

ZMENY A DOPLNKY č.1

ÚZEMNÝ PLÁN ZÁUJMOVÉHO ZDRUŽENIA OBCÍ MIKROREGIÓNU „JUH ŠÍRAVY“ pre k.ú. OBCE LÚČKY



PERSPEKTÍVNE VYUŽITIE POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

NÁVRH

NÁZOV ELABORÁTU: **ZMENY A DOPLNKY č.1**
Územného plánu záujmového združenia obcí mikroregiónu "Juh Šíravy" **pre k.ú. obce Lúčky**
PERSPEKTÍVNE VYUŽITIE POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

OBSTARÁVATEĽ: OBEC LÚČKY
Eduard Baláž, starosta obce Lúčky

SPRACOVATEĽ: BOSKOV s.r.o.
066 01 Myslina 15
web: www.boskov.sk
email: boskov.marianna@gmail.com

HLAVNÝ RIEŠITEĽ: Ing. arch. Marianna BOŠKOVÁ

POVERENÝ
OBSTARÁVATEĽ: Ing. Iveta SABAKOVÁ
odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD podľa §2a
stavebného zákona, reg. č. 405

OBSAH TEXTOVEJ ČASTI

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....	4
1.1 Dôvod obstarania zmien a doplnkov č.1	4
1.2 Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov č.1 (ďalej iba ZaD č.1).....	4
2. VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY	5
3. ZDÔVODNENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA	5
4. TABUĽKOVÁ PRÍLOHA.....	7
4.1. Bilancia predpokladaného odňatia PP a LP - mimo zastavané územie obce.....	7
4.2. Bilancia predpokladaného odňatia PP a LP - zastavané územie obce.....	7
4.3. Rekapitulácia – celkový záber PP	7

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pre katastrálne územie obce Lúčky je spracovaný Územný plán záujmového združenia obcí mikroregiónu "Juh Šíravy" pre k.ú. obce Lúčky, schválený OZ Lúčky uznesením č. 3/2006 dňa 26.05.2006 a záväzná časť vyhlásená VZN č. 1/2006 dňa 27.05.2006 s účinnosťou 13.06.2006.

1.1 DÔVOD OBSTARANIA ZMIEN A DOPLNKOV Č.1

Uznesením č. 91/2021 z 04.06.2021 obecné zastupiteľstvo obce Lúčky schválilo obstaranie zmien a doplnkov č.1 Územného plánu záujmového združenia obcí mikroregiónu "Juh Šíravy" pre k.ú. obce Lúčky.

Hlavným dôvodom pre obstaranie ZaD č.1 je rozšíriť funkčnú plochy bývania, plochu skladov, výroby a technického vybavenia, plochu športu a koridor pre Zemplínsku cyklo magistrálu. Cieľom uvedených krokov je aktualizovať funkčnú štruktúru v tomto priestore pri minimalizácii zásahov do princípov platnej ÚPD a zachovať tak vyvážený vývoj obce do r. 2035.

1.2 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV Č.1 (ĎALEJ IBA ZAD Č.1)

Cieľom spracovania Zmien a doplnkov č.1 ÚPN-M je zmeniť a doplniť schválenú koncepciu rozvoja obce Lúčky v súlade s aktuálnymi potrebami územného rozvoja obce.

Návrh ZaD č.1 sa týka týchto funkčných plôch:

zmena	Popis zmien a doplnkov č.1
Z1/1	<u>Funkčné využitie podľa platného územného plánu:</u> plochy trvalého trávnatého porastu <u>Navrhované funkčné využitie lokality:</u> plocha rodinných domov a technická vybavenosť. Lokalita sa nachádza mimo zastavané územie obce. Navrhovaná požiadavka si vyžaduje zmenu napojenia na verejné dopravné a technické vybavenie.
Z1/2	<u>Funkčné využitie podľa platného územného plánu:</u> ostatná plocha <u>Navrhované funkčné využitie lokality:</u> plocha športu. Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce. Navrhovaná požiadavka si nevyžaduje zmenu napojenia na verejné dopravné a technické vybavenie.
Z1/3	<u>Funkčné využitie podľa platného územného plánu:</u> plochy poľnohospodárskeho dvora. <u>Navrhované funkčné využitie lokality:</u> plocha skladov, výroby a technického vybavenia. Lokalita sa nachádza mimo zastavané územie obce. Navrhovaná požiadavka si nevyžaduje zmenu napojenia na verejné dopravné a technické vybavenie.
	Zrušenie navrhovaných plôch bývania - plochy rodinných domov: - Lokalita Grúňová 1: severozápadná časť - Lokalita Pri Vraniku: mimo zastavané územie obce - Lokalita za ihriskom: severovýchodný časť mimo zastavané územie obce Zrušenie ochranného pásma družstva. Doplnenie ochranného a bezpečnostného pásma regulačnej stanice plynu. Doplnenie technickej infraštruktúry - trafostanica, plyn, vodovod a kanalizácia v navrhovanej lokalite. Zrušenie - navrhovaná prístupová komunikácia k navrhovanej ploche určenej pre rekreáciu a cestovný ruch. Zrušenie - škola vodného lyžovania Odstránenie neaktuálnych názvov funkcií objektov. Doplnenie nového koridoru cykloturistickej trasy.

	Zapracovanie a zosúladenie ÚPN-O s ÚPN VÚC Košického kraja a jeho zmien a doplnkov.
--	---

Číslovanie ZaD č.1 je zhodné s číslovaním uvedených v grafickej časti dokumentácie.

2. VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

V zmysle Nariadenia Vlády SR č. 58/2013 o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber PP (ďalej len „nariadenie vlády“) sú od 1.4.2013 v katastrálnom území obce medzi najkvalitnejšie PP sa radia s týmito kódmi bonitovaných pôdno – ekologických jednotiek (ďalej len „BPEJ“):

Katastrálne územie	Skupina BPEJ	BPEJ 7. miest. kód
Lúčky	6	0357002

3. ZDÔVODNENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA

Návrh ZaD č.1 ÚPN-O Lúčky rieši nové priestorové usporiadanie a navrhované funkčné využitie územia - plochy pre obytné územie, plochy pre šport, plochy skladov, výroby a technického vybavenia.

Podľa Prílohy č. 2 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy sa v k. ú. Lúčky nachádza na BPEJ – 0357002 (6).

Dôvodová správa ďalej uvádza, že ak výmera takto chránenej pôdy tvorí menej ako 30% výmery poľnohospodárskej pôdy v danom KÚ, pripočítava sa výmera pôdy s ďalšou najlepšou bonitou. Týmto spôsobom sa vytvoril pre každé KÚ zoznam chránených BPEJ, ktoré v zmysle uvedených pravidiel tvoria minimálne 30% výmery poľnohospodárskej pôdy (nie výmery celého KÚ).

Vlastným meraním v mapovej službe NPPC – VÚPOP bolo zistené, že rozloha BPEJ č. 0357002 v k. ú. Lúčky (kód KÚ: 834041), LPIS Zemplínska Šírava (chránené BPEJ) je spolu 262,39 ha. Celková výmera katastrálneho územia Lúčky je 792,73 ha. Celková výmera poľnohospodárskej pôdy v KÚ je 432,52 ha.

Uvedené BPEJ (0357002 (6) teda tvorí až 60,68% z celkovej plochy poľnohospodárskej pôdy v KÚ Lúčky, čím viac než dvojnásobne spĺňa zákonné ustanovenie pre jej ochranu. Rezerva pre prípadné nepoľnohospodárske využitie je teda až 132,692 ha, i to za predpokladu, že zostane zachovaných 30% najkvalitnejšej poľn. pôdy.

Narozdiel od súčasných plôch v extraviláne (ktoré sa až na jednu výnimku odčleňujú z ÚP), nová plocha Z1/1 (záber č. 28 RD a 29 D) je vhodná pre zástavbu z viacerých hľadísk:

- Plocha je prirodzene lemovaná terénnymi bariérami a nejde o začlenenie plochy, ktorá môže mať negatívny vplyv na tzv. ucelenosť honov podľa písm. c) ods. 2 § 12 Zákona – zo severu je ohraničená parcelou C 528/2, ktorá je TTP, z východu miestnou udržiavanou asfaltovou cestou, zo západu jarkom/priekopou a z juhu záhradami intravilánu.
- Nová lokalita má ako jediná možnosť pomerne jednoduchého napojenia inžinierskych sietí (k iným lokalitám by bolo potrebné náročné technické riešenie – napr. stĺpové vedenie po inej ornej pôde) – na hranici lokality sa nachádza Stanica vysokého tlaku plynu, hlavná vodomerná šachta obce, optický internet, elektrina.
- Po celej dĺžke má prístup k 5m širokej asfaltovej ceste, ktorá je miestnou komunikáciou.

- Zástavba na nej je z hľadiska vysporiadania vlastníckych vzťahov omnoho prijateľnejšia, ako v iných, odčleňovaných lokalitách, viď nižšie.
- Za posledných 20 rokov stúpol počet obyvateľov obce, no postavilo sa len 6 nových rodinných domov – v intraviláne a na záhradách majiteľov. V obci v súčasnosti nie je najmä z dôvodov vysokého rozparcelovania a nedostupnosti inžinierskych sietí v súčasných lokalitách možné nikde stavať.

Nová lokalita Z1/1 je v podstate samostatnou menšou plochou ohraničenou v teréne a nijako nenarúša plynulosť a ucelenosť honov. V praxi je rozdelená na 3 časti a vyhla sa tak pestovaniu monokultúr.

Iné, súčasné lokality určené pre zástavbu v extraviláne však priamo zasahujú do veľkých celistvých honov – lokalita Pri Vraníku, lokality Grúňová a Grúňová 1 a lokalita „východne od ihriska“, čo je jednoznačne viditeľné i napr. na ortofotomape.

Polovica lokality je rovinatá, druhá polovica s miernym klesaním (prevýšenie cca 3m na dĺžke 200m, reálne nebadateľné), nadmorská výška 126-129 m.n.m. Vďaka mierne vyvýšenej polohe oproti ostatným pozemkom, nie je lokalita nikdy premokrená a na jej hranici je zároveň odvodňovací kanál (jark/priekopa).

Stavebný rozvoj obce vo všetkých jej hraničných oblastiach je limitovaný mimoriadne vysokým počtom rozdrobených parciel a počtom vlastníkov v nich. Keďže ani v najbližších rokoch k sceľovaniu pozemkov v obci nedôjde, v praktickej rovine môžeme konštatovať, že v obci nie je kde stavať. Len v lokalite Grúňová 1 sa nachádza presne 73 malých parciel registra E, v ktorých figuruje až 359 vlastníkov. Značné percento z nich sú neidentifikované osoby, ktorých majetok je v správe Slovenského pozemkového fondu. Aj v hypotetickom prípade vysporiadania vlastníckych vzťahov si SPF zmluvne vyhradzuje právo na blokáciu ďalšieho predaja pozemku v prípade, ak by sa dedičia takýchto vlastníkov v budúcnosti dožadovali dodatočného konania o novoobjavenom majetku. V sumáre môžeme konštatovať, že v súčasnosti je prípadná realizácia stavebného rozvoja obce na takýchto pozemkoch s vysokým počtom parciel registra E, násobne vyšším počtom vlastníkov v nich a prípadným blokovaním vysporiadania zo strán jednotlivcov alebo SPF, skôr vysoko nereálna.

Lokality, ktoré boli navrhované v pôvodnom ÚPN-O (r. 2004-2005) sú skôr plochami len vo vysokej teoretickej rovine.

V ZaD č.1 navrhujeme lokalitu v severnej časti Grúňová 1 (výmera 6,13 ha), lokalitu v južnej časti k.ú. Pri Vraníku (výmera 6.25 ha), lokalitu v severovýchodnej časti Východne od ihriska (výmera 2.5ha) vypustiť z riešenia.

Vypustením vyššie uvedených lokalít sa uvoľní niekoľkonásobne vyššia plocha, ako je navrhovaná plocha Z1/1.

Podrobné zdôvodnenie navrhovaného riešenia záberu pôdneho fondu je v samostatnej textovej časti a tabuľkovej časti: *Perspektívne využitie poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely a v grafickej prílohe (výkres č. 6).*

3.1. Záber mimo zastavané územie obce.

Záber č. 28

Urbanistický priestor sa nachádza v kat. území obce, mimo zastavané územie so stavom k 1.1.1990. V urbanistickom priestore je navrhnutá lokalita bytovej zástavby – rodinné domy. Záber sa nachádza na poľnohospodárskej pôde - orná pôda a TTP: BPEJ 0357002 (6), súkromného vlastníka.

Lokalita č. 28 sa nachádza na najkvalitnejšej chránenej poľnohospodárskej pôde(BPEJ 0357002

(6) v zmysle § 12 zákona č. 57/2013 o ochrane a využívaní PP a nariadenia NV SR č.58/2013 Z.z..
Celkový záber je 5,4742 ha.

Záber č. 29.

Urbanistický priestor sa nachádza v kat. území obce, mimo zastavané územie so stavom k 1.1.1990. V urbanistickom priestore je navrhnutá lokalita doprava a technická infraštruktúra. Záber sa nachádza na poľnohospodárskej pôde - TTP a orná pôda, TTP: BPEJ 0357002 (6) a na nepoľnohospodárskej pôde, súkromného vlastníka.

Lokalita č. 29 sa nachádza na najkvalitnejšej chránenej poľnohospodárskej pôde(BPEJ 0357002 (6) v zmysle § 12 zákona č. 57/2013 o ochrane a využívaní PP a nariadenia NV SR č.58/2013 Z.z..
Celkový záber je 0,6400 ha z toho nepoľnohospodárska pôda je 0,1131 ha.

3.2. Záber v zastavanom území obce.

Záber č. 30

Urbanistický priestor sa nachádza v kat. území obce, v zastavanom území so stavom k 1.1.1990. V urbanistickom priestore je navrhnutá lokalita s funkciou pre šport a rekreáciu. Záber sa nachádza na nepoľnohospodárskej pôde, požiadavka obce.
Celkový záber je 0,0946 ha.

Záber č. 31.

Urbanistický priestor sa nachádza v kat. území obce, , v zastavanom území obce so stavom k 1.1.1990. V urbanistickom priestore je navrhnutá lokalita pre plochy výroby, skladov a technického vybavenia. Záber sa nachádza na nepoľnohospodárskej pôde, požiadavka obce.
Celkový záber je 6,6049 ha.

Koniec správy záberu PP a LP.

V Humennom, 04.2022

Ing. arch. Marianna BOŠKOVÁ

4. TABUĽKOVÁ PRÍLOHA

4.1. BILANCIA PREDPOKLADANÉHO ODŇATIA PP A LP - MIMO ZASTAVANÉ ÚZEMIE OBCE

4.2. BILANCIA PREDPOKLADANÉHO ODŇATIA PP A LP - ZASTAVANÉ ÚZEMIE OBCE

4.3. REKAPITULÁCIA – CELKOVÝ ZÁBER PP

číslo lok.	Návrh funk. využitia	Obec kat. územie	Výmera lokality celkom (ha)	Výmera poľnohospodárskej pôdy												Predpokladaná výmera poľn.pôdy			Hydromel. zariadenia, závlahy, odvodnenia	Užívatel vlastník pôdy	Iná výmera		Výmera najkvalitnejšej poľnohospod. pôdy (ha)	Etapa výstavby	Iná informácia	
				Orná pôda				Záhrady, vinice				TTP				spolu (ha)	z toho				Výmera nepoľn. pôdy (ha)	Výmera lesných pozemkov (ha)				
				Celkom m2	BPEJ	Sk	ha	Celkom m2	BPEJ	Sk	ha	Celkom m2	BPEJ	Sk	ha		BPEJ	SK								výmera (ha)
zastavané územie																							tab. č.1			
30	ŠP	Lúčky	0,0946											0,0000			0,0000		obec		0,0946		1.			
	spolu		0,0946				0,0000			0,0000	0,0000		0,0000	0,0000			0,0000				0,0000	0,0000				
ŠR - Šport a rekreácia																										

číslo lok.	Návrh funk. využitia	Obec kat. územie	Výmera lokality celkom (ha)	Výmera poľnohosp. pôdy												Predpokladaná výmera poľn.pôdy				Hydromel. zariadenia, závlahy, odvodnenia	Užívateľ vlastník pôdy	Iná výmera		Výmera najkvalitnejšej poľnohospod. pôdy v k. ú. (ha)	Etapa výstavby	Iná informácia	
				Orná pôda				Záhrady, vinice				TTP				spolu (ha)	z toho					Výmera lesových pozemkov (ha)	Výmera nepoľn. pôdy (ha)				
				Celkom m2	BPEJ	Sk	ha	Celkom m2	BPEJ	Sk	ha	Celkom m2	BPEJ	Sk	ha		BPEJ	SK	výmera (ha)								
mimo zastavané územie																									tab. č.2		
28	RD	Lúčky	5,4742	13380,0	0357002	6	1,3380				41362,0	0357002	6	4,1362	5,4742	0357002	6	5,4742		súkr.			5,4742	1.	ALT.0		
29	D	Lúčky	0,6400	5269,0	0357002	6	0,5269							0,5269		0357002	6	0,5269		súkr.		0,1131	0,5269	1.	ALT.0		
31	vý	Lúčky	5,6049																súkr.		5,6049		1.				
			11,7191				1,8649				0,0000			4,1362	6,0011			6,0011				5,7180	6,0011				
RD - Rodinný dom Alt. 0 pri návrhu neexistuje iné alternatívne riešenie																											
Vý - sklady, výroba, tech. Vybavenosť																											
D - Komunikácie, parkoviská, technická vybavenosť (energetika, káble, voda, kanál, plyn)																											

Bilancia predpokladaného použitia PP a LP na nepoľnohospodárske využitie - Zmeny a doplnky č.1			
Rekapitulácia:			tab.č.3
Lúčky	V zastavanom území (ha)	Mimo hranice súčasne (ha)	Spolu (ha)
Výmera celkom	0,0946	11,7191	11,8137
z toho: PP	0,0000	6,0011	6,0011
z toho:			
orna pôda	0,0000	1,8649	1,8649
záhrady	0,0000	0,0000	0,0000
TTP	0,0000	4,1362	4,1362
nepoľnohospodárska pôda	0,0000	5,7180	5,7180
z toho:najkvalitnejšia poľnohospod. pôda	0,0000	6,0011	6,0011
Rekapitulácia lesných pozemkov:			
	V zastavanom území (ha)	Mimo hranice súčasne (ha)	Spolu (ha)
Celkový záber LP:	0,0000	0,0000	0,0000