

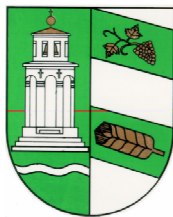
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

# DVORY NAD ŽITAVOU

ZMENY A DOPLNKY č.1/2007

VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO  
FONDU A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

---



Vypracoval : Ing. Michal Borguľa

10/2007

## **UYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE**

### O b s a h

#### A) TEXTOVÁ ČASŤ

A.1 Obstaranie územnoplánovacej dokumentácie

A.2 Charakteristika územia a pôdneho fondu

A.3 Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov navrhovaných na poľnohospodárskej pôde z hľadiska uplatnenia zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy (§12 zákona o ochrane pôdy).

A.4 Charakteristika lokalít navrhnutých mimo zastavaného územia

#### B1 - Príloha 1:

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie ÚPN-O Dvory nad Žitavou – zmeny a doplnky č.1/2007 a k návrhom ktoré menia a dopĺňajú schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu ÚPN-O DVORY NAD ŽITAVOU - schválený 3.11.2004 č.uzn. B/18/2004-bod 3.

#### B2 - Príloha 2:

Doplňujúce prílohy a doklady

- Výpis z katastra nehnuteľnosti - 16 A4

- Vyjadrenie Hydromeliorácie š.p. Bratislava + sit.

#### C) GRAFICKÁ ČASŤ

- výkres vyhodnotenia predpokladaného záberu PPF– zmeny a doplnky ÚPN-SÚ Dvory nad Žitavou č.1/2007 M-1:10 000,

## **A.1 Obstaranie územnoplánovacej dokumentácie**

Vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie ÚPN-SÚ Dvory nad Žitavou - Zmeny a doplnky č.1/2007 obstarala obec Dvory nad Žitavou.

Spracovateľom dokumentácie je MB AUA Nitra.

Súčasťou spracovania územnoplánovacej dokumentácie je i vyhodnotenie predpokladaného záberu poľnohospodárskeho pôdneho fondu pre nové riešenie územia mimo zastavaného územia. Vyhodnotenie má textovú, tabuľkovú a grafickú časť.

Tabuľková časť je súčasťou textovej časti. Grafická časť je spracovaná v M 1:5 000 a sú v nej vykreslené riešené plochy mimo zastavaného územia na dotknutých parcelách.

Záväznými podkladmi pre vyhodnotenie záberu sú:

- ÚPN-SÚ Dvory nad Žitavou spracovaný v roku 2003 a schválený 3.11.2004 č.uzn. B/18/2004-bod 3.
- údaje o jednotlivých dotknutých parcelách v riešených lokalitách
- hranica zastavaného územia k 1.1.1990
- mapové podklady so zakreslenými bonitovanými pôdnoekologickými jednotkami v M 1 : 10 000
- Zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a zmena zákona č.245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a zmena a doplnenie niektorých zákonov.

## **A.2 Charakteristika územia a pôdneho fondu**

Predmetom vyhodnotenia je len jedna lokalita, ktorá sa nachádza mimo územia ktoré bolo predmetom riešenia v ÚPN SÚ 2003 a mimo hranice zastavaného územia obce stanovenej k 1.1.1990 a riešiteľ ZMENY A DOPLNKU č.1/2007 k ÚPN SÚ Dvory nad Žitavou ju navrhuje využiť pre iné funkcie ako jej bolo prisúdené v ÚPN SÚ z roku 2003.

Navrhovaná lokalita č.“40“ – Výrobné územie Dvory nad Žitavou sa nachádza na juhovýchodnom okraji zastavaného územia obce, v lokalite „Krátky hon“ medzi jestvujúcou účelovou komunikáciou do Mikuláša, Dvorským kanálom, farmou dojníc a jestvujúcou IBV, s predpokladom vytvorenia aj novej prístupovej komunikácie vedľa farmy dojníc.

- parc.č. 4160 -PPF – 18,7136 ha  
- parc.č.4161, 4183 -PPF - 39,3628 ha  
- parc.č. 5492 -PPF - 0,2590 ha

o celkovej výmere cca 58,3354 ha, označenie vo výkrese podľa urbanistického návrhu lokalita č.“40a+b“. Daná lokalita vymedzená vyššie uvedenými parcelami predstavuje plochy mimo zastavaného územia obce, plochy medzi jestvujúcimi účelovými komunikáciami v návaznosti na jestvujúcu zástavbu a jestvujúce inžinierske siete.

Dvory nad Žitavou sa nachádzajú východne od Nových Zámok „ťažisko osídlenia regionálneho významu“ (podľa KURS 2001 – centrum osídlenia II.skupiny), vo vzdialenosti cca 6 km. Dvory nad Žitavou sa nachádzajú na juhoslovenskej rozvojovej osi Nové Zámky-Šahy-Veľký Krtíš.

Obec pozostáva z jedného katastra Dvory nad Žitavou o výmere 6 385,9918 ha, z toho PPF 5 592,1293 ha , závlahami bolo vybavených cca 1700 ha pozemkov (z časti nefunkčné) a odvodnením cca 240 ha (nefunkčné). Ovocné sady o výmere 230 ha sa nachádzajú vo dvoch polohách – na SV okraji k.ú (vedľa vinohradov-95 ha) a na južnom okraji obce za železničnou traťou. Pestovanie OZ, hrozna a zeleniny (paradajky) je v obci zamerané aj na jeho skladovanie a spracovanie.

Katastrálne územie Dvory nad Žitavou patrí svojou rozlohou medzi najrozsiahlejšie v okrese Nové Zámky. Zastúpenie ornej pôdy na celkovom PPF predstavuje takmer 92 %, čo znamená vysoké zornenie katastrálneho územia a jej intenzívne využívanie.

Z hľadiska prírodno-krajinného typu predstavuje územie rovinnú akumuláciu krajiny s charakterom fluvialnej roviny s hydromorfnými pôdami. Územie je na západe a východe katastra tvorené nízkymi terasami s pieskovými pokrovmi s mycelárno-karbonátovými černoziemami až mačtinovými pôdami. Rieka Žitava, ktorá rozdeľuje kataster na západ - východ vytvorila staré agradačné valy už s horeuvedenými pôdami so zvyškami lesostepi. Pôdny fond má priaznivé predpoklady pre prevádzanie činností súvisiacich s rastlinnou výrobou, pestovaním obilovín, ale i viníc a ovocných sádov.

Katastrálne územie Dvory nad Žitavou ako jedno z mála na Slovensku má prevedené prípravné práce na projekt pozemkových úprav. Z charakteristiky pôdneho fondu je potrebné uviesť, že má vybudované hydromelioračné zariadenia a to tak závlahy ako i odvodnenia. Vzhľadom na danosť terénu územie má rovinný charakter bez väčšej rozdielnosti v nadmorskej výške, a tiež výrazného vplyvu vodnej erózie. Chotár je značne odlesnený, čo má ale dopad na pôdu vplyvom veternej erózie, ktorá je výrazná v celom okolí okresného mesta Nové Zámky, s ktorými Dvory susedia (ako katastre). V katastri sa nachádza niekoľko vodných plôch, z ktorých niektoré sú ešte hospodársky využívané (chov rýb, ťažba piesku). Dávajú predpoklad i pre využitie športovo-rekreačné.

Zastúpenie jednotlivých bonitovaných pôdnoekologických jednotiek:

číslo BPEJ	bonitná skupina	hlavná pôdna jednotka
0017002	-1	černozeme lužné a lužné pôdy černozemné na karbonátových aluviálnych sedimentoch – stredne ťažké
0017005	-1-	černozeme lužné a lužné pôdy černozemné na karbonátových aluviálnych sedimentoch – stredne ťažké
0016001	-4-	černozeme lužné a lužné pôdy černozemné na karbonátových aluviálnych sedimentoch – ľahké
0040001	-6-	černozeme a černozeme degradované prevažne na karbonátových viatych pieskoch a iných substrátoch - stredne ťažké až ťažké

Uvedené sú všetky BPEJ zakreslené na mapovom podklade vyhodnotenia PPF.

Na základe uvedených HPJ zaraďujeme pôdy podľa produkčnej schopnosti nasledovne:

skupina	zariadenie BPEJ
1	0017002, 0017005,
2	–
3	–
4	0016001
5	–
6	0040001
7	–
8	–

Produkčný potenciál poľnohospodárskych pôd:

1 =	vysoko produkčné pôdy
2 =	veľmi produkčné pôdy
3 =	produkčné pôdy
4 =	stredne produkčné pôdy
5 =	menej produkčné pôdy
6 =	málo produkčné pôdy
7 =	veľmi málo produkčné pôdy
8 =	pôdy menej vhodné pre poľnohospodársku výrobu
9 =	pôdy nevhodné pre poľnohospodársku výrobu

Hodnotenie lokalít navrhovanej výstavby z hľadiska prírodných podmienok a zásahov do územia sa prevádza iba mimo hranice zastavaného územia stanovenej k 1.1.1990. Je potrebné uviesť, že v navrhovaných lokalitách sú vybudované závlahové zariadenia, dlhodobo mimo prevádzky. Riešené lokality nie sú ohrozené vodnou ani veternou eróziou. Chotár má nedostatok krovinej a lesnej zelene, malý podiel pôdy v súkromnom obrábaní. Podľa vyjadrenia Obec má spracované prípravné práce pre projekt pozemkových úprav a t.č. rozpracovaný ROEP.

### **A.3 Odôvodnenie navrhovaného riešenia hodnotených lokalít**

ÚPN SÚ Dvory nad Žitavou zmena a doplnok č.1/2007 rešpektuje hranice zastavaného územia obce stanovenej k 1.1.1990, ako i funkčné členenie plôch a využitie jednotlivých lokalít navrhnuté v ÚPN SÚ 2003. V dôsledku potreby obce, z dôvodov prípravy podmienok pre vstup nových investorov s požiadavkou na plochy o väčšej výmere ako má obec t.č. k dispozícii, bola daná požiadavka na vytvorenie nového výrobného územia. Terajšie rozvojové zámery obce si vyžadujú ešte nový záber PPF mimo hranice zastavaného územia obce stanovenej 1.1.1990.

V náväznosti na predchádzajúce predkladáme alternatívny návrh umiestnenia výrobného územia (lokalita č.40 a 41) s doporučením na vylúčenie menej vhodného návrhu umiestnenia lokality pre výrobu .

Alternatíva č.1 – lokalita č. 40 č. parc.- parc.č. 4160 , 4161, 4183/1 a časť parc.č. 5492 o celkovej výmere 58,3354 ha sa nachádza na juhovýchodnom okraji obce. Bonitná skupina pozemkov v danej lokalite je - BPEJ 0017002-1-, 0039002-2-, 004001-6-. Jedná sa o dobudovanie územia pri jestvujúcej komunikácii do Mikuláša, v náväznosti na zastavané územie obce, kde sa nachádzajú všetky jestvujúce inžinierske siete.

Podľa vyjadrenia Hydromeliorácie š.p.na danom území –parc.č.4183/1 nie sú evidované žiadne hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie š.p., okraj parc.č.4161 a 4160 je situovaný na záujmovom území vodnej stavby „Závlahy pozemkov Dvory nad Žitavou – Žombek“ (evid.č. 5207 201) v správe Hydromeliorácie š.p. Stavba bola daná do užívania v roku 1983 s celkovou výmerou 160 ha. Na riešenom území sa podzemný rozvod závlahovej vody nenachádza, vid'.príloha.

Alternatíva č.2 – lokalita č. 41 č. parc.2337, 2338/1,2,3,4,5, 2341/1,2, 2342/1 o celkovej výmere 13,0865 ha sa nachádza na juhozápadnom okraji obce, mimo hranice zastavaného územia, na najhoršej pôde v k.ú. obce Dvory nad Žitavou – bonitná skupina BPEJ 004001-6-, negatívom danej lokality je skutočnosť že :

- Daná lokalita tvorí energetický uzol, nakoľko cez ňu prechádza hlavné 22kV VN vedenie č.256, z ktorého je priamo napojených 9 trafostaníc príslušných výrobných podnikov.
- Veľkosť lokality je menšia , ako bola zo strany obstarávateľa požadovaná.
- Podľa výpisu z katastra nehnuteľnosti na danej lokalite je zapísaných 68 vlastníkov –vid' príloha, čo predstavuje malú pravdepodobnosť možnosti usporiadania danej nehnuteľnosti v požadovaných termínoch.
- Na danom území sa nenachádzajú závlahy.

Alternatíva č.3 – lokalita č.40 – nulový variant, predstavuje zachovanie poľnohospodárskej výroby v danej lokalite – rastlinná výroba. Je nutné uviesť, že prítomnosť kompletnej technickej infraštruktúry na okraji daného územia pri tejto alternatíve nie je zhodnotená.

Vyhodnotenie alternatív : Spracovateľ ÚPN-O doporučuje pre rozvoj výrobného územia obce za vhodnú a prijateľnú lokalitu podľa alt.č.1 - lokalita č.40. Je potrebné zdôrazniť, že predmetom riešenia zmeny a doplnku č. 1/2007, nie sú žiadne iné plochy, okrem vymedzeného územia - parc.č. 4160 , 4161, 4183 a časť parc.č. 5492. Zmena a doplnok č.1/2007 k ÚPN-SÚ Dvory nad Žitavou 2003 navrhuje zmenu funkčného využitia PPF lokalita č. „40“ na výrobné územie. Žiadna iná lokalita v k.ú. obce nemá také možnosti priameho napojenia sa na dopravnú sieť obce s predpokladmi na odľahčenie dopravnej záťaže centrálnej časti obce a možnosť napojenia sa na kompletnú jestvujúcu technickú infraštruktúru obce. Každá iná lokalita si vyžaduje vybudovanie rozsiahlych podmieňujúcich investícií - prívod všetkých IS a prekládky VN vo väčšom rozsahu ako v tejto lokalite.

- Navrhnutým riešením nedôjde k narušeniu celistvosti honov, ani k zamedzeniu prístupu k ďalším honom PPF.
- Pred realizáciou stavebného diela je potrebné vykonať skrývku humusového horizontu a zabezpečiť jeho hospodárne využitie.

Poľnohospodársku pôdu možno použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutnom rozsahu a v odôvodnených prípadoch. Pre vyhodnotenie záberu PPF sa vyhodnocujú lokality mimo zastavaného územia a vyjadruje sa k nim príslušný územný orgán ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu (podľa Zákona č. 220/2004 Zb.).

#### **A.4 Charakteristika lokalít navrhnutých mimo zastavaného územia**

##### **Lokalita č. 40a – alt.1**

Katastrálne územie	Dvory nad Žitavou
Miesto lokality	juhovýchodná okrajová časť obce
Druh výstavby	výrobné územie
Rozloha lokality celkom	58,0764 ha
Záber PPF	58,0764 ha
Kultúra PPF	PPF
Dotknutá BPEJ	0017002 -1, 0017005 -1, 0040001 -6
Bonitná skupina	1,2,6
Užívateľ PPF	PD a náhradné pozemky
Vlastník	obec + cirkev
Č.parc.	4160, 4161, 4183

##### **Lokalita č. 40b**

Katastrálne územie	Dvory nad Žitavou
Miesto lokality	juhovýchodná okrajová časť obce
Druh výstavby	prístupová komunikácia k výrobnému územiu (Zaokružovanie vedľa areálu živ.výroby)
Rozloha lokality celkom	0,2590 ha
Záber PPF	0,2590 ha
Kultúra PPF	PPF
Dotknutá BPEJ	0040001
Bonitná skupina	6
Užívateľ PPF	PD
Vlastník	obec + súkromné
Č.parc.	5492,

##### **Lokalita č. 41- alt.2**

Katastrálne územie	Dvory nad Žitavou
Miesto lokality	juhovýchodná okrajová časť obce
Druh výstavby	výrobné územie
Rozloha lokality celkom	13,0865 ha
Záber PPF	13,0865 ha
Kultúra PPF	PPF
Dotknutá BPEJ	0040001 -6
Bonitná skupina	6
Užívateľ PPF	súkr.
Vlastník	súkr.-68 vlastníkov
Č.parc.	2337, 2338/1,2,3,4,5, 2341/1,2, 2342/1

**B/ Tabuľková príloha a doklady**

Príloha 1

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie ÚPN-O Dvory nad Žitavou – zmeny a doplnky č.1/2007 a k návrhom ktoré menia a dopĺňajú schválenú územnoplánovaciú dokumentáciu ÚPN-O DVORY NAD ŽITAVOU - schválený 3.11.2004 č.uzn. B/18/2004-bod 3.