

ATELIÉR URBEKO s.r.o.

Konštantínova 3, 080 01 PREŠOV

Tel: (051) 77220 71

mobil: 0905 371634

e-mail: urbeko.urbeko@gmail.com

ZÁHRADNÉ

Územný plán obce

Zmeny a doplnky č.4

Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy

© 09/2025

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

Zmeny a doplnky č. 4 ÚPN-O Záhradné

VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

A) Textová časť

1. ÚVOD

- Ku vyhodnoteniu záberu poľnohospodárskej pôdy k Zmenám a doplnkom č. 4 ÚPN-O Záhradné boli použité nasledovné podklady:
- návrh ZaD č. 4 ÚPN-O Záhradné (Ateliér Urbeko s.r.o., Prešov, 2025)
 - 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

Katastrálne územie Záhradné má rozlohu cca 878 ha. Z tejto rozlohy je 126 ha lesa a 580 ha poľnohospodárskej pôdy, z toho 259 ha ornej. Zastavané plochy majú výmeru 57 ha. Obec leží takmer v strede svojho katastra, ktorý zabieha z údolia Ternianky do pohoria Stráže a celý má kotlinový charakter. Základné funkčné členenie vlastného katastrálneho územia obce vychádza z existujúceho stavu využívania územia, prírodných podmienok a potenciálu územia. Kataster obce má výrazne poľnohospodársky charakter.

V južnej časti katastra, ktorú tvoria severné svahy horského chrbáta Stráže, je pásмо súvislého lesa na členitom horskom teréne. Sú to hospodársky využívané, prevažne zmiešané bukovo-jedľové lesy so sieťou lesných ciest. Spevnená lesná cesta vedie od štátnej cesty Prešov-Záhradné smerom na Kapušany. Opačným smerom vedie účelová cesta ku kameňolomu v lokalite Pod Železným. V lese žije srnčia a diviacia zver.

Na okraji lesa a pri hraniciach katastra je územie s prevahou trvalých trávnych porastov, využívaných ako pasienky a kosené lúky, z ktorých časť zarastá náletovými krovinami a drevinami, najmä borovicou. Okolo samotnej obce prevažujú plochy ornej pôdy, územie s najkvalitnejšími ornými pôdami je vo východnej časti katastra. V jeho severovýchodnej časti je pozostatok ovocného sadu.

V katastri obce prevláda oráčino-lúčna krajina a stredne náročný pakorkatinový terén, čo poskytuje vhodné podmienky pre poľnohospodársku veľkovýrobu.

Na stavbe záujmového územia sa podieľajú dva geologické útvary - terciér a kvartér. Dominantným je terciér zastúpený hlavne miocénom. Na južnom okraji územia sa tiahne chrbát pohoria Stráže, ktorý je tvorený alpínskymi magmatitmi (vyvrelinami) - andezitmi. Kotlina severne od nich, v ktorej leží obec Záhradné, je stavaná morskými zlepcami, ílovcami, pieskovcami až pieskami. Vyvýšeniny na severovýchodnom a západnom okraji katastra sú tvorené typickým centrálnokarpatským flyšom - pestrými ílovcami čerchovskej jednotky. Na tomto podklade sa vyvinuli kvartérne útvary - v zalesnenej časti prevažne plytké stráňové a podstráňové sedimenty, na okraji lesa plošinové a stráňové sedimenty hlinité, hlinito-ílovité až hlinito-skeletové, na dne kotliny okolo potokov fluvialno-nívné nížinné sedimenty. Aj v súčasnosti je územie charakteristické stredne silným fluvialným eróznym procesom so silnou hĺbkovou eróziou a stredne silným až silným pohybom hmôt po svahoch.

Z hľadiska inžinierskej geológie patrí kataster obce do oblasti flyšových vrchovín. Podklad tvoria skalné a poloskalné horniny triedy A1 a A2. Sú to andezity v masíve Stráží a zlepenec - prevažne pieskovce a ílovce v ostatných častiach katastra. Dno údolia tvoria piesčité štrky.

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

Andezitové a flyšové horniny, ktoré tvoria základnú stavbu územia, majú veľmi slabú, puklinovo-vrstvovú priepustnosť, ich zvodnenie je minimálne. Akumulačná schopnosť a vysokú zvodnenosť majú polohy primárnych sedimentov na dne údolia okolo Ternianskeho potoka.

Kataster obce leží v dvoch klimatických oblastiach. Južný okraj, t. j. najvyššia časť katastra na horskom chrbáte Stráží je v mierne teplej oblasti, okrsku mierne teplom, mierne vlhkom, so studenou zimou. Väčšina územia má mierne teplú kotlinovú klímu, 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 v samotnej obci je v rozmedzí 100 až 120, priemerná maximálna výška snehovej pokrývky je 25 až 30 cm. Počet letných dní je od 40 do 50 ročne, vykurovacie obdobie trvá priemerne 220 až 240 dní v roku.

Riešené územie sa z hľadiska geomorfologického nachádza na hranici Západných a Východných Karpát. Južná časť leží v provincii Západné Karpaty, subprovincii Vonkajšie Západné Karpaty, v Podhôrno-magurskej oblasti, v pohorí Stráže, ktoré je súčasťou Spišsko-šarišského medzihoria. Zvyšok katastra leží vo Východných Karpatoch, subprovincii Vonkajšie Východné Karpaty, v oblasti Nízke Beskydy. Záhradnianska brázda, v ktorej leží väčšina katastra, je západnou časťou Beskydského predhoria. Táto časť má charakter proluviálno-fluviálnej až pedimentovej rezanej pahorkatiny, reliéf je eróznou-denudačný na svahoch až akumuláčnou-eróznou na dne údolia. Časť katastra ležiaca na svahoch Stráží je fluviálna rezaná vrchovina.

Reliéf územia je značne členitý, nadmorská výška rastie smerom z dna údolia Ternianky ku hraniciam katastra, najmä na jeho južnom okraji. Najnižšie položené miesto v katastri je na jeho juhovýchodnom okraji pri toku Ternianky s nadm.výškou 279 m n.m.. Najvyššie položeným miestom je vrch Maliniak na juhozápadnom okraji katastra s výškou 596 m n.m.. Stred obce sa nachádza v nadmorskej výške 306 m n.m.

V zalesnenej časti územia prevládajú hnedé pôdy nasýtené a nenasýtené, lokálne hnedé pôdy oglejené. Väčšina poľnohospodársky využívaných pôd sú oglejené hnedozeme, miestami sa vyskytujú pararendziny (hnedé nasýtené pôdy) a čiernice.

Územie patrí do oblasti západokarpatskej flóry. Pohorie Stráže patrí do obvodu predkarpatskej flóry, okresu Slánske vrchy. Zvyšná časť katastra patrí do obvodu východobeskydskej flóry, okresu Východné Beskydy, podokresu Šarišská vrchovina. Potenciálnu prirodzenú vegetáciu tvoria prevažne dubovo-hrabové lesy. V hrebeňovej časti Stráží sú prirodzenými kvetnaté bukovo-jedľové lesy, na svahoch Slivníckych hôr zase teplomilný dubovo-cerový les. Pozdĺž Ternianky je prirodzeným porastom jelšový a jaseňovo-breštovo-dubový les. Väčšina katastra je odlesnená a premenená na poľnohospodársku pôdu. Skladba súčasných lesov je blízka prirodzenej skladbe s výnimkou svahov Slivníckych hôr, kde niektoré plochy zarastajú náletovými krovínami a drevinami s prevahou borovice a smrekovca.

Dané územie leží v oblasti, ktorú z hľadiska prírodných krajinných typov zaraďujeme do oblasti montánnej krajiny mierneho pásma. V prevažnej časti je to mierne teplá kotlinová krajina - proluviálna pahorkatina so sprašovými hlinami, ilimerizovanými až hnedými pôdami, kapilárnymi a pórovými podzemnými vodami a dubohrabinou. V južnej zalesnenej časti je teplá predhorská pahorkatina s hnedými pôdami a bučinou.

Súčasná krajina je v riešenom katastri zastúpená dvoma typmi. Prevažnú časť tvorí kotlinová oráčino-lúčna krajina. Južnú časť tvorí montánna predhorská krajina zmiešaných lesov.

Prírodno-ekologická hodnota všetkých uvedených typov krajiny je vysoká. Oblasť lesných spoločenstiev Stráže je v rámci územného systému ekologickej stability biocentrom nadregionálneho významu. Prechádza ním biokoridor nadregionálneho významu.

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 9 bonitnej skupine BPEJ, nevyskytujú sa tu osobitne chránené pôdy. Majú strednú až nízku úrodnosť a orné pôdy sú ohrozené vodnou eróziou. Takmer pätina plôch katastra je tvorená nepoľnohospodárskymi pozemkami, prevažne lesmi a zastavanými plochami.

Z hľadiska produkcie sú tu zastúpené nízko produkčné orné pôdy. Riešené územie leží v produkčnej oblasti krmovinársko-pšenično-jačmennej. Pôdu v katastri veľkovýrobným spôsobom obhospodaruje Poľnohospodárske družstvo Sekčov v Tulčíku, ktoré má v obci

hospodársky dvor. Na tomto hospodárskom dvore je živočíšna výroba zastúpená farmou dojnic a výkrmom mladého dobytka doplnená rastlinnou výrobou.

V katastrálnom území Záhradné sú podľa evidencie nehnuteľností zastúpené jednotlivé druhy pozemkov takto (ÚGKK SR, 2025):

Plocha	%	Výmera (ha)
Orná pôda	259	29,5
Lúky a pasienky	321	36,6
Záhrady	26	3,0
Ovocné sady	1	0,1
Lesy	126	14,4
Vodné plochy	19	2,2
Zastavané plochy	57	6,5
Ostatné	69	7,9
Celkom:	878	100,0
z toho - v zastavanom území	94	10,7
- mimo zastavané územie	784	89,3

Vlastníkmi pozemkov s poľnohospodárskou pôdou v riešenom území sú súkromné osoby a pozemkové spoločenstvo. Pôdy sú v 5. až 9. bonitnej skupine BPEJ, nevyskytujú sa tu osobitne chránené pôdy. Majú strednú až nízku úrodnosť a orné pôdy sú ohrozené vodnou eróziou. Takmer polovica plôch katastra (45 %) je tvorená nepoľnohospodárskymi pozemkami, prevažne lesmi a zastavanými plochami.

Z hľadiska produkcie sú tu zastúpené nízko produkčné orné pôdy. Riešené územie leží v produkčnej oblasti krmovínarsko-pšenično-jačmennej. Poľnohospodársku pôdu veľkovýrobným spôsobom obhospodaruje Poľnohospodárske družstvo Tulčák. V katastri obce Záhradné obhospodaruje celkom 531 ha pôdy (92 %), z toho 255 ha ornej pôdy a 276 ha trvalých trávnych porastov. Družstvo je začlenené do jačmennej podhorskej oblasti, rastlinná výroba je orientovaná na pestovanie obilnín, krmovín a zemiakov. V areáli hospodárskeho dvora Záhradné sú aj zariadenia živočíšnej výroby s celkovou kapacitou 600 ks zvierat, v súčasnosti využívané na cca 70 %. Na tomto hospodárskom dvore je živočíšna výroba zastúpená farmou dojnic a výkrmom mladého dobytka a rastlinná výroba výrobou krmovín.

3. ZDŮVODNENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA A VYHODNOTENIE ZÁBERU PP

Hlavným cieľom Zmien a doplnkov č.4 Územného plánu obce Záhradné je zapracovať do územného plánu obce požiadavku žiadateľov - vlastníkov pozemku parc. č. KNC 894/1 o zmenu funkčného využitia pozemku v zastavanom území obce na plochu pre výstavbu rodinných domov.

Prehľad navrhovaných zmien:

Číslo zmeny	Zmena	Pôvodný stav/funkcia	Navrhovaný stav/funkcia
1	Záhradná ul. poz. KNC č. 894/1	Sady a záhrady - stav	Rodinné domy a ich plochy - návrh

Na základe návrhu ZaD č. 4 ÚPN obce Záhradné je celkový navrhovaný záber 0,03 ha poľnohospodárskej pôdy z celkovej rozlohy 0,1 ha riešených pozemkov. Podľa funkčného využitia pozemkov je v ÚPN plánovaný záber rozdelený takto:

Plochy bývania (IBV)..... 0,03 ha

Z celkového záberu je:

orná pôda 0,03 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 pôdno – 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.

V zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 písm. l) zákona ten, kto navrhne nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy, je povinný zaplatiť odvod za trvalé odňatie alebo dočasné odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek uvedeného v nariadení vlády vydanom podľa § 27a a odvod za odňatie vinice. Z uvedeného dôvodu pri trvalom zábere poľnohospodárskej pôdy vzniká pre stavebníka povinnosť platenia odvodov.

V kat. území Záhradné sú pôdy zaradené do 5.-9. skupiny BPEJ, navrhovaný záber sa týka pôdy 7. skupiny BPEJ. Navrhovaný záber sa týka 0,03 ha pôdy BPEJ 0772212 .

Pôdne jednotky dotknuté navrhovaným záberom PP:

P.č.	Kód HPD	Hlavné pôdne jednotky	Skupina BPEJ
1	72	Kambizeme pseudoglejové s výskytom podzemnej vody v hĺbke 0,6 - 0,8 m na rôznych substrátoch, stredne ťažké až ťažké (veľmi ťažké)	7

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 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

Lokalita č., názov	Navrhované funkčné využitie	Výmera lokality celkom (ha)	Predpokladaná výmera záberu poľnohosp. pôdy				Nepoľno hosp. pôda	Melior. Zariad.	
			Druh PP	BPEJ, skupina BPEJ	Výmera (ha)	Koef. zastav. Kz			Záber PP (ha)
1 Pri ihrisku	Bývanie	0,1	OP	0772212 7	0,1	0,3	0,03		0
	Spolu	0,1			0,1		0,03	0	0
	Celkom	0,1			0,1		0,03	0,00	0,00