

AteliérURBEKO s.r.o.

Konštantínova 3, 080 01 PREŠOV

---

tel. 051/ 7722 071

e-mail: urbeko.urbeko@gmail.com

# L A D A

Zmeny a doplnky č.2/2017 Územného plánu obce

Vyhodnotenie záberu PPF

december 2017

## OBSAH

### A. Textová časť

1. Úvod
2. Prírodné podmienky, pôdny fond
3. Zdôvodnenie návrhu
4. Ochrana PPF

### B. Výkresová časť

Výkres č.6 - Záber PPF - pôvodný výkres + náložka

## **1. ÚVOD**

Na vyhodnotenie záberu PPF k návrhu zmien a doplnkov č.2/2017 územného plánu obce (ďalej ÚPN-O) Lada boli použité nasledovné podklady:

- ÚPN-O Lada (APS s.r.o., Prešov, 2000)
- Zmeny a doplnky č.1 ÚPN-O Lada (Ateliér Urbeko, s.r.o., Prešov, 2011)
- Zmeny a doplnky č.2 ÚPN-O Lada (Ateliér Urbeko, s.r.o., Prešov, 2017)
- snímok z pozemkovej mapy s hranicou súčasne zastavaného územia k 1.1.1990
- hranice lokalít a kódy BPEJ v zobrazenom území
- Zákon č.220/2004 Z.z. o ochrane PPF
- Návrh na obsah a úroveň vyhodnotenia PPF pri spracovávaní ÚPD SÚ.

## **2. PRÍRODNÉ PODMIENKY, PÔDNY FOND**

Katastrálne územie Lada má rozlohu len 306,4 ha. Z toho je 254,9 ha poľnohospodárskej pôdy, z nej 82,7 ha ornej. Zastavané plochy majú výmeru 32,1 ha. Obec leží v strednej časti svojho katastra, ktorý zabieha z údolia Ladianky severným aj južným smerom do údolí jej prítokov.

Základné funkčné členenie katastrálneho územia obce vychádza z prírodných podmienok a potenciálu územia. Strednú časť katastra, ležiacu v údolí Ladianky, tvorí plytké údolie s miernymi svahmi na jeho južnom okraji, kde sa nachádza samotná obec. Severnú časť katastra tvorí úzke údolie Dlhého potoka so strmšími svahmi, južnú časť plytšie údolia Porubského a Okružnianskeho potoka, ktoré sú využívané na poľnohospodársku výrobu.

Na stavbe záujmového územia sa podieľajú dve základné geologické formácie. Južnú údolnú časť okolo riečky Ladianka tvoria výlučne štvrtohorné sedimenty, hlinito-štrkové splachy. Bezprostredné okolie riečky je tvorené nivnými sedimentmi, proces ich ukladania prebieha aj v súčasnosti pri pomerne častých záplavách okolia toku. Zvyšnú časť územia tvoria flyšové vývoje s premenlivým podielom slieňovcov, ílovcov a pieskovcov. V týchto horninách sú vzhľadom na sklonitosť terénu miestami vytvorené predpoklady pre plošné svahové zosuvy.

Kvartérne sedimenty v údolí Ladianky majú veľmi dobrú pórovú priepustnosť a vysokú zavodnenosť. Neogénne súvrstvia ílov, slieňov a pieskovcov, ktoré tvoria základnú stavbu prevažnej časti územia, majú slabú až dobrú pórovú priepustnosť pre podzemnú vodu. Zvodnenie týchto hornín je minimálne, v tejto časti územia nie sú prakticky žiadne zásoby spodných vôd.

Pri vytváraní podnebia daného územia má vplyv celková zemepisná poloha, smer prevládajúcich vetrov a nadmorská výška. Klíma jednotlivých častí územia závisí aj od konfigurácie terénu, expozície svahov, zalesnenosti a pod.

Kataster obce leží v teplej oblasti, okrsku teplom, mierne vlhkom s chladnou zimou. Klíma je mierne teplá kotlinová. Priemerná teplota v januári býva -2,5 až -5°C, v júli 17 až 18,5°C. Ročné zrážky sa pohybujú v rozmedzí 600 až 800 mm. Počet dní so snehovou pokrývkou je priemerne 110, priemerná maximálna výška snehovej pokrývky je cca 30 cm. Počet letných dní je okolo 50. Vykurovacie obdobie trvá priemerne 225 dní v roku.

Na väčšine plochy katastra prevládajú hnedé pôdy nasýtené a nenasýtené, lokálne hnedé pôdy oglejené, vyvinuté na stredne ťažkých až ľahkých skeletnatých zvetralinách. Samotná obec leží v oblasti oglejených hnedozemí a sprievodných pseudoglejov na sprašových a polygenických hlinách. V okolí Ladianky sú nivné pôdy karbonátové a glejové na nivných karbonátových sedimentoch.

Dané územie leží v oblasti, ktorú z hľadiska prírodných krajinných typov zaradujeme do oblasti montánnej krajiny mierneho pásma. Kataster obce je mierne teplou kotlinovou krajinou ktorú tvorí prolúviálna pahorkatina so sprašovými hlinami a dubohrabinou.

Súčasná krajina je poľnohospodárska kotlinová oráčino-lúčna krajina so sústredeným vidieckym sídlom.

Územie nie je plošne zasiahnuté nepriaznivými vplyvmi na životné prostredie.

Vlastníkmi pozemkov s poľnohospodárskou pôdou v riešenom území sú súkromné osoby a pozemkové spoločenstvo. Pôdy sú v 6. až 8. bonitnej skupine BPEJ, nevyskytujú sa tu osobitne chránené pôdy. Majú strednú až nízku úrodnosť a orné pôdy sú ohrozené vodnou eróziou.

Z hľadiska produkcie sú tu zastúpené stredne až málo produkčné orné pôdy. Riešené územie leží v produkčnej oblasti krmovinársko-pšenično-jačmennej. Pôdu veľkovýrobným spôsobom obhospodaruje Poľnohospodárske družstvo Kapušany.

V katastrálnom území Lada sú podľa evidencie nehnuteľností zastúpené jednotlivé druhy pozemkov takto (ÚGKK SR, 2017):

Plocha	%	Výmera (ha)
Orná pôda	27,0	82,6661
Lúky a pasienky	51,5	157,9234
Záhrady	4,5	13,7109
Ovocné sady	0,2	0,6082
Lesy	0	0
Vodné plochy	5,5	16,7605
Zastavané plochy	10,5	32,1369
Ostatné	0,8	2,5909
Celkom:	100	<b>306,3965</b>
z toho v zastavanom území	16,8	51,4776
mimo zastavané územie	83,2	254,9189

### **3. ZDŮVODNENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA A VYHODNOTENIE ZÁBERU PPF**

Hlavnými cieľmi Zmien a doplnkov č.2 Územného plánu obce Lada je aktualizovať územný plán o nové lokality pre výstavbu rodinných domov a verejnoprospešné stavby a prepracovanie záväznej časti územného plánu. Tento zámer vychádza z požiadaviek vlastníkov pozemkov o výstavbu v obci a investičných zámerov obce. Cieľom spracovania zmien a doplnkov územného plánu je riešiť funkčné využitie územia dotknutých lokalít, upresniť priestorové usporiadanie zástavby, posúdenie dopadu zmien na tvorbu a ochranu životného prostredia a ďalší rozvoj obce tak, aby navrhovaná výstavba bola v súlade s dlhodobým trvalo udržateľným rozvojom obce.

Navrhované riešenie zmien územného plánu nadväzuje na dlhodobú koncepciu rozvoja obce zakotvenú v súčasnom územnom pláne. Dopĺňa a spresňuje využitie plôch v troch lokalitách, určených na zastavanie už v pôvodnom územnom pláne, v súlade s urbanistickým charakterom okolitého územia. Aktualizuje koncepciu rozvoja zariadení občianskej vybavenosti a vymedzenie

verejnoprospešných stavieb. Spresňuje trasovanie úseku rýchlostnej komunikácie R4 vedúcu územím obce podľa dokumentácie na územné rozhodnutie. Grafickú časť územného plánu dopĺňa o riešenie funkčného využitia a priestorového usporiadania celého katastrálneho územia obce.

V rámci pôvodne navrhutej lokality na výstavbu rodinných domov Úzke na juhovýchodnom okraji obce je navrhnuté doplnenie plôch pre výstavbu na plochách pôvodných záhrad v dvoch častiach lokality - na jej severnom a juhovýchodnom okraji. Podobne je na stavebné pozemky určených viacero pôvodných záhrad existujúcej zástavby na území celej obce.

Posilnenie obytnej funkcie sídla sleduje aj druhý návrh, ktorým je výstavba rodinných domov v lokalite Suchá dolina, ktorá bola v pôvodnom územnom pláne vymedzené ako výhľadová plocha.

Menšie zmeny funkčného využitia pozemkov pre výstavbu objektov občianskej vybavenosti a výroby sú navrhnuté v rozptyle na území obce.

V navrhovaných zmenách a doplnkoch č. 2 je zapracovaná aktualizovaná trasa rýchlostnej komunikácie R4 na území obce podľa spracovaného projektu pre územné rozhodnutie tejto stavby. Do územného plánu sú zapracované aj cestné ochranné pásma a opatrenia na zvýšenie bezpečnosti premávky na ceste I. triedy.

Návrh dopravnej infraštruktúry obce je doplnený a dostavbu peších komunikácií pozdĺž ciest a výstavbu základných cyklistických komunikácií.

Prehľad lokalít navrhovaného nepoľnohospodárskeho využitia pôdneho fondu:

Lokalita č.	Navrhované funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera záberu poľnohospodárskej pôdy				Nepoľno- hospod. pôda v ha	Melio- račné zar.
			Celkom ha	Z toho				
				Druh PPF	Skupina BPEJ	Výmera v ha		
L4	bývanie	1,22	1,22	TTP záhrady	<b>0612003/6</b>	0,35	0	nie
				TTP záhrady	<b>0657202/6</b>	0,01		
				záhrady	<b>0657302/6</b>	0,82		
				záhrady	0657502/7	0,02		
	komunikácie			TTP	<b>0612003/6</b>	0,02		
L6	bývanie	3,33	3,33	TTP záhrady	<b>0657302/6</b>	2,95	0	nie
	Komunikácie			TTP záhrady	<b>0657302/6</b>	0,34	0	nie
	Občianska vybavenosť			TTP záhrady	<b>0657302/6</b>	0,04	0	nie
L7	Bývanie	2,10	2,10	TTP	0657502/7	0,10	0	nie
					<b>0657302/6</b>	0,19		
					<b>0657202/6</b>	0,34		
					0757302/7	1,10		
					0657502/7	0,02		
					<b>0657302/6</b>	0,06		
					<b>0657202/6</b>	0,02		
	0757302/6				0,27			
L8	šport	0,86	0,86	TTP	0657502/7	0,11	0	nie
					0658672/8	0,09		
	komunikácie				0657502/7	0,20	0	nie
					<b>0657302/6</b>	0,05		
					0679562/8	0,04		
				<b>0612003/6</b>	0,37			
Spolu		7,51	7,51			7,51		nie

V plochách navrhovaného záberu nie sú vybudované zariadenia na odvodnenie alebo závlahy pozemkov a nenachádzajú sa v ňom pôdy 1. až 4. skupiny BPEJ. Nenachádzajú sa v ňom kontaminované plochy, nie je postihnuté degradáciou pôdy alebo zosuvmi. Pôdy sú málo úrodné, na svahoch plytké, ohrozované povrchovou vodnou eróziou.

Dotknuté pozemky prevažne neslúžia poľnohospodárskej veľkovýrobe, sú využívané ako pridoimové záhrady a záhumienky, časť pozemkov nie je obhospodarovaná.

Na základe návrhu Zmien a doplnkov 2/2017 ÚPN-O je celkový navrhovaný záber poľnohospodárskej pôdy 7,51 ha. Návrh zmien a doplnkov územného plánu obce rieši využitie disponibilných plôch v súčasne zastavanom území v rozsahu 8,23 ha.

#### **4. OCHRANA PPF**

V katastri sa nenachádzajú osobitne chránené bonitované pôdno – ekologické jednotky prvej až štvrtej skupiny. V kat. území Lada sú pôdy zaradené do 6.-8. skupiny BPEJ.

Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy pri návrhoch nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy je potrebné rešpektovať zásadu chrániť najkvalitnejšie a najproduktívnejšie poľnohospodárske pôdy v danom katastrálnom území, ktoré sú zaradené podľa kódov bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) uvedených v prílohe č. 2 nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za trvalé odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy. V dotknutom katastrálnom území sú to BPEJ:

Názov k.ú.	BPEJ v prílohe č. 2 nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z.
Lada	0611002 0611005 0612003 0657202 0657302 0763435 0769312 0771342

Navrhovaný záber sa týka pôd BPEJ **0612003**, **0657202**, **0657302**, 0657502, 0757302, 0658672 a 0679562, ktoré patria do 6. až 8. kvalitatívnej skupiny pôd. Z uvedených pôdno-ekologických jednotiek patria medzi najkvalitnejšie poľnohospodárske pôdy v príslušnom katastri, uvedené v prílohe č. 2 nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy, BPEJ **0612003**, **0657202**, **0657302**. Navrhovaný záber týchto pôd tvorí 5,51 ha, čo je 73,4 % celkového navrhovaného záberu poľnohospodárskej pôdy. Je to dané tým, že ide o pôdy v zastavanom území obce alebo v jej tesnom okolí, kde ide zväčša o plochy záhrad a pridoimových záhumienok. Tieto plochy nie sú obhospodarované veľkovýrobným spôsobom, preto ich záber nespôsobí negatívny zásah do efektivity poľnohospodárskej výroby v dotknutom území.

Pôdne jednotky dotknuté navrhovaným záberom PPF:

p.č.	kód BPEJ	Hlavné pôdne jednotky	Skupina BPEJ
1.	<b>0612003</b>	Fluvizeme glejové, ťažké	6
2.	<b>0657202</b> <b>0657302</b> 0657502 0757302	Pseudogleje typické na sprašových a polygénnych hlinách, na povrchu stredne ťažké až ťažké (veľmi ťažké)	6 6 7 7
3.	0658672	Luvizeme pseudoglejové a pseudogleje, erodované na výrazných svahoch: 12 - 25°, stredne ťažké, ťažké	8
4.	0679562	Kambizeme (typ) plytké na ostatných substrátoch, stredne ťažké až ľahké	8

Územný plán rieši návrh novej výstavby tak, aby nedošlo k vytvoreniu častí pozemkov nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami alebo k zamedzeniu prístupu na poľnohospodárske hony.

Spoločenský prínos z nového spôsobu využitia pozemkov bude vyšší ako zo súčasného extenzívneho spôsobu obhospodarovania, resp. súčasného nevyužívania pozemkov na poľnohospodárske účely.