

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ČECHYNCE

B20. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely

TEXTOVÁ ČASŤ



SPRACOVATEĽ : NEUTRA – architektonický ateliér – Ing. arch. Peter Mizia,
Farská č.1, 949 01 Nitra
HLAVNÝ RIEŠITEĽ : Ing. arch. Peter Mizia
OBSTARÁVATEĽ : Obec Čechynce
OSOBA SPÔSOBILÁ NA OBSTARÁVANIE ÚPN OBCE: Ing. arch. Gertrúda Čuboňová
NITRA, 10 / 2014

ÚLOHA : ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ČECHYNCE

STUPEŇ: Návrh
OBSTARÁVATEĽ : Obec Čechynce
OBJEDNÁVATEĽ : Obec Čechynce
OKRES: Nitra
KRAJ: Nitriansky

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD A ÚPP:

Ing. arch. Gertrúda Čuboňová
SPRACOVATEĽ : NEUTRA – architektonický ateliér – Ing. arch. Peter Mizia,
Farská č.1, 949 01 Nitra
STUPEŇ: Návrh

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV :

Riešiteľ úlohy : Ing. arch. Peter Mizia
Urbanizmus : Ing. arch. Peter Mizia
Ing. arch. Nikoleta Trebichalská
Ing. arch. Anton Augustín
Dopravné systémy : Ing. Miloš Gontko
Elektrifikácia : Ing. Ján Hermann
Vodné hospodárstvo : Ing. Ján Kaniansky
Plynofikácia : Ing. Vojtech Suchý
Ekológia a životné prostredie : Ing. arch. Peter Mizia
Demografia a bývanie : Ing. Jana Piačeková

OBSAH

- A1 Základné údaje o úlohe a území
- A2 hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši
- A3 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce
- A4 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

- B Riešenie územného plánu obce
- B1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis
- B19 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu, napr. záplavové územie
- B20 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely
- B21 Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov.

E GRAFICKÁ ČASŤ

2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia k.ú. Čechynce M 1:10 000

4a. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia M 1:2 000

10. Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely M 1:2 000

A 1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ÚLOHE A ÚZEMÍ

OBSTARÁVATEĽ:	Obec - Čechynce Starosta: Vendelín Száraz
ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARÁVANIE ÚPD A ÚPP:	Ing. arch. Gertrúda Čuboňová
SPRACOVATEĽ:	NEUTRA – Ing. arch. Peter Mizia, architektonický ateliér, Farská 1, 949 01 Nitra

A 2 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ ÚZEMNÝ PLÁN RIEŠI

A 2.1. Dôvody pre obstaranie územného plánu

Na vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie sídla existuje niekoľko závažných dôvodov:

- obec Čechynce má záujem obstarat' územnoplánovaciú dokumentáciu, ktorá bude odrážať aktuálny stav, súčasnú a rozvojovú potrebu obce. Pôvodný ÚPN obce Čechynce z roku 1986 /spracovateľ Stavoprojekt Nitra / bol aktualizovaný. Boli spracované a schválené zmeny a doplnky č.1 ÚPN obce Čechynce/ spracovateľ Ing. arch. Martin Cifra/, ktoré boli následne v roku 2006 schválené obecným zastupiteľstvom.
- obec má záujem plánovite sa rozvíjať a odstraňovať negatívne dôsledky minulého vývoja;
- snaha zabezpečiť väčšiu účasť a záujem občanov na rozvoji a zveľaďovaní svojej obce;
- zosúladiť záujmy vlastníkov pozemkov so záujmami obecnými a celospoločenskými, rešpektovaním ÚPNR Nitrianskeho kraja;
- rešpektovať vlastnícke vzťahy;
- umožniť rozvoj vitálnych funkcií sídelného útvaru, rozvoj obytnej funkcie, výroby, služieb podnikateľských aktivít, rekreácie a turizmu;
- upriamiť pozornosť na riešenie ekologických problémov obce a rešpektovať nové zmeny technického, civilizačného a sociálno-ekonomického charakteru;
- obec má záujem o vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie v digitálnej forme.

Zadanie a Návrh sú spracované v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a vykonanými Prieskumami a rozborami, ktoré sú prvou fázou nevyhnutnou pre spracovanie nového územného plánu (ÚPN) obce Čechynce.

Územnoplánovacia dokumentácia je vypracovaná na základe zmluvy o dielo č. 5/2013, ktorá bola medzi objednávateľom a spracovateľom uzavretá dňa 03.10.2013. Zmluva na poskytnutie služby na vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie – ÚPN obce Čechynce bola uzavretá medzi zmluvnými stranami podľa § 9 odsek 9 zákona zákona 25/2006 Z.z. o verejnom obstarávaní v znení neskorších zmien a doplnkov po vyhodnotení súťaže na dodávateľa uvedenej územnoplánovacej dokumentácie.

A 2.2. Určenie hlavných cieľov rozvoja územia vyjadrujúcich rozvojový program spracovateľa

Všeobecné zásady rozvoja obce a spádového územia :

- na základe vykonaných Prieskumov a rozborov v zastavanom území a v katastrálnom území obce navrhnuť optimálny rozvoj obce na nasledujúce návrhové obdobie;
- zapracovať všetky zámery, štúdie a projekty, (rekonštrukcia miestnych komunikácií, chodníkov, a IS);

- vytvoriť územno-technické predpoklady pre rozvoj bytovej výstavby a spôsob využitia pozemkov, na ktorých sa nachádzali neobývané, ťažko poškodené domy;
- navrhnuť umiestnenie chýbajúcej občianskej vybavenosti;
- navrhnuť chýbajúcu technickú vybavenosť;
- vytvoriť územno-technické predpoklady pre formovanie a plánovité budovanie sídelného centra v ťažiskovej polohe hlavného referenčného uzla;
- v celom riešenom území navrhnuť opatrenia s cieľom posilniť ekologickú stabilitu územia;
- vytváranie územno-technických podmienok pre rozvoj rekreačných a turistických služieb, drobného podnikania – nových pracovných príležitostí;
- vytvoriť predpoklady pre udržanie a rozvoj vinohradníctva a miestnej vinárskej tradície;
- obec formovať ako reprezentatívne obytné centrum, podporovať a udržiavať všetky pamiatky, pamätihodnosti, zvláštnosti a tradície;
- v oblasti centra vytvoriť územnotechnické predpoklady pre lokalizáciu vybavenosti a služieb;

Hlavným cieľom vypracovania Územného plánu obce je zabezpečiť pre samosprávny orgán obce záväzný územnoplánovací dokument, ktorý bude pre návrhové obdobie /predpoklad cca 10-15 rokov/ nástrojom:

- pre koordinovanú realizáciu optimálnej rozvojovej urbanistickej koncepcie priestorového a funkčného usporiadania obce a jej katastrálneho územia,
- pre vecnú a časovú koordináciu urbanisticko-architektonických, krajinných a územno-technických rozvojových činností, opatrení a vzťahov ovplyvňujúcich životné prostredie, prírodné, kultúrno-historické a krajinné hodnoty územia, v súlade s celospoločenskými princípmi trvalo udržateľného rozvoja.
- ÚPN obce bude riešený v súlade s ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja.

A 3 VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

Pôvodný ÚPN obce Čechynce z roku 1986 /spracovateľ Stavoprojekt Nitra / bol aktualizovaný. Boli spracované a schválené zmeny a doplnky č.1 ÚPN obce Čechynce/ spracovateľ Ing. arch. Martin Cifra/, ktoré boli následne v roku 2006 schválené obecným zastupiteľstvom. Pôvodný územný plán sa v mnohých ohľadoch naplnil a už nevyhovuje ďalším súčasným rozvojovým potrebám a tendenciám obce a je nepostačujúci pre rozhodovanie a regulovanie jednotlivých funkčných zložiek obce. Obec má záujem o vypracovanie aktuálnej územnoplánovacej dokumentácie, ktorá zohľadní zmeny, predchádzajúci vývoj obce a bude vyhotovená v digitálnej forme.

A 4 ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM

Zadanie je priamym, východiskovým podkladom pre vypracovanie ÚPN obce Čechynce. Zadanie bolo schválené uznesením č. 1/2014 na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa 13.1.2014 v Čechynciach a predtým prerokované s príslušnými orgánmi územného plánovania a dotknutými inštitúciami. ÚPN obce Čechynce je spracovaný v súlade s týmto dokumentom.

O tom, ako sa plnia jednotlivé požiadavky zadania podrobnejšie pojednávajú príslušné kapitoly tejto správy. Územný plán rieši v kontexte s celým záujmovým územím rozvojové lokality, ktoré boli schválené v dokumente: Zadanie k ÚPN obce Čechynce.

Konkrétne sa jedná o nasledujúce funkčné plochy - rozvojové lokality v súlade so schváleným zadáním a ich integráciu a začlenenie do súčasnej sídelnej štruktúry:

1. Rekonštrukcia centra obce;

2. Vytvorenie územno-technických podmienok pre lokalizáciu IBV Za školou;
3. Vytvorenie územno-technických podmienok pre kompletizáciu zberového dvora druhotných surovín;
4. Vytvorenie územno-technických podmienok pre lokalizáciu IBV Zeleninárske;
5. Vytvorenie územno-technických podmienok pre lokalizáciu IBV Štrkovisko;
6. Vytvorenie územno-technických podmienok pre lokalizáciu IBV Pažiť;
7. Vytvorenie územno-technických podmienok pre kompletizáciu areálu ČOV;
8. Vytvorenie územno-technických podmienok pre realizáciu premostenia rieky Nitra;
9. Vytvorenie územno-technických podmienok pre realizáciu parku a verejnej zelene;
10. Vytvorenie územno-technických podmienok pre kompletizáciu športového areálu;
11. Vytvorenie územno-technických podmienok pre lokalizáciu IBV Dolné krátke;
12. Výrobný - podnikateľský areál – Čechynce východ;
13. Vytvorenie územno-technických podmienok pre lokalizáciu IBV Pod vinicou;
14. Vytvorenie územno-technických podmienok pre lokalizáciu IBV Vinohradská cesta;
15. Vytvorenie územno-technických a regulačných podmienok pre kompletizáciu vinohradnícko - ovocinárskeho areálu;
16. Vytvorenie územno-technických podmienok pre lokalizáciu a realizáciu systému cyklistických trás;
- smerová, šírková rekonštrukcia miestnych komunikácií;
17. Vytvorenie územno-technických podmienok pre lokalizáciu občianskej vybavenosti - juh;
18. Vytvorenie územno-technických podmienok pre následnú výsadbu nelesnej drevinnej vegetácie / NDV /;
19. Vytvorenie územno-technických podmienok pre realizáciu odvodňovacieho protipovodňového kanála;

B RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

B 1 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ OPIS

Riešeným územím je priestor ohraničený katastrálnou hranicou obce Čechynce. Obec je členená na jednotlivé územno–priestorové celky a tie na jednotlivé ulice, ktoré majú svoje pomenovanie.

Chotár obce leží na okraji Žitavskej sprašovej pahorkatiny, na ľavostrannej nive a terase rieky Nitry v nadmorskej výške 131-210 m. Katastrálne územie obce sa nachádza v Nitrianskom kraji, v okrese Nitra. Susedí s nasledujúcimi katastrálnymi územiami: Golianovo, Malý Cetín, Veľký Cetín, Ivánka pri Nitre, Veľké Janíkovce. Celková výmera katastrálneho územia je 586 ha. Výškové vymedzenie riešeného územia je nasledovné:

Najnižší bod – kríženie hranice k.ú. a rieky Nitra 131 m.n.m.

Najvyšší bod – vrcholová kóta Kopase 210 m.n.m.

B19 VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU, NAPR. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMIE

Ohrozenie územia povodňami

V území okresu Nitra sú na významnejších tokoch odtokové pomery z väčšej časti vysporiadané a toky sú upravené s kapacitou v intravilánoch na Q_{100} , v extravilánoch od Q_{20} do Q_{100} .

Do celkovej koncepcie vodného hospodárstva je zahrnutá aj úprava drobných vodných tokov ako súčasť hydromeliorácií, za účelom ich stabilizácie, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a umožnenia vyústenia odvodňovacích sústav. Najdôležitejším opatrením ÚPN je vytvorenie územno-technických predpokladov pre realizáciu opatrení na zastavenie a odvedenie priesakov podloží hrádze rieky Nitra.

V riešenom území došlo v minulosti k radikálnemu odlesneniu územia a s tým ku vzniku rozsiahlej veternej a vodnej erózií. Počas dlhotrvajúcich zrážok treba očakávať aj vzostup hladiny rieky Nitra. Problémom je aj periodické zanášanie dažďových rigolov splavenou zeminou pri nárazových zrážkach. V tejto súvislosti je potrebné realizovať aj opatrenia na zníženie negatívnych dôsledkov vodnej erózie pôdy. Pri návrhu rozvojových zámerov v tomto území je nevyhnutné rešpektovať zákon o ochrane pred povodňami č.7/2010 Z.z. (§20, ods. 6, 7, 8, 9).

- V záujme zabezpečenia ochrany územia pred povodňami musia byť rozvojové aktivity v súlade so Zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami (§20) – uvedené je potrebné zapracovať i do časti „Ochrana pred povodňami“.
- V prípade akýchkoľvek stavebných zámerov v blízkosti vodných tokov s nedostatočnou kapacitou koryta na odvedenie prietoku Q_{100} – ročnej veľkej vody požadujeme rešpektovať ich inundačné územie, zamedziť v nich výstavbu a iné nevhodné činnosti v zmysle tohto zákona.
- Vytvárať podmienky a budovať potrebné protipovodňové opatrenia s dôrazom na ochranu intravilánu obce.
- Stavby protipovodňovej ochrany je potrebné zaradiť v územnoplánovacej dokumentácii medzi verejnoprospešné stavby.
- V rámci využitia územia nesmie dôjsť k významným zásahom do režimu povrchových vôd, vodných tokov a povrchových technických diel na nich.
- Stavby na území s trvalo zvýšenou aktivitou podzemných vôd požadujeme osádzať s úrovňou suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov.
- Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v blízkosti vodných tokov a ich ochranného pásma požadujeme odsúhlasiť s našou organizáciou.
- V prípade situovania rozvojových lokalít v potenciálne zaplavovanom území si musí žiadateľ – investor protipovodňovú ochranu zabezpečiť na vlastné náklady, vrátane príslušnej projektovej dokumentácie. Protipovodňová ochrana nesmie negatívne ovplyvniť odtokové pomery nižšie položených úsekov vodných tokov.

B20 VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

Definícia pôdy

Tak ako sa vyvíjala pôda, vyvíjali sa aj definície pôdy. Kron /1853/definoval pôdu ako vrchnú vrstvu Zeme schopnú niesť rastlinný kryt. O tridsať rokov neskôr Dokučajev /1880/ vniesol do definície biotické a abiotické prvky. V každom prípade môžeme konštatovať, že pod vplyvom vedomostného rastu sa vždy jednalo o veľmi pragmatické vyjadrenia. V odporúčaní Rady Európy R-92-8 o ochrane pôdy je definícia pôdy uznávajúca rozsah jej významu s nasledovnými funkciami:

- a) produkcia biomasy
- b) filtrácia, pufrácia a transformácia látok v prírode
- c) ochrana diverzity druhov živých organizmov
- d) fyzikálne médium a priestorová základňa pre socio-ekonomické aktivity (poľnohospodárstvo, lesníctvo, priemysel a iné.)
- e) zdroj surovín, zásobáreň vody, ílu, piesku, kameňa, minerálov a i.
- f) kultúrne dedičstvo vrátane paleontologických a archeologických nálezov.

V úvode spomínané funkcie pôdy majú podľa Agendy 21(1992) rovnakú dôležitosť so zachovaním princípu, podľa ktorého pri konflikte medzi ekonomickými a ekologickými záujmami človeka k pôde sa musia uprednostniť záujmy ekologické. Môžeme konštatovať, že zvýšenie poľnohospodárskej výroby pre zabezpečenie potravín v našom kraji nie je možné riešiť zväčšením výmery poľnohospodársky využívanej pôdy. Podľa tvz. „carrying capacity“ územia, súčasná výmera poľnohospodárskych pod SR je na hranici dostatočnosti (0,46 ha na 1 obyvateľa). Táto hranica pri súčasných široko využiteľných technológiách je limitujúca a pokles pod túto hranicu znižuje potenciál pre uspokojenie výživy obyvateľstva.

Právna ochrana poľnohospodárskej pôdy.

Právna ochrana poľnohospodárskej pôdy na území Slovenskej Republiky má viac ako 40-ročnú históriu.

V roku 1992 nadobudol účinnosť zákon o ochrane poľnohospodárskej pôdy, zákon SNR č. 307/1992 Zb., a nariadenie vlády SR č. 19/1993 Z.z o základných sadzbách odvodov za odňatie poľnohospodárskej pôdy. V roku 1996 bolo nar. vlády SR č. 19/1993 Z.z v znení nar. vlády SR č. 278/1994 Z.z. zrušené a nahradené novým nariadením vlády SR č.152/1996 Z.z o základných sadzbách odvodov za odňatie poľnohospodárskej pôdy.

Dôvodom pre spracovanie a vydanie úplne nového zákona v roku 1992 bolo nové právne prostredie v SR po roku 1990.

V ustanoveniach zákona je pôda deklarovaná ako nenahraditeľný prírodný zdroj a nezastupiteľná zložka životného prostredia. Každý je povinný chrániť prirodzené funkcie poľnohospodárskej pôdy a vyhnúť sa konaniu, ktoré by viedlo k jeho zhoršeniu.

Od 1.mája 2004 nadobudol účinnosť nový zákon NR SR č. 220/2004 O ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Právne úpravy dali priestor pre uplatnenie zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy už pri územnoplánovacej činnosti, zvlášť pri spracovaní návrhov územnoplánovacej dokumentácie.

Medzi základné zásady patria:

- čo najmenej narúšať funkciu PP a zabezpečovať jej poľnohospodárske využívanie;
- chrániť poľnohospodársku pôdu najkvalitnejšiu a najproduktívnejšiu a v tomto zmysle už v územnoplánovacom procese zabezpečovať ochranu poľnohospodárskej pôdy
- chrániť poľnohospodársku pôdu 1-4-bonitnej triedy, prípadne ornú pôdu, na ktorej boli vybudované závlahy a odvodnenie;
- urbanistický rozvoj sídelných útvarov (obcí a miest) na PP pristúpiť len v prípade, ak možnosti dostavby, zástavby a prestavby boli zastavanom území vyčerpané;
- klásť dôraz na alternatívne riešenia, v prípade záberu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy. Vyhláška č. 508/2004 Z.z ustanovuje podrobnosti o spracúvaní bilancie a skrývky humusového horizontu, rekumulácii dočasne odňatej pôdy.

Princípy súčasnej bonitácie poľnohospodárskych pôd

Koncepcia bonitácie poľnohospodárskych pôd v podstate nadväzuje na tradičné princípy bonitácie u nás. Každá parcela je charakterizovaná parametrami pôdno-ekologických vlastností vyjadrenými tzv. "bonitovanými" pôdno-ekologickými jednotkami" BPEJ. Týmto jednotkám odpovedajú aj normatívne údaje o produkcii poľnohospodárskych plodín, ktoré sa môžu v daných prírodných podmienkach a pri obvyklej agrotechnike pestovať, ako aj normatívne údaje o nákladoch, čo slúži pre výpočet ceny pôdy.

Bonitácia je vytvorená na základe pomerne podrobného pôdoznaleckého prieskumu a kategórií sklonu svahov, bonita- cena parcely sa vypočíta ako vážený priemer z plôch jednotlivých BPEJ, ktoré sa nachádzajú na určitej parcele.

Sústava pôdno- ekologickej jednotky BPEJ má dve úrovne:

1.Hlavná pôdno-klimatická jednotka:

Je to hlavná pôdna jednotka vyskytujúca sa v určitom klimatickom regióne, definovaná podľa pôdných druhov, hlavných kategórií hĺbky pôdy a sklonu u svahov.

2.Bonitovaná pôdno ekologická jednotka - BPEJ:

V podstate predstavujú hlavné pôdno-klimatické jednotky, ktoré sú podrobnejšie rozdelené podľa kategórií ich sklonu svahov, expozície, skeletovitosti, hĺbky pôdy a zrnitosti povrchového horizontu.

Každá BPEJ je určená kombináciou kódov jednotlivých vlastností na stabilných pozíciách 7 miestneho kódu.

Prehľad a zloženie PPF podľa BPEJ v k.ú je podrobne spracované na mape M 1: 10000.

Charakteristika a skladba BPEJ.

Priestorová rozmanitosť prírodných podmienok má vplyv aj na priestorovú rozmanitosť pôdných pomerov v krajine. Kvalita a stav pôdneho fondu sú závislé od ich prirodzených vlastností, od prírodných a antropogénne vyvolaných procesov a od vykonaných melioračných opatrení a vplyvu ľudskej činnosti.

Väčšina k.ú. je poľnohospodársky intenzívne využívané, pričom dominuje orná pôda.

Pôdno-ekologické údaje

Snaha o ochranu a racionálne využívanie poľnohospodárskeho pôdneho fondu viedla k systematickému získavaniu a triedeniu informácií o pôde a následne aj klasifikácií pôd, čo je základom bonitačného informačného systému, aj systému oceňovania pôd. Základnými jednotkami pre začlenenie pôd do typologických kategórií sú bonitované pôdno-ekologické jednotky (BPEJ).

Stav pôdneho fondu podľa BPEJ

Vlastnosti a kvalita poľnohospodárskych pôd sú vyhodnocované pomocou aktualizovaných bonitovaných pôdnoekologických jednotiek BPEJ (Džatko a kol. 1976, Likneš a kol. 1996), ktoré sú zároveň podkladom pre vyhodnotenie ceny poľnohospodárskej pôdy a pozemkov.

Identifikované BPEJ v riešenom území sú zaradené nasledovne:

Zoznam BPEJ:

Kód BPEJ - 0019002 – 1. skupina
Kód BPEJ - 0022002 - 1. skupina
Kód BPEJ - 0023003 - 2. skupina
Kód BPEJ - 0024004 - 5. skupina
Kód BPEJ - 0026002 - 3. skupina
Kód BPEJ - 0038202 - 5. skupina
Kód BPEJ - 0039002 - 2. skupina
Kód BPEJ - 0044002 - 3. skupina
Kód BPEJ - 0047202 - 6. skupina

Rieka rozdeľuje územie katastra na západnú a východnú časť.

V západnej časti k.ú prevládajú stredne ťažké nekarbonátové pôdy – úrodné. Vo východnej časti k.ú prevládajú typické hnedozeme na sprašiach, erodované regozeme na sprašiach. Kvalita pôdy je daná geologickým podložím, klimatickými a morfológickými podmienkami riešeného územia.

Pôdne zdroje

Poľnohospodárska pôda je nenahradielným výrobným prostriedkom na výrobu potravín. Ochranu poľnohospodárskej pôdy upravuje zákon č. 220/2004 Z. z. O ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Podľa tohto zákona a jeho prílohy č. 3 je povinnosť chrániť pôdy prvej až štvrtej kvalitnej skupiny.

Ochrana lesných zdrojov

Ochranu lesov a ich využívanie upravuje zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov.

Podľa § 10 zákona o lesoch ochranné pásmo lesa tvoria pozemky do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku.

V zmysle § 12 zákona o lesoch sa rozlišujú nasledovné kategórie lesov:

- ochranné lesy,
- lesy osobitného určenia,
- hospodárske lesy.

Návrh riešenia

Táto časť je spracovaná ako súčasť ÚPN obce a slúži na vyhodnotenie trvalého záberu poľnohospodárskej pôdy pre účely vybudovania komunikácií, chodníkov a pridružených zelených pásov, rodinných domov, a objektov občianskej vybavenosti a priemyslu. Je spracovaná v súlade so zákonom č.220/2004 Z.z., ktorý nadobudol účinnosť dňa 1.5.2004.

Vzhľadom na to, že obec sa dynamicky rozvíja, je potrebné rešpektovať demografický výhľad a stanoviť plochy na rozvoj sídelného útvaru. Tieto plochy delíme na 2 druhy, jednak

sú to vnútorné priestorové rezervy /hnedá/ a ďalej sú to plochy, ktoré budú získané v odôvodnených prípadoch z okolitých disponibilných plôch /modrá/, pričom sa budú uprednostňovať lokality poľnohospodársky problematické.

Katastrálne územie Čechynce

a/ V zastavanom území sa nachádzajú nasledovné **vnútorné** rozvojové záujmové lokality:

Lokalita 1

Ide o poľnohospodársku pôdu s kódom 0024004 – BPEJ, 5. skupina - **1,3428 ha**.

p.č. C - 8/4, 8/1, 16/1, 19/5, 19/6, 19/1, 19/2, 26/2, 26/3, 26/6, 26/4, 29/10, 29/1, 29/4, 29/3, 29/11, 35/2, 35/3, 36/2, 38/5, 38/8, 38/3, 38/6, 38/8, 38/3, 38/7, 48/2, 48/3, 49/1, 49/2, 52/4, 52/8, 52/9, 52/7, 51/1, 51/2, 52/5, 58/1, 58/2, 61/1, 60/1, 65/7, 63/1, 63/2, 63/3

p.č. E - 16/203, 16/205, 16/7, 16/1, 16/4, 16/103, 16/105, 16/6, 17/5, 19, 26/202, 27/102, 26/102, 27/101, 27/103, 29/1, 38/3, 58/1

Zdôvodnenie:

- zhodnotenie priestoru nadmerných záhrad pre realizáciu IBV
- územie bude vyňaté pre IBV

Lokalita 2

Ide o poľnohospodársku pôdu s kódom 0026002 – BPEJ, 3. skupina - **1,2615 ha**.

p.č. C - 933/3, 978/7, 978/4, 978/6, 978/5, 978/8, 978/9, 978/10, 934/5, 978/11, 978/85, 978/92, 978/2, 978/3, 978/86, 978/12, 978/54

p.č. E - 934, 935/1, 935/2, 936, 937, 938

Zdôvodnenie:

- územie v súčasnosti bez funkčného využitia, dlhodobo vnímané ako vnútorná rozvojová lokalita obce vybavená všetkými inžinierskymi sieťami, ktorá sa nachádza v dotyku s cestou III/05137
- územie bude vyňaté pre IBV, v súčasnosti zastavané na 5% skladmi a zvyškami pôvodných stavieb

Vnútorné rozvojové plochy určené na vyňatie spolu = 26 043 m²

b/ V tomto území sa nachádzajú nasledovné **vonkajšie** rozvojové - záujmové lokality:

Lokalita 3

Ide o poľnohospodársku pôdu s kódom 0024004 – BPEJ, 5. skupina - **2,1947 ha**.

p.č. C - 1698/141, 1698/172, 1698/185, 1698/51, 1698/37, 1698/173, 1698/52, 1698/53, 1698/174, 1698/187, 1698/175, 1698/176, 1698/54, 1698/177, 1698/181, 1698/55, 1698/180, 1698/188, 1698/179, 1698/178, 1698/191, 1698/190, 1698/56, 1698/57, 1698/58, 1698/59, 1698/62, 1698/63, 1698/171, 1698/65

p.č. E - 2-1530/216

Zdôvodnenie:

- vyňaté v ZAD č. 1 pre funkciu bývania - IBV
- zastavané na 75%
- predpoklad 100% zastavanosti ku koncu roku 2015 (vzhľadom na už vydané stavebné povolenia)

Lokalita 4

Ide o poľnohospodársku pôdu s kódom 0024004 – BPEJ, 5. skupina (100%) - **7,4474 ha**.

Na lokalitu bol vydaný súhlas /ZAD 1/.

p.č. C - 1679/138, 1679/187, 1679/188, 1679/189, 1679/192, 1679/164, 1679/221, 1679/163, 1679/162, 1679/161, 1679/160, 1679/159, 1679/191, 1679/158, 1679/157, 1679/156,

1679/155, 1679/154, 1679/153, 1679/152, 1679/151, 1679/150, 1679/147, 1679/210, 1679/209, 1679/208, 1679/207, 1679/206, 1679/205, 1679/204, 1679/203, 1679/202, 1679/201, 1679/200, 1679/199, 1679/198, 1679/197, 1679/196, 1679/195, 1679/194, 1679/193

p.č. E - ?

Zdôvodnenie:

- vyňaté v ZAD č. 1 pre funkciu bývania - IBV
- zastavané na 60%
- predpokladaná 80% zastavanosť ku koncu roku 2015 (vzhľadom na už vydané stavebné povolenia)

Lokalita 5

Ide o poľnohospodársku pôdu s kódom 0026002– BPEJ, 3. skupina - **1,2087 ha.**

p.č. C - 1682/4, 904/5, 778/18, 888/3, 888/4, 778/49

p.č. E - 903, 904/2, 906/1, 901, 899, 898, 895, 894, 891/2, 891/1, 890

Zdôvodnenie:

- lokalita bude vyňatá pre funkciu športu a rekreácie – rozšírenie obecného športového areálu (futbal, dostihy)

Lokalita 6

Ide o poľnohospodársku pôdu s kódom 0026002– BPEJ, 3. skupina (40%), poľnohospodársku pôdu s kódom 0039002 – BPEJ, 2. skupina (60%) - **11,4559 ha.**

p.č. C - 980/1, 1161/4, 1161/1, 1164/1, 1164/4, 1164/3, 980/3, 980/9

p.č. E - 1029, 1032/1, 1032/2, 1033/1, 1036, 1037, 1041, 1042, 1045/1, 1045/4, 1045/5, 1046, 1050, 1051/1, 1051/2, 1054, 1055, 1058, 1059/1, 1059/2, 1059/3, 1062, 1063, 1066, 1067, 1070, 1071/1, 1071/2, 1074, 1075, 1078, 1079/1, 1079/2, 1083, 1084/1, 1084/2, 1087, 1088/1, 1088/2, 1091, 1092, 1095, 1096, 1099, 1100, 1103, 1104/1, 1104/2, 1104/3, 1104/4, 1107, 1108, 1111/1, 1111/2, 1112, 1115/1, 1115/2, 1116, 1119, 1120, 1123, 1124, 1127, 1128, 1133, 1134, 1137, 1138, 1141, 1142, 1147/1, 1147/2, 1148, 1151, 1152, 1153, 1160/2, 1161

Zdôvodnenie:

- hlavná rozvojová lokalita obce pre realizáciu bývania – IBV, KBV
- lokalita sa nachádza v dotyku s cestou III/05137
- po vyčerpaní lokalít 3,4 a 7 je to jediný perspektívny rozvojový priestor, lokalita má dobrý prístup k inžinierskym sieťam a je optimálna pre rozvoj danej funkcie

Lokalita 7

Ide o poľnohospodársku pôdu s kódom 0026002– BPEJ, 3. skupina (80%), poľnohospodársku pôdu s kódom 0039002 – BPEJ, 2. skupina (20%) - **5,1368 ha.**

p.č. C - 778/1, 978/68, 978/16, 979/2, 978/50, 978/49, 978/48, 978/47, 978/46, 978/71, 978/45, 978/67, 978/44, 978/43, 978/88, 978/87, 978/70, 978/42, 978/41, 978/39, 978/38, 978/37, 978/73, 978/36, 978/35, 978/34, 978/72, 978/17, 978/19, 978/40, 978/29, 978/69, 978/30, 978/31, 978/32, 978/33, 978/52, 978/58, 978/121, 978/119, 978/28

p.č. E - 808, 805, 804/2, 804/1, 801/7, 801/6, 801/5, 801/4, 801/3, 801/2, 800/7, 800/6, 800/5, 800/4, 800/3, 800/2, 800/1, 796/6, 799/7, 799/6, 799/5, 799/4, 799/3, 799/2, 799/1, 798/4, 798/3, 798/2, 798/1, 794, 793, 792, 791, 790, 789, 788, 787/2, 979

Zdôvodnenie:

- vyňaté v ZAD č. 1
- zastavané na 80%
- predpokladaná 100% zastavanosť ku koncu roku 2015 (vzhľadom na už vydané stavebné povolenia)

Lokalita 8

Ide o poľnohospodársku pôdu s kódom 0026002 – BPEJ, 3. skupina (85%), poľnohospodársku pôdu s kódom 0039002 – BPEJ, 2. skupina (15%) - **1,5892 ha**.

p.č. C - 978/15, 978/13, 978/14, 978/1

p.č. E - 954, 955, 956, 957, 958, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966/1, 966/2, 967/1, 967/2, 967/3, 967/4, 967/5

Zdôvodnenie:

- vyňaté v ZAD č. 1
- v súčasnosti nezastavané, navrhovaná funkcia - občianska vybavenosť (motorest a pod.)

Lokalita 9

Ide o poľnohospodársku pôdu s kódom 0026002 – BPEJ, 3. skupina (85%), poľnohospodársku pôdu s kódom 0039002 – BPEJ, 2. skupina (5%), poľnohospodársku pôdu s kódom 0024004 – BPEJ, 5. skupina (10%) - **1,5389 ha**.

p.č. C - 978/1

p.č. E - 971, 972, 973, 974/1, 974/2, 975, 976, 977, 978

Zdôvodnenie:

- vyňaté v ZAD č. 1
- v súčasnosti nezastavané, navrhovaná funkcia - priemysel a podnikanie
- ide o jedinú lokalitu výroby a podnikania navrhovanú v katastrálnom území obce

Vonkajšie rozvojové plochy určené na vyňatie spolu = 126 646 m²

Spolu dôjde pre potreby rozvoja jednotlivých funkčných zložiek obce v návrhovom období k vyňatiu **15,2689 ha** pôdy.

B21 HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA NAJMÄ Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO-TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV

Jednou z najdôležitejších priorít pri tvorbe urbanistického usporiadania obce Čechynce je zachovanie súčasných hodnôt jak urbánneho, tak prírodného prostredia celého záujmového priestoru.

ÚPN obce spĺňa požiadavky občana – vlastníka rozčleniť priestor jednotlivých rozvojových území na stavebné pozemky pre IBV tak, aby bola po zohľadnení miestnych špecifik rešpektovaná pôvodná, prirodzená parcelácia.

Premiestnením rušivých prevádzok do kompaktnej výrobnopodnikateľskej zóny na východnom obvode obce sa vytlačí ťažká doprava z centrálnej časti obce a zabezpečí sa pokojnejšie prostredie pre bývanie. Presným zadefinovaním vybavenostných ohnísk a línii sa zlepší estetický výraz obce a zabezpečí sa harmonickejší charakter verejných priestorov.

Nová IBV znamená stabilizáciu mládeže a rozvojové istoty pre mladé rodiny, zlepšenie úrovne bývania a zastavenie úniku mladých rodín do Nitry a okolitých obcí.

Budovanie vinohradnícko – ovocinárskeho komplexu severovýchodne od zastavaného územia obce zabezpečí sebestačnosť obce v produkcii ovocia, zeleniny, vinárskych produktov a zvýši príťažlivosti obce jak pre návštevníkov tak aj pre obyvateľov obce. Citlivá rekonštrukcia objektov so zmiešanými funkciami okolo centrálneho námestia so zachovaním pôvodného merítka stavieb a koloritu obce.

Ochranné a bezpečnostné pásma – zabezpečenie lepšej hygieny životného prostredia a zvýšenie bezpečnosti v obytnom území. Jednou z najdôležitejších priorít návrhového obdobia je dobudovanie inžinierskych sietí aj do rozvojových lokalít. Tým sa

zvýši životná úroveň občanov a zlepši sa kvalita životného prostredia v celom záujmovom priestore obce.

Návrh - zdôvodnenie.

Zdôvodnenie vytvorenia nulového variantu a charakteristika najzávažnejších skutočností, ktoré výrazne limitujú variantné možnosti rozvoja obce:

1. Limitujúcim faktorom rozvoja je skutočnosť, že obec leží medzi dvoma paralelnými bariérami. Na juhozápade je to rieka Nitra a na severovýchode združený koridor inžinierskych sietí regionálneho významu.
2. Rozvoj obce je možný vnútornou kvalitatívnou zmenou – prestavbou pôvodnej stavebnej štruktúry, vonkajší rozvoj /expansion / obce je možná len juho - východným smerom pozdĺž cesty tretej triedy III./ 05137 – smer Malý Cetín a smerom západným do lokality Pažiť.

Návrh prináša stratégiu rozvoja obce, ktorá vychádza zo súčasného demografického správania populácie. Ide o optimistický rozvoj jednotlivých vitálnych zložiek obce. Proporčne formuje funkčnú skladbu obce. Jedná sa o doformovanie územia na samostatnú zónu výroby, podnikania bez negatívneho vplyvu na ostatné funkčné celky obce. Návrh vytvára predpoklady pre intenzifikáciu rozsiahleho územia vinogradov. V oblasti riešenia technickej infraštruktúry je pre návrh charakteristické doriešenie kanalizácie, vodovodu a doplynifikácia rozvojových lokalít. Kanalizačná sústava pozostáva z gravitačnej potrubnej siete, ktorá je zaústená do vlastnej ČOV. Vyčistené vody sú následne vypúšťané do rieky Nitra.

Z hľadiska dlhodobého rozvoja obce a proporčného formovania sídelnej štruktúry sa návrh javí ako optimálny a jednoznačne sa snaží v maximálnej možnej miere eliminovať závislosť obce od nepredvídateľných faktorov, ktoré obec nedokáže v požadovanej miere ovplyvniť. Rešpektuje majetkoprávny stav.

Spracoval Ing. arch. Peter Mizia

D. DOKLADOVÁ ČASŤ