



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KAJAL

A.2 Návrh perspektívneho využitia
poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na
nepoľnohospodárske účely

NÁVRH NA PREROKOVANIE

*Obstarávateľ
Spracovateľ
Osoba odborne spôsobilá na obstaranie ÚPP
a ÚPD
Dátum*

Obec Kajaľ
Ing. arch. Martin Baloga, PhD.
Ing. arch. Vlasta Cúkorová

september 2016

1 NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

1.1 NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA

Bývanie sa navrhuje formou rodinných domov a územiaми so zmiešanou formou bývania v bytových a rodinných domoch. . Odporúča sa využívať rozličné formy urbanistických štruktúr od samostatne stojacich rodinných domov, cez dvojdomy, po radové zástavby a hniezdovú formu bývania. Bytové domy a ich okolie je potrebné riešiť formou mikropriestorov a ich urbanistické riešenie prispôbiť charakteru zástavby rodinných domov.

	Obyvatelia	Byty
Súčasný stav	1538	645
Návrh na súčasných plochách	2270	757
Navrhované plochy	1005	335
Celkom	3275	1092

Na existujúcich plochách sa navrhuje intenzifikácia o 732 obyvateľov a 112 bytov. Vráťane navrhovaných plôch je celkový počet obyvateľov v územnom pláne navrhnutý na 3275 v uvažovanom horizonte r. 2036.

Pre účely bývania sú vymedzené na záber poľnohospodárskej pôdy tieto lokality:

1.1.1 Lokalita 1.B, 2.B

Lokality v západnej časti obce. Navrhuje sa rozvoj bývania v rodinných a bytových domoch so základnou občianskou vybavenosťou v kontakte so zastavaným územím. V lokalite už prebieha výstavba rodinných domov. Daná lokalita zaberá čiastočne chránenú pôdu.

1.1.2 Lokalita 3.B, 4.B, 5.B, 6.B, 7.B

Intenzifikácia v prelukách existujúcej zástavby. Ide predovšetkým o nové plochy pre rodinné domy. Lokality 3.B, 4.B a 5.B čiastočne zaberajú chránené pôdu.

1.1.3 Lokalita 8.B

Miestna časť Malý Kajaľ. Návrh novej výstavby rodinných domov. Navrhovaná lokalita sčeluje zastavané územie a navrhuje komplexnú protipovodňovú ochranu v tejto časti. V súčasnosti poľnohospodársky využívané územie. V severnej časti čiastočne zaberá chránenú pôdu.

1.1.4 Lokalita 9.B

Miestna časť Malý Kajaľ. Rozšírenie plôch bývania a občianskej vybavenosti pozdĺž cesty III. triedy. V súčasnosti poľnohospodársky využívané územie. Lokalita nezaberá chránenú pôdu.

1.1.5 Lokalita 10.B

Miestna časť Malý Kajaľ. Rozšírenie plôch bývania a občianskej vybavenosti. V súčasnosti poľnohospodársky využívané územie. Lokalita nezaberá chránenú pôdu.

1.2 NÁVRH RIEŠENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU

Pre uvedení nárast obyvateľov a súčasnú umiestnenú občiansku vybavenosť sú v obci navrhnuté lokality pre umiestnenie občianskej vybavenosti hlavne v centrálnej časti obce, kde sa počíta s možnosťou zvýšenia kapacít (predškolské zariadenia, školské zariadenia, obecný úrad, kultúrne zariadenia), alebo vznikom nových objektov funkčnou zmenou z objektov bývania na objekty vybavenosti alebo polyfunkčných objektov.

V oblasti školstva:

- Školský klub
- Školské stredisko záujmovej činnosti, centrum voľného času
- MŠ pre deti so zdravotným znevýhodnením

Pre MŠ pre deti so zdravotným znevýhodnením, alebo pre škôlku pre deti s upraveným vyučovaním sú určené plochy v súčasných MŠ. Nové plochy pre školské zariadenia je možné využiť všetky plochy určené pre občiansku vybavenosť alebo zmiešané plochy pre občiansku vybavenosť a bývanie.

Školský areál je potrebné preriešiť, podporiť jeho športovo-rekreačnú funkciu, tiež environmentálnu a edukačnú funkciu. Areál doplniť o zeleň, o prvky vybavenosti, riešiť ho v kontexte potreby nie len školy, ale i obce, pretože obec nemá dostatok plôch zelene. Areál sprístupniť mimo vyučovania i občanom obce.

V oblasti zdravotníctva

- Lekáreň
- Detské jasle
- Ordináciu pediatra

Nakoľko ide predovšetkým o komerčnú prevádzku, jej umiestnenie sa predpokladá v plochách určených pre občiansku vybavenosť a plochy pre zmiešanú funkciu bývania a občianskej vybavenosti.

V územnom pláne obce sú navrhnuté lokality pre umiestnenie ďalších prevádzok obchodu a služieb a plôch zmiešaných území pre bývanie a občiansku vybavenosť. Navrhované sú malé prevádzky, ktoré sú zlučiteľné s funkciou bývania.

1.2.1 Lokalita 1.OV

Navrhovaná občianska vybavenosť ako rozšírenie rekreačného areálu Kaskády. Pred daný účel sa zaoberá predovšetkým lesná pôda, ktorá nie je v súčasnosti zalesnená. Lokalita čiastočne zaberá chránenú pôdu.

1.2.2 Lokalita 2.OV

Rozšírenie areálu pre sociálne služby a súvisiace alebo doplnujúce prevádzky. Územie je v súčasnosti poľnohospodársky využívané. Nezaberá sa chránená pôda.

1.3 NÁVRH RIEŠENIA VÝROBY

V obci sú vymedzené plochy pre poľnohospodársku výrobu, plochy pre výrobu a remeselné výrobné služby. V obci boli pôvodne umiestnené len plochy hospodárskeho dvora. Navrhujú sa nové plochy predovšetkým formou zmiešaných území výroby, výrobných služieb a občianskej vybavenosti .

Areál hospodárskeho dvora je navrhnutý na zmiešané územie výrobných služieb a poľnohospodárskej výroby. V kontakte s týmto areálom pri vstupe do obce sú navrhnuté plochy pre zmiešané územie výrobných služieb a občianskej vybavenosti. V danom území sa nenavrhujú rozsiahle areály výroby, ale predovšetkým plochy pre výrobné služby plochy pre občiansku vybavenosť formou služieb – predaja lokálnych výrobkov v zmysle programu rozvoja obce.

Rozsiahlejšie areály sú navrhované pri okružnej križovatke cestného obchvatu mesta Galanta, kde je možné uvažovať aj veľkoplošnými halami.

1.3.1 Lokalita IO.1, IO.3, IO.4

Navrhované zmiešané územie výroby a občianskej vybavenosti, predovšetkým obchodu a služieb v kontakte so zastavaným územím pozdĺž hlavných komunikácií. Ako výroba sa predpokladajú výrobné služby. Územia sú v súčasnosti poľnohospodársky využívané. Lokalita IO.3 zaberá chránenú pôdu.

1.3.2 Lokalita IO.5, IO.2

Územie výroby a občianskej vybavenosti v náväznosti na zastavané územie mesta Galanta. V súčasnosti poľnohospodársky využívané. Lokality zaberajú chránenú pôdu.

1.4 NÁVRH RIEŠENIA REKREÁCIE

Obec nemá výrazne rozvinutý cestovný ruch a rekreačné zariadenia majú skôr lokálny charakter. V návrhu územného plánu sa uvažuje s rekreáciou predovšetkým prímestského charakteru na zvýšenie atraktivity bývania v obci.

Ako rekreačné areály miestneho charakteru sa navrhujú územia v časti Únovce pri VN Kráľová, kde navrhuje aj nový areál úpravou dna vodnej nádrže s vytvorením plôch pre športoviská a ubytovanie v malokapacitných zariadeniach.

Pre miestnu rekreáciu sa ďalej navrhujú cyklotrasy, ktoré obec spájajú jednak so spádovými mestami a jednak s rekreačnými lokalitami.

1.4.1 Lokalita 1.R

V lokalite 1.R sa navrhuje rekreačný areál pri bývalej strelnici so športoviskami a prechodným ubytovaním lokálneho charakteru v náväznosti na plochy bývania. Územie je v súčasnosti poľnohospodársky využívané a zaberá chránenú pôdu.

1.4.2 Lokalita 2.R

Lokalita v súčasnosti podmáčaná sa navrhuje na extenzívnu rekreáciu s vodnými plochami. V súčasnosti nevyužívané územie náletovej vegetácie. Zaberá chránenú pôdu.

1.4.3 Lokalita 3.R

Rekreačné územie v kontakte s rybníkom Košťan využívané ako plocha zelene. Navrhuje sa rekreačné využitie vrátane stavieb a ihrísk. Lokalita nezaberá chránenú pôdu.

1.5 TECHNICKÁ A DOPRAVNÁ INFRAŠTRUKTÚRA

Dopravno-kompozičnú os rozvoja obce Kajal bude aj v budúcnosti významne ovplyvňovať hlavne nadregionálna cesta I/75 v smere Sládkovičovo – Galanta – Šaľa – Nové Zámky vo väzbe na cestu I/62 Bratislava/Senec – Sereď/R1 – Nitra, podporovaná magistrálnou železničnou traťou M.130 Bratislava – Galanta (so zastávkou Topoľnica pre osobné vlaky) – Nové Zámky – Štúrovo – Maďarsko a od Galanty magistrálna trať č.133 cez uzol Leopoldov do Žiliny a Poľska.

Územné charakteristiky pre rozvoj dopravy vyplývajú najmä z funkčných vlastností regiónu Galanta a obce Kajal. Cez územie bude v budúcnosti tranzitovať individuálna automobilová doprava (IAD) hospodárskeho aj rekreačného významu. Táto doprava bude vzhľadom na polohu komunikácie I/75 v priamom dotyku s obcou prietahová. Priestorové podmienky katastra obce v dotyku s rekreačnými aktivitami vodnej nádrže Kráľová budú podnetom pre viacero pripojení jestvujúcej miestnej komunikačnej siete na rozdelenie očakávaných dopravných prúdov do rôznych druhov (cestná, cyklistická, autobusová doprava), ako predpoklad trvalej udržateľnosti. Pre možný rast nákladnej dopravy (NAD) treba návrhom vytvoriť podmienky obsluhy areálov len z cesty I/75. Regionálne územné vzťahy vytvárajú tlak aj na zvýšenie kvality prepojení susediacich obcí Váhovce a Kráľová nad Váhom, Topoľnica a Matúškovo.

Priestorové podmienky uličnej siete obce sú obmedzené, preto treba v návrhu uvažovať s najnižšími kategóriami MK, ktoré vyhovujú pobytovej funkcii a nižšej mobilite obyvateľov.

1.5.1 Lokalita 1.D

Nové prepojenie miestnou komunikáciou pre väzbu obec- Únovce a VN Kráľová. Lokalita čiastočne zaberá chránenú pôdu.

1.5.2 Lokalita 2.D

Návrh miestnej komunikácie z novonavrhovaných lokalít v časti Malý Kajal pre prepojenie na cestu III. triedy za účelom zníženia zaťaženia vnútorných komunikácií. Lokalita zaberá chránenú pôdu.

1.5.3 Lokalita 3.D

Úprava napojenie cesty III. triedy na cestu I/75. Nezaberá sa chránená pôda.

1.5.4 Lokalita 4.D

Predĺženie cyklotrasy k cyklotrase popri Váhu. Čiastočne sa zaberá chránená pôda.

1.5.5 Lokalita 5.D

Cyklotrasy vrátane sprievodnej zelene. Zaberá sa chránená pôda.

1.5.6 Lokalita 6.D

Prepojenie na cestu I/75 miestnou komunikáciou. Na území k.ú. sa nezaberá poľnohospodárska ani chránená pôda.

1.5.7 Lokalita 1.XC

Návrh nového cintorína v časti Malý Kajal. Nezaberá sa chránená pôda.

1.5.8 Lokality 1.Z, 2.Z

Plochy zelene v záplavovom území za účelom ekosystémových opatrení, protihlukového opatrenia a protipovodňových opatrení. V súčasnosti poľnohospodársky využívané. Nezaberá sa chránená pôda.

1.5.9 Lokalita 3.Z

Zeleň v kontakte s obytným územím pri Sudcovskom kanáli za účelom protierózných a protipovodňových opatrení. Nezaberá sa chránená pôda

1.5.10 Lokalita 4.Z

Návrh parku pri plochách sociálnych služieb v časti Únovce. V súčasnosti poľnohospodársky využívané. Nezaberá sa chránená pôda.

1.5.11 Lokalita 1.L

Návrh na rozšírenie lužného lesa a delimitáciu poľnohospodárskej pôdy do lesnej pôdy. Nezaberá sa chránená pôda

2 VYMEDZENIE ZASTAVATEĽNOSTI ÚZEMIA

Súčasným vymedzeným zastavaným územím obce k 1.1.1990 má rozlohu 104 ha. V územnom pláne je vyznačené zastavateľné územie pozostávajúce zo zastavaného územia k 1.1.1990 a ostatného územia určeného na zastavanie. Zastavateľné územie sa navrhuje nasledovne:

Rozsah územia je vyznačený v grafickej časti.

	Návrh
Zastavané územie k 1.1.1990	104 ha
Zastavateľné územie navrhované celkom	155 ha
Prírastok	51 ha

3 CHARAKTERISTIKA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

Pôdny fond katastrálneho územia Kajal tvoria väčšinou poľnohospodárske pôdy. Priestorovú diferenciáciu pôd určuje geologický substrát a hydrologické pomery, v menšej miere reliéf terénu. Vplyvom týchto faktorov sa vyvinuli genetické pôdne typy.

Dominantným pôdnym typom sú čiernice typické karbonátové. Sprievodné a lokálne sú čiernice černozemné, pelické a glejové karbonátové, lokálne sa vyskytujú organozeme typické a glejové nasýtené až karbonátové. Pôdny substrát pre tieto typy tvoria karbonátové aluviálne sedimenty. Zrnitosť sú stredne ťažké, pôdna reakcia je slabo alkalická. V prevažnej miere sú to orné pôdy s dobrou pôdnou úrodnosťou bez výrazných limitujúcich faktorov, pri glejových subtypoch môže byť limitujúcim faktorom výška hladiny podzemnej vody.

Druhým dominantným pôdnym typom sú fluvizeme typické karbonátové. Sprievodné a lokálne k tomuto typu sú fluvizeme glejové a arenické karbonátové. Pôdnym substrátom pre tieto pôdy sú karbonátové aluviálne sedimenty. Sú to pôdy typické pre nivy vodných tokov, slabo alkalické, obsah karbonátov je v celom pôdnom profile, sorpčne nasýtené, zrnitosť variabilná. Prevažne sú to orné pôdy.

V západnom cípe katastra sú na malej ploche zastúpené černoze čiernicové karbonátové. Substrát tvoria staré karbonátové sedimenty. Zrnitosť sú to prevažne stredne ťažké, hlboké pôdy s obsahom karbonátov v celom pôdnom profile.

4 NAVRHOVANÉ VYUŽITIE POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV

Pôda sa navrhuje využívať ďalej ako orná pôda s doplnením remízok. Na zastavanie sú navrhnuté predovšetkým lokality na území v kontakte so zastavaným územím.

4.1.1 Perspektívne použitie poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely

4.1.1.1 Zdôvodnenie záberov

Navrhované územia na zastavanie sú vymedzené v dotyku so zastavaným územím, kde sa nachádzajú aj najkvalitnejšie pôdy (na západe a východe územia. Záber pôdy je minimalizovaný iba na plochy, ktoré sú nevyhnutné pre ďalší obce a nevytvára zbytočne veľké zábery ani samostatné urbanizované územia. Nechránené pôdy sa nachádzajú v južnej časti v kontakte so zastavaným územím, kde však nie je vodný rozvoj z hľadiska povodňového ohrozenia. Toto územia sa navrhuje na využitie ako suchý polder a drevinová vegetácia. V časti Únovce sa nauvažuje s rozsiahlym rozvojom.

4.1.1.2 Zábery poľnohospodárskej pôdy

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 odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy.

V k.ú. Kajal sa nachádzajú BPEJ v 1. až 6. skupine. Medzi najkvalitnejšie pôdy v k.ú. patrí BPEJ 0017002, 0017005, 0019002

Celková koncepcia rozvoja obce predstavuje prímestskú obec zameranú na kvalitné bývanie so základnou vybavenosťou, výrobnými službami a rekreáciou prímestského charakteru.

V území sú vybudované zavlažovacie aj odvodňovacie systémy. Do hydromeliorácii sa zasahuje prevažne v západnej časti (pri bývalej strelnici).

Novonavrhané rozvojové lokality sú určené pre rozvoj bývania rešpektujúcimi kultúrno-historické danosti regiónu, občiansku vybavenosť v náväznosti na cestovný ruch.

Celkový záber pôdy predstavuje **111,7059 ha**

Celkový záber poľnohospodárskej pôdy predstavuje **105,6350 ha**.

Záber chránenej poľnohospodárskej pôdy je **28,4863 ha**.

Celý záber je realizovaný v I. etape.

Prehľad z.ú.	Kategória pôdy			Celkový súčet
	lesná pôda	nepoľnohospodárska pôda	poľnohospodárska pôda	
mimo z.ú.	1,0794	2,7626	95,6530	99,4950
v z.ú.		2,2289	9,9820	12,2109
Celkový súčet	1,0794	4,9915	105,6350	111,7059

Prehľad podľa BPEJ	Kategória pôdy			Celkový súčet
	lesná pôda	nepoľnohospodárska pôda	poľnohospodárska pôda	
BPEJ				
0002002			7,6231	7,6231
0003003		0,2386	21,4805	21,7191
0017002		2,6548	21,2370	23,8918
0017005		0,0697	4,5759	4,6456
0018003		0,1152	1,5766	1,6918
0019002		0,3672	2,6734	3,0406
0020003		0,0065	13,2157	13,2222
0024004		0,1076	8,3417	8,4493
0026012		0,0023	0,0125	0,0148
0027003		0,1705	8,4594	8,6299
0028004		1,0495	13,6736	14,7231
0035001		0,0010	2,3041	2,3051
L	1,0794	0,1739	0,4615	1,7148
O		0,0347		0,0347
Celkový súčet	1,0794	4,9915	105,6350	111,7059

Prehľad podľa BPEJ	Kategória pôdy			Celkový súčet
	lesná pôda	nepoľnohospodárska pôda	poľnohospodárska pôda	
BPEJ				
0002002			7,6231	7,6231
0003003		0,2386	21,4805	21,7191
0017002		2,6548	21,2370	23,8918
0017005		0,0697	4,5759	4,6456
0018003		0,1152	1,5766	1,6918
0019002		0,3672	2,6734	3,0406
0020003		0,0065	13,2157	13,2222
0024004		0,1076	8,3417	8,4493
0026012		0,0023	0,0125	0,0148
0027003		0,1705	8,4594	8,6299
0028004		1,0495	13,6736	14,7231
0035001		0,0010	2,3041	2,3051
L	1,0794	0,1739	0,4615	1,7148
O		0,0347		0,0347
Celkový súčet	1,0794	4,9915	105,6350	111,7059

Prehľad podľa skupiny	Kategória pôdy				
	skupina BPEJ	lesná pôda	nepoľnohospodárska pôda	poľnohospodárska pôda	Celkový súčet
0		1,0794	0,2086	0,4615	1,7495
1			3,0917	28,4863	31,5780
2			0,1217	22,4154	22,5371
3			0,2386	21,4805	21,7191
4			0,0023	0,0125	0,0148
5			1,3276	30,4747	31,8023
6			0,0010	2,3041	2,3051
Celkový súčet		1,0794	4,9915	105,6350	111,7059

Prehľad záberov chránenej pôdy	Kategória pôdy				
	Ochrana pôdy	lesná pôda	nepoľnohospodársk a pôda	poľnohospodársk a pôda	Celkový súčet
chránená pôda			3,0917	28,4863	31,5780
ostatná pôda		1,0794	1,8998	77,1487	80,1279
Celkový súčet		1,0794	4,9915	105,6350	111,7059

Prehľad lokalít podľa funkcie	Kategória pôdy				
	Lokalita	lesná pôda	nepoľnohospodársk a pôda	poľnohospodársk a pôda	Celkový súčet
Bývanie			0,8471	29,7915	30,6386
1.B			0,1862	9,6856	9,8718
10.B				0,2861	0,2861
2.B			0,3772	4,4622	4,8394
3.B				1,1444	1,1444
4.B				0,2090	0,2090
5.B				0,2263	0,2263
6.B				0,0691	0,0691
7.B				0,1010	0,1010
8.B			0,2837	10,8308	11,1145
9.B				2,7770	2,7770
Cintorín			0,0002	0,6830	0,6832
1.XC			0,0002	0,6830	0,6832

Prehľad lokalít podľa funkcie	Kategória pôdy			
	Lokalita	lesná pôda	nepoľnohospodársk a pôda	poľnohospodársk a pôda
Doprava		1,7192	12,0478	13,7670
1.D		0,7983	2,8651	3,6634
2.D		0,0063	0,1048	0,1111
3.D			0,0799	0,0799
4.D		0,3161	3,0822	3,3983
5.D		0,4894	5,9158	6,4052
6.D		0,1091		0,1091
Krajinná zeleň		0,0858	20,3269	20,4127
1.Z		0,0009	16,8005	16,8014
2.Z		0,0021	1,7075	1,7096
3.Z		0,0828	0,9269	1,0097
4.Z			0,8920	0,8920
Les		0,0077	24,8307	24,8384
1.L		0,0077	24,8307	24,8384
Občianska vybavenosť	1,0794	0,0009	1,8363	2,9166
1.OV			1,3748	1,3748
2.OV	1,0794	0,0009	0,4615	1,5418
Rekreácia		2,3185	3,8548	6,1733
1.R		0,2206	2,9317	3,1523
2.R		1,4940		1,4940
3.R		0,6039	0,9231	1,5270
Výroba a občianska vybavenosť		0,0121	12,2640	12,2761
IO.1		0,0104	3,6987	3,7091
IO.2		0,0017	1,6168	1,6185
IO.3			5,1472	5,1472
IO.4			0,1951	0,1951
IO.5			1,6062	1,6062
Celkový súčet	1,0794	4,9915	105,6350	111,7059

Podrobná tabuľka záberov pre prílohou.

4.1.2 Zábery lesných pozemkov

Prehľad záberov lesnej pôdy je uvedený v predchádzajúcej kapitole.

Zaberá sa 1,0794 ha lesnej pôdy.

Na delimitáciu do lesnej pôdy je určených 24,8384 ha poľnohospodárskej pôdy.