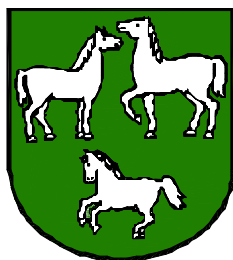


Územný plán obce

KOBYLY



VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

Jún 2025

Názov ÚPD: ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KOBYLY		
Schvaľujúci orgán: Obecné zastupiteľstvo obce Kobylky		
Číslo uznesenia: Dátum schválenia:		
VZN č.: s účinnosťou:		
..... Ing. Jozef Šoltys, starosta obce pečiatka		Spracovateľ: Ing.arch.Marek Šarišský AA

Úloha : Územný plán obce Kobyly
Návrh riešenia do roku 2030

Obstarávateľ : Obecný úrad Kobyly
Kobyly 57
086 22 pošta Kľušov

Spracovateľ : Ing. arch. Marek Šarišský
- registračné číslo 2304 AA

Ateliér: **J.M.J.Projekt,**
Bardejovská 511
086 33 Zborov

*Osoba odbor.spôsobilá
na obstaranie ÚPP a ÚPD:* Ing. Iveta Sabaková, č.p. 405

Celková výmera katastrálneho územia je 12 458 378 m². Túto plochu delíme na :

- nepoľnohospodársku pôdu (4 497 245 m²) – t.j. 36,8%
- poľnohospodársku pôdu (7.961.133 m²) – t.j. 63,2%.

Nepoľnohospodársky pôdny fond tvoria :

Lesný pozemok	3.563.766	29,60%
Vodná plocha	108.562	0,87%
Zastavaná plocha a nádvorcia	505.969	3,77%
Ostatná plocha	318.949	2,56%
celkom	4.497.245	36,80%

Poľnohospodársky pôdny fond je zastúpený nasledovne :

Orná pôda	3.920.069	31,06%
Chmelnica	0	
Vinica	0	
Záhrada	257.900	2,14%
Ovocný sad	0	
Trvalý trávnatý porast	3.783.164	30,00%
celkom	7.961.133	63,20%

Z tabuliek vyplýva, že v katastri prevažuje poľnohospodárska pôda a že lesné pozemky spolu s ornou pôdou a trvalými trávnyimi porastami tvoria viac ako 90% výmery katastra.

V štruktúre PPF má najväčšie zastúpenie orná pôda (31,06%)

Zaradenie pôdy do bonitných skupín

Najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda podľa § 12 ods. 2 písm. a) zákona a v zmysle prílohy č. 2 k nariadeniu vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území Kobylky je označená kódmi BPEJ 0711002, 0711005, 0713004, 0769045, 0769212, 0769215, 0769222, 0769235, 0863235. Z uvedených skupín pôd sa na záber v rozvojových lokalitách navrhuje pôda podľa kódov chránených bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek 0769235.

BPEJ	Skupina kvality	Výmera záberu	BPEJ	Skupina kvality	Výmera záberu
0718004	5	1,28 ha	0770443	5	1,64 ha
0757202	6	0,66 ha	0770443	6	0,37 ha
0769235	5	2,47 ha	0770443	7	0,98 ha
0769442	7	1,24 ha	0772243	6	1,68 ha
0770223	5	0,22 ha	0778263	9	0,35 ha
0770223	6	4,98 ha	0778463	5	0,28 ha
0770423	6	0,37 ha	0778463	8	3,82 ha
0770423	7	4,23 ha	0778463	9	0,63 ha
0770423	9	0,45 ha	9999999	5	4,58 ha

V tabuľke sú uvedené bonitované pôdno-ekologické jednotky nachádzajúce sa v katastri obce s výmerou, ktorá je navrhovaná na zahrnutie do intravilánu obce. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde je uvedené nižšie.

Rozšírenie zastavaného územia obce

Návrh obsahuje šesť rozvojových lokalít. Z týchto sa v 5 lokalitách (B,C,D,E,F) prekračuje hranica zastavaného územia a obec sa rozvíja všetkými smermi. Prioritou návrhu je využitie predovšetkým plôch v zastavanom území obce, následne je predpoklad na zaberanie plôch na menej kvalitných pôdach. Územný plán uvažuje o etapovitom zaberaní jednotlivých lokalít, ale v tabuľkovej a textovej časti je uvedený sumárny počet vzhľadom na to, že nie je možné jednoznačne predpokladať vývoj. Pri stavebných parcelách na bývanie sa uvažuje pri kalkulácii záber poľnohospodárskej pôdy len na zastavanú a spevnenú plochu cca 180 m² na 1 stavebnú parcelu.

Lokalita A

V celom rozsahu sa nachádza v zastavanom území obce. V grafickej časti je rozdelená na A1, A2 a A3. Celková plocha lokality je 12,14 ha. Pre zástavbu rodinnými domami je vyčlenených 6,70 ha a na vybudovanie miestnej komunikácie 0,81 ha.

Lokalita B

V celom rozsahu sa nachádza mimo zastavaného územia obce. V grafickej časti je rozdelená na B1, B2 a B3. Celková plocha lokality je 10,11 ha. Pre zástavbu rodinnými domami je vyčlenených 3,45 ha a na vybudovanie miestnych komunikácií 1,28 ha.

Lokalita C

Lokalita C sa čiastočne nachádza v zastavanom území, a časť lokality je navrhnutá mimo zastavaného územia. Celková výmera lokality C je 9,84 ha. Z toho je zástavbu rodinnými domami určených 0,98 ha, na zástavbu priemyselnými a skladovými objektami 1,04 ha, pre vybudovanie miestnych obslužných komunikácií je vyčlenených 1,85 ha. V tejto lokalite je na výsadbu ochrannej izolačnej zelene určených 0,55 ha. V tejto časti obce sa nachádza aj obecný cintorín s plochou 0,95 ha, ktorý je mimo zastavaného územia obce. V návrhu je začlenený do intravilánu.

Lokalita D

Lokalita sa nachádza západne od zastavaného územia a v čase spracovania územného plánu prebieha spracovanie jednoduchých pozemkových úprav obvodu. Celková výmera lokality je 12,95 ha. Na záber PPF je celkovo určených 5,68 ha. Z toho 3,07 pre vybudovanie rodinných domov, 0,41 ha pre občiansku vybavenosť, 0,21 ha pre športové aktivity a 1,66 ha pre vybudovanie dopravných a technických zariadení územia. V tejto lokalite je navrhnutá aj plocha verejnej a ochrannej zelene v návrhom na záber 0,33 ha.

Lokalita E

Nachádza sa južne od zastavaného územia obce v priamom susedstve s hospodárskym dvorom PD. Priestor je navrhovaný pre umiestnenie objektov drobnej priemyselnej a remeselnej výroby, skladov, obecného kompostoviska, zberného dvora a pod. Pre zastavanie objektami a spevnenými plochami je vyčlenených 1,2 ha. Hranica zastavaného územia obce bude upravená tak, aby do intravilánu bola zahrnutá aj existujúca časť areálu hospodárskeho dvora PD.

Lokalita F1-F6

Územia pre rozvoj aktivít rekreačných a aktivít v poľnohospodárstve a agroturistike - v riešených územiach sa počíta s rozvojom nových aktivít určených na individuálnu rekreáciu, pre SHR, prípadne iných investorov zaoberajúcich sa poľnohospodárskou prvovýrobou a zároveň komerčným poskytovaním služieb agroturistického charakteru, t.j. poskytovanie ubytovania a služieb pre využívanie voľného času návštevníkov.

Záber PPLF pre realizáciu preložky II/545

Realizácia preložky II/545 je stanovená v záväznej časti ÚPN-VÚC Prešovského kraja. Záber PPLF je v urbanistickom návrhu ÚP obce stanovený iba odhadom, keďže aj trasa komunikácie bola navrhnutá orientačne. V katastri obce Kobyly bude záber PPLF pri priemernej šírke cestného telesa 20 metrov asi 6,0 ha.

Výhľadový urbanistický rozvoj za hranicou zastavaného územia je možné pripustiť len za predpokladu rešpektovania zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy (§ 12 zákona o ochrane pôdy) v rozsahu nevyhnutne potrebnom pre realizáciu cieľov územnoplánovacej dokumentácie s prihliadnutím na program rozvoja bývania obce, ktorého súčasťou je aj prehľad o demografickom vývoji obce a demografickej prognóze.

Pri obstarávaní a spracúvaní návrhu ÚPN-O Kobyly sa dbalo na ochranu poľnohospodárskej pôdy a jednotlivé návrhy nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy sa riadili zásadami ochrany podľa § 12 zákona NR SR č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Vyhodnotenie a zdôvodnenie budúceho možného použitia poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery bolo spracované v súlade so zásadami ochrany poľnohospodárskej pôdy v zmysle § 12 zákona.

V návrhu ÚPN-O Kobyly sú lokality podľa funkčného využitia územia špecifikované ako plochy bývania v rodinných domoch, bytových domoch, plochy komunikácií, plochy skladov a výroby plochy občianskej vybavenosti, plochy športu a rekreácie. Lokality sa nachádzajú v zastavanom území obce a mimo zastavaného územia obce so stavom k 1.1.1990.

V návrhu ÚPN-O Kobyly je riešené nové využitie plôch tak, aby nedošlo k vytvoreniu časti pozemkov nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami alebo zamedzeniu prístupu na poľnohospodársky využívané pozemky.

V tabuľkovej časti je podrobná špecifikácia navrhovaných lokalít, kde je uvedené poradové číslo lokality, navrhované funkčné využitie, celkový navrhovaný záber pôdy, navrhovaný záber poľnohospodárskej pôdy, bonitovaná pôdno-ekologická jednotka, skupina BPEJ, výmera lokality členená podľa BPEJ.

V katastri obce sa nachádza odvodňovací kanál "kanál 02" (evid. č. 5401 074 015), ktorý bol vybudovaný v roku 1980 s celkovou dĺžkou 0,170 km ako súčasť vodnej stavby "OP Bardejov" (evid. č. 5401 074) v správe Hydromeliorácie, š.p. V katastrálnom území Kobyly je vybudované detailné odvodnenie poľnohospodárskych pozemkov drenážnym systémom. Odvodňovací kanál a plochy drenáže sú zaznačené v grafickej časti (výkres D1).

Navrhovaná koncepcia funkčného využitia územia obce vychádza z existujúcej funkčnej štruktúry, z reálnych územno-technických daností, a z týchto ďalších koncepcných zásad:

- záber poľnohospodárskej pôdy navrhujeme v súlade so zásadami ochrany poľnohospodárskej pôdy, ochrany prírody a krajiny, ekologizácie, tvorby estetickej krajiny a environmentálnej politiky štátu,
- plošný rozvoj urbanizovaného územia navrhujeme riešiť formou kompaktnej obce tak, aby nedochádzalo k narušovaniu ucelenosti honov a nesťažovaní obhospodarovania poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, jej delením a drobením alebo vytváraním častí nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami,
- obec rozvíjať na disponibilných plochách predovšetkým v zastavanom území a v území bezprostredne nadväzujúcom na zastavané územie obce
- v maximálne možnej miere rešpektovať vlastníctvo pozemkov, pri vytváraní nových stavebných pozemkov a pri zlučovaní pozemkov v maximálne možnej miere rešpektovať existujúcu parceláciu,
- usporiadať jestvujúce funkčné poľnohospodárske plochy, ktoré neboli dosiaľ odňaté z poľnohospodárskej pôdy,
- návrh ÚPN-O Kobyly zhodnocuje potenciálne danosti územia a rozvoj v danom katastrálnom území.

Vyhodnotenie záberov na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel je riešené na základe vyhlášky č. 508/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva § 27 zákona a zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

Pri návrhoch nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy je v zmysle § 12 ods. 1 zákona 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.

Zábery boli navrhnuté len v najnutnejšej miere tak, aby došlo k logickému zarovnaniu a doplneniu zastaveného územia bez podstatných zásahov do hospodárenia na poľnohospodárskej pôde. Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy je spracované iba na záber vyvolaný návrhom ÚPN-O Kobyly.

Najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda podľa § 12 ods. 2 písm. a) zákona sa nachádza v riešenom katastrálnom území Kobyly v časti navrhovaných lokalít C a E. Podľa prílohy č. 2 k nariadeniu vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy, uvedené lokality sú súčasťou najkvalitnejšej pôdy v katastrálnom území Kobyly podľa kódov chránených bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek 0769235.

Z tohto dôvodu pri trvalom zábere najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy, vzniká povinnosť platenia odvodov. Na lokality nachádzajúce sa v intraviláne obce a lokality nachádzajúce sa v extraviláne určené ako plochy komunikácií, plochy pod rodinnými domami a plochy určené pre verejnoprospešné stavby sa v zmysle zákona a § 4 písm. c), d) a f) nariadenia vlády pri trvalom zábere poľnohospodárskej pôdy nevzťahuje povinnosť platenia odvodov.

Vzhľadom na súčasný demografický rast obyvateľov spôsobený hlavne vekovým zložením obyvateľov obce bola navrhnutá nová plocha, primerane pre vybavenosť obce (potenciál pracovných príležitostí). Tomu zodpovedá aj plocha záberu pre ďalší rozvoj obce.

Správne zvolené nastavenie využívania územia a jeho vnútorného potenciálu v návrhu ÚPN-O Kobyly vytvára podmienky pre prosperitu a hospodársky rast územia pri minimalizovaní negatívnych vplyvov na životné prostredie. Regulatívy využívania územia môžu zároveň slúžiť ako rámec pri definovaní potrieb regiónov a pri využití integračných nástrojov pre implementáciu územných stratégií, ktorých zavádzanie súvisí s cieľom územnej súdržnosti.

V súlade s platnými právnymi predpismi v oblasti ochrany poľnohospodárskej pôdy je rešpektovaná kvalitná poľnohospodárska pôda ako základný pilier potravinovej bezpečnosti štátu. V tomto zmysle je zabezpečená ochrana najkvalitnejších poľnohospodárskych pôd v kraji pred ich zástavbou a podpora ochrany pôdných zdrojov - poľnohospodárskej a lesnej krajiny s dôrazom na elimináciu erózie pôd a elimináciu zosuvu svahov.

Spoločenský prínos aj prínos pre poľnohospodársku produkciu z nového spôsobu využitia pozemkov bude vyšší ako zo súčasného extenzívneho spôsobu obhospodarovania, lebo vytvorí predpoklad pre intenzifikáciu poľnohospodárskeho využitia pozemkov v širšom okolí.

V Bardejove, jún 2025