20/2025-5, 2/2025-16, 2/2025-21, 2/2025-22, 2/2025-23 a 2/2025-24 návrhu a rešpektovať § 27 ods.2 zák. č.355/2007 Z.z., a limitné hodnoty hluku podľa vyhl.č.549/2007 Z.z.

Regulatívy podmienok umiestnenia plôch zelene:

- stabilizácia a dotvorenie existujúcej parkovej zelene v zastavanom území obce,
- riešiť zeleň v uličnom profile zástavby,
- vytvoriť izolačné pásy zelene, prípadne zvislé zelené steny z popínavých rastlín medzi obytným územím a výrobnými areálmi,
- vo východnej časti rozvojového zámeru 3/2026-3 vytvoriť plochu izolačnej zelene (min. koeficient izolačnej zelene 0,5),

- plochy verejnej zelene situovať do obytného, výrobného aj rekreačného územia,

~~– podiel plôch zelene v %: pre šport a rekreáciu nad 70 %~~

~~pre rod. domy s parcelami nad 800 m² 51 – 60 %~~

~~– pre rod. domy s parcelami do 800 m² 41 – 50 %~~

~~– pre bytové domy 41 – 50 %~~

~~– pre výrobu min 30 %~~

Výšková hladina navrhovanej zástavby ostatných objektov:

~~– rodinné domy max. 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovia,~~

~~– bytové domy max. 3 nadzemné podlažia a obytné podkrovia,~~

~~– zariadenia občianskej vybavenosti, rekreácie a výroby max. 3 nadzemné podlažia,~~

- maximálna prípustná výška ostatných objektov, vrátane komínov, antén, bleskozvodov a pod., zariadení nestavebnej povahy a stavebných mechanizmov použitých pri realizácii stavieb by nemala ovplyvniť požiadavky na voľnosť prekážkových rovín a plôch Osobitného letiska Ludanice (popísané v kapitole 3.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov).

Odstupy medzi objektmi:

dodržiavať príslušné normy a predpisy v závislosti od druhu a výšky umiestnených zariadení - dodržiavať Vyhlášku 532/2002 Z. z. o stavebno-technických požiadavkách na výstavbu.

3.3 Regulatívy podmienok využitia rozvojových zámerov

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č.3

RZ č.	Výmera RZ v ha	Funkčné využitie			Spôsob realizácie	Etap 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.

Návrhy na obnovu a prestavbu obce

Z hľadiska obnovy a prestavby ÚPN obce Ludanice navrhuje:

- zachovať, prípadne rekonštruovať so zachovaním pôvodného výrazu a funkcie, niektoré objekty z typickej zástavby (okolo námestia), kodstrániu pristúpiť len v prípade závažného statického narušenia konštrukcie,
- pri ostatných objektoch podporovať rekonštrukciu a rozširovanie existujúceho bytového fondu dostavbami nadstavbami a prístavbami,
- rekonštruovať objekty: amfiteátra na námestí, ZŠ, železničnej stanice, kultúrneho domu, bytových domov,
- prestavať:
 - objekt MŠ ~~na dom opatrovateľských služieb~~ pre zariadenie starých a dlhodobo chorých ľudí s celodennou starostlivosťou,
 - objekt jedálne pri ZŠ na Materskú školu,
 - ~~budovu bývalého Agropodniku na dom dôchodcov (podmienečné súhlasom vlastníka objektu),~~
- dobudovať chýbajúce zariadenia a trasy dopravnej a technickej infraštruktúry,
- intenzifikovať územie existujúcich výrobných areálov,
- revitalizovať:
 - park na hlavnom námestí,
 - územie archeologických nálezov v areály ZŠ, s prípadným sprístupnením verejnosti,
 - územie záhradkárskeho osád pri bytových domoch (na verejnú zeleň).

Návrh na asanáciu

Zástavba v sídle je pomerne v dobrom stavebno-technickom stave, preto sa v územnom pláne Ludanice neuvažuje s asanáciami s výnimkou dočasných stavieb v záhradkárskej osade za bytovými domami.

Nezastaviteľné plochy

Ako nezastaviteľné plochy sú vymedzené plochy v rámci ochranných pásiem a chránených území v zmysle príslušných zákonov a vyhlášok.

Regulatívy pre neurbanizované zóny krajinej štruktúry

Charakter krajinej štruktúry:

Polnohospodárska pôda, plochy nelesnej a drevinovej vegetácie, lesy:

- zachovať súčasný charakter a funkciu,
- realizovať navrhovanú výsadbu
 - zelene voľnej krajiny drevinami ekologicky viazanými na dané stanovisko ako návrh interakčných prvkov v zmysle MUSES,
 - vetrolamov a pásov zelene pôdoochranej, ktoré rozčlenia veľké lány ornej pôdy na menšie segmenty,
- spracovať návrh renaturácie na nižšom stupni formou ekologickej štúdie (v zmysle pretvorenia existujúcej krajinej štruktúry na krajinnú štruktúru prepájajúcu systém ekologických stabilných segmentov krajiny),
- dodržať ochranné pásmo 50 m smerom von z lesa, v ktorom nesmú byť situované stavby.

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

ÚPN obce Ludanice navrhuje:

pre občiansku a sociálnu vybavenosť

- prestavať objekt Materskej školy na zariadenie pre starých dlhodobo chorých ľudí s celodennou starostlivosťou,
- ~~rekonštruovať budovu Základnej školy,~~
- ~~školskú jedáleň pri Základnej škole nadstavovať a rekonštruovať na polyfunkčné zariadenie školskej jedálne a materskej školy,~~
- využiť časť dvoru Základnej školy pre nové funkčné využitie so sprístupnením archeologických nálezísk,
- dobudovať športové plochy v areály Základnej školy,
- ~~výbudovať bezbarierový prístup do Zdravotného strediska,~~

- ~~situovať v obci dom dôchodcov – doporučuje sa budovu bývalého Agropodniku, ktorá sa nachádza pri vstupe do obce od sídla Chrabrany (podmienené súhlasom vlastníka objektu),~~
- vybudovať Požiarnu zbrojnicu (RZ 12/z, RZ 22/o),
- vytvoriť komunikačné centrum (v objekte existujúceho kultúrneho domu),
- ~~premiesť zberný dvor z dvora Obecného úradu na betónovú plochu nad železnicou alebo do lokality južne od Agrochemického podniku (RZ 27/v),~~
- ~~zriadiť v obci bankomat (v objekte Slovenskej pošty),~~
- ~~vybudovať telefónny automat (pri objekte Slovenskej pošty),~~
- ~~vybudovať nový kostol v časti Mýtina Nová Ves (doporučuje sa pozemok s parcelným číslom 186/2),~~
- upraviť verejný priestor pred Rímsko-katolícky farský kostol Najsvätejšej trojice (verejná zeleň, vstup do kostola, parkovisko),
- rekonštruovať amfiteáter na hlavnom námestí,
- udržiavať zachované prvky drobnej architektúry v dobrom stavebno-technickom stave,
- ~~presunúť sochu sv. Urbana v Mýtnej Novej Vsi na miesto pomníka padlých v SNP a tento presunúť pre úradovňu Obecného úradu,~~
- doplniť druhovú škálu obchodno-obslužnej komerčnej vybavenosti na hlavnej kompozičnej osi a v ťažisku sídla – cukráreň, predajňu vlastných produktov a prebytkov (tržnica, ovocie a zelenina, pekárenské a mäsové výrobky...),
- ~~vybudovať trhovisko, prípadne malú krytú tržnicu,~~
- ~~dotvoriť priestor pred potravinami COOP Jednota v časti Mýtina Nová Ves,~~
- dobudovať chýbajúce služby – čistiareň, opravu obuvi...,
- ~~zriadiť internetovú kaviareň,~~
- zriadiť centrum služieb pre starých ľudí (pranie, upratovanie, varenie, opatrovanie...),
- vybudovať pri ČSPL ~~kurty~~ služby pre motoristov – napr. rýchloservis, motorest...(RZ 5/z),
- v nových obytných zónach navrhnuť obchodno-obslužnú vybavenosť (maloobchod, stravovanie, služby) situovanú v samostatných objektoch alebo integrovanú s funkciou bývania v rodinných domoch (RZ 12/z, 20/z, 24/z, 25/z),
- vybudovať obecný cintorín so zodpovedajúcou vybavenosťou situovaný v časti Ludanice nad železničnou stanicou (RZ 2/z).

ÚPN obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 2 navrhuje pre občiansku a sociálnu vybavenosť:

- rozšíť obchodnú vybavenosť (rozvojový zámer 2/2025-6),
- prístavbu a rozšírenie areálu Materskej školy (rozvojový zámer 2/2025-18).

ÚPN obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 navrhuje pre občiansku vybavenosť a služby:

- rozšíť 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 šport

- doplniť športový areál v časti Ludanice o nové športové plochy –tréningové futbalové ihrisko, tenisové kurty (RZ 11/r),
- rozšíriť futbalové ihrisko severovýchodným smerom, tak aby spĺňalo požadované rozmery (RZ 10/r),
- dobudovať futbalové ihrisko v časti Mýtina Nová Ves – vybudovať tribúnu, šatne, parkovisko...,
- vybudovať detské ihrisko, tenisové kurty v časti Mýtina Nová Ves (RZ 20/z),
- revitalizovať priestor okolo vodnej plochy - rybníka a lokalitu využiť pre športovo-rekreačné účely (RZ 14/r), t.j. vybudovať:
 - otvorené športoviská, detské ihriská, ~~prípadne kúpalisko,~~
 - občerstvenie, prechodné ubytovanie,
- doplniť areál Poľovníckeho združenia PZ Ponitran v časti Ludanice o nové aktivity vo väzbe na navrhovanú vodnú plochu, ktorá bude zachytávať prívodové vody z okolitých kopcov vodnú plochu využiť pre rybolov, nie pre kúpanie – RZ 16/r,
- vybudovať športovo-rekreačný areál v časti Mýtina Nová Ves vo väzbe na navrhovanú vodnú plochu, ktorá bude zachytávať prívodové vody z okolitých kopcov , vodnú plochu využiť pre rybolov, nie pre kúpanie – RZ 26/r,
- vybudovať cyklistickú trasu vedenú po pravej strane hrádzi rieky Nitry.

ÚPN obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 2 navrhuje pre telovýchovu a šport:

- vybudovať športové plochy a zariadenia – rozvojový zámer 2/2025-25.

pre dopravnú vybavenosť

- rekonštruovať železničnú stanicu Ludanice,
- rekonštruovať železničnú zastávku v miestnej časti Mýtka Nová Ves,
- upraviť autobusové zastávky – doplniť osvetlenie, lavičky, odpadkové koše,
- riešiť parkovanie a garážovanie vozového parku v správe obce (doporučuje sa umiestniť autopark do dvora Obecného úradu),
- rozšíriť oblasť služieb pre motoristov (autobazár a predaj techniky),
- riešiť dopravné napojenie navrhovaných RZ na cesty I. a III. triedy na základe dopravno-inžinierskych podkladov v súlade s STN a TP bez nutnosti udeľovania výnimiek na technické riešenie.

ÚPN obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 2 navrhuje pre dopravnú vybavenosť:

- miestnu cestu – rozvojový zámer 2/2025-26,
- preložku trasy Tribečskej cyklomagistrály na pravú stranu rieky Nitry – rozvojový zámer 2/2025-27.

ÚPN obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 navrhuje pre dopravnú vybavenosť:

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

pre poľnohospodársku výrobu

- intenzívnejšie využiť predimenzované poľnohospodárske areály,
- doplniť izolačnú zeleň medzi obytné územie a areály poľnohospodárskej výroby, s funkciou estetickou, hygienickou a ochrannou, s cieľom eliminovať vplyvy hospodárskych dvorov so živočíšnou výrobou na obytné prostredie (RZ 7/r – verejná izolačná zeleň),
- v poľnohospodárskych areáloch so živočíšnou výrobou nerozširovať chov hospodárskych zvierat,
- stanoviť regulatívy pre drobných chov v zastavanom území obce,
- na ornej pôde s vybudovanými hydromelioračnými zariadeniami nenavrhovať trvalé stavby;

pre lesné hospodárstvo

- zachovať rozsah existujúcich lesných porastov,
- rozvojové zámery situovať mimo terajších lesných porastov,
- na umiestnenie stavby a využitie územia vo vzdialenosti do 50 m od okraja lesných pozemkov je potrebný, v zmysle § 20, ods. 5 zákona č. 100/1977 Z.z. o hospodárení v lesoch a štátnej správe lesného hospodárstva v platnom znení, súhlas orgánu štátnej správy lesného hospodárstva. Pri umiestnení stavby v LPF a v jeho ochrannom pásme musí byť dodržaná všeobecná ochrana LPF v zmysle platných zákonných predpisov na úseku LH;

pre priemyselnú a remeselnú výrobu, stavebníctvo a skladové hospodárstvo

- intenzívnejšie využiť existujúce plochy a objekty výrobných areálov - pre miestne podnikateľské aktivity, napr. plochu starého majera, poľnohospodárskeho areálu v časti Mýtka Nová Ves,
- ~~- reštrukturalizovať výrobný areál oproti vstupu do administratívnej budovy PD (v súčasnosti stavebniny, zámočnícka výroba a drevovýroba), s postupným útlmom výroby a transformáciou areálu na služby pre obyvateľov,~~
- 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),
- drobné remeselné prevádzky miestneho charakteru, bez negatívneho vplyvu na životné prostredie je prípustné situovať v zastavanom území obce.

ÚPN obce Ludanice nedoporučuje v zastavanom území obce umiestňovať prevádzky, ktoré by mohli svojou činnosťou a prevádzkovaním ovplyvňovať okolité prostredie škodlivými emisiami, pachmi, nadmerným hlukom a vibráciami. V prípade, že budú v území navrhnuté zdroje znečistenia ovzdušia, je nutné postupovať v zmysle platných predpisov.

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 - pekáreň,

cukrárne, výroba polotovarov, **drobné nevýrobné podnikateľské aktivity a sklady, napr. predaj stavebných materiálov a pod.).**

ÚPN obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 2 navrhuje pre priemyselnú výrobu:

- ľahkú priemyselnú výrobu a sklady – rozvojové zámery 2/2025-1, 2/2025-4, 2/2025-12.

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).**

pre rekreáciu a cestovný ruch

- vytvoriť územné podmienky pre rozvoj každodennej rekreácie:
 - doplniť športový areál o nové funkcie,
 - vybudovať detské ihriská,
- využiť pre rekreáciu vodnú plochu vo východnej časti katastrálneho územia – ubytovacie zariadenia, občerstvenie (RZ 14/r),
- vybudovať cykloturistickú trasu po hrádzi rieky Nitry s odbočkou do obce Ludanice,
- vybudovať informačný systém v obci, pri kultúrnych pamiatkach osadiť informačné tabule,
- revitalizovať plochy verejnej zelene, doplniť prvkami drobnej architektúry – lavičky, odpadkové koše, osvetlenie,
- rekonštruovať amfiteáter na hlavnom námestí pre kultúrne podujatia,
- podporovať a propagovať rozvoj vidieckej turistiky a agroturistiky,
- vybudovať nové rekreačné zóny s vodnými plochami pre rybolov (nie pre kúpanie):
 - nad areálom Poľovníckej strelnice v časti Ludanice (RZ 16/r),
 - v lokalite „Pod Longošom“ v časti Mýtna Nová Ves (RZ 26/r).

pre verejnú zeleň

- revitalizovať územie verejného parku na hlavnom námestí,
- rekonštruovať verejnú zeleň pred Základnou a Materskou školou,
- druhovo zjednotiť vysádzané dreviny vo verejných priestoroch,
- doplniť líniovú izolačnú zeleň okolo výrobných areálov,
- vybudovať pás izolačnej zelene medzi železničnou traťou a existujúcou obytnou zástavbou v časti Ludanice s funkciou hygienickou, estetickou a oddychovou - RZ 9/r,
- vybudovať verejnú zeleň – obecný park, medzi existujúcim areálom PD Ludanice a navrhovanou obytnou zónou č. RZ 8/o, s funkciou hygienickou a oddychovou – RZ 7/r – len v časti,
- doplniť izolačnú zeleň medzi obytné územie a areály poľnohospodárskej výroby, s funkciou estetickou, hygienickou a ochrannou, s cieľom eliminovať vplyvy hospodárskych dvorov so živočíšnou výrobou na obytné prostredie,
- sústavne zabezpečovať starostlivosť o existujúcu zeleň (najmä odstraňovať nelegálne skládky odpadov, udržiavať bylinnú a krovinnú etáž, odstraňovať invázne druhy rastlín uvedené v prílohe č. 2 vyhlášky MŽP SR č. 24/2003 Z. z.),
- pri výsadbe mimo intravilánu obce používať stanovištne pôvodné druhy drevín, zodpovedajúce potenciálnej prirodzenej vegetácii,
- pri výrube drevín postupovať podľa § 47 a § 48 zákona o ochrane prírody a krajiny č.543/2002 Z.z.. so zohľadnením vegetačného a hniezdneho obdobia.

3.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

ÚPN obce Ludanice navrhuje:

pre verejné dopravné vybavenie územia

- rešpektovať Záväznú časť územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja a jeho Zmeny a doplnky č. 1
7. zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia územia:
- 7.14 Rezervovať koridory pre výhľadové trasy rýchlostných ciest R3, R7 a R8 na území Nitrianskeho kraja,
- 7.14.3 koridor rýchlostnej cesty R8 v trase vedenej od napojenia na rýchlostnú cestu R1 západne od Nitry v polohe západne od cesty I/64, východne od Topoľčian, v pokračovaní medzi obcami Bošany

- a Krušovce a prechodne do Trenčianskeho kraja východne od Rajčian,
- rešpektovať územnú rezervu pre preložku cesty I/64 v navrhovaných šírkových parametroch podľa platných STN a TP v zmysle Štúdie realizovateľnosti z 12/2017, riešiť dopravné napojenie navrhovaných RZ na cesty I. a III. triedy na základe dopravného-inžinierskych podkladov v súlade s STN a TP bez nutnosti udeľovania výnimiek na technické riešenie, navrhovanie inžinierskych sietí investorov v dotyku s cestou I/64, resp. jej preložkou riešiť v ďalšom stupni PD (stavebný zámer) za rešpektovania § 18 zák. č. 135/1961 Zb. o pozem. komunikáciách. Riešenie odsúhlasiť so SSC – IVSC Bratislava,
 - rešpektovať ochranné pásma ciest mimo zastavaného územia obce v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon),
 - riešiť dopravné napojenia rozvojových zámerov, navrhované cesty, statickú dopravu, cyklistické a pešie trasy v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi,
 - vylúčiť prieťah tranzitnej dopravy sídlom (cesta I/64) - vytvoriť územnú rezervu pre obchvat obce - rýchlostnú cestu Nitra – Topoľčany – hranica kraja ~~v kategórii R 22,5/100, situovanú východne od existujúcej trasy cesty I/64~~ s mimoúrovňovými križovatkami s ostatnými cestami, s dokončením obchvatu mesta Topoľčany,
 - riešiť nové obslužné cesty pre rozvojové zábery bývania v zmysle STN 73 6110 – projektovanie miestnych komunikácií a STN 73 6102 – projektovanie križovatiek na cestných komunikáciách,
 - požadovať projektovať pozemné cesty v podrobnejších stupňoch v zmysle ustanovenia §2 odst. 4 zákona č. 135/1961 o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v platnom znení a podľa STN 73 6056 a STN 73 6057 (najmä v oblasti zabezpečenia rozhľadu, dodržania najmenších polomerov smerových oblúkov, šírkového usporiadania ciest a dodržania prípustných sklonov),
 - v podrobnejších stupňoch PD navrhnúť miestne cesty - funkčné triedy, funkčné skupiny, základné šírkové parametre a návrhové rýchlosti v zmysle STN a TP pre pozemné komunikácie,
 - ~~- navrhnúť obslužné cesty funkčnej triedy C2, kategórie MO8/40, ktoré budú napojené na nadradený komunikačný systém v území,~~
 - ~~- navrhnúť obslužné prístupové cesty funkčnej triedy C3, kategórie MO 8/30 (MO 7,5/30), ktoré zabezpečia účelovú obsluhu navrhovaných zón,~~
 - ~~- navrhnúť cesty najnižšej dopravného-urbanistickej úrovne - ukľudnené cesty vo funkčnej úrovni FT D1, ktoré umožnia prístup k jednotlivým objektom,~~
 - rekonštruovať existujúce cesty - dobudovať chodníky, riešiť odvodnenie povrchu ciest,
 - rekonštruovať účelovú cestu v Mýtnej Novej Vsi, ktorá zabezpečuje prístup na ihrisko – zaradiť ju medzi zjazdové chodníky,
 - riešiť cyklistickú dopravu v rámci dopravného priestoru miestnych ciest,
 - vybudovať nové moderné autobusové zastávky s osvetlením, lavičkou a odpadkovým košom,
 - upraviť okolie železničnej stanice v Ludaniciach a železničnej zastávky v Mýtnej Novej Vsi,
 - ~~- dobudovať chodníkov pozdĺž cesty I/64,~~
 - ~~- vybudovať spojovací chodník pre peších pozdĺž cesty I/64 v Mýtnej Novej Vsi medzi starou dedinou „Dolinkami“ a časťou Ludanice, situovaný v Mýtnej novej Vsi po pravej strane cesty v smere jazdy na Nitra,~~
 - vybudovať chodník k cintorínu,
 - obnoviť poľnú cestu k rieke Nitra v Mýtnej Novej Vsi,
 - riešiť prechody pre chodcov na ceste I/64,
 - riešiť statickú dopravu, cyklistickú dopravu a pešie trasy v zmysle STN 73 6110,
 - na vstupe do obce sa doporučuje realizovať stavebno-technické prvky slúžiace k upokojeniu dopravy (v zmysle TO MDPaT SR č. 15/2005 – technické prvky slúžiace k upokojeniu dopravy),
 - rešpektovať prekážkové roviny a plochy Osobitného letiska Ludanice,
 - pre výstavbu rozvojových zámerov v blízkosti železničnej trate treba požiadať o záväzné stanovisko Železnice SR, v blízkosti koridorov rýchlostnej cesty - NDS, v blízkosti ciest III.tr. – NSK-

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 2 z hľadiska verejného dopravného vybavenia navrhuje:

- miestnu cestu – rozvojový zámer 2/2025-26,
- preložku trasy Tribečskej cyklomagistrály na pravú stranu rieky Nitry a 2/2025-27.

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 3 z hľadiska verejného dopravného vybavenia navrhuje:

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

pre verejné technické vybavenie územia

- realizáciu novej výstavby v RZ podmieniť budovaním verejných inžinierskych sietí s dostatočnou kapacitou a v potrebnom časovom predstihu, prípadne súbehu,
- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov,
- rešpektovať existujúce koridory pre nadradené vzdušné a pozemné trasy technickej infraštruktúry,
- líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete umiestňovať v koridoroch vymedzených pre dopravné líniové stavby, ktoré budú rezervované ako verejnoprospešné stavby,
- napojiť navrhované rozvojové zábery na siete verejného technického vybavenia, v prípade nepostačujúcej kapacity zariadení TI návrh nových zariadení,
- koordinovať elektrické rozvody s ostatnými inžinierskymi sieťami už pri ich navrhovaní,
- elektrické vedenia situovať v zastavanom priestore, ktorý je verejne prístupný (vedenia situované na súkromných pozemkoch je nutné preložiť) – navrhovať ich ako káblové v zemi (v súlade s vyhláškou MŽP SR č. 532, zo dňa 19.09.2002),
- pri realizácii nových TS uprednostniť prefabrikované – kioskové alebo murované,
- vybudovať v obci kanalizáciu,
- vybudovať v obci zberný dvor (RZ 28/v),
- pri realizovaní rozvojových zámerov rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma zariadení technickej infraštruktúry v zmysle platných predpisov.

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 2 a 3 z hľadiska verejného technického vybavenia navrhuje:

- vybudovať technickú infraštruktúru v navrhovaných rozvojových zámeroch.

pre špeciálnu vybavenosť

- v rozvojových plochách v navrhovaných objektoch určených pre funkciu bývania, občianskej vybavenosti, rekreácie a podnikateľských aktivít riešiť ochranu obyvateľstva ukrytím v jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocne v zapustených, polozapustených priestoroch a v technickom prízemí domov v zmysle vyhlášky 532/2006,
- 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)**,
- pri riešení požiadaviek civilnej ochrany postupovať v súlade s požiadavkami § 10 až §12 a § 139 a ods. 10 písm. m) zákona NR SR č. 237/2000 Z.z., ~~ktorými sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku~~
- pri realizácii rozvojových zámerov riešiť požiadavky požiarnej ochrany v súlade s predpismi platnými v čase realizácie jednotlivých stavieb,
- pri zmene funkčného využitia územia riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom a súvisiacimi predpismi,
- zásobovanie požiarou vodou riešiť z miestnej verejnej vodovodnej siete z požiarnych hydrantov, potrebu požiarnej vody stanoviť v zmysle STN 73 0873, pričom uvedená potreba požiarnej vody bude zabezpečená z vonkajších podzemných hydrantov.

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

Pamiatkový úrad SR v obci Ludanice eviduje v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ďalej len ÚZPF) nasledovné nehnuteľné národné kultúrne pamiatky:

- **Socha na podstavci, Sv. J. Nepomucký**, č. ÚZPF 204/1-2, barok, parcela č. 764/1, z roku 1793,
- **Socha na stípe, sv. Donáta**, č. ÚZPF 205/1-2, klasicizmus, parcela č. 764/1, z 3. tretiny 18. storočia,
- **Tabuľa pamätná padlým partizánom**, č. ÚZPF 2041, parcela č. 37.

V bezprostrednom okolí nehnuteľnej kultúrnej pamiatky nemožno vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky. Bezprostredné okolie nehnuteľnej kultúrnej pamiatky je priestor v okruhu desiatich metrov od nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, desať metrov sa počíta od obvodového plášťa stavby, ak nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou je stavba, alebo od hranice pozemku, ak nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou je pozemok (§27 ods. 2 pamiatkového zákona).

Predmetom záujmu orgánu ochrany pamiatkového fondu je **rímsko-katolícky Kostol sv. Trojice**, barokový z roku 1701.

ÚPN obce Ludanice navrhuje

pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt

- v jednotlivých etapách realizácie ÚPN obce dodržiavať podmienky v zmysle ustanovení zákona č. 39/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu ~~a zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov,~~
- rešpektovať ochranné pásmo kultúrnych pamiatok zapísaných v ÚZKP,
- zachovať a vytvoriť predpoklady pre ochranu všetkých kultúrnych hodnôt pod terénom a nad terénom,
- udržiavať a ďalej rozvíjať potenciál zachovaných kultúrnych, historických a spoločenských hodnôt charakterizujúcich dané prostredie - identitu obce, obnovené tradície, zvyky a pôvodné remeslá, v intraviláne obce zachovať charakter vidieckej zástavby a charakter historického pôdorysu v centre obce,
- podporovať kultúrnu identitu obce (realizovanie spomienkových podujatí tradičných akcií a pod.).

Rozvojové zámery navrhované v Územnom pláne obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 2 a 3 nie sú v kontakte ani nezasahujú do ochranného pásma národných kultúrnych pamiatok.

Pre ochranu archeologických nálezov a situácií

1. Ku všetkým rozhodnutiam orgánov štátnej správy a orgánov územnej samosprávy, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené pamiatkovým zákonom, sa vyžaduje záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu. Orgán štátnej správy a územnej samosprávy, ktorý vedie konanie, v ktorom môžu byť dotknuté záujmy ochrany pamiatkového fondu, môže vo veci samej rozhodnúť až po doručení právoplatného rozhodnutia alebo záväzného stanoviska orgánu štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu.
2. V prípade nevyhnutnosti vykonania archeologického výskumu za účelom záchrany archeologických nálezov alebo nálezových situácií predpokladaných v zemi na území stavby rozhodne o archeologickom výskume a podmienkach jeho vykonania v samotnom rozhodnutí podľa §35 ods. 7, §36 ods. 3 a -39 ods. 1 pamiatkového zákona Krajský pamiatkový úrad.
3. V prípade zistenia archeologického nálezu mimo povoleného pamiatkového výskumu je nálezca povinný to oznámiť Krajskému pamiatkovému úradu priamo alebo prostredníctvom obce. Oznámenie o náleze je nálezca povinný urobiť najneskôr na druhý pracovný deň po nájdení. Nález sa musí ponechať bez zmeny až do obhliadky Krajským pamiatkovým úradom alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najneskôr však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nálezu. Do obhliadky Krajským pamiatkovým úradom je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu, Archeologický nález môže vyzdvihnúť a preniesť z pôvodného miesta a z nálezových situácií iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Nález, ktorý je strelivo alebo munícia pochádzajúca pred rokom 1946, môže vyzdvihnúť iba pyrotechnik Policajného zboru.
4. Podľa §40 ods. 10 pamiatkového zákona v prípade, ak k nálezu nedošlo počas pamiatkového výskumu alebo počas nepovolenej činnosti, má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu podľa §40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona. Podľa §40 ods. 11 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad rozhodne o poskytnutí nálezného a poskytne nálezcovi nálezné v sume až do výšky 100% hodnoty nálezu. Hodnota nálezu sa určuje znaleckým posudkom.
5. V katastri obce Ludanice eviduje Krajský pamiatkový úrad Nitra veľkú koncentráciu archeologických nálezísk. Najdôležitejšie evidované archeologické náleziská sa nachádzajú v polohách:
 1. Lúšteky (neolit – kultúra s lineárnou keramikou),
 2. štartovacia plocha Agroletu (Osobitné letisko Ludanice) – slovanské osídlenie,
 3. V Lúžku (enelit – bádenská kultúra, doba halštatská, stredovek),

4. sušiareň JRD (vrcholový stredovek – 12. stor., novovek),
5. farská záhrada (novovek – 18. stor.),
6. intravilán – stredná škola (pravek, doba laténska, stredovek),
7. intravilán – školský pozemok (nedatovateľné),
8. intravilán – dom č. 81 (enelit).

Na území obce Ludanice, v územnom rozsahu katastrálneho územia Mýtna Nová Ves sa nachádzajú evidované archeologické náleziská v polohách:

9. Dolinky (staršia doba bronzová),
10. Zeme (enelit –bošacka skupina, mladšia a neskorá doba bronzová).

pre ochranu prírody a tvorbu krajiny

V katastrálnom území obce Ludanice sa nachádza v zmysle RÚSES okresu Topoľčany:

- biokoridor nadregionálneho významu NRBk1 rieka Nitra,
- biocentrum regionálneho významu RBc18 Dolné Líšcie.

Navrhované rozvojové zámery nezasahujú do prvkov RÚSES

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 2 z hľadiska ochrany prírody a tvorby krajiny navrhuje:

- územné rezervy pre prvky ekologickej stability vyplývajúce z nadradenej dokumentácie (ÚPN VÚC Nitriansky kraj a RÚSES okresu Topoľčany) a z krajinno-ekologického plánu (spracovaného ako súčasť prieskumov a rozborov ÚPN obce Ludanice) v súlade so zákonom č. 330/1991 Z.z. o pozemkových úpravách,
- rešpektovať podmienky ochrany vyplývajúce zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny,
- optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny - dotváranie prostredia na ekologických princípoch - návrh kostry ekologickej stability (v zmysle krajinno-ekologického plánu, ktorý je súčasťou Prieskumov a rozborov ÚPN obce Ludanice):
 - dotvoriť poľnohospodársku krajinu navrhovanými prvkami MÚSES,
 - navrhnúť ekostabilizačné prvky,
 - navrhnúť opatrenia na elimináciu alebo obmedzenie stresových prvkov v krajine:
 - zníženie ohrozenia pôdy veternou eróziou budovaním pôdoochranných pásov zelene,
 - vytvorením nových plôch nelesnej drevinovej vegetácie,
- v rozvojových zámeroch, ktoré sú navrhnuté na plochách tvoriacich súčasť ÚSES, v nižších stupňoch ÚPD pri riešení zabezpečiť ekologickú stabilitu v území – realizovať výsadbu drevín,
- revitalizovať lesné biotopy, odstrániť nelegálne skládky odpadov, zakladať trvalo trávne porasty.
- v rozvojových zámeroch, ktoré sú navrhnuté na plochách tvoriacich súčasť ÚSES, v nižších stupňoch ÚPD pri riešení zabezpečiť ekologickú stabilitu v území – realizovať výsadbu drevín,
- revitalizovať lesné biotopy, odstrániť nelegálne skládky odpadov, zakladať trvalo trávne porasty,
- v ďalších stupňoch PD sa požaduje minimalizovať dopady negatívnych prvkov na ekologickú stabilitu územia zohľadnenia nasledovných podmienok v adekvátnom rozsahu:
 - návrh nových obytných súborov podmieňovať územnou rezervou pre funkčnú uličnú stromovú a kríkovú zeleň, bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí,
- ak bude potrebné uskutočniť výrub drevín rastúcich mimo les, je nutné sa riadiť §47 zákona o ochrane prírody,
- pri realizácii stavebných prác postupovať tak, aby nedošlo k zbytočnému úhynu, poškodzovaniu lebo zničeniu rastlín, živočíchov alebo ich biotopov,
- vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 98/2018 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.

Rozvojové zámery navrhované v Územnom pláne obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 2 nie sú v kontakte ani nezasahujú do území ochrany prírody a krajiny a ich ochranných pásiem.

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

ÚPN obce Ludanice z hľadiska starostlivosti o ŽP navrhuje vylúčiť, resp. eliminovať vplyvy, ktoré by mohli negatívnym spôsobom zasahovať do základných zložiek prírodného a životného prostredia:

- zlepšiť kvalitu podzemných a povrchových vôd vybudovaním kanalizácie,
- splynofikovať všetky kotle, ktoré sú dosiaľ na pevné palivo,
- eliminovať vplyv hluku na obytnú zástavbu - výhľadovo uvažovať s vybudovaním dopravného obchvatu, ktorý odkloní tranzitnú dopravu mimo zastavané územie obec,
- vysadiť izolačnú zeleň medzi obytné územie a poľnohospodárske areály,
- zabrániť vytváraniu divokých skládok v území,
- v zastavanom území obce nevyčleňovať plochy pre stavby, ktoré by mali negatívny vplyv na životné prostredie,
- obmedziť umiestňovanie malých zdrojov znečistenia ovzdušia do obytného prostredia, napr. chov hospodárskych zvierat, výrobné prevádzky, ktoré by mohli spôsobovať neprimerané znečistenie ovzdušia pachovými látkami a prašnosťou,
- minimalizovať množstvo vznikajúcich odpadov a dôsledne pokračovať v triedení domového odpadu,
- optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny - dotváranie prostredia na ekologických princípoch
- návrh kostry ekologickej stability (v zmysle krajinno-ekologického plánu, ktorý je súčasťou Prieskumov a rozborov ÚPN obce Ludanice),
- navrhnuť pozemky vhodné na náhradnú výsadbu v zmysle prílohy č. 28 vyhlášky č. 24/2003 Z.z. (vytypované sú pozemky situované na rozvojových zámeroch RZ 7/r a RZ 9/r),
- pri rozvoji územia vrátane dopravných trás, verejných priestranstiev a obývaných oblastí v blízkosti podnikov, keď ich umiestnenie alebo rozvoj môžu byť zdrojom vzniku závažnej priemyselnej havárie, zohľadniť ustanovenia zákona 128/2015 Z.z..

Z hľadiska ochrany životného prostredia je:

- realizácia navrhovaných rozvojových zámerov, z dôvodu zabránenia znečistenia podzemných vôd a ovzdušia, podmienená vybudovaním rozvodov verejných inžinierskych sietí (vodovod, kanalizácia, plynovod) s dostatočnou kapacitou a v potrebnom časovom predstihu pred realizáciou jednotlivých stavieb,
- zabezpečiť nasledovné požiadavky na ochranu zdravia ľudí:
 - kvantitatívne i kvalitatívne vyhovujúce zásobovanie pitnou vodou podľa požiadaviek NV SR č. 354/2006 Z. z, ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu, ako aj hygienicky vyhovujúce zneškodňovanie splaškových odpadových vôd,
- dbať o ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiadúcemu úniku nebezpečných látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd,
- zachovať prirodzený charakter tečúcich vodných tokov a neohroziť kvalitu podzemných a povrchových vôd,
- zabezpečiť účinnú ochranu pred hlukom zo železničnej dopravy pri stavbách určených na bývanie, ktoré ležia v OP železničnej dráhy a rešpektovať § 27 zákona č. 355/2007 Z.z. a limitné hodnoty hluku podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí,
- všetky rozvojové zámery realizovať v súlade s environmentálnymi cieľmi, aby sa zabezpečilo trvalo udržateľné využívanie vôd,
- navrhnuť usporiadanie a konfiguráciu jednotlivých objektov tak, aby sa vylúčilo ich tienenie,
- zosúladiť stavebno-technické riešenie rodinných domov, v podrobnejších stupňoch PD, s požiadavkami STN 73 4301 Budovy na bývanie,
- zabezpečiť ochranu objektov podľa vyhlášky MZ SR č. 306/2002 Z. z. o požiadavkách ožiarenia z radónu a ďalších prírodných rádionuklidov,
- dodržiavať ustanovenia zákona č. 230/2022 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva,

- riešiť strety záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS),
- pri lokalizácii novej výstavby rešpektovať ochranné pásma sietí dopravnej a technickej infraštruktúry.

Pred spracovaním podrobnejšej projektovej dokumentácie posúdiť konkrétne činnosti podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

3.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Územný plán obce Ludanice vymedzuje novú hranicu zastavaného územia. Navrhovaná hranica zahŕňa rozvojové zámery, ktoré v dnes platnej hranici nie sú obsiahnuté: RZ 12/z, 13/o, 20/z, 21/o, 22/o, 23/o, 24/z, 25/z.

Navrhovaná hranica zastavaného územia obce bude mať

- celkovú dĺžku hranice	10,772 km	z toho	Ludanice	6,620 km
			Mýtna Nová Ves	4, 152 km
- celkovú plošnú výmeru	201,531 ha	z toho	Ludanice	140,690 ha
			Mýtna Nová Ves	60,841 ha.

Priebeh navrhovanej hranice zastavaného územia je stanovený v grafickej časti dokumentácie.

Územný plán obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 2 a 3 nemení platnú a Územným plánom obce Ludanice v znení Zmien a doplnkov č. 1 navrhnutú zmenu hranice zastavaného územia obce Ludanice a Mýtna Nová Ves.

3.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

V katastrálnom území obce Ludanice sa nachádzajú nasledovné nadradené trasy a zariadenia s vymedzenými ochrannými pásmami:

Dopravnej infraštruktúry

- cesta I/64 smer Nitra – Topoľčany s ochranným pásmom 50 m od osi vozovky na obidve strany v jej extravilánovom prietahu,
- ~~cesta III/1706~~ III/1707 Ludanice – Kovarce s ochranným pásmom 20 m od osi vozovky na obidve strany v jej extravilánovom prietahu,
- ~~cesta III/1706~~ III/1706 Ludanice – Horné Obdokovce, Veľké Ripňany s ochranným pásmom 20 m od osi vozovky na obidve strany v jej extravilánovom prietahu,
- ~~cesta III/1705~~ III/1705 Ludanice - Dvorany nad Nitrou s ochranným pásmom 20 m od osi vozovky na obidve strany v jej extravilánovom prietahu,
- ~~cesta III/1715~~ III/1715- Nádražná ulica, ktorá zabezpečuje prístup z obce k železničnej stanici – v intraviláne obce nemá vymedzené ochranné pásmo,
- trasa železničnej trate Šurany – Veľké Bielice s ochranným pásmom 60 m od osi krajnej koľaje na obidve strany, vysádzať a pestovať stromy a kry s výškou presahujúcou 3m možno v OP len vtedy, ak je zabezpečené, že pri páde nemôžu poškodiť súčastí dráhy,
- trasa železničnej trate – vlečka do Agrochemického podniku s ochranným pásmom 30 m od osi krajnej koľaje na obidve strany,
- v katastrálnom území obce Ludanice sa nachádza Osobitné letisko Ludanice, východná časť k.ú.je zároveň dotknutá prekážkovými rovinami a plochami Osobitného letiska Ludanice – odporúča sa pri návrhu priestorového usporiadania a funkčného využívania obce zohľadniť požiadavky vyhlášky Ministerstva dopravy a výstavby SR č. 28/2020 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických parametroch a technických parametroch osobitného letiska, ochranných pásmach osobitného letiska a o používaní osobitných letísk na voľnosť prekážkových rovín a plôch.
- ***Poznámka:** Prekážkové roviny a plochy vymedzujú vzdušný priestor v okolí osobitného letiska, ktorý má byť udržiavaný bez prekážok, a to stanovením max. výšok objektov (stavby, zariadenia nestavebnej povahy, vrátane použitia stavebných mechanizmov pri realizácii stavieb a použitia iných mechanizmov a pod.) tak, aby mohla byť letecká prevádzka vykonávaná bezpečne a aby sa zabránilo vytváraniu prekážok, v dôsledku ktorých by sa stalo osobitné letisko nepoužiteľným, resp. nebolo by ho možné opätovne sprevádzkovať.*

- okrem výškového obmedzenia v plošnom priemete prekážkových rovín a plôch je potrebné zohľadniť aj požiadavky týkajúce sa samotnej vzletovej a pristávacej dráhy a pásu vzletovej a pristávacej dráhy; v ich priestore (územie siahajúce priečne na každú stranu od osi vzletovej a pristávacej dráhy alebo od predĺženej osi vzletovej a pristávacej dráhy do vzdialenosti najmenej 17,5 m a pozdĺžne do vzdialenosti 25 m od konca vzletovej a pristávacej dráhy) nie je možné realizovať žiadne stavby a umiestňovať žiadne stavby nestavebnej povahy (vrátane mobilných prostriedkov), zvyšovať alebo znižovať terén spôsobom, ktorým by sa narušila plynulosť alebo požadovaná únosnosť povrchu alebo iné parametre vyžadované predpismi pre pás vzletovej a pristávacej dráhy a samotnú vzletovú a pristávaciu dráhu a taktiež nie je možné vysádzať a nechať rásť iné porasty ako trávnaté,
- ~~- v zmysle §28 ods. 3a a §30 zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, je Letecký úrad SR dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať Letecký úrad SR o súhlas pri stavbách,~~
- ~~- ktoré by svojou výškou, prevádzkou alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané ochranné pásma letiska pre letecké práce v poľnohospodárstve, lesnom a vodnom hospodárstve Ludanice,~~
- ~~- vysoké 100 m a viac nad terénom (§30 ods. 1, písmeno a),~~
- ~~- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§30 ods. 1, písmeno b),~~
- ~~- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§30 ods. 1, písmeno c),~~
- ~~- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§30 ods. 1, písmeno d).~~

V zmysle leteckého zákona sa na území obce vyžaduje súhlas Dopravného úradu pre :

1. umiestnenie stavieb letísk, osobitných letísk, heliportov a stavieb pre letecké pozemné zariadenia a letiskových stavieb,
2. stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, ak :
 - sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,
 - sú ich súčasťou veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami alebo sú na nich umiestnené veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami,
 - môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,
 - môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy.

Technickej infraštruktúry:

- vodojem – ~~VDJ 2x650 m³~~, ochranné pásmo je stanovené oplatením areálu,
- trasa VTL plynovodu DN 300 mm, z ktorého je vedená odbočka DN 80 do RS 1200/2/2,
- trasa VVN 400 kV č. 274 vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia s ochranným pásmom 25m vymedzeným zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča,
- trasa VVN 220 kV č. 274 vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia s ochranným pásmom 20m vymedzeným zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča,
- trasa 22 kV č. 243 vzdušného vedenia elektrickej energie s ochranným pásmom 10 m vymedzeným zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča,
- trasa V483/484 s ochranným pásmom,

- trasa diaľkového optického kábla, oblastného optického kábla a spojovacieho telefónneho kábla,
- vodné toky a plochy, odvodňovacie kanále s ochrannými pásmami v zmysle vodného zákona:
 - vodný tok rieky Nitry s ochranným pásmom 10 m od vzdušnej päty hrádze,
 - vodný tok Dolina, Lúky, Mýtina Nová Ves s prítokom Chrabriansky potok s ochranným pásmom min. 4 m od brehovej čiary (STN 75 2102).

Ochranné pásma špecifických a chránených území:

- ~~poľnohospodársky pôdny fond štyroch~~ poľnohospodárska pôda najlepších skupín bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek s vybudovanými hydromelioráciami,
- lesný pôdny fond – ochranné pásmo je stanovené na 50 m von smerom z lesa.

Ochranné pásma hygienické:

- od cintorína – ~~50 m~~ 5 m od oplotenia (v zmysle VZN obce Ludanice)
- od vodného zdroja – priebeh je stanovený oplotením areálu,
- od poľnohospodárskych areálov s chovom živočíšnej – stanovené podľa počtu chovaných hospodárskych zvierat:
 - 9310 kusov ošípaných - 346 m,
 - 1017 kusov hovädzieho dobytku -346 m.

Vymedzenie chránených území

Ochrany prírody

V riešenom katastrálnom území obce Ludanice sa nenachádza:

- vyhlásené chránené územia podľa zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z.,
- územie zaradené medzi navrhované chránené územia európskeho významu (CHÚEV) ani medzi chránené vtáčie územia (CHVÚ) NATURA 2000.

V zmysle RÚSES okresu Topoľčany sa v riešeného území nachádza

- **nBK** nadregionálny biokoridor rieka Nitra.

Návrh prvkov MÚSES

- návrh biocentier miestneho významu: **mBC1, mBC2, mBC3, mBC4,**
- návrh biokoridorov miestneho významu: **mBK1, mBK2, mBK3.**

Chránené územia - ochrana kultúrnych pamiatok

V katastrálnom území obce Ludanice sú v ústrednom zozname pamiatkového fondu SR evidované nehnuteľné národné kultúrne pamiatky:

- **Socha na podstavci, Sv. J. Nepomucký**, č. ÚZPF 204/1-2, barok, parcela č. 764/1, z roku 1793,
- **Socha na stĺpe, sv. Donáta**, č. ÚZPF 205/1-2, klasicizmus, parcela č. 764/1, z. 3. tretiny 18. storočia,
- **Tabuľa pamätná** padlým partizánom, č. ÚZPF 2041, parcela č. 37.

Na území obce Ludanice ÚPN obce navrhuje zachovať a chrániť architektonické pamiatky a solitéry, ktoré nie sú zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, ale majú historické a kultúrne hodnoty (spracované podľa Súpisu pamiatok na Slovensku, zv. Druhý, str. 261-262, SÚPSOP, Obzor Bratislava 1968):

- Ludanice

- **Neolitové sídliská** (kultúra volútová) - kostrové pohrebisko ludanického typu s nálezmi keramiky kultúry bodrogkeresztúrskej, enelit., sídliská – keramika kanelovaná, sídliskové nálezy halštatské, aténske, rímsko-barbarské žiarové hroby, poklady mincí z 11.-17. storočia, v inundácii rieky Nitry zaniknutý stredoveký hrádok (12.-14. storočie),
- **zrúcaniny bývalého benediktínskeho opátstva sv. Kozmu a Damiána** z 13.storočia, v 16. storočí zaniklo, zachovaného sú fragmentmi v základoch pod terénom,
- **Rímsko-katolícky barokový kostol Najsvätejšej trojice** postavený v roku 1701, reštaurovaný v rokoch 1760-1761 a 1908, jednoloď. stavba s polygon. uzáverom svätyne s pristavanou sakristou;

- miestna časť Mýtina Nová Ves

- **Eneolitické sídlisko ľudu s kanelovou keramikou**, obec so stopami osídlenia v mladšej dobe kamennej, prvá písomná zmienka z r. 1390, ako súčasť hradného panstva Topoľčany.

Významné kultúrne pamiatky v Mýtnej Novej Vsi:

- **pomník padlých v SNP**,
- pamätná tabuľa 11 partizánov – SNP.

Územný plán obce Ludanice navrhuje z hľadiska ochrany pamiatkového fondu

- v zastavanom území obce zachovať charakter pôvodnej historickej zástavby a historického pôdorysu,
- chrániť všetky pamiatky zapísané v Ústrednom zozname kultúrnych pamiatok v zmysle ustanovení zákona č. 39/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov je nevyhnutné pred začatím obnovy národnej kultúrnej pamiatky alebo jej časti je vlastník povinný si vyžiadať rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Nitre o zámere obnovy, podľa §32 ods. 4 citovaného zákona, v ktorom určí podmienky obnovy,
- objekty z pôvodnej zástavby, ktoré sú v nevyhovujúcom technickom stave odporúča zachovať, postupne rekonštruovať so zachovaním pôvodného výrazu, k odstráneniu objektov pristúpiť len v prípade závažného statického narušenia konštrukcie,
- pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť merítko pôvodnej štruktúry zástavby, zachovať typickú siluetu zástavby a dochované diaľkové pohľady na dominanty obce – rímskokatolícky kostol.
- ~~— presunúť sochu sv. Urbana v Mýtnej Novej Vsi na miesto pomníka padlých v SNP a tento presunúť pred úradovňu Obecného úradu.~~

Archeologické lokality

Bližšie špecifikované v kapitole 3.6.

Návrh na ochranu archeologických nálezov

- ~~— investor/stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od Archeologického ústavu SAV v Nitre už v stupni územného konania (v zmysle zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní) stanovisko k plánovanej stavebnej akcii vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk. Stanovisko vyjadrenie AÚ SAV bude slúžiť ako podklad k rozhodnutiu Pamiatkového úradu, ako podklad pre územné konanie a ako podklad pre stavebné konanie;~~
- ~~— o nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum rozhoduje Pamiatkový úrad (v zmysle §37 citovaného zákona), v prípade záchranného archeologického výskumu PÚ vydá rozhodnutie po predchádzajúcom vyjadrení archeologického ústavu (§37 citovaného zákona).~~

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

K deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na väčšine plôch vymedzených ako rozvojové zámery. Na plochách RZ navrhovaných pre bývanie sa budú deliť parcely z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejné cesty a dosiahnutia potrebnej šírky stavebných pozemkov. Bližšiu špecifikáciu delenia a sceľovania pozemkov určia podrobnejšie ÚPD.

ÚPN obce Ludanice neuvažuje s asanáciami, nakoľko stavebno-technický stav väčšiny objektov je vyhovujúci. V prípade objektov so zlým technickým stavom, odporúčame uprednostniť rekonštrukciu, k asanácii pristúpiť len pri vážnom narušení statiky konštrukcie objektu.

ÚPN obce Ludanice nenavrhuje vymedziť chránené časti krajiny.

3.11 Rozvojové zámery, pre ktoré je potrebné obstaráť ÚPN zóny

V súlade s §12 odsek 1/ Stavebného zákona bude potrebné určiť zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia, umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch a ich zastavovacích podmienok, nevyhnutnej vybavenosti stavieb a ich napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie. Po schválení územného plánu obce, bude potrebné zabezpečiť vypracovanie územných plánov zón, týchto vymedzených častí územia obce:

- RZ 8/o - obytná zóna IBV, situovaná severne od bytoviek, medzi Chrabianskym kanálom a existujúcou zástavbou na hlavnom námestí (cca 25-27 RD),
- RZ 13/o - obytná zóna IBV, situovaná za železničnou traťou, v lokalite „Za vinohradom“, južne od futbalového ihriska v časti Ludanice (cca 40-50 RD),
- RZ 21/o - obytná zóna IBV, situovaná za železničnou traťou v lokalite „Kapitulské“, západne od futbalového ihriska v časti Ludanice (cca 80-100 RD),
- RZ 23/o - obytná zóna IBV, situovaná medzi juhovýchodnou časťou zastavaného územia časti Ludanice a Chrabianskym kanálom (cca 60-80 RD),
- RZ 12/z – zmiešaná zóna IBV, občianskej vybavenosti a verejnej zelene, situovaná severozápadne od

- existujúceho futbalového ihriska v časti Ludanice (cca 20 – 25 RD),
- RZ 20/z – zmiešaná zóna IBV, občianskej vybavenosti, športu a verejnej zelene, situovaná južne od existujúceho futbalového ihriska v časti Mýtna Nová Ves (cca 14 - 16 RD),
- RZ 24/z – zmiešaná zóna IBV, občianskej vybavenosti, podnikateľských aktivít a verejnej zelene, situovaná medzi železničnou traťou a cestou I/64 v časti Mýtna Nová Ves (cca 25-30 RD),
- RZ 25/z. – zmiešaná zóna IBV, občianskej vybavenosti a verejnej zelene, situovaná východne od cesty I/64 v časti Mýtna Nová Ves (cca 40-60 RD).

Pre navrhované trasy a zariadenia dopravnej a technickej infraštruktúry je nutná dokumentácia na úrovni projektu pre územné rozhodnutie.

ÚPN obce Ludanice Zmeny a doplnky č. 2 a 3 nenavrhujú zámery na preverenie územným plánom zóny.

3.12 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Verejnoprospešné stavby sú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejno-technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia (§108 odsek 3/ Staveného zákona).

Verejno-prospešné stavby vyplývajúce z ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja

- 1.4 **rýchlostná cesta Nitra – Topoľčany – hranica kraja** v kategórii R 22,5/100 východne od existujúcej trasy cesty I/64 s mimoúrovňovými križovatkami s ostatnými cestami, s dokončením obchvatu mesta Topoľčany – časť trasy je vedená katastrálnym územím - RZ 28
- 5.3 verejné kanalizácie
- 5.3.3 výstavba verejných kanalizácií so spoločnou čistiarnou odpadových vôd:
s) **Ludanice** - líniové trasy kanalizácie a čerpace stanice splaškových vôd.

Verejno-prospešné stavby vyplývajúce z ÚPN obce Ludanice

Riešením ÚPN obce Ludanice boli vymedzené verejno-prospešné stavby, ktoré

- územná rezerva pre vybudovanie nového cintorína RZ 2/z,
- územná rezerva pre rozšírenie existujúceho futbalového ihriska – RZ 10/r,
- územná rezerva pre vybudovanie zberného dvoru odpadov a plochy pre vybudovanie kompostoviska - RZ 27/v,
- navrhovaná sieť miestnych obslužných ciest funkčnej triedy C2 a C3,
- navrhovaná sieť miestnych upokojených ciest – D1,
- navrhované chodníky,
- trasy a zariadenia technickej infraštruktúry:
- navrhované trasy kanalizácie, plynu, verejného vodovodu budú priestorovo umiestnené v miestnych cestách – cesta, chodník, zelený pás a nepotrebné samostatne vymedzené plochy,
- pridružený priestor popri cestách na káblové rozvody NN a VN v zemi a priestor na osadenie stožiarov verejného osvetlenia a rozvodných istiacich skríň,
- priestor v nezastavanom území na preložku vzdušného 22 kV vedenia,
- priestor na osadenie navrhovaných transformačných staníc: TSA 630, TSB 630, TS/C,
- pridružený priestor popri cestách na káblové rozvody elektronickej komunikačnej siete,
- územná rezerva pre prvky MÚSES a plochy pre výsadbu zelene:
 - mBK1 – biokoridor miestneho významu, tvorí ho vodný kanál Od Ludanského a súčasťou je aj rybník,
 - mBK2 - biokoridor miestneho významu, tvorí ho Chrabriansky vodný kanál,
 - mBK3 – biokoridor miestneho významu, tvorí ho potok Dolina s brehovými porastami,
 - interakčné prvky plošné – plochy nelesnej drevinovej vegetácie a plochy verejnej zelene v zastavanom území,
 - interakčné prvky líniové - aleje pri cestách a ako pásy izolačnej zelene okolo športových areálov, priemyselných areálov a hospodárskych dvorov,
 - plochy nelesnej drevinovej vegetácie NDV - zeleň na plochách navrhovaných na biocentrá a biokoridory,
 - líniová zeleň pôdoochranná –pásy zelene tvorené 2-etážami, ktoré zabránia pôsobeniu erózie.

Verejno-prospešné stavby vyplývajúce z ÚPN obce Ludanice Zmeny a doplnok č. 2/2025

- rýchlostná cesta R8 variant B,
- cesta I/64 Topoľčany-Nitra-Komárno,
- miestna cesta – rozvojový zámer 2/2025-26,
- Tribečská cyklomagistrála - rozvojový zámer 2/2025-27,
- prístavba a rozšírenie Materskej školy.

Umiestnenie ako aj navrhovaný počet zariadení technického vybavenia územia, ktoré sú navrhované pre verejnoprospešné stavby, je len orientačné. Presné vymedzenie plôch pre ich lokalizáciu bude predmetom podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

3.13 Stavebné uzávery

V katastrálnom území obce Ludanice nebolo pre žiadne územie dosiaľ vydané právoplatné rozhodnutie o stavebnej uzávere v zmysle §39d Zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov. Územný plán obce Ludanice **Zmeny a doplnky č. 3** sa nenavrhuje vyhlásiť stavebnú uzáveru v katastrálnom území obce Ludanice.