

ATELIÉR URBEKO s.r.o.

Konštantínova 3, 080 01 PREŠOV

Tel: (051) 77220 71

mobil: 0905 371634

e-mail: urbeko.urbeko@gmail.com

Vyšná Šebastová

Zmeny a doplnky č.3 ÚPN-O

Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy

© 04/2024

OBSAH

A. Textová časť

1.Úvod

2.Charakteristika prírodných podmienok a poľnohospodárskej výroby

3.Zdôvodnenie navrhovaného riešenia a vyhodnotenie záberu PP

4.Ochrana PP

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

ZaD č.3 ÚPN-O Vyšná Šebastová

VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

A) Textová časť

1. ÚVOD

Ku vyhodnoteniu záberu poľnohospodárskej pôdy k návrhu ZaD č.3 ÚPN-O Vyšná Šebastová boli použité nasledovné podklady:

- ÚPN-O Vyšná Šebastová v platnom znení
- návrh ZaD č.3 ÚPN-O Vyšná Šebastová (Ateliér Urbeko s.r.o., Prešov, 04/2024)
- snímka z pozemkovej mapy s hranicou súčasne zastavaného územia k 1.1.1990
- mapa BPEJ v k.ú. Vyšná Šebastová
- údaje o odvodneniach a závlahách podľa prieskumov a rozborov ÚPN
- Zákon č.220/2004 Z. z. o ochrane PPF
- Návrh na obsah a úroveň vyhodnotenia PPF pri spracovávaní ÚPD SÚ.

2. CHARAKTERISTIKA PRÍRODNÝCH PODMIENOK A POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY

Obec Vyšná Šebastová je stredne veľké prímestské sídlo s počtom 1340 obyvateľov v r.2020. Územie obce Vyšná Šebastová má rozlohu 1064,0 ha, z toho je 115,0 ha lesa (10,8 %) a 717,6 ha poľnohospodárskej pôdy (67,5 %), z nej 554,2 (52,1 %) ha ornej. Zastavané plochy majú výmeru 67,8 ha, väčšia je výmera tzv. ostatných plôch - 139,5 ha. Obec leží v západnej časti svojho územia, ktoré leží na severovýchodnom okraji Košickej kotliny a severozápadnom okraji Slanských vrchov. Jeho južnú časť tvorí povodie riečky Šebastovka, ktorá preteká obcou z východu na západ, severná časť je povodím potoka Kapaňoš (Kapušíansky potok), ktorá tečie severným smerom pozdĺž miestnej časti Severná. Obec má tri zastavané časti - samotnú obec Vyšná Šebastová, jej miestnu časť Severná a časť areálu bývalých Hydínarských závodov na juhovýchodnom okraji katastra hraničiacom s katastrálnym územím Šalgovík.

V prevažnej časti územia obce, ktorá leží na miernych svahoch podhoria Slanských vrchov, je a naďalej bude sídelno-poľnohospodárska krajina, v ktorej prevláda orná pôda a trvalé trávne porasty, so sústredeným osídlením centrálneho sídla a priestorovo samostatnej miestnej časti Severná. Táto časť katastra je úplne odlesnená, len s občasným výskytom krajinej zelene najmä v erózných ryhách a pozdĺž vodných tokov. Je to prevažne poľnohospodársky intenzívne využívané územie s vhodným členením na ornú pôdu a trvalé trávne porasty. Ekologickú nerovnováhu súčasnej poľnohospodárskej krajiny je navrhnuté riešiť výsadbou krajinej zelene a úpravou vodného režimu.

Severovýchodný a juhovýchodný okraj administratívneho územia obce je hornatá lesná a podhorská krajina, zahŕňajúca aj náletovou zeleňou zarastajúce pôvodné lúky. Funkčne je to prevažne plocha hospodárskych lesov, do ktorej ale zasahuje areál kameňolomu Maglovec, ktorý sa rozširuje na úkor lesných pozemkov.

Vlastníkmi pozemkov s poľnohospodárskou pôdou v riešenom území sú prevažne súkromné osoby a pozemkové spoločenstvo. Pôdy sú v 6. až 9. bonitnej skupine BPEJ, nevyskytujú sa tu osobitne chránené pôdy. Majú strednú až nízku úrodnosť a časť plôch ornej pôdy sú ohrozené vodnou eróziou. Zhruba 1/3 plôch územia obce je tvorená nepoľnohospodárskymi pozemkami, prevažne zastavanými a ostatnými plochami.

Z hľadiska produkcie sú tu zastúpené stredne produkčné orné pôdy. Riešené územie leží v produkčnej oblasti jačmenno - pšeničnej. Poľnohospodárske družstvo v obci zaniklo, časť pozemkov obhospodarujú agropodniky so sídlom v susedných obciach, časť obhospodarujú miestni drobní agropodnikatelia. Pôvodný hospodársky dvor PD je na východnom okraji obce, v súčasnosti slúži nepoľnohospodárskym podnikateľským subjektom.

3. ZDÔVODNENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA A VYHODNOTENIE ZÁBERU PP

Vyšná Šebastová je prímestské sídlo v urbanizačnom území krajského mesta Prešov. Obec sa skladá z dvoch častí – jadrovej obce Vyšná Šebastová a miestnej časti Severná, a v oboch sa prejavuje rastúci záujem o výstavbu rodinných domov.

Hlavným cieľom Zmien a doplnkov č.3 územného plánu obce Vyšná Šebastová je aktualizovať územný plán obce v súlade s požiadavkami jej obyvateľov na využívanie dotknutých pozemkov v jednej lokalite v samotnej obci (Pri bytovkách) a vo dvoch lokalitách v miestnej časti Severná (Kapanoš, Pri kostole). Predmetom riešenia je zmena využívania dotknutých pozemkov na plochy pre výstavbu rodinných domov.

Navrhované riešenie zmien územného plánu nadväzuje na koncepciu využitia územia obce zakotvenú v pôvodnom územnom pláne. Rieši ďalší rozvoj sídla využitím vnútorných rezerv v súčasne zastavanom území obce, zmenu funkčného využitia pozemkov vyznačených v pôvodnom územnom pláne akoplochy záhrad resp. plochy bytových domov na plochy pre výstavbu rodinných domov. V rámci toho sa riešia aj čiastkové úpravy organizácie niektorých plôch navrhovanej výstavby a výstavby inžinierskych sietí v súlade so súčasne platnou legislatívou a podmienkami v území. Posilňuje sa tým hlavná, obytná funkcia sídla.

V rámci návrhu zmien a doplnkov č.3 územného plánu sa v ňom rozšíri možnosť výstavby rodinných domov o 6 rodinných domov, ale zníži možný rozsah výstavby bytov v bytových domoch o 6 bytov, čím sa predpokladaný prírastok a úbytok bytov vyrovná. Z tohto dôvodu navrhovaný rozsah zmien nevyvoláva potrebu úpravy predpokladaných potrieb kapacít sociálnej a technickej infraštruktúry obce.

Na základe návrhu ZaD č.3 ÚPN obce Vyšná Šebastová sa nepočíta s rozšírením zastavaných plôch obce, všetky dotknuté pozemky sú v zastavanom území obce. v rozsahu Návrh zmien územného plánu predpokladá záber 0,21 ha nebonitovaných pozemkov v zastavanom území obce, evidovaných v kultúre záhrada. Podľa funkčného využitia pozemkov je v ZaD č.3 ÚPN-O plánovaný záber plôch rozdelený takto:

Plochy bývania 0,17 ha
Plochy komunikácií 0,04 ha

4. OCHRANA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

Zásady ochrany PP stanovuje odst.2 §12 zákona č.220/2004 Z.z. Podľa neho pri spracovaní územného plánu je potrebné dbať najmä na zohľadnenie zásad podľa písm. a) až d). V katastri sa nenachádzajú osobitne chránené bonitované pôdy – ekologické jednotky prvej až štvrtej skupiny. Návrh zmien a doplnkov územného plánu rieši návrh nového využitia pozemkov tak, aby nedošlo k vytvoreniu častí pozemkov nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami alebo k zamedzeniu prístupu na poľnohospodárske hony.

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 katastrálnom území Vyšná Šebastová sú to BPEJ **0529002(6), 0529302(6), 0629202(6), 0657002(6), 0657005(6), 0657202(6), 0657302(6), 0729302(6), 0771312(5)**, patriace do 5. a 6. skupiny BPEJ.

Návrh zmien a doplnkov územného plánu rieši nové využitie pozemkov tak, že nedôjde k vytvoreniu častí pozemkov nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami alebo k zamedzeniu prístupu na poľnohospodársky využívané pozemky.

Spoločenský prínos z nového spôsobu využitia pozemkov bude vyšší ako zo súčasného extenzívneho spôsobu obhospodarovania.

B) Tabuľková časť

Tabuľka č.1 - Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy v rámci jednotlivých urbanistických priestorov ZaD č.3 ÚPN-O

Poznámka: Zvýraznené sú BPEJ uvedené v prílohe č. 2 nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z.

Lokalita č., názov	Navrhované funkčné využitie	Výmera lokality celkom (ha)	Predpokladaná výmera záberu poľnohosp. pôdy					Nepoľn ohosp. Pôda	Melior. Zariad.
			Druh PP	BPEJ, skupina BPEJ	Výmera (ha)	Koef. zastav. Kz	Záber PP (ha)		
2 Pri kostole	Bývanie (RD)	0,23	záhrada	9999999	0,23	0,4	0,09		0
	Komunikácie	0,04		9999999	0,04	1,0	0,04		
	Spolu	0,27			0,27		0,13	0	0
3 Kapaňoš	Bývanie (RD)	0,20	záhrada	9999999	0,20	0,4	0,08		0
	Spolu	0,20			0,20		0,08	0	0
Celkom		0,47			0,47		0,21	0,00	0

Poznámka: číslovanie a názvy lokalít sú prevzaté z návrhu ZaD. č.3 ÚPN-O.