

**URBEKO 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.3/2020 Územného plánu obce*

*Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy*

*November 2020*

## OBSAH

### A. Textová časť

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

### B. Tabuľková časť

*Tabuľka č. 1 - Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy v rámci jednotlivých urbanistických priestorov ÚPN-O*

### C. Výkresová časť

*Výkres P-1 - Záber PP*

## A) Textová časť

### 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)
- Zmeny a doplnky č.3 ÚPN-O Lada (Ateliér Urbeko, s.r.o., Prešov, 2020)
- 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 plytké 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 pieskocov. 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 pieskocov, 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 nívne pôdy karbonátové a glejové na nivných karbonátových sedimentoch.

Dané územie leží v oblasti, ktorú z hľadiska prírodných krajinných typov zaraďujeme 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):

<b>Plocha</b>	<b>%</b>	<b>Výmera (ha)</b>
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
<b>Celkom:</b>	<b>100</b>	<b>306,3965</b>
z toho v zastavanom území	16,8	51,4776
mimo zastavané územie	83,2	254,9189

### **3. ZDÔVODNENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA A VYHODNOTENIE ZÁBERU PP**

Navrhovaná zmena územného plánu má za cieľ zmeniť funkčné využitie dvoch pozemkov parc.č. KNC 193/3 a 197 v severnej časti obce na plochu pre výstavbu rodinných domov. Podľa pôvodného územného plánu obce boli tieto pozemky záhradami prislúchajúcimi k rodinnému domu č.p. 117 stojacemu na pozemku parc.č. 193/1. Po prehodnotení spôsobu využívania dotknutých pozemkov sa ich vlastníci rozhodli pre využitie ich časti na výstavbu rodinného domu, nezastavaná časť ostane záhradou.

Základná urbanistická koncepcia rozvoja obce sa navrhovanými zmenami územného plánu nemení. Dotknuté územie bude naďalej obytnou zónou s postupne sa zahusťujúcou zástavbou využívaním prieluk a nadmerných záhrad na výstavbu rodinných domov.

Navrhovaný záber PP sa týka len pozemku parc.č. KNC 197, ktorý je evidovaný v kultúre záhrada. Pozemok parc.č. KNC 193/3 je ostatnou plochou. V ploche navrhovaného záberu nie sú vybudované zariadenia na odvodnenie alebo závlahy pozemkov a nenachádzajú sa v nej pôdy 1. až 4. skupiny BPEJ. Nenachádzajú sa v nej kontaminované plochy, nie je postihnutá degradáciou pôdy alebo zosuvmi. Pôda je stredne úrodná.

Dotknuté pozemky neslúžia poľnohospodárskej veľkovýrobe, sú využívané ako pridoimové záhrady.

Na základe návrhu Zmien a doplnkov 3/2020 ÚPN-O je celkový navrhovaný záber poľnohospodárskej pôdy 0,014 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 pôdy BPEJ **0657302**, ktorá patrí do 6. kvalitatívnej skupiny pôd. Uvedená pôdno-ekologická jednotka patrí 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. Navrhovaný záber tvorí 0,04 ha, z čoho je podľa platného regulatívu výstavby možné zastavať 30 %, t.j. 0,00138 ha. 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>0657302</b>	<i>Pseudogleje typické na sprašových a polygénnych hlinách, na povrchu stredne ťažké až ťažké (veľmi ťažké)</i>	6

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.

## B. Tabuľková časť

Tabuľka č. 1 - Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy v rámci jednotlivých urbanistických priestorov ÚPN-O

Lokalita	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera záberu poľnohospodárskej pôdy				Nepoľnohosp. pôda v ha	Melior. zariad.	
			Kz	Celkom ha	Z toho				
					Druh PPF	BPEJ, skupina BPEJ			Výmera v ha
1	bývanie	0,046	0,3	0,046 x Kz = 0,014	záhrada	<b>0657302/6</b>	0,014	0	0
Spolu		0,046		0,014			0,014	0	0