

*Ateliér URBEKO s.r.o.
Konštantínova 3, 080 01 PREŠOV*

tel./fax 051/ 7722 071

B R E T E J O V C E

*Územný plán obce
Zmeny a doplnky č.2*

Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy

© 2022

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.2 ÚPN-O Bretejovce

VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

A) Textová časť

1.ÚVOD

Ku vyhodnoteniu záberu poľnohospodárskej pôdy k ZaD č.2 ÚPN-O Bretejovce boli použité nasledovné podklady:

- Spoločný územný plán (ÚPN) obcí Lemešany, Janovík, Bretejovce, Seniakovce schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Bretejovciach uznesením č. 5/2007 zo dňa 16.3.2007
- Zmeny a doplnky 2012 Spoločného ÚPN obcí Lemešany, Janovík, Bretejovce, Seniakovce pre obec Bretejovce schválené obecným zastupiteľstvom Bretejovce uznesením č. 5/06/2012 zo dňa 29.6.2012.
- Zmeny a doplnky (ZaD) č.1 Spoločného ÚPN obcí Lemešany, Janovík, Bretejovce, Seniakovce pre obec Lemešany schválené uznesením OZ č. 80/2017 zo dňa 11.1.2017; ich záväzná časť - úplné znenie po Zmenách a doplnkoch č.1 - bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením obce VZN č.1/2017
- Zmeny a doplnky (ZaD) č.2 Spoločného ÚPN obcí Lemešany, Janovík, Bretejovce, Seniakovce pre obec Bretejovce, Ateliér Urbeko, s.r.o., Prešov, február 2022
- snímka z pozemkovej mapy s hranicou súčasne zastavaného územia k 1.1.1990
- hranice lokalít a kódy BPEJ v zobrazenom území
- 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 Bretejovce leží v severnej časti Košickej kotliny, v údolí rieky Torysa na jej pravom brehu, na východnom okraji južnej časti Šarišskej vrchoviny. V údolí Torysy prevláda oráčinová poľnohospodárska krajina s kompaktnými samostatnými sídlami, ktorá prechádza do lesnej pahorkatinovej krajiny Šarišskej vrchoviny v západnej časti katastrálneho územia obce. Východným okrajom preteká rieka Torysa obklopená pásom lužnej sprievodnej zelene, ktorá ale ohrozuje okolité plochy povodňami, preto sú sídla v tomto území vybudované na okrajoch údolia.

Na geologickej stavbe riešeného územia sa podieľajú typické treťohorné flyše vo vnútrokarpatskom paleogéne. Územia leží na flyšových vývoch oligocénu, sčasti vrchného – stredného eocénu, ktoré tvoria prevažne pieskovce, ílovce a slieňovce miestami so zlepenkami. Na tomto podklade sa vyvinuli kvartérne útvary. Vo východnej časti podklad tvoria fluvialne sedimenty. V západnej vrchovinej časti katastra sú kvartérne sedimenty chudobné, na údolnej nive sú bohatšie. Na svahoch vedľajších údolí miestnych tokov sa vyskytujú plošinové a stráňové hlinité, hlinito-ílovité až hlinito-skeletové sedimenty, na dne údolia povrch tvoria fluvialno-nivné hlinito-skeletové a hlinito-piesčité sedimenty a splachy.

Z hľadiska inžinierskej geológie sa kataster obce nachádza v regióne karpatského flyšu, v oblasti flyšových vrchovín. Podklad územia tvoria skalné a poloskalné horniny tr.A1 a A2 –pieskovce a zlepenice. V údolí Torysa sa nachádzajú štrkovité zeminy triedy B.

V katastri nie sú evidované ložiská nerastných surovín, potenciálne sú využiteľné pieskovce ako stavebný materiál.

Záujmové územie leží v oblasti s maximálnou intenzitou zemetrasení do 6° MCS.

Paleogénne súvrstvia pieskovcov a zlepencov majú dobrú pórovo-puklinovú priepustnosť pre podzemnú vodu. Zvodnenie týchto hornín je stredné. Štrkovo-piesčité a hlinité vrstvy sedimentov na dne údolia majú dobrú až veľmi dobrú pórovú priepustnosť a vysoké zvodnenie.

Východná časť katastra obce leží v teplej klimatickej oblasti, okrsku teplom, mierne vlhkom, s chladnou zimou. Klíma je kotlinová, mierne teplá. Priemerná teplota v januári býva -2,5 až -5⁰C, v júli 17 až 18,5⁰C. Ročné zrážky sa pohybujú v rozmedzí 600 až 800 mm. Počet dní so snehovou pokrývkou je priemerne vyše 120, priemerná maximálna výška snehovej pokrývky je vyše 35 cm. Počet letných dní je do 50. Vykurovacie obdobie trvá priemerne 190 dní v roku. Západná časť katastra obce leží v mierne teplej klimatickej oblasti, okrsku mierne teplom, mierne vlhkom, vrchovinovom. Klíma je teplá horská. Priemerná teplota v januári býva -2, až -5⁰C, v júli 17 až 17,5⁰C. Ročné zrážky sa pohybujú v rozmedzí 600 až 800 mm. Počet dní so snehovou pokrývkou je priemerne vyše 135, priemerná maximálna výška snehovej pokrývky je vyše 40 cm. Počet letných dní je do 40. Vykurovacie obdobie trvá priemerne 210 dní v roku.

Riešené územie sa z hľadiska geomorfologického nachádza v provincii Západné Karpaty, subprovincii Vonkajšie Západné Karpaty, oblasti Východné Beskydy, časti Ondavská vrchovina. Z fyto geografického členenia je to oblasť západokarpatskej flóry (Carpaticum occidentale), obvod východobeskydskej flóry (Beschidicum orientale), okres Východné Beskydy, podokres Šarišská vrchovina.

Reliéf územia je mierne členitý, nadmorská výška rastie smerom z dna údolia Torysy na západ po lokálny hrebeň Šarišskej vrchoviny. Najnižšie položené miesto v katastri je na jeho juhovýchodnom okraji pri toku Torysy výškou 205 m n.m., najvyššie položené miesto na severozápadnom okraji katastra má výšku 402 m n.m.. Stred obce leží vo výške 217 m n.m.

Katastrálne územie obce patrí do povodia Torysy. Toky tečúce riešeným územím patria medzi toky s dažďovo-snehovým typom odtokového režimu. Maximálne prietoky za normálnych klimatických podmienok dosahujú v marci a apríli (topenie snehu), minimálne prietoky sa vyskytujú v auguste a septembri. Extrémne prietoky sa vyskytujú v letnom období pri extrémnych zrážkach.

Základné funkčné členenie katastrálneho územia obce vychádza z prírodných podmienok a potenciálu územia. Prevažnú časť katastra tvorí vrchovinová poľnohospodárska krajina, prevažne veľkovýrobne využívané územie členené na ornú pôdu a trvalé trávne porasty. V západnej časti katastra je súvislejšia plocha lesa, ktorá je súčasťou lesného celku Šarišskej vrchoviny. Funkčne je to plocha hospodárskych lesov.

V katastri obce sa nenachádzajú žiadne vyhlásené územia ochrany prírody a krajiny. V katastrálnom území obce Bretejovce sa nenachádzajú mokrade zaradené k mokradiam národného alebo regionálneho významu. Rastlinstvo vodných tokov sa viaže na pobrežnú a pribrežnú zónu v alúviu toku, vytvárajúc tak sprievodnú zeleň toku. Vodné toky nie sú upravené a nemajú kapacitu na prevedenie prívalových vôd, plochy v ich okolí sú ohrozované povodňami.

V katastri prevládajú hnedozeme, nivné, ilimerizované a hnedé lesné pôdy. Hĺbka pôdy je 30 - 40 cm, kvalita humusu nízka. Retenčná schopnosť pôd je vysoká, priepustnosť stredná, pôdna reakcia kyslá, vlhkosťný režim je mierne vlhký. Pôdy patria do zrnitosti triedy piesčito-hlinitej, v lesnej časti hlinitej. Vďaka sklonitosti terénu je pôda mierne ohrozená vodnou eróziou, v okolí Torysy sú pôdy ohrozované záplavami a podmáčaním. Produkčná schopnosť pôd je stredná. V súčasnosti v katastri prevládajúcim typom využitia pôdy je orná pôda a pasienky. V katastri sa nenachádzajú kontaminované pôdy.

V katastrálnom území Bretejovce sú podľa evidencie nehnuteľností zastúpené jednotlivé druhy pozemkov takto (ÚGKK SR, 2022):

Plocha	Výmera (ha)	%
Orná pôda	323,4827	38,1
Lúky a pasienky	184,9978	21,8
Záhrady	16,5796	2,0
Ovocné sady	3,5446	0,4
Lesy	213,4559	25,1
Vodné plochy	23,8819	2,8
Zastavané plochy	58,9805	6,9

Ostatné plochy	24,2419	2,9
Celkom:	849,1649	100,0
z toho - v zastavanom území	54,7009	6,4
- mimo zastavaného územia	794,464	93,6

3. ZDŮVODNENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA A VYHODNOTENIE ZÁBERU PP

Hlavnými cieľmi Zmien a doplnkov č.2 Spoločného územného plánu obcí Lemešany, Janovík, Bretejovce a Seniakovce je aktualizovať územný plán obce pre katastrálne územie Bretejovce v súlade s novými zámermi obce a jej obyvateľov na využívanie dotknutých pozemkov a investičnú výstavbu v nasledujúcom období, aktualizácia územného plánu podľa skutočného stavu niektorých dotknutých pozemkov v zastavanom území obce (zaznamenanie zrealizovaných investičných akcií) a zosúladienie územného plánu obce s Územným plánom Prešovského samosprávneho kraja. Do územného plánu zapracováva aj najnovšie podklady a informácie o riešenom území a koordinuje ich dôsledky na funkčné využitie územia.

Navrhované riešenie zmien územného plánu nadväzuje na dlhodobú koncepciu rozvoja obce zakotvenú v pôvodnom územnom pláne a súčasné požiadavky na rozvoj obce vyplývajúce z rozvíjajúceho sa procesu suburbanizácie v území medzi krajskými mestami Košice a Prešov. Rieši zmeny funkčného využitia pozemkov a upresnenie organizácie územia vo viacerých lokalitách novej výstavby rodinných domov, návrh výstavby miestnej rekreačnej zóny a súvisiaci rozvoj dopravnej a technickej infraštruktúry územia bez zmeny základnej urbanistickej koncepcie rozvoja obce.

Navrhované zmeny a doplnky rozvíjajú najmä obslužnú funkciu sídla doplnením ďalších existujúcich a navrhovaných plôch pre výstavbu rodinných domov, zariadení občianskej vybavenosti a rekreačných možností pre obyvateľov obce. V súvislosti s predpokladaným rozvojom obce novo bilancuje potrebné kapacity technickej infraštruktúry a aktualizuje koncepciu rozvoja a kategorizáciu dopravnej infraštruktúry.

V súlade so zvýšeným záujmom investorov sa posilňuje obytná funkcia obce výstavbou rodinných domov vo viacerých lokalitách v záhradách súčasnej zástavby (Na záhradách, Na záhumní, Pri cintoríne) aj na okrajoch súčasne zastavaného územia obce (Pažica, Pod Furmancom). V lokalitách navrhovanej výstavby rodinných domov Nad cintorínom II a Pri Tablovom potoku sa voči pôvodnému územnému plánu mení navrhovaná organizácia územia. Dopĺňa sa aj možnosť dostavby rodinných domov v prielukách súčasnej zástavby obce.

Do územného plánu sa dopĺňa vytvorenie rekreačného areálu v lokalite Židova hora vrátane výstavby malej vodnej nádrže v tejto lokalite, poldra na Tablovom potoku za hospodárskym dvorom aj záchytného rigolu a zasakovacieho pásu západne od obce ako protipovodňových a vodozádržných opatrení. V lokalite Za kostolom sa dopĺňa plocha pre miestne kompostovisko, pri hospodárskom dvore pre zberný dvor. Vymedzuje sa časť pôvodného hospodárskeho dvora z plôch pre poľnohospodársku výrobu na plochy rodinných domov, verejnú zeleň, parkovisko a technickú infraštruktúru, východná časť hospodárskeho dvora sa mení z plochy na technickú infraštruktúru na plochu pre výrobu a skladovanie (zmenou pomenovania funkčnej plochy). Dopĺňajú sa koridory pre výstavbu potrebnej dopravnej infraštruktúry, najmä účelových, cyklistických a peších komunikácií aj mimo zastavané územie obce. Pri ceste I. triedy medzi Bretejovcami a Janovíkom sa navrhuje peší chodník a v celom katastri cyklistické cestičky a trasy vrátane EuroVelo 11.

V územnom pláne obce sa aktualizuje aj súčasný rozsah zastavaných plôch v obci, t.j. už zrealizovaná časť pôvodne navrhovanej výstavby.

V zmenách a doplnkoch územného plánu sa upravuje trasovanie navrhovaných miestnych komunikácií v lokalitách Nad cintorínom II a Pri Tablovom potoku a dopĺňajú komunikácie v novo navrhovaných lokalitách. Do územného plánu sa dopĺňa výstavba cyklistických cestičiek a trás a peších chodníkov, plôch a trás. Pri ceste I. triedy medzi Bretejovcami a Janovíkom sa navrhuje peší chodník a v okolí Torysy úsek medzinárodnej cyklomagistrály EuroVelo 11.

Navrhované zmeny prinášajú potrebu aktualizácie bilancie potreby kapacít technickej infraštruktúry v súlade s rastom obce. Na novo predpokladaný počet obyvateľov je vypočítaná potreba pitnej vody, produkcia splaškových vôd, potreba el. energie a plynu, a posúdené potrebné zmeny v riešení príslušnej technickej infraštruktúry. Najaktuálnejšími potrebami obce v tejto oblasti je výstavba vodojemu a splaškovej kanalizácie.

Na základe návrhu Zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Bretejovce je celkový navrhovaný záber 23,62 ha nezastavaných plôch, z toho 8,90 ha poľnohospodárskej pôdy a 14,72 ha nepoľnohospodárskych plôch. Po zohľadnení maximálnej možnej zastavanosti dotknutých pozemkov je predpokladaný skutočný záber poľnohospodárskej pôdy v rozsahu 4,19 ha.

Podľa funkčného využitia pozemkov je v ÚPN plánovaný záber rozdelený takto:

Plochy bývania	1,26 ha
Rekreácia	0,44 ha
Technická infraštruktúra.....	0,02 ha
Cesty	2,47 ha

4. OCHRANA PP

Zásady ochrany PP stanovuje odst.2 §12 zákona č.220/2004 Z. z. Podľa neho pri spracovaní územného plánu a jeho zmien je potrebné dbať najmä na zohľadnenie zásad podľa písm. a) až d). V katastri sa nenachádzajú osobitne chránené bonitované pôdno – ekologické jednotky prvej až štvrtej skupiny. Zmeny a doplnky č.1 územného plánu riešia návrh novej výstavby tak, aby nedošlo k vytvoreniu častí pozemkov nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami alebo k zamedzeniu prístupu na poľnohospodárske hony. Navrhovaný záber sa čiastočne týka aj pozemkov poľnohospodárskej veľkovýroby.

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 dotknutom katastrálnom území sú to BPEJ **0411002(6), 0411005(6), 0412003(6), 0556202(6)**.

V kat. území Bretejovce sú pôdy zaradené do 6.-9. skupiny BPEJ. Navrhovaný záber sa týka 0,66 ha BPEJ 6. kvalitatívnej skupiny pôd, podliehajúcich odvodu za odňatie, a 3,53 ha BPEJ 6. až 9. kvalitatívnej skupiny, ktorá nepodlieha odvodu.

Pôdne jednotky dotknuté navrhovaným záberom PP:

P.č.	Kód hlavnej pôdnej jednotky	Hlavné pôdne jednotky	Skupina BPEJ
1	11	Fluvizeme glejové, stredne ťažké (lokálne ľahké)	6
	56	Luvizeme pseudoglejové až pseudogleje luvizemné na sprašových a polygénnych hlinách, na povrchu stredne ťažké	6,6
2	57	Pseudogleje typické na sprašových a polygénnych hlinách, na povrchu stredne ťažké až ťažké (veľmi ťažké)	6,6
3	58	Luvizeme pseudoglejové a pseudogleje, erodované na výrazných svahoch: 12 - 25°, stredne ťažké, ťažké	8
5	75	Kambizeme (typ) v komplexe s rendzinami (kambizeme prevládajú), stredne ťažké až ťažké	6
6	83	Kambizeme (typ) na ostatných substrátoch, na výrazných svahoch: 12 - 25°, stredne ťažké až ťažké	9
7	89	Pseudogleje typické na polygénnych hlinách so skeletom, stredne ťažké až ťažké	6,7,8

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

Spoločenský prínos aj prínos z nového spôsobu využitia pozemkov pre jeho majiteľov bude vyšší ako zo súčasného extenzívneho spôsobu obhospodarovania.

B) Tabuľková časť

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

- Kz – koeficient zastavanosti (podiel zastavaných plôch objektmi a spevnenými plochami k celkovej funkčnej ploche)
- tučným písmom sú zvýraznené BPEJ uvedené v prílohe č. 2 nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z.

Lokalita č., názov	Navrhované funkčné využitie	Výmera a lokality celkom (ha)	Predpokladaná výmera záberu poľnohosp. pôdy				Nepoľno- hospodárska pôda	Melior . Zariad.			
			Druh PP	BPEJ, skupina BPEJ	Výmera (ha)	Koef. zastav. Kz			Záber PP (ha)		
1 Nad cintorínom II.	Bývanie	2,14	Orná pôda	0556202 6	0,46	0,3	0,14		0		
				0556502 6	0,51		0,15				
				0556402 6	0,28		0,08				
	Cesty				0556202 6	0,08	1,0	0,08	0,03		
					0556502 6	0,71		0,71			
					0556402 6	0,07		0,07			
	Spolu		2,14			2,11		1,24	0,03	0	
2 Pri družstve	Bývanie	0,52	Orná pôda, ostatná plocha			0,3	0,00	0,06	0		
	Technická infraštruktú ra			0556205 6	0,03		0,6			0,02	
	Občianska vybavenosť						0,5			0,00	0,06
	Cesty			0556205 6	0,09		1,0			0,09	0,28
	Spolu		0,52			0,12		0,11	0,40	0	
3 Pri cintoríne	Cesty	0,14	Orná pôda, záhrady			1,0	0,00	0,14	0		
	Bývanie	7,08					0,3	0,00	7,08		
	Spolu		7,22			0,00	0,00	7,22	0		
4 Pažica	Bývanie	2,04	Orná pôda	0557202 6	0,05	0,3	0,02	0	0		
				0557302 6	1,99		0,60				

	Cesty	0,28		0557302 6	0,28	1,0	0,28	0	
	Spolu	2,32			2,32		0,89	0	
5 Dlhé	Bývanie	1,72	Orná pôda, záhrady			0,5	0,00	1,72	0
	Cesty	0,24		0757202 6	0,15	1,0	0,15	0,09	
	Spolu	1,96			0,15		0,15	1,81	
6 Na záhradách	Bývanie	4,21	Orná pôda	0557302 6	0,12	0,3	0,04	4,09	0
	Cesty	0,56				1,0	0,00	0,56	
	Spolu	4,77			0,12		0,04	4,65	
7 Židova hora	Rekreácia	2,22	TTP	0583973 9	0,84	0,2	0,17	0,02	
				0575312 6	1,36		0,27		
	Spolu	2,22			2,20		0,44	0,02	0
8 Pri kostole	Cesty	0,08	Orná pôda	0556402 6	0,02	1,0	0,02		0
				0556205 6	0,06		0,06		
	Spolu	0,08			0,08		0,08	0	
9 Pod Furmanco m	Bývanie	1,09	Orná pôda			0,3	0,00	0,57	0
				0557202 6	0,52		0,16		
	Cesty	0,15		0557202 6	0,15	1,0	0,15		
	Spolu	1,24			0,67		0,31	0,57	
10 Pri Tablovom potoku	Bývanie	0,27	Orná pôda	0589025 8	0,27	0,3	0,08	0	
	Spolu	0,27			0,27		0,08	0	0
11 Kataster	Cesty	0,88	Orná pôda	0589442 6	0,02	1,0	0,02	0,02	
				0589222 6	0,09		0,09		
				0589422 7	0,06		0,06		
				0558672 8	0,02		0,02		
				0575312 6	0,01		0,01		

				0589415 8	0,02		0,02		
				0556205 6	0,31		0,31		
				0589025 8	0,04		0,04		
				0411005 6	0,29		0,29		
	<i>Spolu</i>	<i>0,88</i>			<i>0,86</i>		<i>0,86</i>	<i>0,02</i>	<i>0</i>
<i>Celkom</i>		<i>23,62</i>			<i>8,90</i>		<i>4,19</i>	<i>14,72</i>	<i>0</i>