



ÚZEMNÝ PLÁN
OBCE
LÚČNICA
NAD ŽITAVOU

SCHVALOVACIA DOLOŽKA
SCHVALUJÚCI ORGÁN: OBEC LÚČNICA NAD ŽITAVOU
Č. UZNES.: 55/2025 ZO DŇA 10.09.2025

.....
PATRIK TRUBÍNĽI, STAROSTA

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE LÚČNICA NAD ŽITAVOU

čistopis

Obstarávateľ:

Obec Lúčnica nad Žitavou

Poverený obstarávaním ÚPD:

Ing. arch. Gertrúda Čuboňová

odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 399

Spracovateľ, hlavný riešiteľ:

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

Riešiteľský kolektív, odborná spolupráca:

Celková koncepcia a urbanizmus: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

Demografia: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

Technická infraštruktúra: Ing. Mária Dobošová (vodné hospodárstvo), Martin Brezovský (energetika, telekomunikácie)

Doprava: Ing. Pavol Klúčik

Environmentálne aspekty: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD., Ing. Marta Copláková

Dátum spracovania:

október 2024, uprav.: jún 2025

schválené v OZ: 10. septembra 2025

Obsah

A. Textová časť

| | |
|--|----------|
| 1. Základné údaje..... | 5 |
| 1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy..... | 5 |
| 1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu..... | 6 |
| 1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním..... | 6 |
| 2. Riešenie územného plánu – smerná časť..... | 7 |
| 2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis..... | 7 |
| 2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu..... | 14 |
| 2.3 Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy | 20 |
| 2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce..... | 21 |
| 2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania..... | 25 |
| 2.5.1 Koncepcia kompozičného formovania sídla | |
| 2.5.2 Koncepcia kompozičného formovania krajinného prostredia | |
| 2.5.3 Ochrana pamiatkového fondu | |
| 2.5.4 Regulatívy priestorového usporiadania | |
| 2.6 Návrh funkčného využitia územia obce..... | 32 |
| 2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie..... | 39 |
| 2.7.1 Návrh riešenia bývania | |
| 2.7.2 Návrh riešenia občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou | |
| 2.7.3 Návrh riešenia výroby | |
| 2.7.4 Návrh riešenia rekreácie | |
| 2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce..... | 44 |
| 2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov... | 44 |
| 2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami | 47 |
| 2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení..... | 48 |
| 2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia..... | 54 |
| 2.12.1 Verejné dopravné vybavenie | |

| | |
|---|------------|
| 2.12.2 Vodné hospodárstvo | |
| 2.12.3 Energetika | |
| 2.12.4 Telekomunikačné a informačné siete | |
| 2.12.5 Zariadenia civilnej ochrany | |
| 2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie..... | 68 |
| 2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov..... | 72 |
| 2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu..... | 73 |
| 2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch..... | 73 |
| 2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov..... | 77 |
| 3. Riešenie územného plánu – záväzná časť | 80 |
| 3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch..... | 80 |
| 3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia..... | 92 |
| 3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia..... | 93 |
| 3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia..... | 94 |
| 3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt..... | 95 |
| 3.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability..... | 96 |
| 3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce..... | 97 |
| 3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov... | 98 |
| 3.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny..... | 100 |
| 3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb..... | 101 |
| 3.11 Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny..... | 102 |
| 3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb..... | 102 |
| 4. Doplnujúce údaje | 103 |
| 4.1 Zoznam východiskových podkladov..... | 103 |
| 4.2 Doplnujúce definície vybraných pojmov..... | 104 |

B. Grafická časť

- Výkres širších vzťahov – v mierke 1: 50 000 (výkres č. 1)
- Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane ÚSES – v mierke 1: 10 000 (výkres č. 2)
- Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami 1: 5 000 (výkres č. 3)
- Výkres riešenia verejného dopravného a technického vybavenia – v mierke 1: 5 000 (výkres č. 4)
- Výkres vyhodnotenia dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch – v mierke 1: 5 000 (výkres č. 5)
- Regulačný výkres (schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb) – v mierke 1: 10 000 (výkres č. 6)

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy

Dôvody obstarania územného plánu

Obec Lúčnica nad Žitavou nemá platný územný plán obce. Všeobecným dôvodom pre spracovanie územného plánu je potreba právne záväzného dokumentu s jednoznačne stanovenými regulatívmi pre stavebné aktivity a využívanie prírodných zdrojov. Tieto sú nevyhnutné pre harmonický rozvoj obce v súlade s princípmi udržateľného rozvoja a pre zachovanie identity obce. Je tiež nutné premietnuť rozvojové zámery z miestnej stratégie – aktuálneho programu rozvoja obce, ako aj z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie. Hlavným dôvodom obstarania územného plánu obce Lúčnica nad Žitavou je potreba koordinácie stavebných aktivít na území obce. S obstaraním územného plánu obce počíta aj aktuálny program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce.

Hlavné ciele riešenia

Cieľom nového Územného plánu obce Lúčnica nad Žitavou je v zmysle ustanovení § 1 stavebného zákona komplexné riešenie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia v rozsahu katastrálneho územia obce, stanovenie zásad jeho organizácie a vecná a časová koordinácia činností v území.

Špecifické ciele návrhu rozvoja územia obce Lúčnica nad Žitavou v rámci územného plánu obce sú formulované nasledovne:

- navrhnuť komplexnú koncepciu rozvoja obce, vrátane návrhu zosúladenia jednotlivých urbanistických funkcií
- definovať optimálnu kompozično-priestorovú organizáciu obce, vychádzajúcu z princípov udržateľného rozvoja a zohľadňovať požiadavky ochrany prírody a životného prostredia, ako aj ochrany kultúrno-historických hodnôt
- stanoviť zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia a verejného technického vybavenia, ako aj ďalších zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, ochranu kultúrnohistorických hodnôt
- stanoviť časovú koordináciu činností v území - stanovením návrhového obdobia územného plánu obce, rozčlenením návrhov do viacerých návrhových etáp, resp. výhľadovej etapy

Strategický cieľ rozvoja obce, obsiahnutý v aktuálnom Programe hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Lúčnica nad Žitavou na roky 2015 - 2024, je východiskom aj pre

územný plán obce. Je formulovaný ako vízia rozvoja obce v znení: „Obec Lúčnica nad Žitavou si praje stať sa obcou s vysokou kvalitou života, ktorá poskytuje plnohodnotné bývanie, vybavenosť a zázemie pre ľudí pracujúcich v obci aj v okolitých mestách.“

Určenie problémov na riešenie

V riešenom území okrem potenciálov rozvoja boli identifikované aj negatívne javy, problémy a deficity, ktoré bolo potrebné riešiť, resp. v navrhovanom riešení zohľadniť:

- slabá ponuka občianskej vybavenosti v obci v segmente obchodu a komerčných služieb
- nízka lesnatosť, nízka ekologická stabilita územia
- absencia samostatných cyklistických chodníkov
- nevyhovujúci stav verejných priestranstiev a verejnej zelene a ich nízka kvalita a atraktivita
- deficity technickej infraštruktúry – nedobudovaná splašková kanalizácia
- chýbajúci kultúrny dom
- nekoordinovaná výstavba vo viniciach - prestavba tradičných vínnych pivníc na rodinné a rekreačné domy

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Obec Lúčnica nad Žitavou nemá platnú územnoplánovaciú dokumentáciu. Stavebné a rekonštrukčné aktivity v území sa doposiaľ uskutočňovali bez koncepčného podkladu, len na základe územných rozhodnutí.

1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Zadanie na územný plán obce Lúčnica nad Žitavou bolo prerokované v zmysle §20 ods. 2, 3 a 4 stavebného zákona. Následne bolo posúdené Okresným úradom Nitra a bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Lúčnici nad Žitavou č. 15/2024 zo dňa 21. 02. 2024.

Riešenie návrhu územného plánu obce Lúčnica nad Žitavou je v plnej miere v súlade so zadaním. Súčasne sleduje naplnenie cieľov a požiadaviek na riešenie, uložených v zadaní.

2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU – SMERNÁ ČASŤ

2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis

Hranice riešeného územia

Obec Lúčnica nad Žitavou (okres Nitra, Nitriansky kraj) leží v Žitavskej pahorkatine na nive a terase Žitavy. Rovinný až pahorkatinný chotár tvoria mladotretohorné íly s vrstvami pieskov a štrkov. Je odlesnený, len miestami sú zvyšky agátového porastu.

Riešené územie pre územný plán obce je vymedzené administratívno-správnymi hranicami obce, t. j. katastrálnymi územiami Vajka nad Žitavou a Martinová. Obe katastrálne územia na seba nadväzujú a vytvárajú kompaktný celok. Spolu majú výmeru 1210,2 ha. Hustota osídlenia dosahuje 79,9 obyvateľov na km², čo je poid celoštátnym priemerom (110 obyv./km²). Riešené územie hraničí s nasledovnými obcami a ich katastrálnymi územiami:

- na severe s mestom Vrábľe (k.ú. Dyčka, k.ú. Vrábľe)
- na východe s obcami Melek a Žitavce
- na juhu s obcou Michal nad Žitavou
- na západe s obcou Paňa

Katastrálne hranice prebiehajú zväčša bez nápadných ohraničujúcich prvkov ornou pôdou. Miestami tvorí katastrálne hranice líniová zeleň. Východná hranica riešeného územia siaha až takmer po zastavané územie obce Žitavce. Hranica s obcou Michal nad Žitavou je súčasne hranicou s okresom Nové Zámky.

Zastavané územie pozostáva z dvoch samostatných častí – pre miestne časti Vajka nad Žitavou a Martinová a má celkovú výmeru 117 ha a zahŕňa zastavané pozemky s príslušnými záhradami. Je vymedzené hranicami stanovenými k 1.1.1990.

Geografický opis územia

Reliéf

Z hľadiska geomorfologického členenia patrí riešené územie do sústavy Alpsko-himalájskej, podsústavy Panónska panva, provincie Západopanónska panva, subprovincie Malá dunajská kotlina, oblasti Podunajská nížina, celku Podunajská pahorkatina a do dvoch podcelkov Žitavská pahorkatina (západná časť riešeného územia) a Žitavská niva (východná časť riešeného územia).

Na nive je reliéf rovinný - uplatňuje akumulčný reliéf s nepatrným uplatnením litológie. Na pahorkatine je reliéf mierne zvlnený. Povrch Žitavskej pahorkatiny je rozčlenený plytkými dolinami, prevažne smerujúcimi zo severozápadu na juhovýchod. Nadmorská výška riešeného územia je od 132 do 228 m n.m., stred obce je vo výške 138 m n.m. Najvyššiu výšku dosahuje na pahorku v lokalite Piesky na juhozápadnej hranici

katastrálneho územia Martinová, najnižšiu výšku predstavuje hladina Žitavy na južnom okraji katastrálneho územia Martinová.

Horninové prostredie

Žitavská pahorkatina je budovaná ílmi, pieskami a štrkami. V ich nadloží vystupujú riečne terasové štrky s niekoľkometrovým pokrovom spraší, lokálne i eolických pieskov. Spraše a sprašové hliny prekrývajú neogénne sedimenty. Neogénne súvrstvia sú v hĺbke 6 – 10 m od povrchu terénu. Nad nimi sú kvartérne sedimenty, zastúpené najmä fluviálnymi sedimentmi s hrúbkou 3 – 7 m.

Nivu Žitavy tvoria štvrtohorné fluviálne nánosy, ležiace na pliocénnych íloch a pieskoch. Báza fluviálnej akumulácie je vytvorená z drobných okruhliakov s rôzozrnnými pieskami, nad nimi sú bez výraznejšej hranice uložené piesky s výrazným šikmým zvrstvením. Vyššie sú uložené jemnozrnné prachovité piesky, nad ktorými sú piesčité hliny, striedajúce sa s vrstvičkami a šošovkami zahlinených, veľmi jemnozrnných pieskov.

Údaje o pôdnych typoch sú v kap. 2.16.

Hydrologické pomery

Územie obce hydrograficky patrí do vrchovinnó–nížinnej oblasti. Pre vodné toky je charakteristický dažďovo–snehový typ režimu odtoku s vysokou vodnosťou vo februári až apríli a s minimálnymi vodnými stavmi v septembri. Výrazné podružné zvýšenie sa na tokoch prejavuje koncom jesene a začiatkom zimy.

Hydrologicky patrí dotknuté územie a jeho širšie okolie do základného povodia rieky Nitra a čiastkového povodia Žitavy, ktorá je ľavostranným prítokom Nitry. Okrajom riešeného územia preteká Žitava a po východnom okraji zastavaného územia miestnej časti Martinová tečie staré rameno Žitavy - Martinovsko-maniansky kanál. Kanál má regulované prietoky. V pahorkatine pramenia viaceré drobné vodné toky – pravostranné prítoky Žitavy: Lúžtek, Zohor. Z ľavej strany sa v riešenom území do Žitavy vlieva Melecký potok.

Podľa prílohy č. 1 vyhlášky č. 211/2005 Z.z., ktorou sa ustanovuje zoznam vodohospodársky významných vodných tokov a vodárenských vodných tokov, náleží Žitava do zoznamu vodohospodársky významných vodných tokov.

Hydrogeologické pomery

Podľa hydrogeologickej rajonizácie územia Slovenska (Šuba 1988) patrí riešené územie do hydrogeologického rajónu NQ 073 Neogén Žitavskej pahorkatiny. Územie je charakteristické nízkym stupňom transmisivity, pórovou až puklinovopórovou priepustnosťou, s výskytom napätej hladiny podzemných vôd. Vody sú kalciumhydrogénuhličitanové, resp. magnézium-hydrogénuhličitanové, s celkovou mineralizáciou 500 – 900 mg/l. Neogénne sedimenty sú hydrologicky nepriaznivé, s výskytom artézskych horizontov s priemernou výdatnosťou do 0,5 – 1 l/s. Obmedzené zásoby podzemných vôd sú viazané na kvartérne fluviálne štrkopiesky nivy Žitavy so

špecifickou výdatnosťou vrtov 0,3 – 4,7 l/s. Zásoby podzemných vôd sú obmedzené a vhodné sú len pre lokálne zásobovanie.

V riešenom území sa nenachádzajú zdroje termálnych ani minerálnych vôd. Širšie územie sa zaraďuje do štruktúry geotermálnej energie Komjatická depresia. Ide o geotermálne útvary podzemných vôd v podobe puklinovo-krasových vôd podložných triasových karbonátov a medzizrnových vôd neogénnych klastík. V Hornom Ohaji sa nachádza geotermálny vrt (hĺbka cca 400 m, teplota vody 22°C), ktorý je zatiaľ nevyužívaný. Najbližší využívaný termálny vrt je v Podhájskej (má značnú výdatnosť a teplotu 80 °C).

Klimatické pomery

Podľa klimatického hľadiska patrí riešené územie do oblasti teplej oblasti (T), prevažne do okrsku T6 teplého, mierne vlhkého, s miernou zimou, len južná časť do okrsku T4 teplého, mierne suchého, s miernou zimou. Teplá oblasť je charakteristická počtom letných dní 50 a viac s teplotou vzduchu nad 25 °C a viac. V okrskoch T6, T4 sú priemerné januárové teploty vyššie ako – 3 °C.

Tab.: Priemerné mesačné teploty v °C za obdobie 1961 – 2010 - stanica Nitra – Veľké Janíkovce

| Rok | I. | II. | III. | IV. | V. | VI. | VII. | VIII. | IX. | X. | XI. | XII. |
|-----|------|-----|------|------|------|------|------|-------|------|------|-----|------|
| 9,9 | -1,5 | 0,8 | 5,0 | 10,5 | 15,4 | 18,4 | 20,3 | 19,7 | 15,3 | 10,0 | 4,8 | 0,0 |

Zdroj: SHMÚ

Tab.: Priemerné mesačné zrážky v mm za obdobie 1961 – 2010 – stanica Vráble

| Rok | I. | II. | III. | IV. | V. | VI. | VII. | VIII. | IX. | X. | XI. | XII. |
|-------|------|------|------|------|----|------|------|-------|------|------|------|------|
| 572,3 | 38,5 | 34,2 | 33,8 | 37,4 | 65 | 56,5 | 57,9 | 55,8 | 49,1 | 41,1 | 52,2 | 50,9 |

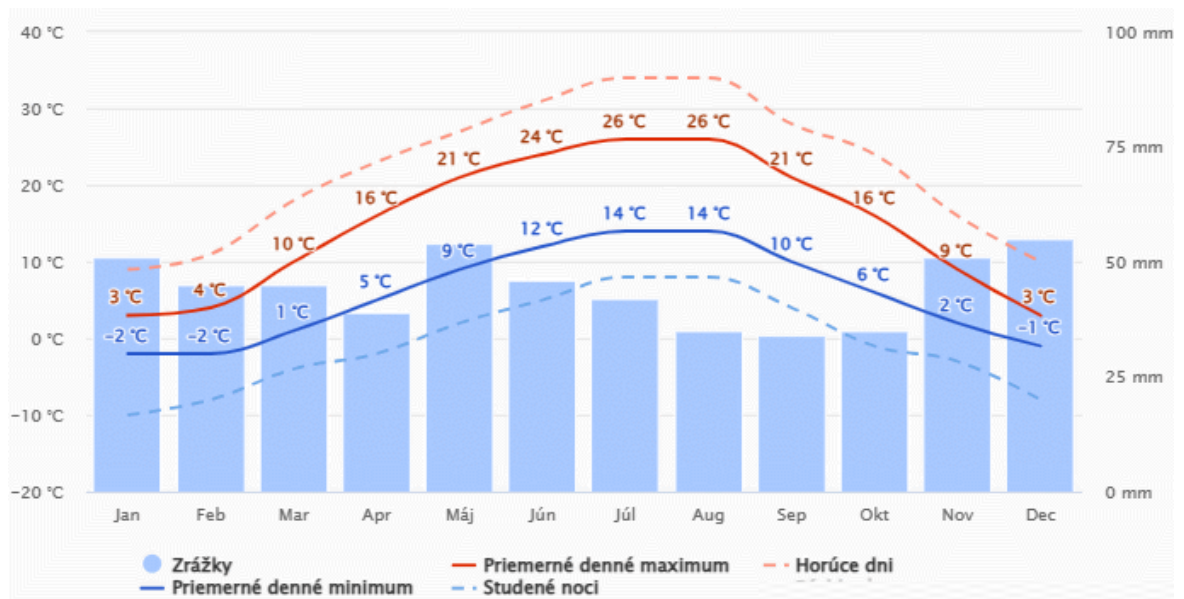
Zdroj: SHMÚ

Oblasť sa vyznačuje veľmi dlhým, teplým suchým letom a krátkym teplým prechodným obdobím. Ročné sumy teplôt sú 9,9 °C, priemerné januárové teploty dosahujú –1,5 °C, priemerné júlové teploty dosahujú 20,3 °C.

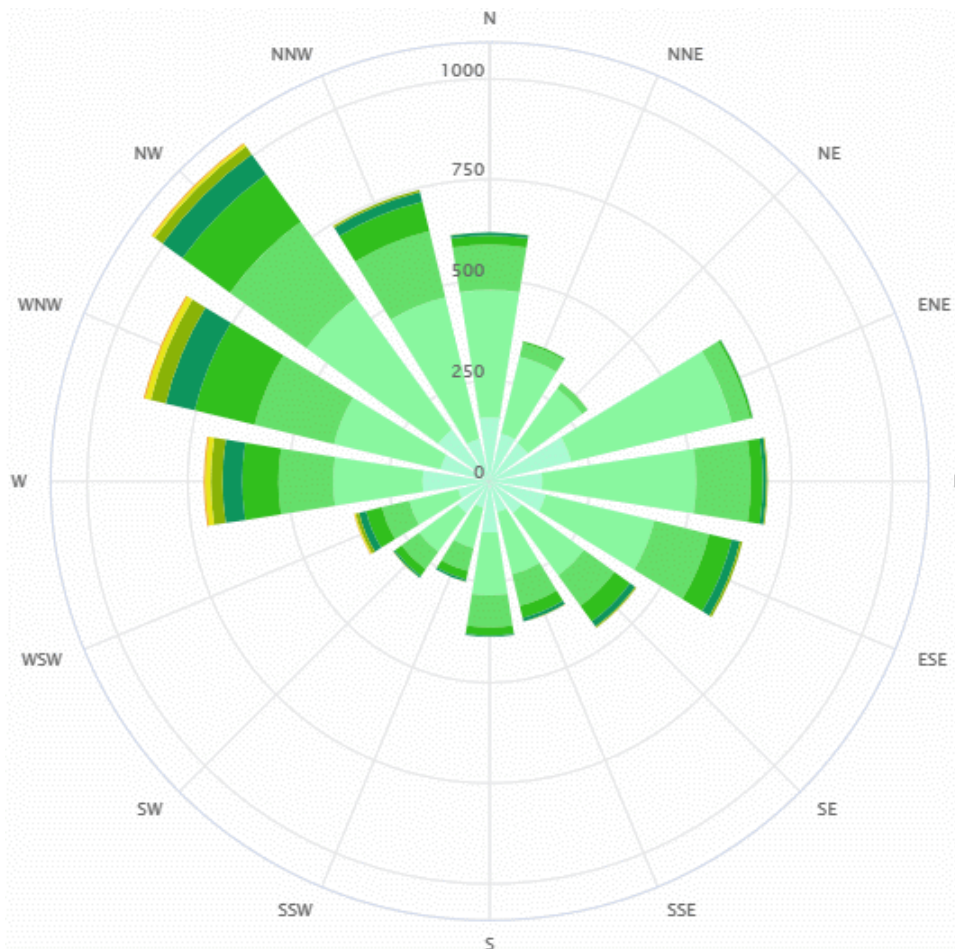
Priemerný ročný úhrn zrážok je tu 572,3 mm, s maximom v mesiaci jún. Ide prevažne o zrážky z búrkovej činnosti a sú len menej vhodné pre zaistenie zásoby vody v pôde. Hodnota potenciálneho výparu dosahuje maximum v mesiacoch máj - júl. Klimatický ukazovateľ zavlaženia je záporný, oblasť je vlhovo deficitná. Zrážky vo forme snehu sa vyskytujú od konca novembra do marca.

Prúdenie, smer a rýchlosť vetra ovplyvňujú orografické pomery, expozícia terénu, jeho oslnenie. V zimnom období sú veterné pomery ovplyvňované cirkulačnými pomermi ázijskej anticyklóny, islandskej a stredomorskej níže. V jarom období je v dôsledku častého, nestabilného zvrstvenia atmosféry najmenšia početnosť výskytu bezvetria. Obec leží v dobre ventilovanom území. Z hľadiska smeru prúdenia prevláda severozápadný smer. Častý je aj východný smer vetra.

Obr.: Priemerné teploty a úhrn zrážok



Obr.: Veterná ružica



Zdroj: www.meteoblue.com

Vegetácia

Z hľadiska fyto geografického členenia riešené územie patrí do oblasti panónskej flóry (*Pannonicum*), obvodu europanónskej xerothermnej flóry (*Europannonicum*), okresu Podunajská nížina.

Potenciálna prirodzená vegetácia je taká vegetácia, ktorá by sa v riešenom území vyvinula bez antropogénneho vplyvu. V riešenom území sú podľa Atlasu krajiny (2002) nasledovné jednotky potenciálnej prirodzenej vegetácie s drevinovou skladbou:

- karpatské dubovo-hrabové lesy (*C – Carici pilosae-Carpinetum*) – pokrývali nižšie položené časti riešeného územia. Ide o spoločenstvá drevín dub zimný (*Quercus petraea*), hrab obyčajný (*Carpinus betulus*), lipa malolistá (*Tilia cordata*), javor poľný (*Acer campestre*) a bylín ako ostrica chlpatá (*Carex pilosa*), zubačka cibuľkonosná (*Dentaria bulbifera*), mliečnik mandľolistý (*Tithymalus amygdaioides*).
- dubové a cerovo-dubové lesy (*Qc – Quercetum petraeae cerris*) – v riešenom území táto jednotka vytvára izolované ostrovčeky vo vyšších polohách na pahorkatine. Patria sem spoločenstvá listnatých lesov, ktoré vytvára najmä dub cerový (*Quercus cerris*), dub letný (*Quercus robur*), hrab obyčajný (*Carpinus betulus*), smrek obyčajný (*Picea abies*), borovica lesná (*Pinus sylvestris*), jarabina vtáčia (*Sorbus aucuparia*).
- jaseňovo-brestovo-dubové lesy v povodiach veľkých riek (tvrdé lužné lesy – U - *Ulmion Oberd.*). Nachádzali sa v najnižšie položenej časti riešeného územia na nive Žitavy a prítokov. Zahŕňajú vlhkomilné a čiastočne mezohygrofilné lesy rastúce na aluviálnych naplaveninách vodných tokov. V stromovej vrstve sa uplatňujú najmä tvrdé lužné dreviny s bohatým a druhovo pestrým bylinným porastom brest hrabolitý (*Ulmus minor*), brest väzový (*Ulmus laevis*), dub letný (*Quercus robur*), baza čierna (*Sambucus nigra*), cesnak medvedí (*Allium ursinum*), veternica iskerníkovitá (*Anemone Ranunculooides*). Krovinné poschodie je zväčša dobre vyvinuté a vyznačuje sa vysokou pokryvnosťou, bylinný porast je bohatý a druhovo pestrý.

Reálna vegetácia, nachádzajúca sa v danom území, sa od prirodzenej vegetácie odlišuje. Lesné plochy boli takmer úplne nahradené ornou pôdou, na ktorej sa vyskytuje vegetácia poľnohospodárskych monokultúr. Druhové zloženie lesa je v súčasnosti charakteristické prítomnosťou porastov agátu, topoľa. Lesné pozemky majú výmeru len 4 ha. Ide výlučne o hospodárske lesy. Náležia do LHC Čifáre.

Nelesná drevinová vegetácia líniového charakteru je rozptýlená pozdĺž medzí a poľných ciest a v danom území aj v podobe sprievodných porastov vodných tokov. Na poľnohospodárskej pôde sú jej funkcie nenahraditeľné – krajnotvorná, refugiálna (migrácia rastlín a živočíchov), pôdochranná, mikroklimatická, pufrčná, hydrická, atď. Druhové zloženie je značne ovplyvnené šírkou a zapojenosťou drevinného porastu. Líniový doprovod vodných tokov dokumentujú typické dreviny lužných lesov ako sú jelše (*Alnus glutinosa* alebo *Alnus incana*), vrby (rôzne druhy rodu *Salix*), jasene (hlavne *Fraxinus*

excelsior), javory (*Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*), čremcha (*Padus avium*), topole (*Populus sp.*). Stromoradia pozdĺž ciest tvoria agát biely (*Robinia pseudoaccacia*), orech kráľovský (*Juglans regia*), čerešňa vtáčia (*Prunus avium*). V rámci krovinnej etáže je častá ruža šípová (*Rosa canina*), drieň obyčajný (*Cornus mas*), baza čierna (*Sambucus nigra*), trnka obyčajná, svíb krvavý (*Swida sanguinea*), hloh obyčajný (*Crataegus laevigata*), hloh jednosemenný (*Crataegus monogyna*), vtáci zob obyčajný (*Ligustrum vulgare*).

Orná pôda má rozhodujúci podiel na výmere poľnohospodárskej pôdy (89,3%), ako aj na celkovej výmere riešeného územia. Agrocenózy na ornej pôde vykazujú najnižšiu ekologickú hodnotu. Kolektivizáciou boli pôvodne menšie pásové políčka zlúčené do veľkoblokových celkov. Orná pôda má výmeru 923 ha, t.j. 76,3 % z celkovej výmery riešeného územia.

Spoločenstva stepného typu sa v riešenom území vyskytujú na plochách dopĺňajúcich nelesnú drevinovú vegetáciu a pozdĺž toku Žitavy. Trvalé trávne porasty podľa druhu pozemku v KN majú výmeru 70 ha, t.j. 5,8 % z celkovej výmery riešeného územia.

V západnej časti riešeného územia sa nachádzajú tradičné vinice na malých honoch. Vinice podľa stavu KN sú na výmere 30 ha, t.j. 2,5 % z celkovej výmery riešeného územia.

Vegetácia v zastavanom území má kultúrny charakter, väčšinou ide o synantropnú vegetáciu. Tvorí ju predovšetkým vegetácia úžitkových záhrad a okrasných plôch pri rodinných domoch. Záhrady majú celkovú výmeru 42 ha. Najväčšiu plochu parkovej zelene predstavuje pôvodne anglický park pri kaštieli, z toho väčšia časť je verejne prístupná. Parková zeleň je nedostatočne udržiavaná, hlavne v neverejnej časti. V drevinovej skladbe sú zastúpené smrek, borovica, tuja, javor, topoľ, lipa, brest, pagaštan. Menšia plocha verejnej zelene je pred obecným úradom. Zatrávnené plochy bez sadovníckych úprav sú na ďalších priestranstvách – v centre obce pri potoku Lužtek, pri bytovom dome. Vzrastá líniová zeleň je aj na rozšírení ulice smerujúcej ku kaštielu. Dominantné zastúpenie majú tiež ihličnaté dreviny (smrek, tuja, borovica), vyskytujú sa tiež breza, javor, lipa, pagaštan, orech kráľovský.

Tab. Prehľad úhrnných hodnôt druhov pozemkov v ha (ÚHDP) za katastrálne územia Vajka n/Ž., Martinová

| Druh pozemku / výmera v ha | k.ú. Martinová | k.ú. Vajka n/Ž. | Spolu |
|-----------------------------|----------------|-----------------|-------|
| orná pôda | 321 | 602 | 923 |
| chmeľnice | 0 | 0 | 0 |
| vinice | 8 | 22 | 30 |
| záhrady | 9 | 33 | 42 |
| ovocné sady | 14 | 0 | 14 |
| trvalé trávne porasty | 60 | 10 | 70 |
| lesné pozemky | 1 | 3 | 4 |
| vodné plochy | 7 | 21 | 28 |
| zastavané plochy a nádvoria | 25 | 55 | 80 |
| ostatné plochy | 9 | 9 | 18 |

Zdroj: GKÚ Bratislava kataster.skgeodesy.sk (2023)

Krajinnoekologická charakteristika

V rámci krajinnoekologickej syntézy boli v riešenom území definované homogénne krajinnoekologické komplexy s ekvivalentnými vlastnosťami krajinných zložiek. Hlavným diferencujúcim faktorom je reliéf, pôdne pomery, ako aj miera zastúpenia prírodných prvkov a antropogénnych prvkov a ich kvalitatívne charakteristiky. Pri vymedzení krajinnoekologických komplexov sa vychádzalo z ich rámcovej definície v Atlase krajiny SR (2002). V rámci krajinnoekologickej syntézy boli vymedzené nasledujúce krajinnoekologické komplexy:

- Oráčinová pahorkatinová krajina – komplex sa rozprestiera na pahorkatine a je prevládajúcim komplexom v riešenom území. V rámci komplexu je možné vymedziť subkomplex maloplošných vinogradov. Reliéf je pahorkatinový a komplex je takmer celý intenzívne poľnohospodársky využívaný, najmä ako orná pôda. Zastúpenie prvkov zabezpečujúcich ekologickú stabilitu územia je minimálne.
- Riečna terasa s prevahou ornej pôdy – komplex sa rozprestiera na malej ploche v prechodovej polohe medzi rovinnou nivou Žitavy a pahorkatinou. Komplex je takmer celý intenzívne poľnohospodársky využívaný, najmä ako orná pôda. Zastúpenie prvkov zabezpečujúcich ekologickú stabilitu územia je minimálne.
- Nížinná depresia s prevahou ornej pôdy – komplex tvorí niva Žitavy s výnimkou zastavaného územia obce. Reliéf je rovinný a komplex je takmer celý intenzívne poľnohospodársky využívaný výlučne ako orná pôda.
- Zastavané územie obce a kontaktné územie – komplex zahŕňa zastavané plochy, vrátane záhrad rodinných domov, sídelnej zelene a kontaktné územie zastavaného územia obce s potenciálom pre zástavbu.

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

Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja bol schválený uznesením č. 113/2012 na 23. riadnom zasadnutí Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja dňa 14.05.2012 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 2/2012 zo dňa 14.05.2012. Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja boli schválené uznesením č. 111/2015 na 16. riadnom zasadnutí Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja dňa 20. 07. 2015 a ich záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením NSK č. 6/2015.

Záväzná časť Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja, v znení zmien a doplnkov č. 1 je záväzným podkladom pre riešenie územnoplánovacej dokumentácie nižšieho stupňa. V záväznej časti ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja sú určené niektoré všeobecné podmienky pre rozvoj miest a obcí, ako aj konkrétne požiadavky vzťahujúce sa na riešené územie:

1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania a funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry:

- 1.1. Vychádzať pri územnom rozvoji Nitrianskeho kraja z rovnocenného zhodnotenia vnútroregionálnych a nadregionálnych vzťahov pri zdôraznení územnej polohy kraja medzinárodného významu, ktorý je potrebné zapojiť do širších medzinárodných sídelných súvislostí, čo predpokladá:
 - 1.1.4. podporovať rozvoj sídiel na trasách nadnárodných a celoštátnych dopravných koridorov ako centier, ktoré stimulujú aj rozvoj ich spádového územia, predovšetkým v uzloch križovania týchto koridorov.
- 1.16. Podporovať rozvoj vidieckeho osídlenia, adekvátne k forme sídelného rozvoja v jednotlivých historicky vyvinutých charakteristických tradičných kultúrnohistorických regiónov na území Nitrianskeho kraja, s cieľom vytvoriť rovnocenné životné podmienky obyvateľov, čo znamená:
 - 1.16.1. podporovať vzťah urbánnych a rurálnych území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka a kultúrnohistorických a urbanisticko-architektonických daností,
 - 1.16.2. zachovávať pôvodný špecifický ráz vidieckeho priestoru, vychádzať z pôvodného charakteru zástavby a historicky utvorenej okolitej krajiny; zachovať historicky utváraný typ zástavby obcí a zohľadňovať národopisné špecifiká jednotlivých regiónov
 - 1.16.3. a dbať na zamedzenie, resp. obmedzenie možných negatívnych dôsledkov týchto činností na krajinné a životné prostredie vidieckeho priestoru,

- 1.16.4. vytvárať podmienky dobrej dostupnosti vidieckych priestorov k sídelným centráram, podporovať výstavbu verejného dopravného a technického vybavenia obcí, moderných informačných technológií tak, aby vidiecke priestory vytvárali kultúrne a pracoviskovo rovnocenné prostredie voči urbánnym priestorom a dosiahnuť tak skĺbenie tradičného vidieckeho prostredia s požiadavkami na moderný spôsob života.

2. Zásady a regulatívy rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva:

- 2.7. Vytvárať podmienky pre rozvoj vidieckeho turizmu a jej formy agroturizmu.
- 2.8. Lokalizovať potrebnú vybavenosť v obciach ležiacich v blízkosti rekreačných cieľov, do voľnej krajiny umiestňovať len tú vybavenosť, ktorá sa viaže bezprostredne na uskutočňovanie činností závislých na prírodných danostiach.
- 2.9. Zabezpečiť prímestskú rekreáciu pre obyvateľov väčších miest v ich záujmovom území; týka sa to predovšetkým miest Nitra, Nové Zámky, Komárno (Apáli), Levice a Topoľčany, ďalej Šaľa, Zlaté Moravce a tiež miest Hurbanovo, Kolárovo, Šahy, Šurany, Vráble, Tlmače, Želiezovce
- 2.11. Podporovať rozvoj vinohradníctva a vinárstva zachovaním a udržiavaním viníc ako prírodných zdrojov a súčasne cenných historických prvkov v krajinnom obraze vidieckej i mestskej krajiny.
- 2.13. Podporovať rozvoj spojitého, hierarchicky usporiadaného bezpečného, šetrného systému cyklotrás, slúžiaceho pre rozvoj cykloturistiky ale aj pre rozvoj urbanizačných väzieb medzi obcami/mestami, rekreačnými lokalitami, významnými územiaми s prírodným alebo kultúrno-historickým potenciálom (rozvoj prímestskej rekreácie, dochádzanie za zamestnaním, vybavenosťou, vzdelaním, kultúrou, športom,
 - 2.13.1. previazaním línií cyklotrás podľa priestorových možností s líniami korčuliarskych trás, jazdeckých trás, peších trás a tiež s líniami sprievodnej zelene,
 - 2.13.2. rozvojom cyklotrás mimo (najmä frekventovaných) ciest, rozvoj bezpečných križovaní cyklotrás s ostatnými dopravnými koridormi, budovanie ľahkých mostných konštrukcií ponad vodné toky v miestach križovania cyklotrás s vodnými tokmi,
 - 2.13.3. rozvojom rekreačnej vybavenosti pozdĺž cyklotrás, osobitnú pozornosť venovať vybavenosti v priesečníkoch viacerých cyklotrás.

3. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja hospodárstva a regionálneho rozvoja kraja

- 3.1. V oblasti hospodárstva
 - 3.1.1. Vytvárať územnotechnické podmienky pre rozvoj decentralizovanej štruktúry ekonomiky prostredníctvom vytvorenej polycentrickej sústavy

mestského osídlenia a tak napomáhať zabezpečiť vyváženú socioekonomickú úroveň kraja.

- 3.2. V oblasti priemyslu a stavebníctva
 - 3.2.1. Vychádzať predovšetkým z princípu rekonštrukcie a sanácie existujúcich priemyselných a stavebných areálov.
 - 3.2.3. Vychádzať pri rozvoji priemyslu a stavebníctva nielen z ekonomickej a sociálnej, ale aj územnej a environmentálnej únosnosti územia v súčinnosti s hodnotami a limitami kultúrno-historického potenciálu územia a historického stavebného fondu so zohľadnením miestnych špecifík a využívaním pritom predovšetkým miestnych surovín.
 - 3.2.4. Vychádzať pri vytváraní a prevádzke výrobných kapacít z využitia komparatívnych výhod regiónu (poloha, ekonomický potenciál, disponibilné zdroje).
- 3.3. V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva
 - 3.3.1. Rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj.
 - 3.3.2. Rešpektovať a zachovať prírodné, kultúrne a historické dedičstvo vo vinohradníckych oblastiach a vylúčiť urbanistické zásahy na plochách, ktoré predstavujú historicky vytvorenú charakteristickú kultúrnu krajinu v danej oblasti.
 - 3.3.3. Zabezpečovať protieróziu ochranu poľnohospodárskej pôdy prvkami vegetácie v rámci riešenia projektov pozemkových úprav a agrotechnickými opatreniami zameranými na optimalizáciu štruktúry pestovaných plodín, v nadväznosti na prvky územného systému ekologickej stability.
 - 3.3.4. Vytvárať podmienky pre výsadbu izolačnej zelene v okolí hospodárskych dvorov.
 - 3.3.6. Rešpektovať výmeru lesnej pôdy na plochách poľnohospodársky nevyužitelných nelesných pôd a na pozemkoch porastených lesnými drevinami, evidovaných v katastri nehnuteľnosti v druhu poľnohospodárska pôda.

4. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja sociálnych vecí:

- 4.3. V oblasti sociálnych vecí
 - 4.3.5. Očakávať nárast podielu obyvateľov v poproduktívnom veku v súvislosti s predpokladaným demografickým vývojom a zabezpečiť vo vhodných lokalitách primerané nároky na zariadenia poskytujúce pobytovú sociálnu službu (pre seniorov, pre občanov so zdravotným postihnutím).
- 4.4. V oblasti duševnej a telesnej kultúry

- 4.4.1. Podporovať rozvoj zariadení kultúry v súlade s polycentrickým systémom osídlenia.
- 4.4.2. Rekonštruovať, modernizovať a obnovovať kultúrne objekty, vytvárať podmienky pre ochranu a zveľaďovanie kultúrneho dedičstva na území kraja formou jeho vhodného využitia pre občiansku vybavenosť.
- 4.4.3. Podporovať stabilizáciu založenej siete zariadení kultúrno-rekreačného charakteru lokálneho významu.
- 4.4.4. Rozvíjať zariadenia pre športovo-telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v urbanizovanom aj vidieckom prostredí v záujme zlepšenia zdravotného stavu obyvateľstva.

5. Zásady a regulatívy z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability a ochrany pôdneho fondu:

- 5.1 V oblasti starostlivosti o životné prostredie
 - 5.1.1. Zohľadňovať pri umiestňovaní činností na území kraja ich predpokladané vplyvy na životné prostredie a realizáciou vhodných opatrení dosiahnuť odstránenie, obmedzenie alebo zmiernenie prípadných negatívnych vplyvov.
 - 5.1.4. Podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov ciest a v blízkosti výrobných areálov, ako aj zväčšovať podiel plôch zelene v zastavaných územiach miest a obcí
 - 5.1.5. Podporovať, v súlade s projektmi pozemkových úprav území a v súlade s podmienkami, určenými príslušným správcom toku revitalizáciu skanalizovaných tokov, kompletizáciu sprievodnej vegetácie výsadbou pásov domácich druhov drevín a krovín pozdĺž tokov, zvýšenie podielu trávnych porastov na plochách okolitých mikrodepresií, čím vzniknú podmienky pre realizáciu navrhovaných biokoridorov pozdĺž tokov.
- 5.2. V oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny
 - 5.2.3. Zabezpečiť v miestach s intenzívnou veternou a vodnou eróziou protieróznou ochranu pôdy uplatnením prvkov územného systému ekologickej stability, a to najmä biokoridorov, prevažne v oblastiach Podunajskej pahorkatiny.
 - 5.2.4. Vytvárať územnotechnické podmienky pre realizáciu výsadby pôvodných a ekologicky vhodných druhov drevín v nivách riek, na plochách náchylných na eróziu a pri prameniskách, podporovať zvýšenie podielu nelesnej stromovej a krovinovej vegetácie (hlavne pozdĺž tokov, kanálov a ciest a v oblasti svahov Podunajskej pahorkatiny).

- 5.2.7. Zachovávať pri rekultiváciách vo vinohradníckych oblastiach prirodzené biokoridory a pri vinohradoch s eróziou zvyšovať podiel ekostabilizačných prvkov.
- 5.2.8. Podporovať aby podmáčané územia s ornou pôdou v oblasti Podunajskej roviny a pahorkatiny boli upravené na trvalé trávne porasty, resp. zarastené vlhkomilnou vegetáciou
- 5.2.9. Podporovať a ochraňovať územnoplánovacími nástrojmi nosné prvky estetickej kvality a typického charakteru voľnej krajiny (prirodzené lesné porasty, historicky vyvinuté časti kultúrnej krajiny, lúky a pasienky, nelesnú drevinovú vegetáciu v poľnohospodárskej krajine v podobe remízok, medzí, stromoradií, ako aj mokrade a vodné toky s brehovými porastmi a pod.) a podporovať miestne krajinné identity rešpektovaním prírodného a kultúrno-historického dedičstva.
- 5.3. V oblasti využívania prírodných zdrojov
 - 5.3.7. Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov a funkčné využitie územia navrhovať tak, aby čo najmenej narúšalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie so zachovaním výraznej ekologickej a environmentálnej funkcie, ktorú poľnohospodárska pôda a lesné pozemky popri produkčnej funkcii plnia.

6. Zásady a regulatívy usporiadania územia z hľadiska kultúrno-historického dedičstva

- 6.3. Akceptovať a nadväzovať pri novej výstavbe na historicky utvorenú štruktúru osídlenia s cieľom dosiahnuť ich vzájomnú funkčnú a priestorovú previazanosť pri zachovaní identity a špecifičnosti historického osídlenia.
- 6.4. Rešpektovať kultúrno-historické urbanistické celky a architektonické objekty a areály ako potenciál kultúrnych, historických, spoločenských, technických, hospodárskych a ďalších hodnôt charakterizujúcich prostredie.
- 6.5. Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etnokultúrne a hospodársko-sociálne celky a prírodno-klimatické oblasti, dominantné znaky typu kultúrnej krajiny so zachovanými vinohradníckymi oblasťami, oblasťami štálov a rôznych foriem vidieckeho osídlenia, vrátane rozptýleného osídlenia.
- 6.6. Rešpektovať a akceptovať v diaľkových pohľadoch a v krajinnom obraze historicky utvorené dominanty spolu s vyhlásenými a navrhovanými ochrannými pásmami pamiatkového fondu.
- 6.7. Zohľadňovať a revitalizovať v územnom rozvoji kraja:
 - 6.7.7. pamätihodnosti, ktorých zoznam vedú jednotlivé obce.

7. Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia

- 7.26. Pre cesty II. a III. triedy zabezpečiť územnú rezervu pre výhľadové šírkové usporiadanie v kategórii C9,5/80-60 a C7,5/70-50, prípadne C22,5/80-60 (ak je preukázaná potreba na základe prognózy intenzity dopravy)

8. Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia

- 8.1. V oblasti vodného hospodárstva
 - 8.1.2. Na úseku odtokových pomerov v povodiach:
 - 8.1.2.1. rešpektovať a zachovať v riešení všetky vodné prvky v krajine (siet vodných tokov, vodných plôch, mokrade) a s nimi súvisiace biokoridory a biocentrá,
 - 8.1.2.2. dodržiavať princíp zadržovania vôd v území,
 - 8.1.2.3. navrhovať v rozvojových územiach technické opatrenia na odvádzanie vôd z povrchového odtoku na báze retencie (zadržania) v povodí, s vyústením takého množstva vôd do koncového recipienta, aké otekalo pred urbanizáciou jednotlivých zastavaných plôch,
 - 8.1.6. Na úseku verejných kanalizácií:
 - 8.1.6.1. podmieniť nový územný rozvoj obci napojením na existujúcu, resp. navrhovanú verejnú kanalizačnú sieť, s následným čistením komunálnych odpadových vôd v ČOV. Pri odvádzaní prívalových dažďových vôd z rozvojových plôch do vodných tokov zabezpečiť redukciu a reguláciu odtoku vypúšťaných vôd v zmysle legislatívnych požiadaviek.
- 8.2. V oblasti energetiky
 - 8.2.1. Rešpektovať existujúce koridory vedení 220kV a 400kV a navrhované siete v existujúcich, či novo navrhovaných koridoroch.
 - 8.2.5. Rešpektovať existujúce koridory vedení 110kV a navrhované siete v existujúcich, či novo navrhovaných koridoroch.
 - 8.2.6. Chrániť koridor pre realizáciu dvojlinky 2x 110 kV v súčasnom koridore Veľký Ďur – Nitra Čermáň.
 - 8.2.12. Rešpektovať koridory súčasných plynovodov a novo navrhované siete koridorov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu.
 - 8.2.15. Utvárať priaznivé podmienky pre intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie ako lokálnych doplnkových zdrojov k systémovej energetike.
- 8.3. V oblasti telekomunikácií
 - 8.3.1. Rešpektovať jestvujúce trasy a ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení.
 - 8.3.2. Rešpektovať situovanie telekomunikačných a technologických objektov.

- 8.3.3. Akceptovať potrebu budovania telekomunikačnej infraštruktúry v nových rozvojových lokalitách.
- 8.4. V oblasti odpadového hospodárstva
 - 8.4.1. uprednostňovať separovaný zber využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu,

Verejnoprospešné stavby:

5. V oblasti vodného hospodárstva

- 5.2. Verejné vodovody
 - 5.2.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných vodovodov, vrátane objektov na týchto vodovodoch (čerpacie stanice, vodojemy, vodné zdroje)
- 5.3. Verejné kanalizácie
 - 5.3.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných kanalizácií, vrátane objektov na týchto kanalizáciách (čerpacie stanice, nádrže, čistiarne odpadových vôd....)

6. V oblasti energetiky

- 6.4 Dvojlinka 2x 110 kV v trase Veľký Ďur – Nitra Čermáň v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie,

2.3 Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy

Obec Lúčnica nad Žitavou patrí na základe územno-správneho členenia do okresu Nitra a Nitrianskeho kraja. Okres Nitra má rozlohu 870,7 km² a 164 788 obyvateľov (podľa SODB 2021). Obec je situovaná v juhovýchodnej časti okresu, na hranici s okresom Nové Zámky.

Najbližšími mestami sú Vráble (5 km, 8593 obyv.), Šurany (19 km, 9562 obyv.), Nitra (24 km, 78 489 obyv.). Mestá Nitra a Vráble poskytujú pracovné príležitosti a Nitra je aj spádovým sídlom z hľadiska dochádzky za vyššou občianskou vybavenosťou (administratíva, školstvo, zdravotníctvo).

Podľa Koncepcie územného rozvoja Slovenska (KÚRS) v znení zmien a doplnkov a Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja v znení zmien a doplnkov obec neleží na významných rozvojových osiach. Nachádza sa na menej významnej pozitavskej sídelnej osi, ktorá je charakteristická vysokou hustotou menších vidieckych sídiel. Leží v blízkosti nitrianskeho ťažiska osídlenia, ktoré siaha až po Vráble.

Obec Lúčnica nad Žitavou patrí medzi malé až stredne veľké obce s počtom obyvateľov 967 k 31. 12. 2022. Podľa ÚPN regiónu nie je zaradená medzi centrá lokálneho významu. Nemá vlastné spádové územie, ale v čase uplatňovania strediskovej sústavy osídlenia bola súčasťou spádového územia mesta Vráble ako strediska miestneho významu. Tieto väzby pretrvali až do súčasnosti. Významné sú medzisídlné väzby aj so susediacimi obcami požitavskej sídelnej osi, najmä s obcou Michal nad Žitavou.

Obec Lúčnica nad Žitavou ani v súčasnosti nemá vlastné spádové územie. Z hľadiska riešenia záujmového územia v územnom pláne obce Lúčnica nad Žitavou bolo relevantné naznačenie väzieb najmä na susedné sídla, s ktorými je obec prepojená cestou III. triedy a železnicou. Tieto väzby sú významné najmä z hľadiska technickej infraštruktúry, rozvoja cyklistickej dopravy, ako aj zariadení sociálnej vybavenosti.

2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

Vývoj počtu obyvateľov, prirodzený a mechanický pohyb

Vývoj počtu obyvateľov odzrkadľuje socio-kultúrne, demografické a ekonomické procesy prebiehajúce na úrovni celej spoločnosti, čiastočne je aj odrazom významu obce v štruktúre osídlenia a lokálnych zmien.

V dlhodobom časovom úseku súhrnný počet obyvateľov v obidvoch predtým samostatných obciach len mierne rástol až do konca 19. storočia. Následne počet obyvateľov prudko rastie, a to až do 60. rokov 20. storočia. Maximálny počet obyvateľov už zlúčených obcí bol dosiahnutý v roku 1961 na úrovni 1440 obyvateľov. Odvtedy počet obyvateľov klesá, najskôr len mierne, v 70. a 80. rokoch však pokles nabral výraznú dynamiku. Tento vývoj bol dôsledkom uplatňovania koncepcie strediskovej sústavy osídlenia a sťahovania obyvateľov do miest (urbanizáciou), za podpory masívnej bytovej výstavby. Až od roku 2011, kedy bolo dosiahnuté minimum za posledných 100 rokov na úrovni 894 obyvateľov, počet obyvateľov pomaly rastie. K 31. 12. 2022 mala obec Lúčnica nad Žitavou 967 obyvateľov.

Tab.: Vývoj počtu obyvateľov v rokoch 1869 – 2021

| Rok sčítania obyv. | Spolu | Martinová | Vajka nad Žitavou |
|--------------------|-------|-----------|-------------------|
| 1869 | 851 | 333 | 518 |
| 1880 | 839 | 327 | 512 |
| 1890 | 838 | 275 | 563 |
| 1900 | 864 | 275 | 589 |
| 1910 | 977 | 293 | 684 |
| 1921 | 1058 | 299 | 759 |
| 1930 | 1146 | 356 | 790 |
| 1940 | 1224 | 346 | 878 |
| 1948 | 1280 | 368 | 912 |
| 1961 | 1440 | - | - |
| 1970 | 1429 | - | - |
| 1980 | 1257 | - | - |
| 1991 | 986 | - | - |
| 2001 | 926 | - | - |
| 2011 | 894 | 203 | 691 |
| 2021 | 957 | - | - |

Zdroj: Vlastivedný slovník obcí na Slovensku, ŠÚSR

K rastu počtu obyvateľov v posledných rokoch dochádza výlučne vďaka migračným prírastkom. Migračná bilancia obce bola v sledovanom 10-ročnom období rokov 2013 – 2022 výrazne pozitívna – 234 : 138 obyvateľov v prospech prisťahovaných. Obec by mohla v budúcnosti aj naďalej profitovať z trendu sťahovania obyvateľov z miest na vidiek. Tento trend je najsilnejší v bezprostrednej blízkosti miest, pričom jeho základným predpokladom je dobrá dopravná dostupnosť, kvalitnejšie životné prostredie, dostatok pracovných príležitostí v regióne. V sledovanom období došlo k značnému prirodzenému úbytku (v pomere 77 narodených : 144 zomretých). Pokles miery natality je dôsledkom celkových spoločenských a sociálnych zmien v SR a v celom stredoeurópskom priestore.

Z hľadiska demografických prognóz má istú výpovednú hodnotu index vitality, definovaný ako podiel počtu obyvateľov v predproduktívnom veku k počtu obyvateľov v poproduktívnom veku, násobený číslom 100. Tento ukazovateľ v roku 2021 dosahoval hodnotu 61,7. Podľa všeobecnej interpretácie hodnoty nad 100 zaručujú perspektívu rastu počtu obyvateľov prirodzenou menou. Ide teda o regresívny typ populácie. Ukazovateľ však v prípade obce Lúčnica nad Žitavou vykazuje značné oneskorenie a nezahŕňa faktor prisťahovania početnej mladej populácie vo fertílno-m v poslednom období.

Relatívne vysoký sa udržiava podiel obyvateľov v produktívnom veku (65,2%). Znamená to, že humánny potenciál pre ekonomický rozvoj v súčasnosti dosahuje vrchol a neskôr bude treba počítať s jeho poklesom. V súčasnosti teda nie sú potrebné veľké verejné výdavky na výchovu mladej generácie, ani na starostlivosť o ľudí v dôchodkovom veku, naopak finančný kapitál generácie v produktívnom veku je hlavným zdrojom investícií do individuálnej bytovej výstavby.

V budúcnosti do roku 2040 prognózujeme pokračovanie rastu počtu obyvateľov k úrovni okolo 1500 obyvateľov, t.j. návrat k historickému maximu zo 60. rokov 20. storočia. Na tento predpokladaný cieľový stav je dimenzovaná aj návrhová kapacita rozšírenia obytného územia. Skutočný potenciál obce získavať nových obyvateľov migráciou bude závisieť predovšetkým od globálnych vývojových tendencií a lokalizačných faktorov, investičnej aktivity súkromného sektora, ale tiež od samotnej obce, jej rozvojovej politiky, udržania a zlepšenia kvality života v obci, ponuky služieb v obci, odstránenia deficitov infraštruktúry.

Tab.: Skladba obyvateľov podľa vekových skupín

| | SODB 2011 | SODB 2021 |
|---|-----------|-----------|
| Počet trvalo bývajúcich obyvateľov | 894 | 957 |
| z toho muži | 429 | 461 |
| z toho ženy | 465 | 496 |
| Počet obyvateľov v predproduktívnom veku (0-14) | 127 | 127 |
| Počet obyvateľov v produktívnom veku | 595 | 624 |
| Počet obyvateľov v poproduktívnom veku | 172 | 206 |

Zdroj: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2011, 2021

Tab.: Vývoj počtu obyvateľov, narodených, zomretých, prihlásených a odhlásených

| Rok | narodení | zomrelí | prihlásení | odhlásení | Počet obyvateľov k 31.12. |
|--------------|-----------|------------|------------|------------|---------------------------|
| 2013 | 6 | 13 | 34 | 15 | 901 |
| 2014 | 6 | 9 | 29 | 10 | 917 |
| 2015 | 8 | 14 | 15 | 12 | 914 |
| 2016 | 6 | 11 | 34 | 12 | 931 |
| 2017 | 8 | 15 | 14 | 24 | 914 |
| 2018 | 8 | 13 | 21 | 10 | 920 |
| 2019 | 11 | 18 | 30 | 14 | 929 |
| 2020 | 10 | 19 | 0 | 12 | 908 |
| 2021 | 7 | 13 | 35 | 12 | 974 |
| 2022 | 7 | 19 | 22 | 17 | 967 |
| Spolu | 77 | 144 | 234 | 138 | |

Zdroj: ŠÚSR

Skladba obyvateľov podľa národnosti a vierovyznania

Obyvateľstvo je slovenskej národnosti. Slováci podľa údajov z roku 2021 tvoria 97,9% obyvateľov (bez zohľadnenia obyvateľov s nezistenou národnosťou).

Z hľadiska náboženského vyznania je štruktúra obyvateľstva homogénna. 76,9% všetkých obyvateľov sa hlási k rímskokatolíckej cirkvi. Iné vierovyznania nie sú významnejšou mierou zastúpené. Miera religiozity dosahuje nadpriemerné hodnoty - bez vyznania bolo len 14,7% obyvateľov.

Tab.: Národnostné zloženie obyvateľstva

| Národnosť | slovenská | maďarská | iná | nezistená |
|-----------|-----------|----------|-----|-----------|
| | 885 | 6 | 13 | 53 |

Zdroj: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2021

Tab.: Skladba obyvateľov podľa vierovyznania

| Vierovyznanie | rímskokatolícka cirkev | iné | bez vyznania | nezistené |
|---------------|------------------------|-----|--------------|-----------|
| | 736 | 23 | 141 | 57 |

Zdroj: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2021

Navrhovaný rozvoj obce nebude mať vplyv na národnostné a náboženské zloženie obyvateľstva.

Ekonomická aktivita obyvateľov

Z vekovej skladby a údajov o počte ekonomicky aktívnych vyplýva, že obyvateľstvo má v súčasnosti podpriemerný potenciál ekonomickej produktivity. Podiel pracujúcich (okrem dôchodcov) predstavuje 40,3%.

Základom hospodárskej aktivity a zdrojom obživy tunajšieho obyvateľstva bolo od najstarších čias poľnohospodárstvo. Po roku 1990 sa zmenila štruktúra ekonomickej aktivity obyvateľov. Pomerne vysoký počet pracovných miest poskytovali poľnohospodárske podniky, ktoré výrazne zredukovali svoje výrobné kapacity a najmä nároky na pracovnú silu. Súčasne došlo k zvýšeniu podielu zamestnaných v sekundárnom a terciárnom sektore. Podiel zamestnancov primárneho sektora (poľnohospodárstvo) je v súčasnosti nízky.

V obci je vytvorený len minimálny počet pracovných príležitostí najmä v poľnohospodárskej výrobe. Z obce Lúčnica nad Žitavou odchádza za prácou a štúdiom do okolitých sídiel 391 obyvateľov, do obce naopak dochádza len 43 osôb. Cieľovými miestami dochádzky za prácou sú najmä Vráble, Nitra, elektrárň Mochovce. Možnosť získania zamestnania je teda podmienená ochotou cestovať za prácou.

Tab. Ekonomická aktivita obyvateľov

| | |
|--|-----|
| pracujúci (okrem dôchodcov) | 386 |
| pracujúci dôchodcovia | 41 |
| osoby na materskej a rodičovskej dovolenke | 11 |
| nezamestnaní | 43 |
| študenti stredných a vysokých škôl | 65 |
| osoby v domácnosti | 45 |
| dôchodcovia | 228 |
| príjemcovia kapitál. príjmov | 0 |
| iná a nezistená | 5 |
| deti do 16 rokov | 133 |

Zdroj: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2021

Navrhované riešenie počíta s revitalizáciou a intenzifikáciou existujúcich výrobných areálov. Vo výrobných prevádzkach potom môžu vzniknúť nové pracovné miesta. Nové pracovné miesta budú vznikať hlavne v službách, v menšej miere aj oživením podnikateľských aktivít. Presný počet nových pracovných miest však nie je možné vyčíslieť. Predpokladá sa naďalej vysoký podiel odchádzajúcich za prácou z obce do okolitých miest.

2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

2.5.1 Koncepcia kompozičného formovania sídla

Úlohu hlavnej kompozičnej osi urbanistickej štruktúry historicky plnil tok Žitavy. V časti Vajka nad Žitavou pri tejto osi vznikli najvýznamnejšie historické pamiatky (kostol, kaštieľ, mlyn). Odtiaľto sa v kolmom smere na túto os tiahla sekundárna (priečna) kompozičná os, pri ktorej sa koncentruje staršia zástavba ľudových domov s pozdĺžnou dispozíciou. Obdobnú kompozičnú osnovu má aj miestna časť Martinová. Obe obce sa až do roku 1960 vyvíjali ako samostatné sídelné jednotky.

Neskôr sa ťažisko urbanistického rozvoja v prípade časti Vajka nad Žitavou presunulo do paralelnej osi, reprezentovanej dnešnou cestou III/1650 a železnicou. V 2. polovici 20. storočia sa nová zástavba rozšírila za železnicu. Nové ulice sú tu už budované na ortogonálnej kompozičnej osnove a sú paralelné s hlavnou aj sekundárnou kompozičnou osou.

Špecifické historické krajinárske štruktúry reprezentujú tradičné vinohrady s vinohradníckymi objektmi – na svahoch Žitavskej pahorkatiny. Cesty spájajúce vinohrady s oboma sídlami sa premietajú aj do urbanistickej štruktúry obce ako pokračovanie priečných kompozično-organizačných osí.

Na kompozičných osiach sa sformovala sústava uzlových (ťažiskových) priestorov. Jedným z nich je priestor okolo kostola a kaštieľa s parkom, novšie centrum sa sformovalo okolo obecného úradu a pri ceste III/1650. Ide súčasne o objekty s dominantným priestorovým pôsobením, ku ktorým sa pridala dominanta bytového domu a technologických stavieb v hospodárskych dvoroch.

Pôvodnú obytnú zástavbu tvorili objekty s pozdĺžnou dispozíciou. Prevládajú však rodinné domy na štvorcovom pôdoryse, ktoré sa do sídelnej štruktúry začali začleňovať od 2. polovice 20. storočia. Zastrešené sú rôznymi typmi striech.

Hlavnou myšlienkou koncepcie rozvoja obce je urbanistické zrastenie oboch miestnych častí – Vajka nad Žitavou a Martinová do jedného priestorového celku, s novým centrom v geometrickom a súčasne i funkčnom ťažisku. Táto koncepcia lokalizáciou novej zástavby výrazne podčiarkuje funkciu hlavnej organizačnej a kompozičnej osi.

Koncepcia rozmiestnenia nových plôch pre zástavbu súčasne rešpektuje charakter pôvodného pôdorysu oboch miestnych častí, vymedzeného kompozičnými osami a ulicami, pričom prispeje k vyššej kompaktnosti zastavaného územia. Navrhované rozvojové plochy pre rozšírenie obytného územia priamo nadväzujú na existujúce zastavané územie. Zvýšenie kompaktnosti zástavby a tým aj efektivity využitia zastavaného územia možno dosiahnuť výstavbou na voľných prielukách v uličnej fronte a najmä v zadných častiach záhrad za podmienky koncepcnej výstavby pozdĺž navrhovaných ciest. Vznikne tak kontinuálny uličný priestor, čo bude prospešné aj z hľadiska dotvorenia kompozičnej štruktúry. Pri zástavbe prieluk, záhrad a rozvojových plôch je potrebné dodržať založenú uličnú a stavebnú čiaru, zladiť architektonické riešenie stavieb (tvar striech, podlažnosť a pod.) s okolitými stavbami.

Za účelom zachovania vidieckeho charakteru zástavby, jej konzistentnosti a urbanistickej mierky jednotlivých objektov je regulovaná výšková hladina zástavby. Regulácia sa vzťahuje na existujúcu i navrhovanú zástavbu, maximálna výšková hladina je stanovená špecificky pre každý priestorovo-funkčný celok.

Na prekrytie domov sa odporúčajú sedlové strechy, prípadne valbové, polvalbové a stanové strechy, so sklonom od 35° do 45°. Neodporúčajú sa ploché, pultové a manzardové strechy. Použité by mali byť tradičné materiály striech. Nové konštrukcie oplotení pozemkov z uličnej strany v obytnom, zmiešanom a rekreačnom území vyššie ako 1,5 m môžu byť len priehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene. V prípade rodinných domov by súvislá zastavaná plocha jedného objektu nemala prekročiť 200 m². Samostatne stojace rodinné domy s jednou bytovou jednotkou sa majú umiestňovať na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 500 m².

Pri návrhu nových plôch na zástavbu boli rešpektované limity prírodného charakteru (geomorfologické pomery, vodné toky, krajinná zeleň), ako aj územnotechnické limity (línie nadradeného dopravného a technického vybavenia).

Žiaduce je uskutočniť komplexnú revitalizáciu a dobudovanie ťažiskového priestoru dnešnej centrálnej časti obce, vrátane úpravy a dotvorenia verejných priestranstiev, doplnenia verejnej zelene a oddychových plôch. V dlhšom časovom horizonte by sa mal vybudovať nový ťažiskový priestor novej centrálnej zóny obce. Ako nezastavateľné plochy je potrebné rešpektovať existujúce a navrhované plochy verejnej zelene.

2.5.2 Konceptia kompozičného formovania krajinného prostredia

Za najvýznamnejšie faktory, ktoré podmieňujú estetický ráz kultúrnej krajiny, sa považuje druh a hustota osídlenia, spôsob poľnohospodárskeho či lesohospodárskeho využitia, trasovanie nadradenej cestnej siete, nadzemných energetických vedení a hlavne priemysel a ťažba surovín. Ide o antropomorfné zásahy a štruktúry, ktoré so zvyšujúcou sa intenzitou ich výskytu v krajine znižujú estetické pôsobenie krajiny na človeka.

Z historického hľadiska sa riešené územie nachádza v oblasti s dlhodobou roľníckou a vinohradníckou tradíciou. Pôvodná štruktúra polí a drevinovej vegetácie so sieťou poľných ciest však bola v minulosti porušená kolektivizáciou a sceľovaním pozemkov do veľkoplošných oráčín. Krajina je až na sprievodnú vegetáciu tokov zbavená pôvodného vegetačného krytu a človekom je dlhodobo obhospodarovaná a pretváraná, čím stratila svoju prirodzenú mozaikovitosť. Prevládajúcim krajinným prvkom v okolí obce je poľnohospodárska pôda v podobe veľkoblokových honov – lánov. Ide o monotónny prvok s nízkou estetickou hodnotou, taktiež jeho krajinnostabilizačná hodnota je nízka.

V krajinskej štruktúre Žitavskej pahorkatiny prevažujú horizontálne prvky (polia, líniové stavby dopravy a elektrických sietí). Terén je mierne zvlnený, vytvára údolia a nevýrazné chrby, ktoré zmierňujú vizuálne pôsobenie vysokých objektov. Krajina sa javí pre pozorovateľa ako otvorená.

Pozitívnymi prvkami scenérie krajiny sú prvky líniovej a rozptýlenej zelene v krajine – vetrolamy, stromoradia. Tieto prvky majú v danom území prevažne líniový priestorový prejav – prvky viazané na vodné toky a poľné cesty. Súčasťou krajinného obrazu územia a jeho pozitívnym prvkom sú tradičné maloplošné vinohrady.

Z hľadiska interpretácie vnímania krajiny podľa prítomnosti jednotlivých krajinných prvkov súčasnej krajinskej štruktúry možno väčšinu územia zaradiť do kategórie neutrálne pôsobiacich prvkov (orná pôda bez vegetácie, vidiecka zástavba).

Za rušivé prvky scenérie krajiny možno považovať len schátrané hospodárske areály a do istej miery aj línie dopravnej a technickej vybavenosti (najmä nadzemné elektrické vedenia VVN a ZVN).

V odlesnenej krajine je potrebné posilniť a revitalizovať existujúcu líniovú zeleň. Navrhujeme rozčleniť veľké hony poľnohospodárskej pôdy výsadbou líniovej zelene – stromoradií a alejí. Líniovú zeleň navrhujeme nielen na zabezpečenie pôdoochranných funkcií, ale aj ako kompozičný prvok, na ohraničenie pôdnych celkov a ich rozdelenie do menších plôch, lepšie vystihujúcich tradičné krajinné štruktúry. Líniová zeleň by mala byť dostatočne štruktúrne členitá a druhovo bohatá. Prvok líniovej zelene je tiež použitý za účelom oddelenia rôznych urbanistických funkcií – osobitne výrobné funkcie a obytnej funkcie. Táto zeleň bude mať primárne hygienické funkcie. Kompozičné i hygienické dôvody má návrh výsadby líniovej zelene na rozhraní zástavby a ornej pôdy.

V navrhovanom riešení sa pozornosť venuje aj sídelnej zeleni. Odporúča sa revitalizácia verejnej zelene v centre obce a navrhuje sa nová verejná zeleň vo väzbe na budúce centrum obce. V rámci revitalizácie je potrebné dosadiť vhodné dreviny a výrazne nerozširovať podiel spevnených plôch. V navrhovaných obytných uliciach vyššieho významu sa počíta s výsadbou líniovej (alejovej) zelene. Podiel zelene by mal v obytnom území dosiahnuť aspoň 40%.

2.5.3 Ochrana pamiatkového fondu

Kultúrno-historické pamiatky sú odrazom stáročného vývoja obce. Obec vznikla v roku 1960 zlúčením obcí Martinová a Vajka nad Žitavou.

Vajka nad Žitavou je písomne doložená od roku 1113. Patrila zoborskému kláštoru a hradu Posádka. V roku 1286 pripadla korune, do 17. storočia patrila panstvu Jelenec. V 18. storočí boli tu zemepánmi rodiny Boronkayovcov, Borosovcov, Vasovcov. V roku 1386 a 1424 sa spomína tunajšie mýto. V 16. storočí zničili časť obce Turci. V roku 1715 mala 11 domácností, v roku 1787 mala 43 domov a 375 obyvateľov, v roku 1812 mala 317 obyvateľov, v roku 1828 mala 57 domov a 396 obyvateľov.

Martinová sa spomína v roku 1437, keď kráľovský majetok mali v zálohu Ludanickovci. V 16. storočí patrila Solymosiovcom, Ghycsyovcom a iným. V 18. – 19. storočí Botkovcom, Kéresovcom, Nagyovcom a iným. V roku 1554 ju vypálili Turci. V roku 1750 mala 32 rodín, v roku 1787 mala 47 domov a 265 obyvateľov, v roku 1828 mala 57 domov a 399 obyvateľov.

Obyvatelia oboch obcí sa zaoberali poľnohospodárstvom a poľnohospodársky charakter si obce udržali aj po roku 1918. V rokoch 1938 – 45 boli obe obce pripojené k Maďarsku. Celooberné JRD bolo založené v roku 1950.

Územie obce Lúčnica nad Žitavou ani jeho časti neboli vyhlásené za pamiatkovo chránené územie. Na území obce Lúčnica nad Žitavou sa nachádzajú nehnuteľné národné kultúrne pamiatky evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ÚZPF):

- kaštieľ a park, č. ÚZPF 1456/1-2 (na parc. 174 – kaštieľ, 173/1, 173/2, 173/11), v m.č. Vajka nad Žitavou, neskorobarokový, z roku 1540, dvojtraktový, s pôdorysom v tvare U
- božia muka (Panna Mária), č. ÚZPF 1457/1 (na parc. 160/1), v m.č. Vajka nad Žitavou, klasicizmus ľudový, z roku 1818
- kostol sv. Jána Nepomuckého, č. ÚZPF 1458/1 (na parc. 1), v m.č. Vajka nad Žitavou, barokový, z roku 1763, trojloďová stavba s polkruhovým uzáverom, s vežou
- kríž s korpusom na podstavci (na cintoríne), č. ÚZPF 1459/1-3, v m.č. Vajka nad Žitavou (na parc. 651), socha Krista na kríži, na hranolovom podstavu a s reliéfom Panny Márie Sedembolestnej

Nehnutelné národné kultúrne pamiatky je nutné zachovať a chrániť v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“). Pri obnove národnej kultúrnej pamiatky je potrebné postupovať v zmysle § 32, resp. § 33 pamiatkového zákona. V bezprostrednom okolí nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky, v okruhu desiatich metrov, nemožno v zmysle § 27 ods. 2 pamiatkového zákona vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky.

Nachádzajú sa tu tiež pamiatky s historickými a kultúrnymi hodnotami, ktoré by sa taktiež mali zachovať a chrániť:

- kaplnka Panny Márie Šaštínskej – z roku 1733
- kaplnka sv. Floriána – baroková z roku 1880, neďaleko cesty do Alekšíniec, medzi štyrmi lipami
- socha Nepoškvrneného počatia - z roku 1855, na návrší východne od cintorína
- socha Panny Márie Sedembolestnej - z roku 1852, na piedestáli pod krížom s korpusom
- socha sv. Urbana – z roku 1801, na miestach bývalých viníc
- socha sv. Jána Nepomuckého - pravdepodobne postavená z iniciatívy Juraja Fándlyho, s nápisom z roku 1781
- božie muky – pravdepodobne z obdobia tureckých vojen, pôvodne umiestnené neďaleko kaštieľa
- ľudové domy zo začiatku 20. storočia

Pri obnove, dostavbe a novej výstavbe je potrebné rešpektovať vidiecky charakter zástavby, najmä jej výškovú hladinu a urbanistickú mierku jednotlivých objektov, osobitne v najstaršej zástavbe v miestnych častiach Vajka nad Žitavou a Martinová a v blízkosti kostola a kaštieľa.

Sú tu evidované archeologické lokality v polohách:

- Vymokliny, sídlisko – neskorá doba kamenná (badenská kultúra), doba rímska, stredovek
- Domovina, č.d. 108, 346 a 347, pohrebisko – doba laténska
- okraj obce – pravobrežná terasa Žitavy neďaleko cintorína pri železničnej trati, ojedinelý nález – staršia doba železná

Z dôvodu možnej existencie archeologických nálezov na celom riešenom území musia byť z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk v jednotlivých etapách spracovania a uplatňovania územného plánu obce splnené podmienky vyplývajúce zo zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (pamiatkový zákon) - osobitne ustanovenia § 35 ods. 7, § 36 ods. 3, § 39 ods. 1, § 40 ods. 2, 3, 10, 11. Ku všetkým rozhodnutiam, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené pamiatkovým zákonom, sa vyžaduje záväzné stanovisko krajského pamiatkového úradu.

2.5.4 Regulatívy priestorového usporiadania

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby. Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

- Maximálna výška zástavby (regulatív výšky zástavby)
- Maximálny podiel zastavaných plôch (regulatív zastavanosti)
- Minimálny podiel zelene (regulatív vegetačných plôch)
- Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Regulatív maximálnej výšky zástavby je vyjadrený maximálnym počtom nadzemných podlaží (NP), resp. v metroch tam, kde sa nedá určiť podlažiami (v prípade výrobných území). Do počtu nadzemných podlaží sa nezapočítava podkrovie a ustupujúce podlažie. Objekty, ktoré v čase schválenia tohto územného plánu a jeho regulatívov, vykazujú vyššiu podlažnosť ako je určené pre príslušný priestorovo-funkčný celok, si túto podlažnosť môžu zachovať aj pri prestavbe a rekonštrukcii, avšak nemôžu túto podlažnosť zvyšovať. Regulatív maximálnej výšky zástavby sa nevzťahuje na technické vybavenie (stožiare technických zariadení a pod.) umiestňované mimo zastavaného územia. Podrobné definície vybraných uvádzaných pojmov sú v kap. 4.2. Maximálna výška zástavby je stanovená pre priestorovo-funkčné celky.

Maximálny podiel zastavaných plôch je určený maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku alebo k skupine súvisiacich pozemkov x

100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy. Závazný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby. Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený. Podrobné definície vybraných uvádzaných pojmov sú v kap. 4.2.

Minimálny podiel zelene je určený ako minimálne percento zelene (pomer započítateľných plôch zelene, resp. vegetačných plôch k ploche pozemku alebo k skupine súvisiacich pozemkov x 100). Za započítateľné plochy sa považuje zeleň, resp. vegetačné plochy na rastlom teréne, nad podzemnými konštrukciami. Do plôch zelene sa nezapočítavajú zelené strechy a terasy objektov so zeleňou.

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa vyhláškou 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. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

Tab. Prehľad regulatívov priestorového usporiadania

| Označenie prevládajúceho funkčného územia | Maximálna výška zástavby | Maximálny podiel zastavaných plôch | Minimálny podiel zelene |
|---|--------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| Obytné územie B1 | 1 NP | 30 % | 40 % |
| Obytné územie B2 | 3 NP | 30 % | 40 % |
| Zmiešané územie Z1 | 1 NP | 35 % | 25 % |
| Zmiešané územie Z2 | 3 NP | 35 % | 25 % |
| Rekreačné územie R1 | 1 NP | 30 % | 60 % |
| Rekreačné územie R2 | 1 NP | 30 % | 60 % |
| Rekreačné územie R3 | 1 NP | 10 % | 75 % |
| Výrobné územie V1 | 16 m | 30 % | 20 % |
| Výrobné územie V2 | 12 m | 30 % | 30 % |

2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

Základné rozvrhnutie funkcií, prevádzkových a komunikačných väzieb v riešenom území

Obec Lúčnica nad Žitavou primárne plní obytnú funkciu, z hľadiska celého katastrálneho územia je významná aj výrobná funkcia poľnohospodárskej výroby. Súčasný funkčný zónovanie obce v návrhu v zásade rešpektujeme a ďalej rozvíjame. Jednotlivé funkcie sa budú rozvíjať vo vhodnom vzájomnom pomere – navrhované sú rozvojové plochy primárne pre bývanie, ale aj pre občianske vybavenie, ako aj pre rekreáciu a šport.

Vymedzením nových rozvojových plôch pre výstavbu vytvárame podmienky pre naplnenie rozvojového potenciálu obce. Pri návrhu rozmiestnenia nových plôch pre výstavbu boli okrem funkčno-prevádzkových a kompozičných aspektov v maximálnej možnej miere zohľadnené aj ochranné pásma a ďalšie územno-technické limity.

V rámci zastavaného územia je prípustná intenzifikácia využitia v rámci príslušných priestorovo-funkčných celkov s predpokladom lokalizácie zástavby, dostavbami a nadstavbami existujúcich objektov. Žiaduce je dôsledne priestorovo oddeľovať obytné funkcie a výrobné funkcie.

Nové rozvojové plochy pre obytnú funkciu sú navrhované v priamej nadväznosti na zastavané územie obce, čo umožňuje plynulo napojiť sa na existujúce dopravné a technické vybavenie. Sú rovnomerne rozložené do viacerých lokalít v zastavanom území obce a po jeho okrajoch, najmä na prepojení oboch miestnych častí. Podmieňujúcim predpokladom výstavby nových budov v navrhovaných rozvojových plochách je dopravné napojenie prostredníctvom v predstihu vybudovaných verejných spevnených ciest, ako aj vybudované technické vybavenie.

Výrobné územie predstavujú existujúce hospodárske dvory a areály, využívané prevažne pre účely poľnohospodárskej výroby.

Rekreačné územie je zastúpené existujúcimi športovými areálmi, vrátane plochy pre rozšírenie areálu v m.č. Vajka n/Ž., ako aj plochami rekreácie v krajine. Špecifické rekreačné územie tvoria maloplošné vinice.

Určenie prevládajúcich funkčných území

Územný plán stanovuje súbor regulatívov funkčného využívania územia. V rámci definovaného prípustného funkčného využívania je určené prevládajúce funkčné využívanie, ktoré je rozhodujúce pre zaradenie územia do nasledujúcich prevládajúcich funkčných území:

- obytné územie
- výrobné územie

- rekreačné územie
- zmiešané územie

Obytné územie sú plochy, ktoré sú určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, napr. garáže, stavby občianskeho vybavenia, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská. Obytné územie obsahuje aj plochy na občianske vybavenie.

Výrobné územie sú:

- plochy určené pre prevádzkové budovy a zariadenia, ktoré na základe charakteru prevádzky sú neprípustné v obytných, rekreačných a zmiešaných územiach,
- plochy pre priemyselnú výrobu
- plochy pre poľnohospodársku výrobu; vo vidieckych sídlach sa na tejto ploche umiestňujú všetky stavby a zariadenia rastlinnej a živočíšnej poľnohospodárskej výroby, ak ich prevádzka nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

Rekreačné územie obsahuje časti územia obce, ktoré zabezpečujú požiadavky každodennej rekreácie bývajúcего obyvateľstva a turistov. Podstatnú časť rekreačných zón musí tvoriť zeleň, najmä lesy a sady, ovocné sady, záhrady a záhradkárske osady, trávne plochy a prípadne aj vodné toky a iné vodné plochy. Do rekreačnej plochy sa môžu umiestniť športové zariadenia, ihriská, kúpaliská, zariadenia verejného stravovania a niektorých služieb, centrá voľného času a zariadenia so špecifickou funkciou.

Zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy sú plochy umožňujúce umiestňovanie stavieb a zariadení patriacich k vybaveniu obytných budov a iné stavby, ktoré slúžia prevažne na ekonomické, sociálne a kultúrne potreby obyvateľstva a nemajú negatívny vplyv na životné prostredie, ani výrazne nerušia svoje okolie.

Uvedené definície prevládajúcich funkčných území vychádzajú z ustanovení § 12, ods. 10 – 14 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Tab. Prehľad navrhovaných rozvojových plôch a ich funkčné využitie

| číselné označenie rozvoj. plochy | výmera v ha | prevládajúce funkčné územie |
|----------------------------------|-------------|-----------------------------|
| 1 | 0,2959 | rekreačné územie |
| 2 | 0,7606 | obytné územie |
| 3 | 2,3380 | obytné územie |
| 4 | 0,3883 | výrobné územie |
| 5 | 2,4130 | obytné územie |
| 6 | 0,9891 | obytné územie |
| 7 | 1,3980 | obytné územie |
| 8 | 1,9120 | obytné územie |
| 9 | 1,6420 | obytné územie |
| 10 | 1,2510 | zmiešané územie |
| 11 | 0,5075 | územie bez zástavby |
| 12 | 2,4940 | obytné územie |
| 13 | 5,6070 | obytné územie |
| 14 | 5,3810 | obytné územie |
| prieluky/záhrady Vajka n/Ž. | 7,5330 | obytné územie |
| prieluky/záhrady Martinová | 0,4368 | obytné územie |

Rozvojové plochy č. 2, 3, 5 – 9, 12 – 14 sú určené pre rozšírenie obytného územia, rozvojová plocha č. 1 pre rekreačné územie, rozvojová plocha č. 4 pre výrobné územie (výrobné služby), rozvojová plocha č. 10 pre zmiešané územie (v rámci novej centrálnej zóny) a rozvojová plocha č. 11 ako územie bez zástavby (verejná zeleň).

Územný plán obce Lúčnica nad Žitavou nevymedzuje žiadnu časť obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny. Pre rozsiahlejšie rozvojové plochy č. 5, 8, 9, 10, 14, 7, 3, 12, 13 je pred povoľovaním výstavby potrebné vypracovať podrobné štúdie, s komplexným urbanistickým riešením i návrhom regulácie, dopravného a technického vybavenia.

Regulatívy funkčného využitia územia

Územný plán obce v zmysle vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (§ 12, ods. 4, písm. f) stanovuje nasledovný súbor regulatívov funkčného využívania územia:

- priradenie k prevládajúcemu funkčnému územiu (obytné / zmiešané / výrobné / rekreačné územie / územie bez zástavby).
- prípustné funkčné využívanie – vymedzenie prevládajúceho funkčného využívania. Prípustné funkčné využívanie musí predstavovať minimálne 60% funkčných plôch príslušného priestorovo-funkčného celku.
- obmedzujúce funkčné využívanie – je prípustné len za stanovených podmienok, resp. obmedzení. Obmedzujúce funkčné využívanie môže predstavovať maximálne 40% funkčných plôch príslušného priestorovo-funkčného celku.

- zakazujúce funkčné využívanie – pomenúva neprípustné funkcie s predpokladom nevhodného pôsobenia na okolité prostredie

Regulatívy sa vzťahujú na priestorovo-funkčné celky, vymedzené v regulačnom výkrese. Priestorovo-funkčné celky pokrývajú bezo zvyšku celé územie obce a predstavujú ich urbanistické celky (obytné, výrobné, rekreačné a zmiešané územia) a prírodné celky (územia bez zástavby). Regulatívy funkčného využitia sú definované v podobe regulačných listov priestorovo-funkčných celkov.

Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B1, B2

V priestorovo-funkčnom celku B1 sa počíta so zachovaním, ako aj s novou výstavbou rodinných domov.

Priestorovo-funkčný celok B2 predstavuje existujúcu a navrhovanú zástavbu bytových domov.

Tab. Regulácia funkčného využitia pre obytné územie

| Ozn. | Prípustné funkčné využívanie | Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením) | Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné) |
|------|------------------------------|--|--|
| B1 | bývanie v rodinných domoch | príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorovo-funkčného celku základné občianske vybavenie typu maloobchod, služby pre obyvateľstvo, sociálne služby (vrátane zdravotníckych a vzdelávacích zariadení), verejné stravovanie, prechodné ubytovanie, administratíva, kultúrne zariadenia – len miestneho významu nepoľnohospodárska výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – len existujúce prevádzky ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu pre potreby príslušného obytného územia | poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby) – okrem drobného chovu priemyselná výroba skladovanie a logistika občianske vybavenie vyššieho významu s negatívnymi vplyvmi na kvalitu prostredia a/alebo s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov |
| B2 | bývanie v bytových domoch | príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorovo-funkčného celku základné občianske vybavenie – len miestneho významu ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu pre potreby | bývanie v rodinných domoch výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného chovu všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov |

| Ozn. | Prípustné funkčné využívanie | Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením) | Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné) |
|------|------------------------------|---|---|
| | | príslušného obytného územia | |

Regulácia funkčného využitia pre zmiešané územie Z1, Z2 (centrálna zóna obce)

Centrálna zóna obce I. má charakter polyfunkčného územia bývania a občianskeho vybavenia, s predpokladom zvyšovania zastúpenia drobných prevádzok občianskeho vybavenia. Počíta sa tu so zachovaním plôch verejnej a vyhradenej zelene parku, ako aj existujúcej zástavby a jej historického charakteru, s možnosťou intenzifikácie zástavby

Centrálna zóna obce II. - nové centrum bude slúžiť na umiestnenie nových zariadení občianskeho vybavenia celoobecného významu, na rozhraní k.ú. Vajka nad Žitavou a k.ú. Martinová. Priestorovo-funkčný celok Z2 je vymedzený v regulačnom výkrese.

Tab. Regulácia funkčného využitia pre zmiešané územie

| Ozn. | Prípustné funkčné využívanie | Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením) | Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné) |
|-----------|---|--|--|
| Z1 | bývanie v rodinných domoch základné občianske vybavenie typu maloobchod, služby pre obyvateľstvo, sociálne služby (vrátane zdravotníckych a vzdelávacích zariadení), verejné stravovanie, prechodné ubytovanie, administratíva, kultúrne zariadenia | príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorovo-funkčného celku ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu zberný dvor verejná a vyhradená zeleň | bývanie v bytových domoch výroba akéhokoľvek druhu (okrem existujúcej prevádzky na dožitie) skladovanie a logistika všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov |
| Z2 | základné občianske vybavenie typu maloobchod, služby pre obyvateľstvo, sociálne služby (vrátane zdravotníckych a vzdelávacích zariadení), verejné stravovanie, prechodné ubytovanie, administratíva, kultúrne zariadenia | príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorovo-funkčného celku ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu verejná a vyhradená zeleň | všetky ostatné druhy funkčného využívania |

Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie R1, R2, R3

V priestorovo-funkčnom celku R1 sa počíta so zachovaním a dobudovaním existujúcich športových areálov.

Priestorovo-funkčný celok R2 je určený na extenzívne rekreačné aktivity v krajine, s prevahou prírodných prvkov a s minimálnym podielom zastavaných a spevnených

plôch. Tvorí ho južná časť športového areálu v m.č. Vajka n/Ž. a areály studničky, kalvárie, strelnice, agroturistiky.

Priestorovo-funkčný celok R3 predstavuje vinice a záhradky, ktoré budú naďalej využívané extenzívnou formou, s predpokladom ich čiastočného využitia aj pre rekreáciu, resp. pre agroturistiku. Počíta sa so zachovaním chatiek a vinohradníckych stavieb (domčekov a pivníc) v pôvodnej podobe, pri zamedzení ich transformácie na rodinné domy.

Tab. Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie

| Ozn. | Prípustné funkčné využívanie | Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením) | Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné) |
|------|--|---|---|
| R1 | šport - športové ihriská a zariadenia pre šport | príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorovo-funkčného celku občianske vybavenie – len zariadenia súvisiace s prípustným funkčným využívaním verejná a vyhradená zeleň – na podporu oddychových a rekreačných funkcií | bývanie individuálna chatová rekreácia výroba akéhokoľvek druhu skladovanie a logistika |
| R2 | šport a rekreácia – športové ihriská, oddychovo-rekreačné plochy a zariadenia pre rekreáciu, cestovný ruch a šport verejná a vyhradená zeleň – na podporu oddychových a rekreačných funkcií | príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorovo-funkčného celku občianske vybavenie – len zariadenia súvisiace s prípustným funkčným využívaním | všetky ostatné druhy funkčného využitia |
| R3 | poľnohospodárska pôda (orná pôda, trvalé kultúry, záhrady, trvalé trávne porasty) rekreácia individuálna – v chatkách a vinohradníckych stavbách so zastavanou plochou do 80 m ² | príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorovo-funkčného celku verejná a vyhradená zeleň – na podporu produkčných, oddychových a rekreačných funkcií orná pôda – len malobloková | bývanie iné formy rekreácie (vrátane prechodného ubytovania) výroba akéhokoľvek druhu (okrem spracovania lokálnej poľnohospodárskej produkcie) skladovanie a logistika |

Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V1, V2

V priestorovo-funkčnom celku V1 sa počíta s výrobnou funkciou poľnohospodárskej výroby v rámci hospodárskych dvorov, situovaných v zastavanom území obce, s možnosťou intenzifikácie v medziach stanovených limitov a využitia aj pre nepoľnohospodársku výrobu.

Priestorovo-funkčný celok V2 je určený pre výrobné služby. Predstavuje ho areál na severnom okraji m.č. Martinová a plocha pre autoservis v k.ú. Vajka n/Ž.

Tab. Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie

| Ozn. | Prípustné funkčné využívanie | Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením) | Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné) |
|------|--|---|---|
| V1 | nepoľnohospodárska výroba, výrobné služby – bez negatívnych vplyvov na životné prostredie poľnohospodárska výroba, vrátane živočíšnej výroby | príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorovo-funkčného celku skladovanie a logistika – miestneho významu komerčná administratíva – súvisiaca s prípustným funkčným využívaním zberný dvor, fotovoltaické zariadenia vyhradená zeleň (ochranná a areálová) | bývanie skladovanie a logistika nadmiestneho významu priemyselná výroba a poľnohospodárska výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie |
| V2 | výrobné služby (vrátane opravárenských, servisných, komunálnych prevádzok) | príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorovo-funkčného celku skladovanie a logistika – miestneho významu občianske vybavenie – miestneho významu vyhradená zeleň (ochranná a areálová) | živočíšna výroba priemyselná výroba skladovanie a logistika nadmiestneho významu bývanie šport a rekreácia |

Regulácia funkčného využitia pre územie bez zástavby K1, K2, K3, K4

Priestorovo-funkčný celok K1 tvoria prírodné plochy lesných porastov, ako aj nadregionálneho biokoridoru Žitava (vymedzené povodňovými hrádzami). Plní dôležité funkcie v rámci územného systému ekologickej stability. Socioekonomické aktivity sú prípustné len v minimálnom rozsahu.

Priestorovo-funkčný celok K2 tvorí sídelná zeleň – verejná zeleň mimo centrálnej zóny obce, ako aj špeciálna zeleň cintorínov.

Priestorovo-funkčný celok K3 tvorí zeleň záhrad v zastavanom území obce, ktoré majú byť ponechané bez zástavby.

Priestorovo-funkčný celok K4 je intenzívne poľnohospodársky využívaný prevažne ako orná pôda. Územie je vhodné na poľnohospodárske využitie, bez lokalizácie novej zástavby. Pre zvýšenie ekologickej stability sú potrebné ekostabilizačné opatrenia a dobudovanie prvkov ÚSES.

Tab.: Regulácia funkčného využitia pre územie bez zástavby

| Ozn. | Prípustné funkčné využívanie | Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením) | Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné) |
|------|--|---|--|
| K1 | lesné porasty, nelesná drevinová vegetácia trvalé trávne porasty vodné plochy a vodné toky | príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len nevyhnutné vybavenie zariadenia a stavby pre účely lesného hospodárstva | orná pôda všetky ostatné druhy funkčného využitia |
| K2 | špeciálna zeleň (cintorín), vrátane objektov pohrebných a súvisiacich služieb verejná zeleň | príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné a komunálne vybavenie – len nevyhnutné vybavenie ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu nelesná drevinová vegetácia | všetky ostatné druhy funkčného využitia |
| K3 | zeleň záhrad | príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len nevyhnutné vybavenie hospodárske stavby záhrad v nevyhnutnom rozsahu a so zastavanou plochou do 50 m ² verejná zeleň, nelesná drevinová vegetácia | všetky ostatné druhy funkčného využitia |
| K4 | poľnohospodárska pôda (orná pôda, trvalé kultúry, trvalé trávne porasty) nelesná drevinová vegetácia, lesné porasty, vodné plochy | príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len nevyhnutné vybavenie zariadenia a stavby pre poľnohospodársku výrobu – poľné hnojiská, kompostoviská, skleníky, prístrešky, čerpacia stanica závlah a pod. doplnkové vybavenie cyklistických trás a peších turistických trás – prístrešky, odpočívadlá, rozhľadne atď. | všetky ostatné druhy funkčného využitia (okrem existujúcich stavieb) |

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

2.7.1 Návrh riešenia bývania

Bývanie je hlavnou funkciou v riešenom území. Bytový fond tvorí zväčša tradičná zástavba rodinných domov.

V obci je podľa SODB 2021 420 bytov, z toho 316 trvalo obývaných, 406 domov, z toho 388 rodinných domov, 1 bytový dom. Priemerná obložnosť bytu (počet obyvateľov na 1 trvalo

obývaný byt) dosahuje podľa SODB 2021 hodnotu 3,03 a mierne prevyšuje priemer SR a priemer za okres Nitra. Plošný štandard bytového fondu dosahuje priemerné hodnoty v rámci okresu.

Podiel neobývaných bytov predstavuje 24,8% (104 bytov podľa SODB 2021) z celkového počtu bytov a je mierne nad okresným priemerom (20,9%).

Tab.: Štruktúra bytového fondu

| 1 obytná miestnosť | 2 obytné miestnosti | 3 obytné miestnosti | 4 obytné miestnosti | 5 obytných miestností | 6+ obytných miestností | nezistené |
|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|-----------|
| 8 | 46 | 142 | 130 | 58 | 33 | 3 |

Zdroj: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2021

Tab.: Domy podľa obdobia výstavby

| do r. 1945 | 1946 - 1980 | 1981 - 2000 | 2001 - 2010 | 2011 - 2015 | Po r. 2016 | nezistené |
|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|-----------|
| 82 | 238 | 33 | 17 | 11 | 22 | 3 |

Zdroj: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2021

Vzhľadom k vysokej obložnosti bytov, trendu suburbanizácie a dobrej dopravnej dostupnosti pretrváva vysoký záujem o novú bytovú výstavbu zo strany individuálnych stavebníkov a investorov. Pokračovanie tohto trendu možno očakávať aj v budúcnosti. Tieto skutočnosti kladú značné nároky na riešenie obytnej funkcie.

Bolo preto nutné vymedziť nové plochy pre výstavbu, ako aj identifikovať voľné prieluky a disponibilné časti záhrad v existujúcej zástavbe. Nové rozvojové plochy pre obytnú funkciu sú pomerne rovnomerne rozložené do viacerých lokalít v zastavanom území obce a po jeho okrajoch. Mimo zastavaného územia obce sa navrhujú rozvojové plochy č. 2, 3, 5 – 9, 12 – 14 so súhrnnou kapacitou 172 b.j. Sú lokalizované na prepojení miestnych častí Vajka nad Žitavou a Martinová. Okrem toho boli identifikované zadné časti záhrad a prieluky v uličnej zástavbe (bez číselného označenia), vhodné na stavebné využitie.

Rozvojové plochy určené pre rozšírenie obytného územia boli indikatívne rozdelené do dvoch etáp výstavby – I. etapa do r. 2035, II. etapa do r. 2040, na základe predpokladu rôznej náročnosti investičnej prípravy a usporiadania vlastníckych vzťahov.

Celková kapacita navrhovaných plôch bývania predstavuje maximálne 279 bytových jednotiek. Z toho až 107 b.j. pripadá na záhrady, kde však reálne využiteľnú kapacitu znižujeme na 50%, celková výpočtová kapacita potom bude 226 bytových jednotiek. Predpokladá sa pokračovanie trendu znižovania obložnosti bytového fondu až na úroveň 2,75. Návrhový počet obyvateľov je vypočítaný ako súčet súčasného počtu trvale obývaných bytov a navrhovaného počtu bytov násobený predpokladanou obložnosťou: $(316 + 226) \times 2,75 = 1491$.

Prírastok bytového fondu podľa rozvojových plôch a predpokladanej intenzifikácie zástavby v rámci zastavaného územia obce je sumarizovaný v nasledujúcej tabuľke:

Tab. Rekapitulácia prírastku bytového fondu

| Lokalita / číslo rozvojovej plochy | Kapacita – počet bytových jednotiek | Etapa |
|------------------------------------|-------------------------------------|--------|
| 2 | 6 | II. |
| 3 | 9 | I. |
| 5 | 18 | I. |
| 6 | 8 | I.,II. |
| 7 | 13 | I. |
| 8 | 15 | I. |
| 9 (BD) | 32 | II. |
| 12 | 10 | II. |
| 13 | 20 | II. |
| 14 | 33 | II. |
| prieluka pre BD Vajka n/Ž. | 8 | I. |
| prieluky/záhrady Vajka n/Ž. (1-3) | 18 | I. |
| prieluky/záhrady Vajka n/Ž. (4-6) | 69 | II. |
| prieluky/záhrady Martinová (7) | 19 | II. |
| prieluky/záhrady Martinová (8) | 1 | I. |
| Spolu | 279 | |

Nové plochy pre rozvoj obytnej funkcie sú určené hlavne pre výstavbu rodinných domov. Pre výstavbu bytových domov je rezervovaná rozvojová plocha č. 9 – vo väzbe na uvažované nové vybavenostné centrum. S výstavbou bytového domu sa počíta aj na menšej voľnej ploche pri existujúcom bytovom dome v zastavanom území obce, vo väzbe na súčasnú centrálnu zónu obce. Predbežne vyčíslený počet bytov v bytových domoch v uvedených plochách je 40 bytov.

2.7.2 Návrh riešenia občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou

Občianska vybavenosť je čiastočne vybudovaná na úrovni základnej vybavenosti. Zariadenia občianskej vybavenosti sú lokalizované pri ceste III/1650 v strede miestnej časti Vajka nad Žitavou - vo vyznačenej centrálnej zóne obce I. Tu sa nachádza obecný úrad, predajňa potravín, pohostinské zariadenia, administratívna budova poľnohospodárskeho podniku Lúčnica spol. s r.o. Pri kaštieli je ďalej kostol, farský úrad a materská škola (postavená v roku 1981). Základná škola bola v obci zrušená, žiaci navštevujú školy v Michale nad Žitavou a Vrábľoch. Kapacity vzdelávacích zariadení je potrebné koordinovať s rozširovaním obytného územia. Odporúčame tiež uskutočniť rekonštrukciu a modernizáciu zariadení občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry.

Cintoríny s domom smútku sú v každej z miestnych častí. Nemajú určené ochranné pásmo vo VZN obce. V obci nie sú žiadne zariadenia zdravotníctva a sociálnych služieb. Obyvatelia využívajú služby zdravotníckych zariadení v Nitre a vo Vrábľoch. Kultúrny dom v obci nie je. Pre umiestnenie sociálneho občianskeho vybavenia - primárne zariadenia sociálnych služieb odporúčame uskutočniť funkčnú konverziu výrobného areálu stavebnín pri materskej škole.

V II. etape pri realizácii koncepcie prepojenia oboch miestnych častí predpokladáme vytvorenie nového vybavenostného centra obce, vyznačeného ako centrálna zóna obce II., v rozsahu navrhovanej rozvojovej plochy č. 10. Tu by bol umiestnený nový obecný úrad, kultúrny dom a ďalšie občianske vybavenie celoobecného centra.

Komerčnú vybavenosť v obci reprezentujú prevádzky COOP Jednota Nitra, SD, autoservis (Lipták s.r.o.), Ďalšie menšie prevádzky sú zväčša v rodinných domoch (Gastro Kosi č.d. 425, Kováč & syn s.r.o. č.d. 136, KOVÁČ GROUP s.r.o. č.d. 135, Víno Baláži č.d. 456, Alena Maďarová č.d. 359, Autoservis Uhrin č.d. 295, Best Alarm s.r.o. + Záhradníctvo Anemonka s.r.o. č.d. 488, MG design č.d. 468, kozmetický salón č.d. 230-OcÚ, JS Global s.r.o. č.d. 18, Pavol Machata PA MA č.d. 5). Ďalší podnikatelia registrovaní v obci majú prevádzku mimo obce. Širšie spektrum zariadení maloobchodu a služieb je dostupné v Nitre. Rast počtu obyvateľov obce by mal generovať dopyt po službách a maloobchode.

V existujúcom obytnom území a zmiešanom území by sa nemali povoľovať nové prevádzky občianskeho vybavenia ani rozširovanie existujúcich prevádzok. Žiaduce je podporiť vznik drobných prevádzok obchodu a služieb v navrhovanej zástavbe, a to najmä pozdĺž cesty III/1650 a vo väzbe na potenciálne nové centrum. Pre špecifické občianske vybavenie typu výrobných služieb je navrhovaná rozvojová plocha č. 4 (podrobnejšie v kap. 2.7.3).

2.7.3 Návrh riešenia výroby

V rámci produkčných aktivít v riešenom území prevláda poľnohospodárska výroba. Poľnohospodársku pôdu obhospodaruje Lúčnica spol. s r.o. V obci sa nachádzajú tri hospodárske dvory, z toho dva v miestnej časti Vajka nad Žitavou a jeden v miestnej časti Martinová. V m.č. Martinová je aj nevyužívaný areál nepoľnohospodárskej výroby.

Prevažuje rastlinná výroba na ornej pôde, významné postavenie má vinohradníctvo v tradičných maloplošných vinohradoch. Priemyselná výroba nie je zastúpená. V hospodárskom areáli pri kaštieli sú stavebniny, čo je v danej polohe nevhodné využitie a prevádzka by sa mala ponechať na dožitie pri nahradení vhodnejším funkčným využitím. Drobné podnikateľské aktivity typu výrobných služieb vyvíjajú aj živnostníci. Skládku zeminy (odpadu) prevádzkuje Invest Servis s.r.o. Ďalej tu pôsobí BEMISTAV s.r.o. (č.d. 65).

Výrobné aktivity by sa mali realizovať v rámci existujúcich výrobných areálov, za predpokladu ich revitalizácie a intenzifikácie. Nové plochy výroby nenavrhujeme. Pre aktuálny zámer autoservisu sa vymedzuje rozvojová plocha č. 4. Ide o špecifické občianske vybavenie typu výrobnéj služby, ktoré preto zaraďujeme do výrobného územia.

2.7.4 Návrh riešenia rekreácie

Riešené územie so širším okolím nepatrí podľa Regionalizácie cestovného ruchu SR medzi významné rekreačné oblasti. Materiálna základňa pre rekreáciu a cestovný ruch v obci nie je vybudovaná. Potenciál rozvoja majú aktivity v oblasti vinohradníctva (vo viniciach vznikajú hajlochy) a cykloturistika.

Pre športové aktivity obyvateľov obce sa využívajú športové areály s futbalovým ihriskom v každej miestnej časti. Ihrisko TJ Družstevník Lúčnica nad Žitavou v miestnej časti Vajka nad Žitavou má prevádzkovú budovu s tribúnou, v miestnej časti Martinová je ihrisko bez vybavenia. Navrhujeme dobudovanie a rozšírenie hlavného športového areálu v m.č. Vajka n/Ž. a tiež dobudovanie športového areálu v m.č. Martinová. Hlavný športový areál navrhujeme rozšíriť aj severným smerom o rozvojovú plochu č. 1 na vstupe do obce. V areáli sa okrem toho pripravuje aktuálny projekt turistického vláčika, s uvažovaným vedením trasy popri Žitave.

V parku pri kaštieli je amfiteáter. V k.ú. Vajka n/Ž. je vo voľnej krajine pri toku Lužtek rekreačný areál studničky, kalvárie, a ďalej aj strelnica. Tieto plochy sú definované ako plochy extenzívnej rekreácie v krajine, rovnako ako nezastavaná južná časť športového areálu v m.č. Vajka nad Žitavou.

Pre každodenné oddychové aktivity obyvateľov navrhujeme zachovanie a revitalizáciu existujúcich plôch verejnej zelene. V obci je viacero detských ihrísk. V obytnom území a jeho navrhovanom rozšírení je potrebné dobudovať oddychové priestranstvá s verejnou zeleňou, detskými ihriskami a športovými prvkami. V súvislosti s myšlienkou vytvorenia nového vybavenostného centra obce sa v tejto polohe počíta s vytvorením verejného parku – v rozsahu rozvojovej plochy č. 11.

Topografické pomery sú priaznivé pre rozvoj cykloturistiky. Cyklistické trasy však nie sú vybudované. Cyklistická trasa je v riešenom území vyznačená po hrádzi rieky Žitava - Požitavská cyklotrasa (v súčasnosti zjazdná len na horských bicykloch). Navrhuje sa dobudovanie tejto cyklotrasy (v zmysle aktuálneho projektu). Z trasy sa navrhujú odbočky do Martinovej a do Vajky nad Žitavou, s pokračovaním popri areáli studničky a kalvárie smerom na obec Paňa. Ďalšie cyklistické trasy je vhodné vyznačiť po poľných cestách popri viniciach.

2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce je vymedzené hranicou zastavaného územia obce stanovenou k 1. 1. 1990.

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje územný plán obce Lúčnica nad Žitavou zastavané územie obce tak, že bude zahŕňať:

- existujúce zastavané územie vymedzené súčasnou hranicou zastavaného územia obce
- skutočne zastavané územie obce (podľa navrhovanej hranice zastavaného územia obce)
- navrhované rozvojové plochy mimo zastavaného územia obce č. 2 - 14 (podľa navrhovanej hranice zastavaného územia obce)

Rozvojová plocha č. 1, určená pre rozšírenie športového areálu, ktorý nie je súčasťou zastavaného územia, sa preto nenavrhuje zaradiť do zastavaného územia obce. Hranica zastavaného územia obce k 1.1.1990 a navrhovaná hranica zastavaného územia obce sú vyznačené v grafickej časti územného plánu obce Lúčnica nad Žitavou.

2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Ochranné pásma dopravy a dopravných zariadení

Z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného vybavenia územia je potrebné v riešenom území rešpektovať:

- cestné ochranné pásma cesty III. triedy 20 m mimo hraníc súvisle zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce v zmysle platnej legislatívy (v súčasnosti zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacía vyhláška č. 35/1984 Zb.)
- ochranné pásmo železnice (dráhy) definované v šírke 60 m od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 m od vonkajšej hranice obvodu dráhy (v zmysle zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov)

Ochranné pásma technického vybavenia

Z hľadiska ochrany trás (nadradeného) technického vybavenia územia je v zmysle príslušných právnych predpisov potrebné v riešenom území rešpektovať požiadavky na ochranné a bezpečnostné pásma existujúceho aj navrhovaného technického vybavenia:

- ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - 400 kV – 25 m
 - 110 kV – 15 m
 - 22 kV – 10 m (pre vodiče bez izolácie)
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla – 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
- ochranné pásmo elektrickej stanice (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov):
 - vonkajšieho vyhotovenia s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
 - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- ochranné pásmo plynovodu (v zmysle § 79 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm – 4 m
 - pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa – 1 m
- bezpečnostné pásmo plynovodu (v zmysle § 80 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:

- pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území –10 m
- ochranné pásmo potrubia produktovodu (v zmysle § 86 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené zvislými plochami vedenými vo vodorovnej vzdialenosti 300 m po oboch stranách od osi potrubia
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete (v zmysle zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov)
- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie (v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov) – vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:
 - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m
 - nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m

Ostatné ochranné pásma (ochranné pásma vodných tokov, lesa, cintorína)

V riešenom území je ďalej potrebné rešpektovať ochranné pásma:

- ochranné pásmo vodných tokov od brehovej čiary resp. vzdušnej päty hrádze obojstranne. Minimálna šírka ochranného pásma je stanovená na 4,0 m od brehovej čiary pre vodné toky so šírkou koryta medzi brehovými čiarami do 10 m; 6,0 m pri šírke koryta 10 – 50 m. V ochrannom pásme nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru vrátane pevného oplotenia a súvislú vzrastlú zeleň (okrem povolených správcov toku). Pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb a zariadení môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky - v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie 10 m od brehovej čiary, resp. vzdušnej a návodnej päty hrádze pri vodohospodársky významnom vodnom toku Žitava a pri drobných vodných tokoch 5 m od brehovej čiary (v zmysle § 49 zákona o vodách č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102)
- ochranné pásmo lesa – 50 m od hranice lesného pozemku (v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov)
- ochranné pásmo cintorínov – môže určiť obec vo VZN najviac 50 m od hranice pohrebiska (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov)

2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami

Návrh riešenia záujmov obrany štátu

Vojenské objekty a podzemné inžinierske siete vojenskej správy nie sú v záujmovom priestore evidované a vojenská správa tu nemá žiadne územné požiadavky.

Návrh riešenia záujmov požiarnej ochrany

Ulice v zastavanom území sú pokryté verejným vodovodom. Náhradným zdrojom požiarnej vody je tok Žitavy. V prípade požiaru slúži profesionálna zásahová jednotka vo Vrábľoch. Operačné pracovisko zabezpečuje výjazd do 1 min., dojazd je podľa podmienok na pozemných komunikáciách.

Nové odberné miesta na vodovodnej sieti sa navrhujú zriadiť aj v navrhovaných rozvojových plochách a pri rekonštrukcii existujúcich vodovodov, v zmysle požiadaviek vyhlášky č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov a STN 92 0400 Požiarna bezpečnosť stavieb. Zásobovanie vodou na hasenie požiarov. Verejný vodovod nie je primárnym zdrojom požiarnej vody, pitná voda však byť môže použitá aj v prípade požiaru, pokiaľ bude vo verejnom vodovode dostatočný tlak a množstvo vody. Pre zabezpečenie požadovanej dostupnosti z hľadiska výkonu požiarnych zásahov sú navrhované cesty v nových rozvojových plochách riešené zväčša ako priebežné.

Riešenie záujmov požiarnej ochrany musí byť v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a s vyhláškou č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarne bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb.

Návrh riešenia záujmov ochrany pred povodňami

Riešeným územím tečie rieka Žitava v ohrádzovanom koryte, v blízkosti zastavaného územia. Po povodniach v rokoch 2010 a 2013 sa uskutočnil v roku 2017 projekt navýšenia hrádzí. Potenciálne riziko predstavujú svahové vody, stekajúce z polí v západnej časti obce. Za týmto účelom sa po vrstevniciach navrhuje založenie vsakovacích pásov líniovej zelene. Okrajom miestnej časti Martinová tečie staré rameno Žitavy – Martinovskomaniansky kanál, ktorý má regulované prietoky. Na vodných tokoch v riešenom území nie je vysledované inundačné územie ani nie sú určené záplavové čiary.

Mimo zastavaného územia obce je potrebné realizovať opatrenia na spomalenie odvedenia povrchových vôd, vylúčiť významné zásahy do režimu povrchových vôd, vodných tokov a technických diel na nich a realizovať opatrenia na zadržanie pridaného odtoku, bez zvýšenia odtoku a zhoršenia kvality vody v recipiente (podrobnejšie v kapitolách 2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie a 2.12.2 Vodné hospodárstvo – odvádzanie

dažďových vôd). Protipovodňová ochrana nesmie negatívne ovplyvniť odtokové pomery nižšie položených úsekov tokov.

Revitalizácia, úpravy vodných tokov musia byť v súlade s STN 75 2102 „Úpravy riek a potokov“. V záujme zabezpečenia ochrany územia pred povodňami je nevyhnutné dodržiavať zákon č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami.

Všetky križovania miestnych ciest a inžinierskych sietí s vodnými tokmi musia byť technicky riešené v zmysle s STN 73 6822 „Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“ a odsúhlasené správcom vodných tokov. Nové miestne cesty, križujúce vodné toky, nenavrhuje.

2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení

Chránené územia

Riešené územie sa nachádza mimo súvislej sústavy chránených území Natura 2000 – nezasahuje do navrhovaných vtáčích území, ani území európskeho významu. Nezasahujú sem žiadne veľkoplošné ani maloplošné územia ochrany prírody. V celom riešenom území platí 1. stupeň ochrany podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny znení neskorších predpisov. Nie sú tu evidované významné biotopy, významné mokrade ani chránené stromy.

Žiadne nové územia sa nenavrhuje na vyhlásenie za chránené územia ani z územného plánu regiónu nevyplývajú pre riešené územie žiadne nové návrhy ochrany prírody a krajiny.

Územný systém ekologickej stability

Oblasť Podunajskej pahorkatiny patrí k najviac zmeneným územiám s výraznou prevahou orných pôd. Väčšinu pôvodných ekosystémov nahradila orná pôda.

Riešené územie sa v rámci okresu Nitra vyznačuje podpriemernou ekologickou stabilitou. Väčšinu územia tvorí priestor ekologicky nestabilný (82,9%), 14,4% pripadá na priestor ekologicky stredne stabilný a 2,7% na priestor ekologicky stabilný. Koeficient ekologickej stability pre celé riešené územie je 1,38.

V rámci krajinnokoekologického plánu obce bol spracovaný návrh prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení (ÚSES), z ktorého boli prevzaté nižšie uvedené údaje a návrhy.

Štruktúrnymi prvkami ÚSES sú biocentrá, biokoridory a interakčné prvky. Prvky nadregionálneho ÚSES boli charakterizované v Genereli nadregionálneho ÚSES SR. V nadväznosti na tento dokument boli vypracované Regionálne územné systémy ekologickej stability (RÚSES) pre všetky okresy Slovenska, vrátane RÚSES okresu Nitra. Návrh týchto prvkov bol premietnutý do ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja. V roku 2020 bol vypracovaný nový RÚSES okresu Nitra (schválený 23. 10. 2020).

Základným prvkom ÚSES je biocentrum. Ide o kompaktné a ekologicky súvislé územie, ktoré je hostiteľom prirodzených alebo prírode blízkych spoločenstiev voľne žijúcich druhov rastlín a divožijúcich druhov živočíchov. Podmienkou je, aby dané územie poskytovalo trvalé podmienky pre výživu, úkryt a rozmnožovanie živých organizmov a udržiavanie primeraného genetického zdravia svojich populácií.

Podľa RÚSES okresu Nitra do riešeného územia nezasahuje žiadne biocentrum nadregionálneho ani regionálneho významu.

Pre vytvorenie funkčnej kostry územného systému ekologickej stability sa navrhujú nasledovné potenciálne biocentrá miestneho významu:

- **MBc Park** – biocentrum tvorí krajinársky park pri kaštieli, na okraji miestnej časti Vajka nad Žitavou. Biocentrum je funkčné, stresovým faktorom je poloha v zastavanom území obce.
- **MBc Pri Žitavciach** – biocentrum tvorí zvyšok lužného lesa na ľavom brehu Žitavy, na rozhraní katastrálnych území Vajka nad Žitavou a Žitavce, pričom jeho potenciálne pokračovanie predstavuje park pri kaštieli v Žitavciach.
- **MBc Starý sad (Piesky)** – biocentrum tvorí rozsiahly starý ovocný sad v k.ú. Martinová, vrátane priľahlej drevinovej a krovinnej vegetácie. Uprostred poľnohospodársky obrábanej ornej pôdy v rámci Žitavskej pahorkatiny nachádza sa v nadmorskej výške cca 180 m n.m. pravidelný útvar starého ovocného sadu. Jeho južnú stranu lemuje porast mäkkého lužného lesa s výrazným zastúpením vrúb (*Salix sp.*). Tento porast dopĺňajú ostrovčekovite sa vyskytujúce monokultúry agáta bieleho (*Robinia pseudoacacia*). Geomorfologicky má charakter pramennej oblasti. Potrebné je zachovanie extenzívneho charakteru sadu. V RÚSES okresu Nitra je definované ako EVSK52 s výmerou 18,5 ha.
- **MBc Malé Pažite** – biocentrum tvorí lesná remíza vo vrcholovej časti pahorkatiny s plochou 3,3 ha. Biocentrum je na kostru ÚSES napojené biokoridormi MBk Lužtek a MBK Malé pažite – Piesky.
- **MBc Slaná dolina** – biocentrum tvorí mokraď s drevinovou vegetáciou na mieste bývalej prieskovne, ktorá pokračuje do susedného k.ú. Dyčka. Osou biocentra je tok Lužtek, plniaci funkciu miestneho biocentra. Biocentrum zohráva dôležitú úlohu v okolitej homogénnej poľnohospodárskej krajine a je pravdepodobne významné pre migrujúce živočíchy, príp. slúži ako refúgium. V RÚSES okresu Nitra je definované ako EVSK51 s výmerou 7,94 ha.

Pri návrhu biocentier miestneho významu sa prihliada na minimálnu plochu biocentra, nevyhnutnú pre plnenie všetkých funkcií. Pre biocentrum lesného typu je minimálna plocha 3 ha a v prípade biocentra stepného alebo mokraďového charakteru nemá plocha klesnúť pod 0,5 ha.

Biokoridor predstavuje ekologicky hodnotný krajinný segment, ktorý na rozdiel od biocentra nemusí mať kompaktný tvar. Základnou funkciou biokoridoru je umožňovať migráciu živých organizmov medzi biocentrami, resp. ich šírenie z biocentier s ich nadpočetným výskytom do iných biocentier, kde je ich prítomnosť žiaduca.

Podľa RÚSES okresu Nitra riešeným územím prechádza biokoridor nadregionálneho významu:

- **NRBk3 rieka Žitava** - prevažne hydrický biokoridor nadregionálneho významu, ktorého os tvorí rieka Žitava, spája juhovýchodné svahy pohoria Tribeč a južné svahy pohoria Pohronský Inovec prostredníctvom viacerých regionálnych biokoridorov. Starý tok rieky Žitavy s brehovými porastmi predstavuje cenný biologický a krajinársky prvok v intenzívne poľnohospodársky využívannej krajine, dôležitý z vedecko-výskumného, kultúrneho, náučného a ekologického hľadiska. Takto je umožnené prepojenie taxónov celej bioty z nív rieky Nitry a Hrona s panónskou oblasťou a centrom západného oblúka Karpát. Najvyššie horské polohy povodia tvorí vegetačný stupeň zastúpený kvetnatými bučínami s relatívne priaznivou hydrologickou bilanciou, kým nížinná časť povodia v prevažnej miere spadá do stupňa teplomilných dubín s xerothermným letným obdobím a výrazne nepriaznivou vlhovou bilanciou. Vodný tok so sprievodnou brehovou vegetáciou spĺňa funkcie pre hniezdenie vtáctva, predstavuje významný zdroj potravinnej ponuky a slúži ako migračný koridor fauny. Vegetácia má charakter fragmentov mäkkého vrbovo-topoľového lužného lesa s dobre vyvinutým krovinným a travinno-bylinným podrastom. Úseky s fragmentmi brehovej vegetácie sú blízke prirodzenému stavu. Celkovo je biokoridor Žitavy veľmi priaznivým prostredím pre zachovanie biodiverzity v podmienkach intenzívne využívannej poľnohospodárskej krajiny. V rámci biokoridoru sa vyskytujú najmä biotopy: Br7 Bylinné lemové spoločenstvá nížinných riek (6430), Br8 Bylinné brehové porasty tečúcich vôd (-), Kr9 Vrbové kroviny na zaplavovaných brehoch riek (-), v severnej časti biokoridoru aj s výskytom Ls1.1 Vrbovo-topoľové nížinné lužné lesy (91E0*), Ls1.2 Dubovo-brestovo-jaseňové nížinné lužné lesy (91F0), Ls0.1 Topoľové monokultúry *Populetum culti euroamericana* (-).

Ohrozenie biokoridoru predstavuje znečistenie vodného toku rieky Žitavy, intenzívna urbanizácia a industrializácia, chemizácia a nevhodné postupy obrábania veľkoblukovej ornej pôdy nachádzajúcej sa v okolí biokoridoru, veľmi silné bariérové efekty urbanizovaného územia a dopravných ťahov, úbytok pobrežných porastov lemujúcich vodný tok – výrub drevín, rozširovanie invázijských

druhov rastlín a drevín, výskyt nelegálne uloženého odpadu, regulačné zásahy do vodného toku.

Navrhujú sa nasledovné ekostabilizačné a manažmentové opatrenia:

- odstraňovať invázne druhy rastlín, predovšetkým javorovec jaseňolistý (*Negundo aceroides*),
- vytvoriť ochranné zóny travinno-bylinných porastov pozdĺž vodného toku – doplniť výsadbu brehovej vegetácie,
- vylúčiť aplikáciu chemických prostriedkov (napr. pesticídov a rodenticídov) v okolitej agrárnej krajine,
- odstrániť nelegálne skládky odpadov,
- zabezpečiť ochranu a starostlivosť o brehové porasty, vrátane udržiavania úsekov vodného toku s travinno-bylinnými porastmi pravidelným kosením a vykonávať údržbu krovinových porastov, predovšetkým vrb,
- regulácia vodného toku a protipovodňové opatrenia realizovať ekologicky prijateľnými formami, v maximálnej miere zachovať prirodzenú konfiguráciu terénu a zastúpenie brehových porastov a v prípade potreby zabezpečiť ich doplnenie,
- eliminovať akékoľvek chemické a biologické znečistenie vodného toku,
- realizovať opatrenia, ktoré zabezpečujú prietokovú kapacitu koryta vodného toku, ako je odstraňovanie nánosov z koryta vodného toku a porastov na brehu vodného toku,
- odstrániť, resp. spriechodniť existujúce migračné bariéry na vodnom toku v súlade s Vodným plánom Slovenska.

Pre vytvorenie funkčnej kostry územného systému ekologickej stability sa navrhujú nasledovné potenciálne biokoridory miestneho významu:

- **MBk Lužtek** – osou terestricko-hydrického biokoridoru je občasný tok Lužtek. Významným stresovým faktorom je prechod stredom zastavaného územia miestnej časti Vajka nad Žitavou až na polovici dĺžky biokoridoru.
- **MBk Martinovsko-maniansky kanál** – hydrický biokoridor tvorí meandrujúce rameno Žitavy, s dostatočne vyvinutou sprievodnou vegetáciou a brehovými porastmi. Bývalé rameno Žitavy má prirodzene meandrujúci charakter, spolu s vegetáciou pokračuje do susedného k.ú. obce Michal nad Žitavou, kde sa vlieva do rieky Žitavy. Podieľa sa na zvyšovaní biodiverzity homogénnej poľnohospodárskej krajiny a je významný najmä pre migráciu živočíchov. Stresovým faktorom je kontakt so záhradami zastavaného územia obce. V RÚSES okrese Nitra je definovaný ako EVSK48 s výmerou 6,86 ha.
- **MBK Zohor** – prevažne terestrický biokoridor v dolnej časti predstavuje občasný tok Zohor so sprievodnou vegetáciou, vyššie už len líniová zeleň na ornej pôde.

Biokoridor je funkčný a výraznejšie jeho funkčnosť neobmedzuje ani prechod okrajom miestnej časti Martinová.

- **MBK Malé pažite – Piesky** – terestrický biokoridor bude prepájať biocentrá MBc Malé pažite a MBc Piesky. Biokoridor v súčasnosti nie je funkčný – treba ho dobudovať na ornej pôde - výsadbou líniovej zelene s nárazníkovými pásmi trvalého trávneho porastu.

Biokoridor miestneho významu musí mať šírku najmenej 20 m a dĺžku najviac 2000 m, pričom po uvedenom úseku by mal byť biokoridor prerušený biocentrom najmenej miestneho významu.

Interakčný prvok má nižšiu ekologickú hodnotu ako biocentrum alebo biokoridor. Jeho účelom v kultúrnej krajine je tlmiť negatívne ekologické pôsobenie devastáčnych činiteľov na ekologicky hodnotnejšie krajinné segmenty a na druhej strane prenášať ekologickú kvalitu z biocentier do okolitej krajiny s nižšou ekologickou stabilitou, resp. narušenej antropogénnou činnosťou. Pre plnenie uvedených funkcií sú navrhované prvky plošného a líniového charakteru:

- tradičné vinohrady
- sprievodná vegetácia ciest, líniová zeleň na poľnohospodárskej pôde (stromoradia, aleje pozdĺž poľných ciest, na hraniciach pôdnych celkov a pod.)
- ostatné drobné vodné toky so sprievodnou vegetáciou
- menšie remízky a ostrovčeky zelene na poľnohospodárskej pôde

Ekostabilizačné opatrenia

Ekologickú stabilitu v poľnohospodárskej krajine možno podporiť predovšetkým systémom opatrení na zabezpečenie ekologickej stability a biodiverzity. Hlavne na poľnohospodárskej pôde zabezpečujú celoplošné pôsobenie ÚSES. Ak by neboli implementované, môže dôjsť k ohrozeniu prírodných zdrojov a následne až k situácii, že navrhované prvky kostry ÚSES (biocentrá, biokoridory, interakčné prvky) nebudú v dostatočnej miere plniť im prisudzované ekologické funkcie.

V RÚSES okresu Nitra (2020) sa pre riešené územie navrhujú nasledovné ekostabilizačné a protierózne opatrenia:

- E2 - zvýšiť podiel nelesnej drevinovej vegetácie v poľnohospodársky intenzívne využívannej krajine, rozčleniť veľkablokovú ornú pôdu (makroštruktúry) na menšie bloky (mezoštruktúry až mikroštruktúry)
- E3 - sanovať nezabezpečené hnojiská a revitalizovať okolie zabezpečených hnojísk
- E22 - zabezpečiť výsadbu izolačnej hygienickej vegetácie v okolí antropogénnych objektov s nepriaznivými vplyvmi na životné prostredie - poľnohospodárske a priemyselné objekty, skládky

- P2 - zamedzovať vytváranie nepriepustných plôch v zastavanom území a zvyšovať podiel plôch na infiltráciu dažďových vôd
- P6 - realizovať agrotechnické protierózne opatrenia, v najexponovanejších lokalitách zatrávniť

Ekostabilizačné opatrenia sú tiež uvedené v návrhu jednotlivých prvkov MÚSES. Na zabezpečenie biodiverzity ekosystémov je ďalej potrebné:

- optimalizovať drevinovú skladbu a preferovať pôvodné dreviny, v súlade s potenciálnou prirodzenou vegetáciou v danom území
- zvýšiť druhovú diverzitu lesných porastov a nelesnej drevinovej vegetácie a zabrániť jej ďalšej monokulturalizácii
- vytvoriť nárazníkové pásy trvalých trávnych porastov (so šírkou min. 15 m) na rozhraní biokoridorov, biocentier a ornej pôdy
- zabrániť šíreniu a zabezpečiť odstraňovanie nepôvodných druhov (najmä agátu bieleho) a invázných druhov rastlín ohrozujúcich biologickú diverzitu v súlade s platnou legislatívou
- zachovať rozsah existujúcich mokradí a zabrániť ich degradácii a zmene na ornú pôdu
- obmedziť holorubný spôsob ťažby v biokoridoroch, biocentrách a plochách interakčných prvkov
- zabezpečiť vysokú druhovú a štrukturálnu variabilitu stromoradií a líniovej zelene
- zachovať tradičné krajinárske štruktúry extenzívne obhospodarovaných viníc

Na zabezpečenie ekologickej stability je potrebné:

- dobudovať prvky územného systému ekologickej stability (biokoridory, biocentrá))
- obmedziť socioekonomické činnosti v lokalitách tvoriacich prvky územného systému ekologickej stability
- funkčnosť prvkov ÚSES zabezpečiť rešpektovaním ich ochrany pred zástavbou – nezasahovať do ich plochy bariérovými prvkami, oploteniami, stavbami
- dodržať minimálnu šírku regionálneho biokoridoru 40 m a minimálnu šírku miestneho biokoridoru 20 m
- doplniť stromovú a krovinovú vegetáciu, prípadne trvalé trávne porasty v trase navrhovaných biokoridorov
- obmedziť používanie chemických prostriedkov v rastlinnej výrobe v blízkosti obydľí i prvkov ÚSES
- doplniť a posilniť sprievodnú zeleň pozdĺž vodných tokov

2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

2.12.1 Verejné dopravné vybavenie

Širšie dopravné vzťahy a nadradená dopravná infraštruktúra

Z hľadiska dopravnej dostupnosti má obec Lúčnica nad Žitavou pomerne výhodnú polohu na dopravných koridoroch požitavského sídelného pásu - ceste III/1650 a na regionálnej železničnej trati č. 123.

Cesta III/1650 (v trase Vráble - Lúčnica nad Žitavou – Kmeťovo) prechádza riešeným územím v smere sever–juh v dĺžke 3,6 km. Plní súčasne aj funkciu dopravnej kostry zastavaného územia – tvorí prietah zastavaným územím obce. Zabezpečuje prepojenie ciest I/51 Levice – Nitra a II/580 Šurany – Kalná nad Hronom. V riešenom území je upravená v kategórii C 6,5/60. V miestnej časti Vajka nad Žitavou sa na ňu napája cesta III/1656 Vajka nad Žitavou – Melek.

Podľa sčítania dopravy z r. 2022-2023 bolo na sčítacom úseku 83348 Vráble – Michal nad Žitavou dopravné zaťaženie 2 718 voz./24 hod.

Tab.: Priemerné denné intenzity dopravy (sk.voz./24 h)

| Cesta: úsek | T= nákladné automobily a prívesy | O= osobné a dodávkové automobily | M= motocykle | S = spolu |
|---|----------------------------------|----------------------------------|--------------|-------------|
| III/1650: 83348 Vráble – Michal nad Žitavou | 363 | 2328 | 27 | 2718 |

Zdroj: Sčítanie dopravy, SSC 2022-2023

Na základe TP070 pre prognózovanie výhľadových intenzít na cestnej sieti do roku 2040 sa v Nitrianskom kraji predpokladá do konca návrhového obdobia územného plánu obce (t.j. do roku 2040) zvýšenie intenzít dopravy na cestách III. triedy oproti roku 2010 podľa koeficientov 1,40 (pre ľahké vozidlá) a 1,36 (pre ťažké vozidlá).

Potrebné je rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie ciest III. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 8,5(8,0)/50 a vo funkčnej triede B3 a v kategórii C 7,5/70 mimo zastavaného územia.

Riešeným územím paralelne s cestou III/1650 prechádza neelektrifikovaná železničná trať č. 123 Zlaté Moravce – Úľany nad Žitavou. Počíta sa s rekonštrukciou železničnej trate pre zvýšenie traťovej rýchlosti zo 60 km/h na 80 km/h. Všetky novobudované a existujúce kríženia ciest so železničnou traťou sa majú podľa požiadaviek ŽSR riešiť ako mimoúrovňové.

Najbližšie letisko, zaradené do kategórie medzinárodných letísk s pravidelnou leteckou premávkou, je v Bratislave.

Navrhované riešenie je v súlade s koncepcnými dokumentmi a stratégiami celoštátneho významu v oblasti dopravy, ktoré je potrebné rešpektovať aj v následnej fáze projektovej prípravy a výstavby (Národná stratégia rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v Slovenskej republike, Strategický plán rozvoja dopravy SR do roku 2030, Rozvojový program priorít verejných prác a i.).

Miestne cesty

Kostru dopravnej siete oboch miestnych častí Vajka nad Žitavou a Martinová tvorí cesta III/1650, ktorá má v zastavanom území funkciu zbernej cesty funkčnej triedy B3. Z nej sa odpája len niekoľko vetiev komunikácií funkčnej triedy C3, D1. Miestne cesty sú prevažne vo vyhovujúcom stave. Nárokom na dopravnú obsluhu zastavaného územia v zásade vyhovujú. Niektoré úseky ciest však majú nevyhovujúce parametre z hľadiska šírkového usporiadania, kvality povrchového krytu, výskytu nerovností. Existujúce miestne cesty funkčnej triedy C3 sa dobudujú, resp. upravia v kategóriách MOK 6,5/30, prípadne MOK 6(7)/30. To predpokladá rekonštrukciu a šírkové úpravy nevyhovujúcich úsekov miestnych ciest. Ostatné cesty funkčnej triedy D1 predstavujú len kratšie úseky, ktoré budú prebudované tak, ako to umožňujú priestorové pomery.

Rozvojové plochy v obytnom území budú dopravne obsluhované navrhovanými miestnymi cestami funkčnej triedy C3, kategórie MO 6,5/30 a upokojenými cestami funkčnej triedy D1. Prístup do zadných častí záhrad bude riešený zjazdovými chodníkmi - upokojenými cestami funkčnej triedy D1. Trasovanie navrhovaných ciest je možné modifikovať na základe štúdie spracovanej pre celú príslušnú rozvojovú plochu.

Každá obytná stavba musí byť prístupná z verejnej cesty. Preferuje sa zokruhovanie miestnych ciest. Na ukončení navrhovaných i existujúcich slepých ciest s dĺžkou nad 80 m, ktoré nie je možné, resp. potrebné zokruhovať, by sa mali vybudovať obratiská.

Pre nové miestne a upokojené cesty je potrebné rezervovať koridor s minimálnou šírkou 9 m (pre obojsmerné cesty), resp. 6 m (pre jednosmerné cesty a pre slepé cesty).

Zoznam navrhovaných ciest je v nasledujúcej tabuľke.

Tab. Celkový prehľad navrhovaných ciest podľa funkčných tried pre nové rozvojové plochy

| Poloha (č. obsluhovanej rozvojovej plochy) | Funkčná trieda - kategória | Dĺžka cesty v m |
|--|-----------------------------------|------------------------|
| Prepojenie miestnych častí – rozvoj. plochy č. 5, 8, 9, 10, 14, 7, 6 | C3 – MO 6,5/30 | 997 |
| | D1 – MOU | 138 |
| | D1 – MOU | 138 |
| | C3 – MO 6,5/30 | 162 |
| | D1 – MOU | 129 |
| | D1 – MOU | 130 |
| Záhrady Martinová | D1 – MOU | 273 |
| | D1 – MOU | 119 |
| Záhrady Vajka n/Z. | D1 – MOU | 275 |
| | D1 – MOU | 180 |
| | D1 – MOU | 377 |
| | D1 – MOU | 265 |
| | D1 – MOU | 599 |
| Popri Žitave | P4,5/30 | 2000 |

V riešenom území sa nachádzajú aj ďalšie účelové cesty a poľné cesty, sprístupňujúce poľnohospodárske hony v rámci katastra. Hlavné poľné cesty navrhujeme rekonštruovať v parametroch P(6)4,5/30 (podľa ON 736118) s výhybňami, ostatné v parametroch P3,5(3,0)/30.

Statická doprava

Verejné plochy statickej dopravy sa nachádzajú v ťažiskových priestoroch pri zariadeniach občianskej vybavenosti, pri cintorínoch, železničnej zastávke. Kapacitne postačujú súčasným potrebám. Pre odstavovanie motorových vozidiel sa ďalej využívajú pridružené priestory ciest - zatrávnené krajnice. Odstavné plochy pre rodinné domy sú zabezpečované na pozemkoch rodinných domov – v garážach alebo na spevnených plochách. S týmto riešením sa počíta aj v navrhovanej obytnej zástavbe. Na pozemku každého rodinného domu musí byť zabezpečená možnosť odstavenia minimálne dvoch osobných vozidiel v zmysle ustanovení STN 73 6110/Z2.

Parkoviská bude ďalej potrebné budovať pre potreby zariadení občianskej vybavenosti, športu a rekreácie, bytových domov. To sa týka rozvojových plôch č. 9, 10, plánovaného zariadenia sociálnych služieb, ako aj športového areálu v rozvojovej ploche č. 1 i v rekreačnom areáli Studnička. Takto vzniknuté nároky na statickú dopravu je potrebné riešiť na vlastnom pozemku a v zmysle požiadaviek STN 73 6110/Z2 pre výhľadový stupeň automobilizácie 1:2,5. Okrem parkovacích plôch pre motorové vozidlá je žiaduce zriaďovať aj parkovacie plochy pre bicykle.

Nemotorová doprava

Chodníky sú vybudované na prietahu ciest III. triedy zastavaným územím obce, v dostatočnej šírke. Potrebné je ich dobudovanie na celom prietahu cesty III/1650 zastavaným územím, vrátane jeho navrhovaného rozšírenia. Sú vybudované aj pozdĺž niektorých významnejších miestnych ciest. V nových rozvojových plochách sa vybudujú aspoň jednostranné chodníky so šírkou min. 1,5 m pozdĺž navrhovaných ciest funkčnej triedy C3. Chodníky sa vybudujú v súlade s STN 73 6110. V uliciach s navrhovanými upokojenými cestami (zjazdými chodníkmi) nie je segregácia dopravy nevyhnutná.

Cyklistická trasa je v riešenom území vyznačená po hrádzi rieky Žitava - Požitavská cyklotrasa. Navrhuje sa jej dobudovanie, s odbočkami do Martinovej a do Vajky nad Žitavou. Okrem toho sa počíta s ďalšími miestnymi cyklotrasami (podrobnejšie v kap. 2.7.4). Cyklistické komunikácie budú riešené v zmysle STN 73 6110 a TP. Budú slúžiť pre dochádzku za prácou, občianskou vybavenosťou – hlavne do mesta Vráble, ale i pre rozvoj cykloturistiky.

Osobná hromadná doprava

Verejná hromadná doprava je realizovaná autobusovou aj železničnou dopravou. Celkovo možno spojenie verejnou dopravou hodnotiť ako primerané veľkosti a polohe obce. V pracovných dňoch zabezpečuje priame spojenie do mesta Vráble 20 priamych spojov, z toho 3 vlakové. Autobusy premávajú na linkách Vráble – Úľany nad Žitavou – Šurany – Nové Zámky a Vráble – Michal nad Žitavou – Kmeťovo – Černík. Osobná vlaková doprava je zabezpečená na trati Úľany nad Žitavou – Zlaté Moravce.

Železničná zastávka je v každej miestnej časti, autobusové zastávky sú tri v m.č. Vajka nad Žitavou a dve v m.č. Martinová. Zastávkový pruh je vybudovaný len na zastávke na južnom okraji m.č. Vajka nad Žitavou. Vzhľadom k rozsahu zastavaného územia a jeho navrhovaného rozšírenia je požiadavka dostupnosti do vzdialenosti 500 m splnená a nové zastávky nie je potrebné navrhnuť. Po dobudovaní nového centra obce je však v tejto polohe vhodné zriadiť novú zastávku.

Dopady dopravy a ich eliminácia

Interakcia dopravy so zastavaným územím sa hodnotí kritériami kvality vzájomných ovplyvňovaní, ktoré predstavujú najmä hygienické dopady (hluk, imisie), bezpečnosť verejného dopravného priestoru a jeho estetický obraz.

Zastavaným územím oboch miestnych častí prechádza cesta III. triedy III/1650. Zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov definuje ochranné pásmo cesty v šírke 20 m pre cesty III. triedy od osi vozovky mimo zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce. V cestnom ochrannom pásme platia zákazy alebo obmedzenia činnosti; výnimky môže povoliť príslušný cestný správny orgán.

Prípustné hodnoty určujúcich veličín hluku určuje vyhláška č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade výstavby budov pre bývanie a občiansku vybavenosť v blízkosti ciest je pred začatím výstavby potrebné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy na základe vypracovanej hlukovej štúdie vo vzťahu k pozemnej komunikácii a vyznačiť pásma prípustných hladín hluku v zmysle uvedenej vyhlášky. V prípade preukázania potreby opatrení na elimináciu negatívnych účinkov dopravy je potrebné na ich vykonanie zaviazat' investorov. Voči správcovi ciest nebude možné uplatňovať požiadavky na realizáciu protihlukových, prípadne iných opatrení, pretože negatívne účinky dopravy sú v čase realizácie stavieb známe. Pre elimináciu negatívnych dopadov dopravy na navrhovanú zástavbu sa počíta s výsadbou izolačnej zelene pri ceste III/1650. Architektonickú dispozíciu interiérov rodinných domov umiestnených pozdĺž ciest odporúčame orientovať na odvrátenú stranu od zdroja hluku a vytvárať predzáhradky so vzrastlou zeleňou.

Na miestnych cestách, zvlášť pri vzdelávacích zariadeniach, odporúčame zvážiť vhodnosť osadenia spomaľovacích prahov. Prvky upokojujúcej dopravy budú umiestňované na základe podrobnejšej projektovej dokumentácie v súlade s technickými podmienkami TP018.

2.12.2 Vodné hospodárstvo

Zásobovanie pitnou vodou

Stav zásobovania pitnou vodou

Obec je v súčasnosti zásobovaná pitnou vodou zo skupinového vodovodu Vráble. Skupinový vodovod Zlaté Moravce – Vráble je zásobovaný z veľkozdroja Gabčíkovo, z ktorého sa voda privádza prostredníctvom diaľkovodu Gabčíkovo – Nové Zámky – Vráble.

Rozvodné potrubie v obci je z PVC rúr DN110 a pozostáva z viacerých vetiev. Sú vedené zväčša v krajniciach a zelených pásoch.

Z verejného vodovodu je zásobovaných 62,6% domového fondu (podľa SODB 2021).

Výpočet potreby vody

Vo výpočte potreby vody sa uvažuje s potrebou vody pre bytový fond a občiansku vybavenosť. Výpočet je prevedený v zmysle vyhlášky č. 684/2006 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a kanalizácií.

Súčasný počet obyvateľov: 967

Výpočet priemernej dennej potreby vody Q_p

- Bývanie: $967 \times 135 \text{ l/osoba/deň} = 130\,545 \text{ l/deň} = 1,511 \text{ l/s}$
- Základná občianska vybavenosť: $967 \times 15 \text{ l/osoba/deň} = 14\,505 \text{ l/deň} = 0,168 \text{ l/s}$
- Výroba: $40 \times (5+25+120) \text{ l/zam./deň} = 6\,000 \text{ l/deň} = 0,069 \text{ l/s}$
- Priemerná potreba vody spolu: $151\,050 \text{ l/deň} = 1,748 \text{ l/s}$

Výpočet maximálnej dennej potreby vody Q_m

- $Q_m = Q_p \times k_d$ ($k_d = 2,0$ - súčiniteľ dennej nerovnomernosti)
- $Q_m = 151\,050 \times 2,0 = 302\,100 \text{ l/deň} = 3,497 \text{ l/s}$

Výpočet maximálnej hodinovej potreby vody Q_h

- $Q_h = Q_m \times k_d$ ($k_d = 1,8$ - súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti)
- $Q_h = 302\,100 \times 1,8 = 543\,780 \text{ l/deň} = 6,294 \text{ l/s}$

Výpočet ročnej potreby vody Q_r

- $Q_r = Q_p \times 365$
- $Q_r = 151\,050 \times 365 = 55\,133\,250 \text{ l} = 55\,133 \text{ m}^3$

Predpokladaný počet obyvateľov na konci návrhového obdobia: 1491

Výpočet priemernej návrhovej dennej potreby vody Q_{pn}

- Bývanie: $1491 \times 135 \text{ l/osoba/deň} = 201\,285 \text{ l/deň} = 2,330 \text{ l/s}$
- Základná občianska vybavenosť: $1491 \times 25 \text{ l/osoba/deň} = 37\,275 \text{ l/deň} = 0,431 \text{ l/s}$
- Výroba: $40 \times (5+25+120) \text{ l/zam./deň} = 6\,000 \text{ l/deň} = 0,069 \text{ l/s}$
- Priemerná potreba vody spolu: $244\,560 \text{ l/deň} = 2,831 \text{ l/s}$

Výpočet maximálnej návrhovej dennej potreby vody Q_{mn}

- $Q_{mn} = Q_{pn} \times k_d$ ($k_d = 1,6$ - súčiniteľ dennej nerovnomernosti)
- $Q_{mn} = 244\,560 \times 1,6 = 391\,296 \text{ l/deň} = 4,529 \text{ l/s}$

Výpočet maximálnej návrhovej hodinovej potreby vody Q_{hn}

- $Q_{hn} = Q_{mn} \times k_d$ ($k_d = 1,8$ - súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti)
- $Q_{hn} = 391\,296 \times 1,8 = 704\,333 \text{ l/deň} = 8,152 \text{ l/s}$

Výpočet ročnej návrhovej potreby vody Q_{rn}

- $Q_{rn} = Q_{pn} \times 365$
- $Q_{rn} = 244\,560 \times 365 = 89\,264\,400 \text{ l} = 89\,264 \text{ m}^3$

Tab.: Rekapitulácia potreby vody

| | Súčasná potreba vody | Návrh. potreba vody |
|---|-----------------------------|----------------------------|
| Ročná potreba vody (m ³ /r) | 55 133 | 89 264 |
| Priemerná potreba vody Q _p (l/s) | 1,748 | 2,831 |
| Max. denná potreba vody Q _m (l/s) | 3,497 | 4,529 |
| Max. hodinová potreba vody Q _h (l/s) | 6,294 | 8,152 |

Návrh zásobovania pitnou vodou

Zásobovanie navrhovaných obytných ulíc pitnou vodou sa rieši napojením na existujúce rozvody pitnej vody v obci, predĺžením existujúcej rozvodnej siete. Vodovodná sieť je navrhnutá tak, že je v maximálnej miere zokruhovaná. Cieľom je zabezpečenie spoľahlivosti dodávok pitnej vody.

Potrubie pre novú zástavbu sa navrhuje z polyetylénových rúr DN 100 mm. Na rozvodnom potrubí budú osadené armatúrne šachty pre uzatváracie a rozdeľovacie armatúry. Jednotlivé stavby budú na rozvodnú sieť pripojené vodovodnými prípojkami z polyetylénových rúr DN 80 mm – DN 25 mm. Meranie spotreby vody bude vo vodomerných šachtách osadených na verejne prístupnom priestranstve.

Podrobné riešenie zásobovania pitnou vodou bude predmetom samostatnej projektovej dokumentácie. Vodovod sa navrhne v zmysle platných noriem STN. Pri pripojení navrhovaných rozvojových plôch musí vodovodná sieť tlakovo a kapacitne vyhovovať, čo bude preukazované hydrotechnickými výpočtami v etape projektovej prípravy rozšírenia vodovodu.

Hydromeliorácie

V k.ú. Vajka nad Žitavou sa nachádzajú odvodnenia v správe Hydromeliorácie, š.p.:

- odvodňovací kanál „kanál krytý č. 3“ (evid. č. 5206 154 008), ktorý bol vybudovaný v roku 1984 o celkovej dĺžke 0,985 km v krytom profile v rámci vodnej stavby „OP Vráble - Dyčka“ (evid. č. 5206 154);
- odvodňovací kanál „kanál krytý č. 4“ (evid. č. 5206 154 009), ktorý bol vybudovaný v roku 1984 o celkovej dĺžke 0,417 km v krytom profile v rámci vodnej stavby „OP Vráble - Dyčka“ (evid. č. 5206 154);
- odvodňovací kanál „kanál krytý č. 5“ (evid. č. 5206 154 010), ktorý bol vybudovaný v roku 1984 o celkovej dĺžke 0,526 km v krytom profile v rámci vodnej stavby „OP Vráble - Dyčka“ (evid. č. 5206 154);
- odvodňovací kanál „kanál A“ (evid. č. 5206 106 005), ktorý bol vybudovaný v roku 1970 o celkovej dĺžke 0,035 km v rámci vodnej stavby „OP a ÚT Luštek – Lúčnica“ (evid. č. 5206 106); 5206 101).

- odvodňovací kanál „kanál B“ (evid. č. 5206 106 006), ktorý bol vybudovaný v roku 1970 o celkovej dĺžke 0,478 km v rámci vodnej stavby „OP a UT Luštek – Lúčnica“ (evid. č. 5206 106).

V k.ú. Vajka nad Žitavou a v k.ú. Martinová je tiež vybudované detailné odvodnenie poľnohospodárskych pozemkov drenážnym systémom iného vlastníka.

Navrhované riešenie rešpektuje hydromelioračné zariadenia a neobmedzuje ich funkčnosť.

Odvádzanie a likvidácia odpadových vôd

Stav odvádzania a likvidácie splaškových odpadových vôd

V obci Lúčnica nad Žitavou je čiastočne vybudovaná splašková kanalizácia. Splaškové vody sú čistené v ČOV Vráble. V súčasnosti je ČOV Vráble látkovo a hydraulicky preťažená.

Na verejnú kanalizáciu je napojených 52,2% domového fondu (podľa SODB 2021).

Výpočet množstva splaškových odpadových vôd

Množstvo splaškových odpadových vôd je odvodené z výpočtu potreby pitnej vody a je rekapitulované v nasledujúcej tabuľke.

Tab.: Rekapitulácia odtokového množstva splaškových odpadových vôd

| | |
|--|--------|
| Návrh. množstvo splaškových vôd | |
| Ročné množstvo splaškových vôd Q_r (m^3/r) | 89 264 |
| Priemerné denné množstvo splašk. vôd Q_p (l/s) | 2,831 |
| Max. denné množstvo splaškových vôd Q_m (l/s) | 4,529 |
| Max. hodinové množstvo splaškových vôd Q_h (l/s) | 8,152 |

Návrh odvádzania a likvidácie splaškových vôd

Systém existujúcej kanalizácie obce sa zachováva. Navrhuje sa jej dobudovanie vo zvyšnej časti zastavaného územia, ako aj v navrhovaných rozvojových plochách.

Rozšírená gravitačná stoková sieť bude z potrubí PVC DN 300 mm. Na stokovej sieti budú čerpacie stanice, z ktorých budú splaškové vody prečerpávané prostredníctvom kratších úsekov výtlačných potrubí HDPE DN 100. Kanalizačné prípojky budú z PVC, jednoduché (DN 150) alebo združené (DN 200), realizované pripojením cez odbočku 300/150(200), pripojenie nehnuteľností bude cez revíziu šachtu umiestnenú na verejnom priestranstve. V navrhovaných koridoroch miestnych ciest bude kanalizačné potrubie umiestnené pod vozovkou, resp. v zelenom páske.

Riešenie odvádzania a čistenia odpadových vôd z rozvojových plôch musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle § 36 ods. 3 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov a Nariadenia vlády SR č. 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

Splašková kanalizácia sa navrhne v zmysle platných noriem STN. Technické riešenie odkanalizovania bude predmetom podrobnej projektovej dokumentácie.

Ochranné pásmo kanalizácie je podľa zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách 1,8 m od osi potrubia horizontálne na obe strany (pri priemere potrubia do 500 mm). V ochrannom pásme je možná stavebná činnosť len so súhlasom prevádzkovateľa kanalizácie.

Odvádzanie dažďových vôd

Dažďové vody sú odvádzané povrchovo, prirodzeným vsakom cez priepustné vrstvy, rigolmi a priekopami. V miestnej časti Vajka nad Žitavou je čiastočne vybudovaná dažďová kanalizácia.

Väčšina dažďových vôd by sa mala zachytávať na súkromných pozemkoch akumuláciou do zberných nádrží a následne využívať na závlahu pozemkov, resp. kontrolovane vypúšťať do recipientu. Voda zadržaná v území prispieje k zachovaniu retenčnej schopnosti územia a tým aj k potrebnej vlhkosti, nevyhnutnej pre rast sídelnej vegetácie. V rozvojových plochách v rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku je potrebné realizovať opatrenia na zadržanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou stavebných zámerov (retencia dažďovej vody a jej využitie, retenčné nádrže, infiltrácia dažďových vôd a pod.).

Odvod dažďovej vody z ciest sa navrhuje riešiť vybudovaním sústavy otvorených, prípadne uzavretých rigolov na odvod dažďovej vody, s riešením vsakovania do podlažia. V prípade zriaďovania parkovísk pre 5 a viac motorových vozidiel musia byť dažďové vody zaústené do odlučovača ropných látok, ktorý musí mať podľa nariadenia vlády SR č. 269/2010 Z. z. výstupnú hodnotu v ukazovateli NEL menšiu ako 0,1 mg/l.

Technické riešenie dažďových rigolov, ako aj výpočet dimenzie a množstva dažďových vôd, bude predmetom riešenia v podrobnejšej dokumentácii.

2.12.3 Energetika

Zásobovanie elektrickou energiou

Nadradené elektroenergetické sústavy a rozvody vysokého napätia

Južnou časťou k.ú. Martinová prechádza 400 kV elektrické vedenie ZVN V425 v spoločnom koridore s elektrickým vedením VVN 2x110 kV č. 8407, 8843.

Obec Lúčnica nad Žitavou je zásobovaná elektrickou energiou odbočkami z vonkajších vedení VN 22 kV z elektrizačnej siete Západoslovenskej distribučnej, a. s. Kmeňové

elektrické vedenia VN 22 kV je trasované po východnom okraji obce, paralelne s tokom Žitavy a elektrickým vedením VVN 110 kV. Z vonkajšieho elektrického vedenia VN 22 kV odbočujú vonkajšie prípojky k jednotlivým transformačným staniciam.

Celkový výkon a priestorové rozmiestnenie transformačných staníc postačuje súčasným potrebám.

Výpočet energetickej bilancie

Pri výpočte energetickej bilancie sa uvažovalo s požadovaným výkonom 10,5 kW na 1 bytovú jednotku v rodinných domoch, pri koeficiente súčasnosti β 0,28-0,38. Spotreba elektrickej energie pre ostatné rozvojové zámery je stanovená odhadom. Pri maximálnom využití kapacít navrhovaných rozvojových plôch bude celkový maximálny prírastok spotreby elektrickej energie 891 kW. Je bilancovaný v nasledujúcej tabuľke.

Tab.: Energetická bilancia navrhovaných rozvojových plôch

| Číslo rozvojovej plochy | Kapacita (počet b.j.) | Požadovaný výkon Pp (kW) |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 1 | - | 5 |
| 2 | 6 | 19 |
| 3 | 9 | 28 |
| 4 | - | 10 |
| 5 | 18 | 57 |
| 6 | 8 | 25 |
| 7 | 13 | 41 |
| 8 | 15 | 47 |
| 9 (BD) | 32 | 101 |
| 10 | - | 60 |
| 12 | 10 | 32 |
| 13 | 20 | 63 |
| 14 | 33 | 104 |
| prieluka pre BD Vajka n/Ž. | 8 | 25 |
| prieluky/záhrady Vajka n/Ž. (1-3) | 18 | 57 |
| prieluky/záhrady Vajka n/Ž. (4-6) | 69 | 217 |
| prieluky/záhrady Martinová (7) | 19 | 60 |
| prieluky/záhrady Martinová (8) | 1 | 3 |
| Spolu | | 891 |

Návrh zásobovania elektrickou energiou

Z hľadiska plánovaného rozvoja a z neho vyplývajúceho predpokladu nárastu spotreby elektrickej energie, nebudú existujúce transformačné stanice pri ich súčasnom výkone postačovať. Potrebné bude zvýšenie výkonu existujúcich transformačných staníc a doplnenie nových transformačných staníc.

Navrhujú sa dve nové transformačné stanice s označením v grafickej časti TS-A a TS-B. Navrhované transformačné stanice - každá s výkonom 630 kVA sa navrhujú pre nové

centrum a novú výstavbu medzi miestnymi časťami Vajka n/Ž. a Martinová. Budú pripojené prostredníctvom prívodných zemných káblových vedení VN 22 kV od TS-2. Intenzifikované záhrady pre výstavbu v zastavanom území obce oboch miestnych častí budú zásobované z existujúcich transformačných staníc. Osobitne však z tohto dôvodu bude potrebné zvýšiť výkon transformačných staníc TS-2, TS-5, TS-7 a TS-11.

Transformačné stanice v zastavanom území obce odporúčame prebudovať na objekty s vnútorným vyhotovením (kioskové alebo murované). Pri výstavbe je nutné rešpektovať ochranné pásma elektrických zariadení v zmysle zákona o energetike č. 251/2012 Z. z. a príslušných noriem STN.

Rozvody nízkeho napätia

Navrhované rozvody nízkeho napätia (NN) budú vedené v zemných káblových ryhách. Pri križovaní podzemného vedenia s cestami alebo inými inžinierskymi sieťami sa káble uložia do chráničiek. Káble budú dimenzované s ohľadom na maximálne prúdové zaťažovanie a dovolený úbytok napätia. V jednotlivých rozvojových plochách budú vedenia NN vyvedené v prípojkových istiacich a rozpojovacích skriniach, ktoré budú v pilierovom vyhotovení a budú z nich vedené jednotlivé prípojky NN pre navrhovanú zástavbu.

Verejné osvetlenie

Všetky ulice sú pokryté rozvodmi verejného osvetlenia s osvetľovacími telesami. Pre osvetlenie ulíc v navrhovaných rozvojových plochách sa počíta s vybudovaním verejného osvetlenia, kompatibilne s technickým riešením existujúceho systému verejného osvetlenia. Káblový rozvod medzi svietidlami bude uložený v zemi vo výkope, súbežne s vedeniami NN. Pri križovaní vedenia s cestami alebo inými podzemnými inžinierskymi sieťami sa káble uložia do chráničiek. Na vonkajších rozvodoch budú umiestnené kužeľové stožiare verejného osvetlenia, s použitím moderných energeticky úsporných zdrojov svetla. Osvetlenie sa bude ovládať automaticky pomocou fotobunky alebo istiacimi hodinami.

Zásobovanie plynom

Stav zásobovania plynom

Obec Lúčnica nad Žitavou je plynofikovaná. V obci sa nachádza strednotlaková plynovodná distribučná sieť, vrátane prepojovacích plynovodov D160 Dyčka – Vajka nad Žitavou a D110 Vajka nad Žitavou – Martinová. Je budovaná z materiálu oceľ, polyetylén. Vysokotlakový plynovod riešeným územím neprechádza. Zdrojom zásobovania obce zemným plynom sú regulačné stanice RS Vráble s výkonom 8000 m³/h a RS Dyčka s výkonom 5000 m³/h.

Z verejného plynovodu je zásobovaných 85,7% domového fondu (podľa SODB 2021).

Výpočet spotreby plynu

Spotreba plynu je pre rozvojové plochy s obytnou funkciou (kategória domácnosť) vypočítaná nasledovne:

- hodinová spotreba zemného plynu $Q_H = (N_{IBV} \times HQ_{IBV})$
- ročná spotreba zemného plynu $Q_R = (N_{IBV} \times RQ_{IBV})$

(N_{IBV} = počet odberateľov v kategórii domácnosť – IBV, HQ_{IBV} = max. hodinový odber pre IBV, RQ_{IBV} = max. ročný odber pre IBV).

Spotreba zemného plynu bola vypočítaná podľa Technických podmienok prevádzkovateľa distribučnej siete. Pre odberateľa v kategórii domácnosť (IBV) sa uvažuje s využitím zemného plynu na varenie, vykurovanie a na prípravu teplej úžitkovej vody (TÚV). Územie podľa STN 73 0540-3 patrí do teplotnej oblasti 1. $HQ_{IBV} = 1,4 \text{ m}^3/\text{hod}$, $RQ_{IBV} = 2425 \text{ m}^3/\text{rok}$. Spotreba plynu bola vypočítaná pre navrhované plochy bývania; pre občianske vybavenie je odhadovaná. Prírastok ročnej spotreby zemného plynu bude 734 775 m^3/rok .

Tab.: Rekapitulácia prírastku spotreby zemného plynu

| Číslo rozvoj. plochy | Kapacita (počet b.j.) | Max. hodinový odber zemného plynu Q_H (m^3/hod) | Ročná spotreba zemného plynu Q_R (m^3/rok) |
|-----------------------------------|-----------------------|---|--|
| 2 | 6 | 8,4 | 14550 |
| 3 | 9 | 12,6 | 21825 |
| 4 | - | 5,6 | 9700 |
| 5 | 18 | 25,2 | 43650 |
| 6 | 8 | 11,2 | 19400 |
| 7 | 13 | 18,2 | 31525 |
| 8 | 15 | 21 | 36375 |
| 9 (BD) | 32 | 44,8 | 77600 |
| 10 | - | 28 | 48500 |
| 12 | 10 | 14 | 24250 |
| 13 | 20 | 28 | 48500 |
| 14 | 33 | 46,2 | 80025 |
| prieluka pre BD Vajka n/Ž. | 8 | 11,2 | 19400 |
| prieluky/záhrady Vajka n/Ž. (1-3) | 18 | 25,2 | 43650 |
| prieluky/záhrady Vajka n/Ž. (4-6) | 69 | 96,6 | 167325 |
| prieluky/záhrady Martinová (7) | 19 | 26,6 | 46075 |
| prieluky/záhrady Martinová (8) | 1 | 1,4 | 2425 |
| Spolu | | 424,2 | 734775 |

Uskutočnenie investičných opatrení na zníženie energetickej spotreby pri výrobe tepla a zvyšujúci sa podiel alternatívnych palív zníži prírastok spotreby zemného plynu oproti

výpočtu na základe kapacít rozvojových plôch. Predpokladaný prírastok spotreby zemného plynu preto bude predstavovať len 60 – 80% z vypočítaného maximálnemu prírastku.

Návrh zásobovania plynom

S využívaním plynu pre vykurovanie, prípravu TÚV a varenie sa uvažuje v nových rozvojových plochách s obytnou funkciou, vrátane prieluk, ako aj v rozvojových plochách určených pre občianske vybavenie. Zásobovanie zemným plynom bude z existujúcich, ako aj z navrhovaných strednotlakových rozvodov plynu. Potrubia navrhovaného plynovodu budú vedené v zelených plochách pri cestách, prípadne v ich telese, v súbehu s ostatnými inžinierskymi sieťami.

Jednotlivé stavby sa pripoja na verejný plynovod samostatnými prípojkami, ktorých dimenzie sa navrhnú v podrobnejšej projektovej dokumentácii, v súlade s platnými normami STN. Skrinky s meračmi spotreby plynu budú osadené v oplotení každého odberateľa.

Vzhľadom k rozsahu rozvojových zámerov sa nepredpokladá, že nárast odberu plynu vyvolaný vznikom nových odberateľov v nových rozvojových plochách si vyžiada následné investície do existujúcich plynovodov alebo regulačnej stanice.

Pri realizácii výstavby sa vyžaduje dodržiavanie ochranných a bezpečnostných pásiem plynárenských zariadení, v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. Ochranné pásmo a bezpečnostné pásmo plynovodu je vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia.

Zásobovanie teplom

Väčšina domácností, objekty podnikateľských aktivít a občianskej vybavenosti budú ako zdroj tepla potrebného pre účely kúrenia, varenia a prípravu TÚV aj naďalej využívať zemný plyn. Tento predpoklad vychádza zo skutočnosti, že zemný plyn má vysoké úžitkové vlastnosti a poskytuje spotrebiteľovi vysoký stupeň komfortu (doprava primárneho zdroja energie až k spotrebiču potrubím, nevyžaduje sa manipulácia a uskladnenie tuhej zložky vyhoreného paliva) porovnateľného s elektrickou energiou. Tiež možno predpokladať, že cena plynu a elektrickej energie prepočítaná na energetický ekvivalent bude aj v budúcnosti priaznivejšia pre plyn. Elektrická energia bude využívaná len ako doplnkový zdroj tepla pri varení, prípadne pre prípravu TÚV.

Výhľadovo je žiaduce, aby sa na celkovej výrobe tepla výraznejšou mierou podieľali alternatívne zdroje. V súlade s princípmi udržateľného rozvoja je pasívne i aktívne využitie slnečnej energie kolektormi na budovách a energetické zhodnotenie obnoviteľných zdrojov energie, napr. drevo, slama, biomasa. Uplatnením týchto zdrojov energie by došlo k adekvátnemu zníženiu spotrebovaného plynu. Ich implementáciu môže urýchliť ďalší rast cien zemného plynu a zavedenie opatrení na podporu obnoviteľných zdrojov zo strany štátu.

2.12.4 Telekomunikačné a informačné siete

Miestna telekomunikačná sieť je realizovaná podzemným i vzdušným vedením z miestnej digitálnej ústredne. Bude rozšírená na základe návrhu rozšírenia zastavaného územia o nové rozvojové plochy. Uvažuje sa so 100 % telefonizáciou obytného územia, t.j. s 1 telefónnou stanicou (TS) na 1 bytovú jednotku.

Telekomunikačné káble budú uložené pozdĺž ciest, spolu s ďalšími inžinierskymi sieťami. Napájací bod pre nové telefónne stanice bude určený pri začatí územného konania pre výstavbu danej rozvojovej plochy. Káblové rozvody sa zrealizujú podľa aktuálnych zámerov jednotlivých poskytovateľov telekomunikačných služieb. Vzhľadom k rýchlemu technologickému pokroku v tejto oblasti, najmä bezdrôtovej technológii, nie je účelné technické riešenie podrobne špecifikovať. Výhodné je komplexné riešenie, v rámci ktorého sa pre každý dom zabezpečí telefónna linka, káblová televízia, rýchly internet, prípadne aj bezpečnostné služby, kamerové systémy a ďalšie inteligentné systémy.

Územie je vyhovujúco pokryté signálom mobilných operátorov. Vysielač telekomunikačného operátora je v miestnej časti Martinová. Pokrytie internetom je zabezpečované prostredníctvom telekomunikačných operátorov a lokálnych poskytovateľov bezdrôtového pripojenia. Prípadné vysielačie telekomunikačné zariadenia (s výnimkou WiFi vysielačov) by sa nemali umiestňovať v obytnom území.

V obci je zriadený miestny rozhlas. Ústredňa je umiestnená v budove obecného úradu. Na rozvod je napojená väčšina domácností. Vysielač miestneho rozhlasu je dostupný pre väčšinu domácností. Rozvody miestneho rozhlasu s príslušným vybavením sa vybudujú aj v navrhovaných rozvojových plochách, kompatibilne s technickým riešením existujúceho miestneho rozhlasu.

Pri výstavbe je nutné zohľadniť a rešpektovať existujúce telekomunikačné vedenia, zariadenia a objekty verejnej telekomunikačnej siete s ohľadom na ich ochranné pásma v zmysle zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov.

2.12.5 Zariadenia civilnej ochrany

V obci v súčasnosti nie sú vybudované žiadne väčšie zariadenia civilnej ochrany. Ukrytie obyvateľov je riešené formou jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocne. Časť objektov v obci je podpivničená, pivničné priestory môžu slúžiť pre ukrytie obyvateľstva.

V existujúcej zástavbe, ako aj v nových rozvojových plochách pre bývanie, sa predpokladá výstavba jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocne v pivničných priestoroch rodinných domov. Ukrytie obyvateľov sa bude zabezpečovať podľa plánu ukrytia obce na základe osobného a vecného plnenia podľa určovacieho listu počas vyhlásenej mimoriadnej situácie alebo v čase vojny a vojnového stavu. Ochranné stavby by sa mali budovať v budovách, kde sa to požaduje v zmysle príslušnej legislatívy (§ 4 ods. 4 vyhlášky č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov).

Potrebné je rešpektovať oblasť ohrozenia JZ EMO (20 km od zdroja), stanovenú rozhodnutím ÚJD SR, vyplývajúcu z umiestnenia jadrového zariadenia atómovej elektrárne Mochovce.

Riešenie záujmov civilnej ochrany musí byť v súlade s ďalšími vyhláškami, vyplývajúcimi zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov:

- Vyhláška č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 533/2006 Z.z. o podrobnostiach o ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 314/1998 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečovanie hospodárenia s materiálom civilnej ochrany v znení neskorších predpisov

2.13 Konceptia starostlivosti o životné prostredie

Stav životného prostredia a environmentálne problémy

Znečistenie ovzdušia

Z hľadiska kvality ovzdušia nepatrí okres Nitra ani riešené územie medzi zaťažené oblasti. Vo väčšine ukazovateľov produkcie znečisťujúcich látok v posledných 20 rokoch k poklesu. Dôvodom tohto vývoja je ukončenie výroby v prevádzkach s najväčšou produkciou znečisťujúcich látok a pokračujúca plynofikácia energetických stacionárnych zdrojov. V posledných rokoch však produkcia znečisťujúcich látok opätovne rastie. Vďaka plynofikácii obce je tu len nízke znečistenie z lokálnych kúrenísk.

V súvislosti s navrhovaným riešením sa vznik nových zdrojov znečisťovania ovzdušia nepredpokladá. Pri umiestňovaní malých zdrojov znečisťovania ovzdušia (napr. rodinných domov s vykurovacím telesom) je potrebné zobrať do úvahy okolitú zástavbu a zohľadniť odporúčané odstupové vzdialenosti, a to aj recipročne.

Tab. Množstvo vyprodukovaných emisií zo stacionárnych zdrojov v okrese Nitra podľa znečisťujúcich látok v t/rok

| Rok | TZL | SO ₂ | NO _x | CO | TOC |
|------|--------|-----------------|-----------------|----------|---------|
| 2017 | 45,945 | 47,666 | 153,462 | 1465,518 | 183,552 |
| 2018 | 49,994 | 47,431 | 177,858 | 829,595 | 167,394 |
| 2019 | 50,280 | 50,948 | 205,318 | 1524,767 | 189,027 |
| 2020 | 49,613 | 58,158 | 207,085 | 1135,612 | 223,063 |
| 2021 | 52,959 | 52,080 | 207,528 | 946,053 | 218,473 |

Zdroj: NEIS

Znečistenie povrchových a podzemných vôd

Kvalita vody v toku Žitava je monitorovaná na stanici Dolný Ohaj (rkm 2,1). V drobných vodných tokoch kvalita vody nie je monitorovaná. Zdrojom znečistenia je najmä poľnohospodársky komplex – vyplavovaním zložiek z pesticídov, priemyselných a organických hnojív. K znečisteniu prispievajú aj odpadové splaškové vody z domácností, nakoľko v obci nie je dobudovaná kanalizácia. Tieto faktory sa podieľajú aj na potenciálnom znečistení podzemných vôd. Podzemné vody sa podľa www.beiss.sk zaraďujú do 3. triedy kvality. V znečistení podzemných vôd sa odráža znečistenie povrchových vôd a pôdy predovšetkým v dôsledku intenzívnej poľnohospodárskej výroby.

V zmysle Nariadenia vlády SR č. 174/2017 Z.z. boli poľnohospodársky využívané pozemky v riešenom území ustanovené zraniteľnou oblasťou podľa §34 Zákona č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) v znení neskorších predpisov.

Erózia pôdy

Vodná erózia mierne postihuje strmšie svahy na pahorkatine, využívané ako orná pôda, ktoré sú nedostatočne chránené vegetáciou. Priaznivé podmienky na erozívnu činnosť vody sú vytvorené dlhými svahmi, budovanými nespevnenými kvartérnymi sedimentmi a málo odolnými neogénnymi horninami v podloží, ako aj zhoršenými hydrogeologickými podmienkami po odstránení vegetácie. Vodná erózia sa v riešenom území prejavuje prevažne výmoľovou eróziou a bočným splachom. Pôsobenie veternej erózie je pomerne nevýrazné, keďže v území prevládajú stredne ťažké až ťažké pôdy. Prejavuje sa hlavne v mimovegetačnom období.

Radiačné zaťaženie

Miera prirodzenej rádioaktivity nie je nadmerná – v celom riešenom území je stredné radónové riziko.

Seizmicita

Podľa prílohy A.2 STN 73 0036 Seizmické zaťaženia stavebných konštrukcií je riešené územie zaradené do 7° MSK-64.

Environmentálne záťaž a riešenie odpadového hospodárstva

Zber a likvidácia netriedeného komunálneho odpadu sa zabezpečuje na regionálnu skládku odpadu. V obci je zavedený triedený zber odpadu. Zberný dvor je za obecným úradom. Odporúčame jeho dobudovanie. ŠGÚ DŠ neviduje v riešenom území skládky ani environmentálne záťaž.

V navrhovaných uliciach je potrebné rozmiestniť zberné nádoby na zber triedeného odpadu. Nakladanie s odpadmi na území obce musí byť v súlade s § 81 zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Ďalej je v oblasti odpadového hospodárstva vhodné:

- rozširovať triedený zber odpadu a odpad v maximálnej miere recyklovať
- zvyšovať podiel zhodnocovaného odpadu a sortiment komodít v zmysle cieľov programov odpadového hospodárstva obce a kraja
- uskutočňovať stály monitoring stavu životného prostredia a úplné odstraňovanie prípadných nelegálnych skládok a smetísk

Navrhované opatrenia starostlivosti o životné prostredie

V oblasti starostlivosti o životné prostredie sa navrhujú špecifické opatrenia, rozdelené do viacerých kategórií. Spolu s navrhovanými opatreniami na zabezpečenie ekologickej stability a biodiverzity viaceré z nich vychádzajú z odporúčaných opatrení Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy.

Opatrenia na ochranu prírodných zdrojov

- udržiavať existujúcu a založiť novú líniovú zeleň s funkciou retencie vody v krajine v podobe vsakovacích vegetačných pásov
- chrániť poľnohospodársku pôdu prostredníctvom protierózných opatrení (udržiavať existujúcu a založiť novú líniovú zeleň s pôdoochrannou funkciou na medziach a popri poľných cestách)
- optimalizovať agrotechnické postupy pri obrábaní ornej pôdy, zvýšiť podiel bezorbového obrábania pôdy, orba po vrstevnici

- zostavovať oseedné plány v súlade s danou potrebou ochrany pôdy tak, aby sa zvýšil podiel viacročných krmovín a znížil podiel tzv. silážnych plodín na ornej pôde
- rozčleniť veľké hony poľnohospodárskej pôdy výsadbou a revitalizáciou líniovej zelene – stromoradií a alejí
- zabezpečiť odizolovanie poľných hnojísk
- rešpektovať plochy lesných pozemkov a lesnej vegetácie

Opatrenia na zlepšenie kvality životného prostredia, ochranu zdravia obyvateľstva

- vysadiť pásy alebo línie izolačnej zelene na rozhraní poľnohospodárskej pôdy a zastavaného územia, vrátane jeho navrhovaného rozšírenia o nové rozvojové plochy
- vysadiť pásy alebo línie izolačnej zelene v rámci výrobných území (hospodárskych dvorov), resp. po ich obvode, najmä v kontakte s obytným územím
- revitalizovať existujúcu líniovú zeleň a vysadiť novú líniovú zeleň (stromoradia a aleje) pozdĺž účelových a poľných ciest
- netolerovať v území zaburinené plochy, ani v lokalitách vzdialenejších od zastavaného územia; ladom ležiace plochy alebo niekoľkokrát ročne a včas skosiť, alebo zalesniť drevinovou a krovinnou vegetáciou a ponechať sukcesii
- posilniť ekologickú osvetu medzi obyvateľmi a najmä deťmi, s aktívnym zapojením obyvateľov na ochrane a zveľaďovaní životného prostredia
- dobudovať systém dažďových rigolov v zastavanom území obce, so vsakovaním dažďovej vody
- v obytnom území nepovoľovať prevádzky, ktoré sú zdrojom hluku, vibrácií, prašnosti a znečistenia ovzdušia
- pred výstavbou obytných budov v území so stredným radónovým rizikom zabezpečiť meranie objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu a na základe výsledkov merania realizovať stavebné opatrenia proti prenikaniu radónu z geologického podlažia, ako aj rešpektovať legislatívu v oblasti radiačnej ochrany - zákon č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 87/2018 Z.z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhlášku č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia

Opatrenia na zachovanie, udržiavanie a tvorbu sídelnej vegetácie a prírodných prvkov, s ohľadom na odvrátenie nepriaznivých dôsledkov zmeny klímy

- dobudovať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do kontaktného územia a do priľahlej krajiny
- preferovať organické kompozičné princípy pri rozmiestňovaní líniovej zelene

- pri výsadbe prispôbiť výber drevín meniacim sa klimatickým podmienkam
- zvyšovať podiel prvkov zelene a prírodných prvkov v zastavanom území obce
- zachovať a revitalizovať plochy verejnej zelene v centre obce
- zeleň v zastavanom území (verejná zeleň, špeciálna zeleň, záhrady) dimenzovať v rozsahu 75 m² na obyvateľa
- v prípade zásahu do plôch zelene (stromy a kríky, trvalé trávne porasty) uložiť povinnosť nahradiť ich v adekvátnom rozsahu a kvalite
- upraviť zelené pásy a predzáhradky pozdĺž ciest v zastavanom území obce
- postupne nahradiť alergénne dreviny, ako aj kompozične a krajinársky nevhodné dreviny vhodnejšími druhmi v zastavanom území obce
- vysadiť aspoň jednostrannú líniovú (alejovú/uličnú) zeleň na hlavných obslužných cestách v navrhovaných obytných uliciach
- využívať vegetáciu, svetlé a odrazové povrchy na budovách a v dopravnej infraštruktúre
- vysádzať vetrolamy, živé ploty v sídle a na jeho okrajoch
- zvyšovať podiel vegetácie a prírodných plôch pre zadržiavanie (retenciu) a infiltráciu dažďových vôd v sídle, osobitne v zastavanom centre obce a v rámci navrhovaných rozvojových plôch
- preferovať opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody a zabezpečiť minimalizáciu strát vody v rozvodných sieťach
- preferovať opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody a zabezpečiť minimalizáciu strát vody v rozvodných sieťach

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

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne výhradné ložiská, dobývacie priestory, ložiská nevyhradených nerastov ani prieskumné územia.

2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

V riešenom území si zvýšenú ochranu vyžadujú tieto plochy:

- plochy navrhované pre biocentrá a biokoridory

2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch

Charakteristika pôdných pomerov

Poľnohospodárska pôda má rozhodujúci podiel na celkovej výmere riešeného územia (až 89,3%). Predpokladajú sa len zábery poľnohospodárskej pôdy.

Z hľadiska pôdných typov sú v riešenom území vyvinuté dva typy pôd. Na pahorkatine sa vyvinuli hnedozeme, na nive Žitavy sú čiernice (lužné pôdy) a fluvizeme (nivné pôdy). Čiernice a fluvizeme vznikali v podmienkach trvalého zvýšenia vlahy v profile. Matičným substrátom hnedozemí je spraš. Komplexnú informáciu o pôdných typoch, pôdných druhoch, pôdotvornom substráte a sklonitosti reliéfu poskytujú bonitované pôdnoekologické jednotky (BPEJ). V riešenom území sa podľa hlavných pôdných jednotiek vyskytujú (s uvedením kódu hlavnej pôdnej jednotky v rámci BPEJ):

- 14 – fluvizeme (typ), stredne ťažké až ľahké, plytké
- 19 – čiernice typické, prevažne karbonátové stredne ťažké až ľahké, s priaznivým vodným režimom
- 20 – čiernice typické, prevažne karbonátové, ťažké
- 24 – čiernice typické až čiernice pelické, veľmi ťažké
- 39 – černoze typické a černoze hnedozemné na sprašiach, stredne ťažké
- 44 – hnedozeme typické, na sprašiach, stredne ťažké
- 47 – regozeme a hnedozeme erodované na sprašiach. Ornica je u hnedozeme vytvorená zo zvyšku B horizontu, u regozemí je ornica vytvorená zo spraše po úplnom zmytí profilu hnedozeme. V komplexe prevládajú regozeme. Stredne ťažké
- 51 – hnedozeme pseudoglejové, miestami pseudogleje s hrubším humusovým horizontom, na sprašových a polygénnych hlinách, ťažké
- 54 – hnedozeme erodované a regozeme na rôznych substrátoch na výrazných svahoch: 12-25° , prevládajú hnedozeme erodované, stredne ťažké až ťažké

Najkvalitnejšiu pôdu podľa Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z. predstavuje pôda s kódmi BPEJ: 0019012, 0020003, 0044002, 0119002, 0120003, 0126002, 0139002, 0144002, 0144202 v k.ú. Vajka nad Žitavou a 0019002, 0023003, 0039002, 0119002, 0139002, 0144002, 0144202 v k.ú. Martinová. Táto poľnohospodárska pôda je zaradená podľa BPEJ do 1., 2., 3. skupiny kvality z celkovo 9 skupín kvality podľa zákona č. 220/2004 Z.z.

Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Rozsah navrhovaných plôch pre výstavbu a s tým súvisiacich záberov poľnohospodárskej pôdy odôvodňujeme aktuálnym demografickým vývojom, charakteristickým značnými migračnými prírastkami, výhodnou polohou obce a dobrou dopravnou dostupnosťou.

Návrhom nových rozvojových plôch nedôjde k nadmernému rozdrobeniu poľnohospodárskej pôdy. V značnej miere sa navrhuje vyplnenie prieluk a využitie priestorových rezerv v zastavanom území obce. Na zastavané územie pripadá 22,7% výmery predpokladaných celkových záberov poľnohospodárskej pôdy.

Z dôvodu rozdrobených vlastníckych vzťahov v záhradách sťažujúcich výstavbu potrebnej infraštruktúry, však bolo nevyhnutné navrhnuť aj kompaktné plochy mimo zastavaného územia obce. Preto sa výstavba v záhradách predpokladá prevažne až v II. etape a na zástavbu sa reálne využije maximálne 50% identifikovaných priestorových rezerv v záhradách.

Vzhľadom k rozloženiu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnych územiach (označenej v tabuľke podčiarknutím) nebolo možné vyhnúť sa záberom tejto pôdy, ktorá zastavané územie obklopuje takmer zo všetkých strán a len na zamokrenej nive Žitavy a na svahoch pahorkatiny vo väčšej vzdialenosti od zastavaného územia obce je kvalita pôdy nižšia.

Celková koncepcia je podriadená myšlienke prepojenia oboch miestnych častí, s vybudovaním nového centra. Rozvojové plochy č. 10 (pre nové centrum so sociálnou vybavenosťou) a č. 11 (pre verejnú zeleň centra) sú preto definované ako verejnoprospešné stavby. Rovnako je medzi verejnoprospešné stavby zaradené a rozšírenie športového areálu o rozvojovú plochu č. 1. Návrh rozvojových plôch č. 2, 3, 8, 9, 12 ďalej odôvodňujeme skutočnosťou, že sa úplne alebo sčasti nachádzajú mimo najkvalitnejšej pôdy v danom katastrálnom území. Návrh zástavby rozvojovej plochy č. 2 odôvodňujeme možnosťou využitia druhej strany existujúcej cesty s vybudovanou infraštruktúrou. Dôvodom zaradenia rozvojových plôch č. 4 a 5 je skutočnosť, že ide o aktuálny rozvojový zámer a pozemky tu už pre tento účel boli rozparcelované (v prípade rozvojovej plochy č. 5 len v jej západnej časti). Návrh rozvojovej plochy č. 7 odôvodňujeme vlastníctvom pozemkov – ide o pozemky vo vlastníctve obce Lúčnica nad Žitavou.

Podľa druhu pozemku ide zväčša o ornú pôdu, len v prípade prieluk a využitia voľných plôch v existujúcej zástavbe ide o záhrady, miestami aj o trvalé kultúry. Menšie časti plôch v zastavanom území vyčlenené pre novú výstavbu sú situované na nepoľnohospodárskej pôde, kde nedôjde k záberom poľnohospodárskej pôdy.

Skutočný záber poľnohospodárskej pôdy v navrhovaných rozvojových plochách pre bývanie bude oproti uvádzaným bilanciam nižší, a to asi o 50%. Predpokladá sa, že zábery poľnohospodárskej pôdy budú len na zastavané plochy objektov a pozemky pod cestami. Na zastavanú plochu 1 rodinného domu bude pripadať max. 200 m².

Rozvojové plochy sú rozdelené do dvoch etáp výstavby (I. etapa, II. etapa) podľa predpokladanej postupnosti výstavby a na základe vyššie uvedeného zdôvodnenia.

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov a v zmysle jeho vykonávacej vyhlášky č. 508/2004 Z. z. Tabuľka je spracovaná v súlade so vzorom tabuľky v prílohe č. 4 uvedenej vyhlášky.

Tab. Prehľad o štruktúre poľnohospodárskej pôdy v lokalitách s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely

| Číslo Lok. | K.ú. | Funkčné využitie | Výmera lokality v ha | Predpokladaná výmera PP | | | Uživ. PP | Vybud. hydrom zariad. | Čas. etapa realiz | Iná inform. | |
|------------|-----------------------|------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------|----------|-----------------------|-------------------|-------------|--------------|
| | | | | spolu v ha | Z toho Skupina BPEJ | výmera ha | | | | | z toho v ZÚO |
| 1 | Vajka n/Ž. | šport | 0,2959 | 0,2959 | 0024004/5 | | obec | - | II. | VPS | |
| 2 | Vajka n/Ž. | bývanie | 0,7606 | 0,7606 | 0114062/6 | | FO | - | II. | | |
| 3 | Vajka n/Ž. | bývanie | 2,3380 | 2,3380 | 0114062/6 | | FO | - | I. | | |
| 4 | Vajka n/Ž. | obč. vybav. | 0,3883 | 0,3883 | 0119002/1 | | FO | - | I. | | |
| 5 | Vajka n/Ž. | bývanie | 2,4130 | 2,4130 | 0119002/1 0114062/6 | | FO | - | I. | | |
| 6 | Martinová | bývanie | 0,9891 | 0,9891 | 0139002/2 | | FO | | I.,II. | | |
| 7 | Martinová | bývanie | 1,3980 | 1,3980 | 0139002/2 | | obec | - | I. | | |
| 8 | Vajka n/Ž. | bývanie | 1,9120 | 1,9120 | 0119002/1 0114062/6 0139002/2 | | FO | - | I. | | |
| 9 | Vajka n/Ž. | bývanie BD | 1,6420 | 1,6420 | 0119002/1 0114062/6 0139002/2 | | FO | - | II. | | |
| 10 | Vajka n/Ž., Martinová | obč. vybav. | 1,2510 | 1,2510 | 0139002/2 | | FO | - | II. | VPS | |
| 11 | Vajka n/Ž., Martinová | verejná zeleň | 0,5075 | 0,5075 | 0139002/2 0119002/1 | | FO | - | II. | VPS | |
| 12 | Vajka n/Ž. | bývanie | 2,4940 | 2,4940 | 0114062/6 0139002/2 | | FO | - | II. | | |
| 13 | Martinová | bývanie | 5,6070 | 5,6070 | 0139002/2 | | FO, PO | - | II. | | |
| 14 | Martinová | bývanie | 5,3810 | 5,3810 | 0139002/2 | | FO, PO | - | II. | | |
| P1 | Vajka | bývanie | 0,2917 | 0,2917 | 0147202/6 | | 0,2917 | FO | - | I. | ZÚO |

| Číslo Lok. | K.ú. | Funkčné využitie | Výmera lokality v ha | Predpokladaná výmera PP | | | Uživ. PP | Vybud. hydrom zariad. | Čas. etapa realiz | Iná inform. | |
|--------------|------------|------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------|---------------|-----------------------|-------------------|-------------|--------------|
| | | | | spolu v ha | Z toho Skupina BPEJ | výme- ra ha | | | | | z toho v ZÚO |
| | n/Ž. | | | | <u>0144202/3</u> | | | | | | |
| P2 | Vajka n/Ž. | bývanie | 0,2718 | 0,2718 | <u>0144002/3</u> | | 0,2718 | FO | - | I. | ZÚO |
| P3 | Vajka n/Ž. | bývanie | 0,1552 | 0,1552 | <u>0019012/1</u> | | 0,1552 | FO | - | I. | ZÚO |
| P4 | Vajka n/Ž. | bývanie | 2,5490 | 2,5490 | 0024004/5 | | 2,5490 | FO | - | II. | ZÚO |
| P5 | Vajka n/Ž. | bývanie | 1,6662 | 1,6662 | 0024004/5 <u>0019012/1</u> | | 1,6662 | FO | - | II. | ZÚO |
| P6 | Vajka n/Ž. | bývanie | 2,5991 | 2,5991 | <u>0119002/1</u> | | 2,5991 | FO | - | I. | ZÚO |
| P7 | Martínová | bývanie | 0,2561 | 0,2561 | 0119002/1 0024004/5 | | 0,2561 | FO | - | II. | ZÚO |
| P8 | Martínová | bývanie | 0,1807 | 0,1807 | <u>0144002/3</u> | | 0,1807 | FO | - | I.. | ZÚO |
| Spolu | | | | 35,3472 | | | 7,9698 | | | | |

Vysvetlivky: ZÚO = zastavané územie obce, VPS = verejnoprospešná stavba

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

Environmentálne dôsledky navrhovaného riešenia

Navrhované riešenie neprináša žiadne zámery, ktoré by zhoršovali životné prostredie, či poškodzovali prírodu a krajinu. Pre zlepšenie kvality životného prostredia, ako aj elimináciu a prevenciu environmentálnych problémov, definujeme v záväznej časti tejto územnoplánovacej dokumentácie súbor opatrení, ktoré vytvoria predpoklady pre udržateľný rozvoj územia.

V oblasti technickej infraštruktúry bude mať navrhované rozšírenie vodovodu a splaškovej kanalizácie do nových rozvojových plôch pozitívny vplyv na hygienické podmienky a komfort obyvateľov. Vďaka plynofikácii navrhovaných rozvojových plôch sa zabezpečí eliminácia znečistenia ovzdušia v zastavanom území.

V oblasti dopravy bude mať najmä návrh vybudovania cyklistických trás ako dopravne segregovaných chodníkov, ako aj chodníkov pre chodcov pozitívne vplyvy na obyvateľstvo, najmä z hľadiska bezpečnosti najzraniteľnejších účastníkov cestnej premávky. Cyklistickou trasou sa zabezpečí spojenie s mestom Vrábľa, čím sa umožní dochádzka za prácou, občianskou vybavenosťou.

Nárast počtu obyvateľov obce a prítomného obyvateľstva a z toho vyplývajúci potenciálny tlak na životné prostredie bude eliminovaný uplatnením zásad a záväzných regulatívov. Stanovené sú podrobné regulatívy pre jednotlivé priestorovo-funkčné celky.

Z hľadiska vplyvov na krajinu je v navrhovanom riešení posilnené zastúpenie harmonicky pôsobiacich krajinných prvkov. Líniová zeleň sa využíva na zabezpečenie hygienických a pôdochranných funkcií a ako kompozičný prvok, osobitne v prípade výrobných území. Za účelom zachovania zelene a nespevnených plôch v rámci zastavaného územia sa formou záväzného regulatívu určuje maximálny podiel zastavaných plôch a minimálny podiel zelene. Ďalšie pozitívne environmentálne dôsledky navrhovaného riešenia vyplývajú z priemetu konkrétnych opatrení krajinnoeologického plánu a návrhu prvkov ÚSES, ako aj opatrení na zabezpečenie ich funkčnosti.

Pozitívny vplyv na vodné pomery budú mať krajinnoeologické opatrenia na zvýšenie retenčnej schopnosti krajiny. Viaceré z týchto opatrení predstavujú súčasne odporúčané opatrenia Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy. Ide hlavne o opatrenia ako zvyšovanie podielu vegetácie v sídle (vrátane líniovej zelene), ochrana a doplnenie funkčných brehových porastov a sprievodnej vegetácie tokov, opatrenia na zvýšenie retenčnej a inundačnej schopnosti krajiny – založenie vsakovacích vegetačných pásov, vodozádržné opatrenia, budovanie zelenej infraštruktúry

(biokoridorov), agrotechnické opatrenia, renaturalizácia mokradí, návrh výsadby líniovej zelene pozdĺž ciest a na rozčlenenie veľkých honov poľnohospodárskej pôdy. Ďalšie opatrenia v zmysle uvedenej stratégie sú navrhované v sídelnom prostredí, v rámci opatrení na zachovanie, udržiavanie a tvorbu sídelnej vegetácie a prírodných prvkov, s ohľadom na odvrátenie nepriaznivých dôsledkov zmeny klímy. Ide o výber relevantných adaptačných opatrení stratégie, z kategórií opatrení voči častejším a intenzívnejším vlnám horúčav, opatrení voči častejšiemu výskytu silných vetrov a víchríc, opatrení voči častejšiemu výskytu sucha, opatrení voči častejšiemu výskytu zrážok.

Ekonomické a sociálne dôsledky navrhovaného riešenia

Navrhované riešenie počíta s dostatočnými kapacitami rozvojových plôch aj v prípade výraznejšieho nárastu počtu obyvateľov a tak obci umožní flexibilne reagovať na rôznu dynamiku demografického vývoja a migrácie.

V prípade naplnenia predpokladov mierneho prírastku obyvateľov obce dôjde k postupnému zlepšeniu sociálnej a demografickej štruktúry obyvateľstva – zvýšeniu podielu obyvateľov vekovej skupiny do 40 rokov. Zvýšenie počtu obyvateľov tiež rozšíri trhový potenciál pre etablovanie nových prevádzok služieb a obchodu. Tieto zmeny budú mať výrazne pozitívny dopad na celkovú vitalitu obce.

Rozvojom obce sa vytvoria predpoklady pre optimalizáciu a racionalizáciu využitia infraštruktúry, ekonomického potenciálu obce.

Návrh revitalizácie a doplnenia plôch verejnej zelene a oddychových priestranstiev bude mať pozitívne sociálne dopady. Kultivované a príjemné prostredie by malo motivovať obyvateľov k zodpovednejšiemu prístupu k verejným priestranstvám a podporiť súdržnosť miestnej komunity.

Územno-technické dôsledky navrhovaného riešenia

Navrhovaná výstavba v nových rozvojových plochách si vyžiada nároky na vybudovanie, resp. rozšírenie príslušnej technickej infraštruktúry – vodovodu pre zásobovanie pitnou vodou, splaškovej kanalizácie, strednotlakových rozvodov plynu, elektrických rozvodov a transformačných staníc, telekomunikačných rozvodov. V oblasti dopravnej infraštruktúry je nevyhnutné rozšíriť a rekonštruovať miestne cesty, dobudovať chodníky pre chodcov a cyklistické trasy. Pre zabezpečenie dopravného prístupu do nových rozvojových plôch je potrebné v predstihu vybudovať miestne obslužné cesty a upokojené cesty.

Pri projektovaní stavieb je nutné zohľadňovať všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v zmysle § 56 – 58 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.

3. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU – ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Závazná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch
- zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia
- zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt
- zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability
- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- zoznam verejnoprospešných stavieb a vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny
- určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny
- schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Z grafickej časti je súčasťou záväznej časti Regulačný výkres, t.j. výkres č. 6.

Závazná časť riešenia je vyznačená aj v komplexnom výkrese (výkres č. 3). Detailné funkčné využitie územia podľa komplexného výkresu je súčasťou smernej časti. Záväzné regulatívy funkčného využitia sú viazané na priestorovo-funkčné celky vyznačené v regulačnom výkrese.

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch

Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania

Z hľadiska priestorového usporiadania sú záväzné nasledovné zásady:

- lokalizáciou novej zástavby rozvinúť priestorové pôsobenie hlavnej kompozičnej osi
- prirodzene nadviazať na existujúcu kompozično-organizačnú osnovu obce a novú uličnú sieť vhodne zokruhovať s existujúcou uličnou sieťou
- v dlhodobom časovom horizonte umožniť urbanistické zrastanie oboch miestnych častí
- uskutočniť komplexnú revitalizáciu a dobudovanie ťažiskového priestoru centrálnej zóny obce, vrátane úpravy a dotvorenia verejných priestranstiev, doplnenia verejnej zelene a oddychových plôch
- rešpektovať ako nezastavateľné plochy existujúce a navrhované plochy verejnej zelene
- vytvoriť kontinuálny uličný priestor zástavbou na voľných prielukách
- rešpektovať vidiecky charakter zástavby, najmä jej výškovú hladinu a urbanistickú mierku jednotlivých objektov
- pri zástavbe prieluk a rozvojových plôch dodržať založenú uličnú a stavebnú čiaru, zladať architektonické riešenie stavieb (tvar striech, podlažnosť a pod.) s okolitými stavbami
- rozširovanie obytného územia realizovať postupne tak, aby nevznikali samostatné enklávy mimo zastavaného územia
- samostatne stojace rodinné domy s jednou bytovou jednotkou sa majú umiestňovať na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 500 m²
- nové konštrukcie oplotení pozemkov z uličnej strany v obytnom, zmiešanom a rekreačnom území vyššie ako 1,5 m môžu byť len priehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene
- dodržiavať regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pre jednotlivé funkčné územia a priestorovo-funkčné celky
- rešpektovať limity prírodného charakteru (geomorfologické pomery, vodné toky, krajinná zeleň) a územnotechnické limity (línie nadradeného dopravného a technického vybavenia)

- rozšíriť zastavané územie podľa navrhovanej hranice zastavaného územia, vyznačenej v grafickej časti a definovanej v kap. 3.7 záväznej časti
- rezervovať koridory pre líniové stavby ciest a technickej infraštruktúry podľa zásad uvedených v kap. 3.3 a 3.4 záväznej časti

Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využívania

Z hľadiska funkčného využívania sú záväzné nasledovné zásady:

- rozvíjať jednotlivé funkcie vo vhodnom vzájomnom pomere
- nové plochy pre bývanie rovnomerne rozložiť do viacerých lokalít v zastavanom území obce a po jeho okrajoch
- umožniť intenzifikáciu zadných častí rozsiahlejších záhrad vo vyznačených polohách
- dôsledne priestorovo oddeľovať obytné funkcie a výrobné funkcie
- výrobné aktivity realizovať, resp. rozširovať v rámci existujúcich výrobných areálov
- revitalizovať a intenzifikovať existujúce výrobné areály
- nepovoľovať v obci prevádzky priemyselnej výroby a logistiky mimo existujúcich areálov
- koncentrovať zariadenia občianskeho vybavenia celoobecného významu do centrálnej zóny obce
- pri výstavbe obytných budov rešpektovať všetky ochranné pásma sietí a zariadení technickej a dopravnej infraštruktúry
- v rámci väčších navrhovaných obytných súborov vybudovať plochy verejnej zelene s parkovou úpravou a pre oddychové aktivity obyvateľov, prípadne aj s detskými ihriskami

Regulatívy priestorového usporiadania

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na priestorovo-funkčné celky, vymedzené v regulačnom výkrese. Týkajú sa plôch s predpokladom lokalizácie zástavby (navrhované rozvojové plochy), ako aj plôch existujúcej zástavby. Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

Maximálna výška zástavby (regulatív výšky zástavby)

Regulatív maximálnej výšky zástavby je vyjadrený maximálnym počtom nadzemných podlaží (NP), resp. v metroch tam, kde sa nedá určiť podlažiami (v prípade výrobných území). Do počtu nadzemných podlaží sa nezapočítava podkrovie a ustupujúce podlažie. Objekty, ktoré v čase schválenia tohto územného plánu a jeho regulatívov, vykazujú vyššiu podlažnosť ako je určené pre príslušný priestorovo-funkčný celok, si túto podlažnosť môžu

zachovať aj pri prestavbe a rekonštrukcii, avšak nemôžu túto podlažnosť zvyšovať. Regulatív maximálnej výšky zástavby sa nevzťahuje na technické vybavenie (stožiare technických zariadení a pod.) umiestňované mimo zastavaného územia. Podrobné definície vybraných uvádzaných pojmov sú v kap. 4.2. Maximálna výška zástavby je stanovená pre priestorovo-funkčné celky nasledovne:

- 1 nadzemné podlažie – v rekreačnom území R1, R2, R3, v obytnom území B1, v zmiešanom území Z1
- 3 nadzemné podlažia – v obytnom území B2, v zmiešanom území Z2
- 12 m – vo výrobnom území V2
- 16 m – vo výrobnom území V1

Maximálny podiel zastavaných plôch (regulatív zastavanosti)

Maximálny podiel zastavaných plôch je určený maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku alebo k skupine súvisiacich pozemkov x 100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy. Záväzný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby. Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený. Podrobné definície vybraných uvádzaných pojmov sú v kap. 4.2. Maximálny podiel zastavaných plôch je stanovený pre priestorovo-funkčné celky nasledovne:

- maximálne 35% – v zmiešanom území Z1, Z2
- maximálne 30% – v obytnom území B1, B2, vo výrobnom území V1, V2, v rekreačnom území R1, R2
- maximálne 10% – v rekreačnom území R3

Minimálny podiel zelene (regulatív vegetačných plôch)

Minimálny podiel zelene je určený ako minimálne percento zelene (pomer započítateľných plôch zelene, resp. vegetačných plôch k ploche pozemku alebo k skupine súvisiacich pozemkov x 100). Za započítateľné plochy sa považuje zeleň, resp. vegetačné plochy na rastlom teréne, nad podzemnými konštrukciami. Do plôch zelene sa nezapočítavajú zelené strechy a terasy objektov so zeleňou. Minimálny podiel zelene je stanovený pre priestorovo-funkčné celky nasledovne:

- minimálne 20% – vo výrobnom území V1
- minimálne 25% – v zmiešanom území Z1, Z2, vo výrobnom území V2
- minimálne 40% – v obytnom území B1, B2
- minimálne 60% – v rekreačnom území R1, R2
- minimálne 75% – v rekreačnom území R3

Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa vyhláškou 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. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

Regulatívy funkčného využitia územia

Územný plán obce v zmysle vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (§ 12, ods. 4, písm. f) stanovuje nasledovný súbor regulatívov funkčného využívania územia:

- priradenie k prevládajúcemu funkčnému územiu (obytné / zmiešané / výrobné / rekreačné územie / územie bez zástavby).
- prípustné funkčné využívanie – vymedzenie prevládajúceho funkčného využívania. Prípustné funkčné využívanie musí predstavovať minimálne 60% funkčných plôch príslušného priestorovo-funkčného celku.
- obmedzujúce funkčné využívanie – je prípustné len za stanovených podmienok, resp. obmedzení. Obmedzujúce funkčné využívanie môže predstavovať maximálne 40% funkčných plôch príslušného priestorovo-funkčného celku.
- zakazujúce funkčné využívanie – pomenúva neprípustné funkcie s predpokladom nevhodného pôsobenia na okolité prostredie

Regulatívy sa vzťahujú na priestorovo-funkčné celky, vymedzené v regulačnom výkrese. Priestorovo-funkčné celky pokrývajú bezo zvyšku celé územie obce a predstavujú ich urbanistické celky (obytné, výrobné, rekreačné a zmiešané územia) a prírodné celky (územia bez zástavby). Regulatívy funkčného využitia sú definované v podobe regulačných listov priestorovo-funkčných celkov.

Regulačné listy priestorovo-funkčných celkov

Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B1 (bývanie v rodinných domoch)

Charakteristika a vymedzenie:

- V priestorovo-funkčnom celku B1 sa počíta so zachovaním, ako aj s novou výstavbou rodinných domov. Priestorovo-funkčný celok B1, resp. jeho jednotlivé časti, sú vymedzené v regulačnom výkrese v zastavanom území obce a v rozsahu navrhovaných rozvojových plôch.

Prevládajúce funkčné územie:

- obytné územie

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v rodinných domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorovo-funkčného celku
- základné občianske vybavenie typu maloobchod, služby pre obyvateľstvo, sociálne služby (vrátane zdravotníckych a vzdelávacích zariadení), verejné stravovanie, prechodné ubytovanie, administratíva, kultúrne zariadenia – len miestneho významu
- nepoľnohospodárska výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – len existujúce prevádzky
- ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu pre potreby príslušného obytného územia

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby) – okrem drobného chovu
- priemyselná výroba
- skladovanie a logistika
- občianske vybavenie vyššieho významu s negatívnymi vplyvmi na kvalitu prostredia a/alebo s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B2 (bývanie v bytových domoch)

Charakteristika a vymedzenie:

- Priestorovo-funkčný celok B2 predstavuje existujúcu a navrhovanú zástavbu bytových domov. Priestorovo-funkčný celok B2 je vymedzený v regulačnom výkrese.

Prevládajúce funkčné územie:

- obytné územie

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v bytových domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorovo-funkčného celku
- základné občianske vybavenie – len miestneho významu
- ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu pre potreby príslušného obytného územia

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie v rodinných domoch
- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

Regulácia funkčného využitia pre zmiešané územie Z1 (centrálna zóna obce I.)

Charakteristika a vymedzenie:

- Centrálna zóna obce I. má charakter polyfunkčného územia bývania a občianskeho vybavenia, s predpokladom zvyšovania zastúpenia drobných prevádzok občianskeho vybavenia. Počíta sa tu so zachovaním plôch verejnej a vyhradenej zelene parku, ako aj existujúcej zástavby a jej historického charakteru, s možnosťou intenzifikácie zástavby. Priestorovo-funkčný celok Z1 je vymedzený v regulačnom výkrese.

Prevládajúce funkčné územie:

- zmiešané územie

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v rodinných domoch
- základné občianske vybavenie typu maloobchod, služby pre obyvateľstvo, sociálne služby (vrátane zdravotníckych a vzdelávacích zariadení), verejné stravovanie, prechodné ubytovanie, administratíva, kultúrne zariadenia

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorovo-funkčného celku
- ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu
- zberný dvor
- verejná a vyhradená zeleň

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie v bytových domoch
- výroba akéhokoľvek druhu (okrem existujúcej prevádzky na dožitie)
- skladovanie a logistika
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

Regulácia funkčného využitia pre zmiešané územie Z2 (centrálna zóna obce II.)

Charakteristika a vymedzenie:

- Centrálna zóna obce II. - nové centrum bude slúžiť na umiestnenie nových zariadení občianskeho vybavenia celoobecného významu, na rozhraní k.ú. Vajka nad Žitavou a k.ú. Martinová. Priestorovo-funkčný celok Z2 je vymedzený v regulačnom výkrese.

Prevládajúce funkčné územie:

- zmiešané územie

Prípustné funkčné využívanie:

- základné občianske vybavenie typu maloobchod, služby pre obyvateľstvo, sociálne služby (vrátane zdravotníckych a vzdelávacích zariadení), verejné stravovanie, prechodné ubytovanie, administratíva, kultúrne zariadenia

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorovo-funkčného celku
- ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu
- verejná a vyhradená zeleň

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- všetky ostatné druhy funkčného využívania

Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie R1 (šport)

Charakteristika a vymedzenie:

- V priestorovo-funkčnom celku R1 sa počíta so zachovaním a dobudovaním existujúcich športových areálov. Priestorovo-funkčný celok R1 je vymedzený v regulačnom výkrese.

Prevládajúce funkčné územie:

- rekreačné územie

Prípustné funkčné využívanie:

- šport - športové ihriská a zariadenia pre šport

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorovo-funkčného celku
- občianske vybavenie – len zariadenia súvisiace s prípustným funkčným využívaním
- verejná a vyhradená zeleň – na podporu oddychových a rekreačných funkcií

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie
- individuálna chatová rekreácia
- výroba akéhokoľvek druhu
- skladovanie a logistika

Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie R2 (rekreácia v krajine)

Charakteristika a vymedzenie:

- Priestorovo-funkčný celok R2 je určený na extenzívne rekreačné aktivity v krajine, s prevahou prírodných prvkov a s minimálnym podielom zastavaných a spevnených plôch. Tvorí ho južná časť športového areálu v m.č. Vajka n/Ž. a areály studničky, kalvárie, strelnice, agroturistiky. Priestorovo-funkčný celok R2, resp. jeho jednotlivé časti, sú vymedzené v regulačnom výkrese.

Prevládajúce funkčné územie:

- rekreačné územie

Prípustné funkčné využívanie:

- šport a rekreácia – športové ihriská, oddychovo-rekreačné plochy a zariadenia pre rekreáciu, cestovný ruch a šport
- verejná a vyhradená zeleň – na podporu oddychových a rekreačných funkcií

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorovo-funkčného celku
- občianske vybavenie – len zariadenia súvisiace s prípustným funkčným využívaním

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- všetky ostatné druhy funkčného využívania

Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie R3 (vinice a rekreácia)

Charakteristika a vymedzenie:

- Priestorovo-funkčný celok R3 predstavuje vinice a záhradky, ktoré budú naďalej využívané extenzívnou formou, s predpokladom ich čiastočného využitia aj pre rekreáciu, resp. pre agroturistiku. Počíta sa so zachovaním chatiek a vinohradníckych stavieb (domčekov a pivníc) v pôvodnej podobe, pri zamedzení ich transformácie na rodinné domy. Priestorovo-funkčný celok R3 je vymedzený v regulačnom výkrese.

Prevládajúce funkčné územie:

- rekreačné územie

Prípustné funkčné využívanie:

- poľnohospodárska pôda (orná pôda, trvalé kultúry, záhrady, trvalé trávne porasty)
- rekreácia individuálna – v chatkách a vinohradníckych stavbách so zastavanou plochou do 80 m²

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorovo-funkčného celku
- verejná a vyhradená zeleň – na podporu produkčných, oddychových a rekreačných funkcií
- orná pôda – len malobloková

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie
- iné formy rekreácie (vrátane prechodného ubytovania)
- výroba akéhokoľvek druhu (okrem spracovania lokálnej poľnohospodárskej produkcie)
- skladovanie a logistika

Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V1

Charakteristika a vymedzenie:

- V priestorovo-funkčnom celku V1 sa počíta s výrobnou funkciou poľnohospodárskej výroby v rámci hospodárskych dvorov, situovaných v zastavanom území obce, s možnosťou intenzifikácie v medziach stanovených limitov a využitia aj pre nepoľnohospodársku výrobu. Priestorovo-funkčný celok V1, resp. jeho jednotlivé časti, sú vymedzené v regulačnom výkrese.

Prevládajúce funkčné územie:

- výrobné územie

Prípustné funkčné využívanie:

- nepoľnohospodárska výroba, výrobné služby – bez negatívnych vplyvov na životné prostredie
- poľnohospodárska výroba, vrátane živočíšnej výroby

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorovo-funkčného celku
- skladovanie a logistika – miestneho významu
- komerčná administratíva – súvisiaca s prípustným funkčným využívaním
- zberný dvor, fotovoltaičné zariadenia
- vyhradená zeleň (ochranná a areálová)

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie
- skladovanie a logistika nadmiestneho významu
- priemyselná výroba a poľnohospodárska výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie

Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V2

Charakteristika a vymedzenie:

- Priestorovo-funkčný celok V2 je určený pre výrobné služby. Predstavuje ho areál na severnom okraji m.č. Martinová a plocha pre autoservis v k.ú. Vajka n/Ž. Priestorovo-funkčný celok V2 je vymedzený v regulačnom výkrese.

Prevládajúce funkčné územie:

- výrobné územie

Prípustné funkčné využívanie:

- výrobné služby (vrátane opravárenských, servisných, komunálnych prevádzok)

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu daného priestorovo-funkčného celku
- skladovanie a logistika – miestneho významu
- občianske vybavenie – miestneho významu
- vyhradená zeleň (ochranná a areálová)

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- živočíšna výroba

- priemyselná výroba
- skladovanie a logistika nadmiestneho významu
- bývanie
- šport a rekreácia

Regulatívy funkčného využitia územia pre územie bez zástavby K1 (prírodné plochy)

Charakteristika a vymedzenie:

- Priestorovo-funkčný celok K1 tvoria prírodné plochy lesných porastov, ako aj nadregionálneho biokoridoru Žitava (vymedzené povodňovými hrádzami). Plní dôležité funkcie v rámci územného systému ekologickej stability. Socioekonomické aktivity sú prípustné len v minimálnom rozsahu. Priestorovo-funkčný celok K1 je vymedzený v regulačnom výkrese.

Prevládajúce funkčné územie:

- územie bez zástavby

Prípustné funkčné využívanie:

- lesné porasty, nelesná drevinová vegetácia
- trvalé trávne porasty
- vodné plochy a vodné toky

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len nevyhnutné vybavenie
- zariadenia a stavby pre účely lesného hospodárstva

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- orná pôda
- všetky ostatné druhy funkčného využívania

Regulatívy funkčného využitia územia pre územie bez zástavby K2 (sídlná zeleň)

Charakteristika a vymedzenie:

- Priestorovo-funkčný celok K2 tvorí sídlná zeleň – verejná zeleň mimo centrálnej zóny obce, ako aj špeciálna zeleň cintorínov. Priestorovo-funkčný celok K2, resp. jeho jednotlivé časti, sú vymedzené v regulačnom výkrese.

Prevládajúce funkčné územie:

- územie bez zástavby

Prípustné funkčné využívanie:

- špeciálna zeleň (cintorín), vrátane objektov pohrebných a súvisiacich služieb

- verejná zeleň

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné a komunálne vybavenie – len nevyhnutné vybavenie
- ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu
- nelesná drevinová vegetácia

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- všetky ostatné druhy funkčného využívania

Regulatívy funkčného využitia územia pre územie bez zástavby K3 (záhrady v zastavanom území obce)

Charakteristika a vymedzenie:

- Priestorovo-funkčný celok K3 tvorí zeleň záhrad v zastavanom území obce, ktoré majú byť ponechané bez zástavby. Priestorovo-funkčný celok R3, resp. jeho jednotlivé časti, sú vymedzené v regulačnom výkrese.

Prevládajúce funkčné územie:

- územie bez zástavby

Prípustné funkčné využívanie:

- zeleň záhrad

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len nevyhnutné vybavenie
- hospodárske stavby záhrad v nevyhnutnom rozsahu a so zastavanou plochou do 50 m²
- verejná zeleň, nelesná drevinová vegetácia

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- všetky ostatné druhy funkčného využívania

Regulácia funkčného využitia pre územie bez zástavby K4 (orná pôda)

Charakteristika a vymedzenie:

- Priestorovo-funkčný celok K4 je intenzívne poľnohospodársky využívaný prevažne ako orná pôda. Územie je vhodné na poľnohospodárske využitie, bez lokalizácie novej zástavby. Pre zvýšenie ekologickej stability sú potrebné ekostabilizačné opatrenia a dobudovanie prvkov ÚSES. Priestorovo-funkčný celok K4 je vymedzený v regulačnom výkrese (mimo zastavaného územia obce).

Prevládajúce funkčné územie:

- územie bez zástavby

Prípustné funkčné využívanie:

- poľnohospodárska pôda (orná pôda, trvalé kultúry, trvalé trávne porasty)
- nelesná drevinová vegetácia, lesné porasty, vodné plochy

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len nevyhnutné vybavenie
- zariadenia a stavby pre poľnohospodársku výrobu – poľné hnojiská, kompostoviská, skleníky, prístrešky, čerpacia stanica závlah a pod.
- doplnkové vybavenie cyklistických trás a peších turistických trás – prístrešky, odpočívadlá, rozhľadne atď.

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- všetky ostatné druhy funkčného využívania (okrem existujúcich stavieb)

3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

Stanovujú sa záväzné zásady pre umiestňovanie občianskej vybavenosti:

- zariadenia dennej potreby umiestňovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- nové prevádzky obchodu a služieb celoobecného významu pre obyvateľstvo situovať primárne v rámci vymedzenej centrálnej zóny obce
- usmerňovať rozvoj služieb (najmä v skupine výrobných služieb) v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia

- v existujúcom obytnom území a zmiešanom území nepovoľovať nové prevádzky občianskeho vybavenia (vrátane výrobných služieb) ani rozširovanie existujúcich prevádzok
- zriadiť v obci zariadenie sociálnych služieb pre seniorov
- kapacity vzdelávacích zariadení koordinovať s rozširovaním obytného územia
- dobudovať hlavný športový areál v miestnej časti Vajka nad Žitavou
- dobudovať a revitalizovať oddychové priestranstvá s verejnou zeleňou, detskými ihriskami a športovými prvkami
- uskutočniť rekonštrukciu a modernizáciu zariadení občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry

3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

Z hľadiska umiestnenia verejného dopravného vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať existujúce koridory nadradenej dopravnej infraštruktúry – cesty III. triedy, ich výhľadové šírkové usporiadanie, ako aj železnicu
- rekonštruovať železničnú trať Úľany nad Žitavou – Zlaté Moravce pre zvýšenie traťovej rýchlosti
- doplniť komunikačný systém obce o miestne a upokojené cesty pre dopravnú obsluhu navrhovaných rozvojových plôch
- podmieňujúcim predpokladom výstavby nových budov v navrhovaných rozvojových plochách je dopravné napojenie prostredníctvom v predstihu vybudovaných verejných spevnených ciest
- preferovať zokruhovanie miestnych ciest
- na slepých cestách s dĺžkou nad 80 m, ktoré nie je možné, resp. potrebné zokruhovať, vybudovať obratiská
- pre nové miestne a upokojené cesty rezervovať koridor s minimálnou šírkou 9 m (pre obojsmerné cesty), resp. 6 m (pre jednosmerné cesty a pre slepé cesty)
- dobudovať chodníky na celom prieľahu cesty III/1650 zastavaným územím, vrátane jeho navrhovaného rozšírenia
- vybudovať chodníky pozdĺž navrhovaných miestnych ciest

- dobudovať Požitavskú cyklotrasu smerom na Vráble, s odbočkami do Martinovej a do Vajky nad Žitavou, s pokračovaním popri areáli studničky a kalvárie smerom na obec Paňa
- zabezpečiť parkovacie plochy pre rodinné domy na pozemkoch rodinných domov – v garážach alebo na spevnených plochách pre min. 2 osobné vozidlá
- podmieniť vznik nových kapacít občianskej vybavenosti, športu, rekreácie budovaním parkovacích plôch s dostatočnou kapacitou na vlastnom pozemku
- zachovať, resp. zabezpečiť pešiu dostupnosť zastávok do vzdialenosti 500 m

3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia

Z hľadiska umiestnenia verejného technického vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- podmieňujúcim predpokladom výstavby nových budov v navrhovaných rozvojových plochách je v predstihu vybudované technické vybavenie
- rešpektovať existujúce potrubia a zariadenia verejného vodovodu
- zabezpečiť zásobovanie pitnou vodou z verejného vodovodu - v súlade s urbanistickou koncepciou rozšíriť vodovodnú sieť o nové rozvody
- nové vodovodné potrubia v maximálnej miere zokruhovať s existujúcimi potrubiami a umiestňovať ich do verejných priestranstiev
- trasy kanalizácií a zariadenia na nich umiestňovať do verejných priestranstiev
- rešpektovať existujúce hydromelioračné zariadenia – odvodňovacie kanály
- zachytávať dažďové vody v zastavanom území na pozemkoch príslušných budov
- rešpektovať koridory existujúcich vedení elektrickej energie ZVN, VVN, VN
- v zastavanom území realizovať rozvodné elektrické siete káblovými vedeniami v zemi
- transformačné stanice v zastavanom území budovať s vnútorným vyhotovením (kioskové alebo murované) s výkonom do 630 kVA
- rešpektovať koridory a zariadenia existujúcich plynovodov
- plynofikovanie nových rozvojových plôch uskutočňovať predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek plynovodov

- rešpektovať trasy telekomunikačných káblov a zariadenia telekomunikačnej infraštruktúry
- vysielacie telekomunikačné zariadenia (s výnimkou WiFi vysieláčov) neumiestňovať v obytnom území
- trasy nových a rekonštruovaných rozvodov miestnej telekomunikačnej siete realizovať zemným vedením
- rešpektovať oblasť ohrozenia JZ EMO (20 km od zdroja)

3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

Z hľadiska zachovania kultúrnohistorických hodnôt je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- zachovať a chrániť nehnuteľné národné kultúrne pamiatky v m.č. Vajka nad Žitavou - kaštieľ a park (č. ÚZPF 1456/1-2), božia muka - Panna Mária (č. ÚZPF 1457/1), kostol sv. Jána Nepomuckého (č. ÚZPF 1458/1), kríž s korpusom na podstavci - na cintoríne (č. ÚZPF 1459/1-3)
- pri obnove národnej kultúrnej pamiatky postupovať v zmysle § 32, resp. § 33 pamiatkového zákona; v bezprostrednom okolí nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky, v okruhu desiatich metrov, nemožno v zmysle § 27 ods. 2 pamiatkového zákona vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky
- zachovať a chrániť architektonické pamiatky historickými a kultúrnymi hodnotami - kaplnku Panny Márie Šaštínskej, sochu Nepoškvrneného počatia, sochu Panny Márie Sedembolestnej, sochu sv. Urbana, sochu sv. Jána Nepomuckého, božie muky, ľudové domy zo začiatku 20. storočia
- rešpektovať vidiecky charakter zástavby, najmä jej výškovú hladinu a urbanistickú mierku jednotlivých objektov, osobitne v najstaršej zástavbe v miestnych častiach Vajka nad Žitavou a Martinová a v blízkosti kostola a kaštieľa
- z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk musia byť v jednotlivých etapách spracovania a uplatňovania územného plánu obce splnené podmienky vyplývajúce zo zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (pamiatkový zákon) - osobitne ustanovenia § 35 ods. 7, § 36 ods. 3, § 39 ods. 1, § 40 ods. 2, 3, 10, 11. Ku všetkým rozhodnutiam, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené pamiatkovým zákonom, sa vyžaduje záväzné stanovisko krajského pamiatkového úradu

3.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability

Zásady vytvárania územného systému ekologickej stability (ÚSES)

V zmysle návrhu systému ekologickej stability je nutné rešpektovať / dobudovať navrhované prvky ÚSES:

- biokoridor nadregionálneho významu NRBk3 rieka Žitava
- ekologicky významné segmenty krajiny EVSK48 Rameno Žitavy, EVSK51 Slaná dolina, EVSK52 Starý sad Piesky (podľa RÚSES okresu Nitra)
- biocentrá, biokoridory a interakčné prvky miestneho významu

Zásady starostlivosti o životné prostredie a implementácie ekostabilizačných opatrení

Z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a vytvárania a udržiavania ekologickej stability je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- optimalizovať drevinovú skladbu a preferovať pôvodné dreviny, v súlade s potenciálnou prirodzenou vegetáciou v danom území
- zvýšiť druhovú diverzitu lesných porastov a nelesnej drevinovej vegetácie a zabrániť jej ďalšej monokulturalizácii
- vytvoriť nárazníkové pásy trvalých trávnych porastov na rozhraní biokoridorov, biocentier a ornej pôdy
- zabrániť šíreniu a zabezpečiť odstraňovanie nepôvodných druhov a invázných druhov rastlín ohrozujúcich biologickú diverzitu v súlade s platnou legislatívou
- zachovať rozsah existujúcich mokradí a zabrániť ich degradácii a zmene na ornú pôdu
- zachovať tradičné krajinárske štruktúry extenzívne obhospodarovaných viníc
- dobudovať prvky územného systému ekologickej stability (biokoridory, biocentrá)
- obmedziť socioekonomické činnosti v lokalitách tvoriacich prvky územného systému ekologickej stability

- udržiavať existujúcu a založiť novú líniovú zeleň s funkciou retencie vody v krajine v podobe vsakovacích vegetačných pásov
- optimalizovať agrotechnické postupy pri obrábaní ornej pôdy, zvýšiť podiel bezorbového obrábania pôdy, orba po vrstevnici
- rozčleniť veľké hony poľnohospodárskej pôdy výsadbou a revitalizáciou líniovej zelene – stromoradií a alejí
- vysadiť pásy alebo línie izolačnej zelene na rozhraní poľnohospodárskej pôdy a zastavaného územia, vrátane jeho navrhovaného rozšírenia o nové rozvojové plochy
- vysadiť pásy alebo línie izolačnej zelene v rámci výrobných území (hospodárskych dvorov), resp. po ich obvode, najmä v kontakte s obytným územím
- revitalizovať existujúcu líniovú zeleň a vysadiť novú líniovú zeleň (stromoradia a aleje) pozdĺž účelových a poľných ciest
- dobudovať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do kontaktného územia a do príľahlej krajiny
- pri výsadbe prispôbiť výber drevín meniacim sa klimatickým podmienkam
- zvyšovať podiel prvkov zelene a prírodných prvkov v zastavanom území obce
- zachovať a revitalizovať plochy verejnej zelene v centre obce
- zeleň v zastavanom území (verejná zeleň, špeciálna zeleň, záhrady) dimenzovať v rozsahu 75 m² na obyvateľa
- vysadiť aspoň jednostrannú líniovú (alejovú/uličnú) zeleň na hlavných obslužných cestách v navrhovaných obytných uliciach
- zvyšovať podiel vegetácie a prírodných plôch pre zadržiavanie (retenciu) a infiltráciu dažďových vôd v sídle, osobitne v zastavanom centre obce a v rámci navrhovaných rozvojových plôch
- pred výstavbou obytných budov v území so stredným radónovým rizikom zabezpečiť meranie objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu a na základe výsledkov merania realizovať stavebné opatrenia proti prenikaniu radónu z geologického podložia, ako aj rešpektovať platnú legislatívu v oblasti radiačnej ochrany

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce je vymedzené hranicou zastavaného územia obce stanovenou k 1. 1. 1990.

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje územný plán obce Lúčnica nad Žitavou zastavané územie obce tak, že bude zahŕňať:

- existujúce zastavané územie vymedzené súčasnou hranicou zastavaného územia obce
- skutočne zastavané územie obce (podľa navrhovanej hranice zastavaného územia obce)
- navrhované rozvojové plochy mimo zastavaného územia obce č. 2 – 14 (podľa navrhovanej hranice zastavaného územia obce)

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Ochranné pásma dopravy a dopravných zariadení

Z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného vybavenia územia je potrebné v riešenom území rešpektovať:

- cestné ochranné pásma cesty III. triedy 20 m mimo hraníc súvisle zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce v zmysle platnej legislatívy (v súčasnosti zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacía vyhláška č. 35/1984 Zb.)
- ochranné pásmo železnice (dráhy) definované v šírke 60 m od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 m od vonkajšej hranice obvodu dráhy (v zmysle zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov)

Ochranné pásma technického vybavenia

Z hľadiska ochrany trás (nadradeného) technického vybavenia územia je v zmysle príslušných právnych predpisov potrebné v riešenom území rešpektovať požiadavky na ochranné a bezpečnostné pásma existujúceho aj navrhovaného technického vybavenia:

- ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - 400 kV – 25 m
 - 110 kV – 15 m

- 22 kV – 10 m (pre vodiče bez izolácie)
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla – 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
- ochranné pásmo elektrickej stanice (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov):
 - vonkajšieho vyhotovenia s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
 - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- ochranné pásmo plynovodu (v zmysle § 79 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm – 4 m
 - pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa – 1 m
- bezpečnostné pásmo plynovodu (v zmysle § 80 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území –10 m
- ochranné pásmo potrubia produktovodu (v zmysle § 86 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené zvislými plochami vedenými vo vodorovnej vzdialenosti 300 m po oboch stranách od osi potrubia
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete (v zmysle zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov)
- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie (v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov) –

vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:

- pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m
- nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m

Ostatné ochranné pásma (ochranné pásma vodných tokov, lesa, cintorína)

V riešenom území je ďalej potrebné rešpektovať ochranné pásma:

- ochranné pásmo vodných tokov od brehovej čiary resp. vzdušnej päty hrádze obojstranne. Minimálna šírka ochranného pásma je stanovená na 4,0 m od brehovej čiary pre vodné toky so šírkou koryta medzi brehovými čiarami do 10 m; 6,0 m pri šírke koryta 10 – 50 m. V ochrannom pásme nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru vrátane pevného oplotenia a súvislú vzrastlú zeleň (okrem povolených správcom toku). Pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb a zariadení môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky - v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie 10 m od brehovej čiary, resp. vzdušnej a návodnej päty hrádze pri vodohospodársky významnom vodnom toku Žitava a pri drobných vodných tokoch 5 m od brehovej čiary (v zmysle § 49 zákona o vodách č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102)
- ochranné pásmo lesa – 50 m od hranice lesného pozemku (v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov)
- ochranné pásmo cintorínov – môže určiť obec vo VZN najviac 50 m od hranice pohrebiska (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov)

3.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

V zmysle § 108 stavebného zákona a nálezov Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z. územný plán obce vymedzuje verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia.

Verejný záujem na vyvlastnení pre tieto účely sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu

životného prostredia, ktoré vymedzil a schválil schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie (§108 ods. 3 stavebného zákona).

Územný plán obce Lúčnica nad Žitavou vymedzuje plochy, resp. koridory pre verejnoprospešné stavby v rozsahu zoznamu verejnoprospešných stavieb podľa kap. 3.10 záväznej časti. Lokalizácia verejnoprospešných stavieb vyplýva z označovaného javu, ktorému zodpovedá príslušné grafické zobrazenie vo výkresoch č. 3, 6.

Predpokladá sa, že k deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na všetkých plochách vymedzených ako rozvojové plochy. Nakoľko územný plán obce Lúčnica nad Žitavou nie je riešený s podrobnosťou územného plánu zóny, nie sú definované parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude dotýkať.

Územný plán obce Lúčnica nad Žitavou nevymedzuje plochy a objekty na asanácie. Ich vymedzenie je potrebné vykonať v prípade kolízie s navrhovanými verejnoprospešnými stavbami na základe podrobnejšej dokumentácie.

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Územný plán obce Lúčnica nad Žitavou určuje zoznam verejnoprospešných stavieb v nasledovnom rozsahu a s označeniami:

- 1 – rekonštrukcia a rozšírenie ciest III. triedy *
- 2 – rekonštrukcia železničnej trate pre zvýšenie traťovej rýchlosti, vrátane krížení
- 3 – výstavba miestnych a upokojených ciest *
- 4 – rekonštrukcia a rozšírenie miestnych a upokojených ciest *
- 5 – cyklistické trasy
- 6 – transformačné stanice, vrátane prírodných vedení
- 7 – dobudovanie / rozšírenie hlavného športového areálu v m.č. Vajka n/Ž.
- 8 – dobudovanie športového areálu v m.č. Martinová
- 9 – dobudovanie zberného dvora
- 10 – verejné oddychové priestranstvá
- 11 – nové centrum sociálnej (obecnej) vybavenosti
- 12 – zelená a krajinná infraštruktúra, vrátane líniovej zelene
- 13 – protipovodňové úpravy na vodných tokoch

* vrátane chodníkov a inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody vody, plynu, elektrickej energie, verejného osvetlenia, telekomunikácií)

3.11 Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny

V zmysle § 11 stavebného zákona môže územný plán obce vymedziť plochy, pre ktoré bude nutné obstaráť dokumentáciu nižšieho stupňa (územný plán zóny).

Územný plán obce Lúčnica nad Žitavou nevymedzuje žiadnu časť obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny.

3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Schému záväzných častí a verejnoprospešných stavieb predstavuje Regulačný výkres (výkres č. 6). Všetky položky predstavujú záväznú časť riešenia. Verejnoprospešné stavby sú vyznačené v zmysle ich definície v kapitolách č. 3.9 a 3.10 záväznej časti.

4. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

4.1 Zoznam východiskových podkladov

- Atlas krajiny Slovenskej republiky, Bratislava: Ministerstvo životného prostredia SR, 2002
- Koncepcia územného rozvoja Slovenska 2011 v platnom znení
- Koncepcia vodnej politiky Slovenskej republiky do roku 2030 s výhľadom do roku 2050
- Krajinnooekologický plán obce Lúčnica nad Žitavou, 2023
- Národná stratégia rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v Slovenskej republike, MDVaRR 2015
- Oficiálna stránka obce Lúčnica nad Žitavou www.obecLucnica.sk
- Prieskumy a rozbor pre územný plán obce Lúčnica nad Žitavou, 2023
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Lúčnica nad Žitavou na roky 2015 - 2024
- Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja strategicko-plánovacieho regiónu Nitra do roku 2030
- Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja Nitrianskeho samosprávneho kraja do roku 2030
- Regionálny územný systém ekologickej stability okresu Nitra, Esprit, 2020
- Smart koncepcia regionálneho rozvoja NSK do roku 2027
- Stratégia adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy - aktualizácia, 2018
- Stratégia rozvoja vidieka NSK 2016 – 2022
- Územný plán mesta Vrábľa, v znení zmien a doplnkov č. 1-4
- Územný plán obce Michal nad Žitavou
- Územný plán obce Vinodol, v znení zmien a doplnkov č. 1-2
- Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja, v znení zmien a doplnkov č. 1
- Vytvorenie podmienok pre stanovenie zásad a pravidiel územného plánovania, 2013
- Zámer EIA. Obytná zóna Lúčnica nad Žitavou, 2021

4.2 Doplnujúce definície vybraných pojmov

Zastavaná plocha

Za plochu zastavanú stavbami sa považuje pôdorysný priemet všetkých časti stavby vymedzený vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovanej stavby nachádzajúcich sa nad úrovňou upraveného terénu do vodorovnej roviny. Úroveň terénu je definovaná plochou určenou prienikom základne budovy a priliehajúceho upraveného terénu. Do plochy zastavanej stavbami sa nezapočítava pôdorysný priemer spevnených plôch.

Spevnená plocha

Spevnené plochy sú plochy so stavebnou úpravou, ktoré nie sú zastavané stavbou. Ako spevnené plochy sa počítajú dláždené chodníky, odkvapové chodníky, príjazdové cesty, terasy na úrovni terénu, exteriérové schodiská, dláždené detské alebo viacúčelové ihriská, atď - t.j. všetky upravené povrchy na teréne, z ktorých nemôže dažďová voda vsakovať prirodzeným spôsobom do zeme.

Podlažie

Podlažie je časť budovy vymedzená dvoma najbližšie nad sebou nasledujúcimi horizontálnymi deliacimi konštrukciami. Budovy môžu mať podzemné, nadzemné a ustupujúce podlažie.

Nadzemné podlažie

Za nadzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má priemernú úroveň podlahy na úrovni príľahlého terénu, nad úrovňou príľahlého terénu, alebo v úrovni nie hlbšej ako 800 mm pod úrovňou príľahlého terénu. Ostatné podlažia sú podzemné. Do počtu nadzemných podlaží sa nezapočítava podkrovie a ustupujúce podlažie. Pri rôznych výškových úrovniach podlahy sa priemerná úroveň podlahy určí váženým priemerom jednotlivých výškových úrovní podláh celého podlažia.

Podzemné podlažie

Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré iná úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného príľahlého terénu. Ostatné podlažia sú nadzemné.

Podkrovie

Podkrovie je vnútorný priestor domu prístupný z posledného (najvyššieho) nadzemného podlažia, ktorý je vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami a je určený na účelové využitie. Za podkrovie sa považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu, a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujú na šikmú strešnú. resp. stropnú konštrukciu, nie sú vyššie ako polovica výšky

bežného nadzemného podlažia domu. V podkroví je dovolené iba jedno podkrovné podlažie. Podkrovie sa nezahŕňa do počtu nadzemných podlaží.

Ustupujúce podlažie

Ustupujúce podlažie je posledné podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia. Ustupujúce podlažie sa nezahŕňa do počtu nadzemných podlaží.