



# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE SOLI

## Zmeny a doplnky č. 1

### VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKÉ ÚČELY

**Schvaľovacia doložka:**

Označenie schvaľovacieho orgánu: Obecné zastupiteľstvo v Soli

Číslo uznesenia a dátum schválenia: .....

Číslo VZN obce, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN obce : .....

Oprávnená osoba: Ing. Jozef Berta – starosta obce .....

máj 2018

**Obstarávateľ** : **Obec Sol'**  
Obecný úrad  
Sol' 161, 094 35 Sol'  
Zastúpený : Ing. Jozef Berta – starosta obce  
IČO : 00332861  
DIČ : 2020630513

**Spracovateľ** : **Invest Leasing, s. r.o.**  
Duchnovičovo námestie 1, 080 01 Prešov  
Zastúpený : Ing. arch. Jozef Kužma – konateľ  
IČO : 31413056  
DIČ : 2021063704

Hlavný riešiteľ : Ing. arch. Jozef Kužma – autorizovaný architekt  
Číslo osvedčenia : 1203 AA

Zodpovedný riešiteľ : Ing. Ján Stano

## **OBSAH**

### **textová časť**

1. Úvod
2. Prírodné podmienky, poľnohospodárska pôda, poľnohospodárska výroba, lesná pôda, lesné hospodárstvo
3. Navrhované zdôvodnenie urbanistického riešenia územného plánu
4. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely

### **tabuľková časť**

- Tabuľka č.1: Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej a lesnej pôde mimo zastavaného územia obce Sol'
- Tabuľka č.2: Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej a lesnej pôde v hraniciach zastavaného územia obce Sol'
- Tabuľka č.3: Rekapitulácia záberu poľnohospodárskej a lesnej pôdy v obci Sol'

### **grafická časť**

- Výkres č.8: Náložka výkresu č. 8 perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely, M 1:10 000, obce Sol'

## 1. ÚVOD

Územný plán zóny Sol' spracovaný v roku 1994, schválený Obecným zastupiteľstvom v Soli uznesením č. 3/94 zo dňa 3. 8. 1994 (VZN č. 8 z 3. 8. 1994) s návrhovým obdobím 2010 stratil záväznosť podľa § 141 ods. 10 zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon). Preto bol v roku 2014 objednaný obcou Sol' nový, ktorý bude riešiť predovšetkým vzťahy v katastri obce, vzťahy so susednými obcami a dlhodobú stratégiu trvalo udržateľného rozvoja.

Hlavným cieľom riešenia Zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Sol' je prehodnotenie súčasnej urbanistickej štruktúry obce, návrh zmien funkčných plôch rozvoja obce. Navrhované zmeny je potrebné zosúladiť s územným systémom ekologickej stability.

V Zmenách a doplnkoch č. 1 územného plánu obce v súlade s Územným plánom VÚC Prešovského kraja je potrebné:

- riešiť funkčné a komunikačné väzby na základe jestvujúceho stavu a navrhnúť funkčné využitie pozemkov,
- plochy výstavby navrhnúť v priamej nadväznosti na zastavané územie obce,
- navrhnúť možnosti rozvoja obytnej zástavby,
- vyhodnotiť stav a úroveň občianskej vybavenosti sídla, navrhnúť plochy pre občiansku vybavenosť a sociálnu infraštruktúru,
- rozvoj športových a rekreačných aktivít situovať do lokalít v severnej a južnej časti katastrálneho územia,
- zapracovať požiadavky na dopravnú vybavenosť vyplývajúce z nadradenej dokumentácie,
- riešiť dopravnú a technickú vybavenosť na úrovni obce,
- akceptovať jestvujúcu kosť územného systému ekologickej stability,
- vypracovať vyhodnotenie použitia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske využitie,

Obec Sol' má viac ako 2000 obyvateľov a preto bolo potrebné spracovať v zmysle § 21 odstavca 1 stavebného zákona koncept územného plánu mesta (v zmysle §8 a §11 stav. zákona ide o územný plán obce) vo variantoch. Z rozvojového programu obstarávateľa vyplýva požiadavka spracovať tieto dva varianty:

**Bilančným rokom Územného plánu obce Sol' bude rok 2040. Zmeny a Doplnky č. 1 Územného plánu obce je nutné spracovať v rozsahu ustanovení platného stavebného zákona a súvisiacich predpisov o územnoplánovacích dokumentáciách.**

Základné východiskové podklady použité pri spracovaní poľnohospodárskej prílohy boli :

- hranica súčasne zastavaného územia k 1.1.1990,
- bonitované pôdno-ekologické jednotky (BPEJ) z Výskumného ústavu pôdozvedectva a ochrany pôdy,
- úhrnné hodnoty druhov pozemkov
- komplexný urbanistický návrh

## 2. PRÍRODNÉ PODMIENKY, PÔDNY FOND, POĽNOHOSPODÁRSKA VÝROBA

Záujmové územie tvorí územie bezprostredne súvisiace s riešeným územím majúcim prevádzkové a ekologické väzby, ochranné pásma a väzby na technickú infraštruktúru a pracovné príležitosti.

Katastrálne územie obce Sol' je v kontakte s katastrálnymi územiami obci Rudlov, Hlinné, Zamutov, Čaklov, Komárany a Jastrabie n/T v západnej časti okresu Vranov n/T. Katastrálne územie z hľadiska geomorfologického členenia územia Slovenskej republiky (Mazúra a Lukniša) patrí do Alpsko-Himalajskej sústavy, podsústavy Panónska panva, provincie Východopanónska panva, subprovincie Veľká dunajská panva, oblasť Východoslovenská nížina, celok Východoslovenská pahorkatina, podcelky Podslánska pahorkatina a Topľianska niva.

Základnými typmi erózo-denudačného reliéfu sú: v severnej časti katastra reliéf rovín a nív, v južnej časti reliéf nížinných pahorkatín a reliéf zvlnených rovín. Z vybraných typov reliéfu majú významné postavenie a poriečne nivy, proluviálne kužele stredné až vysoké a riečne terasy nízke až stredné.

Z geologického hľadiska sa na stavbe juhozápadnej časti katastra podieľajú horniny patriace do pleistocénu. Základ litológie obsahujú spraše a sprašové hliny. V severovýchodnej časti katastra sa nachádzajú horniny kenozoika - holocénu. Litológia tohto súboru je veľmi variabilná. Bazálne časti obsahujú nívne sedimenty a splashy. Kvartérny príkrov tvoria fluvialno-nívne sedimenty v dolinách pohorí (holocén) starého pleistocénu a proluviálne sedimenty so sprašovým krytom (riss)

Z hľadiska klimatických regiónov pre bonitačný informačný systém (Džatko, Mašát, Cambel, 1989) ide o klimatický región 03 – teplý, veľmi suchý, nížinný, kontinentálny; 06 – pomerne teplý, mierne suchý, vrchovinový, kontinentálny

Oblasť	Klimatický región	TS>10oC	td<5°C	T jan. °C	T veget °C
	03 - teplý, veľmi suchý, nížinný, kontinentálny	3160-2800	232	-3 až -4	15 – 17
	06 - pomerne teplý, mierne suchý, vrchovinový, kontinentálny	2800-2500	224	-3 až -5	14 – 15

V rámci širšie riešeného územia Slanských vrchov sú evidované dva hydrogeologické rajóny. V severovýchodnej časti ide o hydrogeologický rajón QN 106 Kvartér Ondavy a Tople od Slovenskej Kajne po Trebišov (určujúcim typom priepustnosti na území tohto hydrogeologického rajónu je pórová priepustnosť), juhozápadnú časť zaberá hydrogeologický rajón N 112 Neogén Z časti Východoslovenskej nížiny.

Využiteľné množstvá podzemných vôd sa v týchto hydrogeologických rajónoch v povodí Tople pohybujú v intervale od 100 do 554,5 l.s<sup>-1</sup>.

Podzemné vody v tomto prostredí sa tvoria okrem infiltrácie zo zrážkových a povrchových vôd i prestupovaním vôd z príľahlých sprašových hornín.

Riešené územie a jeho bližšie okolie nie je príliš bohaté na výskyt minerálnych vôd.

## PÔLNOHOSPODÁRSKA PÔDA

Plocha	%	ha
orná pôda	75	771
lúky a pasienky	8	86
záhrady, ovocné sady	3	25
lesy	0	0
vodné plochy	3	31
zastavané plochy	9	95
ostatné	2	19
Celkom:		1 028

Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky, www.katasterportál.sk

Z uvedeného prehľadu je zrejmé, že zornenie je 771 ha čo predstavuje 75 % z celkovej výmery. Negatívne vplyvy poľnohospodárskej veľkovýroby spojené s hrubými zásahmi do prírodných ekosystémov nie sú v porovnaní s inými regiónmi veľmi výrazné.

Charakteristika základných pôdnych predstaviteľov v riešenom území vyplýva z kategorizácie pôd podľa kódovania bonitovaných pôdno – ekologických jednotiek.

V katastrálnom území obce sa nachádzajú tieto hlavné pôdne jednotky :

01. FMm<sup>c</sup>, fluvizeme typické karbonátové, ľahké v celom profile, vysychavé

11, FMG, fluvizeme glejové, stredne ťažké (lokálne ľahké),

12, FMG, fluvizeme glejové, ťažké,

13, FMG až FMp, fluvizeme glejové až fluvizeme pelické, veľmi ťažké

14, FM, fluvizeme (typ), stredne ťažké až ľahké, plytké

15, FM, fluvizeme (typ), stredne ťažké s ľahkým podorničím, v teplých klimatických regiónoch, vysychavé

56, LMg až PGI, luvizeme pseudoglejové až pseudogleje luvizemné na sprašových a polygenných hlinách, na povrchu stredne ťažké

57, PGm, pseudogleje typické na sprašových a polygenných hlinách, na povrchu stredne ťažké až ťažké (veľmi ťažké)

58, LMg, PG, luvizeme pseudoglejové až pseudogleje erodované na výrazných svahoch: 12-25°, stredne ťažké, ťažké

71, KMg, kambizeme pseudoglejové na svahových hlinách, stredne ťažké až ťažké (veľmi ťažké)

79, KM, kambizeme (typ) plytké na ostatných substrátoch, stredne ťažké až ľahké,

84, KMg, kambizeme pseudoglejové na výrazných svahoch: 12-25°, stredne ťažké až ťažké (veľmi ťažké)

89, PGm, pseudogleje typické na polygenných hlinách so skeletom, stredne ťažké až ťažké

V nasledujúcej tabuľke sú vyhodnotené vybrané ukazovatele kvantitatívnych a kvalitatívnych vlastností pôdy v katastrálnom území obce Sol'

7 kód	skup. kval.	TPK	p. typ	p. druh	sklonitosť	expozícia	skeletovitosť	hĺbka
0301001	6	O4	FMm <sup>c</sup>	Piesočnatá	0 - 3°	rovina	bez	60 cm a viac
<b>0311002</b>	<b>5</b>	O4	<b>FMG</b>	<b>Hlinitá</b>	<b>0 - 3°</b>	<b>rovina</b>	<b>bez</b>	<b>60 cm a viac</b>
<b>0311005</b>	<b>5</b>	O4	<b>FMG</b>	<b>Piesočnato - hlinitá</b>	<b>0 - 3°</b>	<b>rovina</b>	<b>bez</b>	<b>60 cm a viac</b>
<b>0312003</b>	<b>5</b>	O4	<b>FMG</b>	<b>Ílovito - hlinitá</b>	<b>0 - 3°</b>	<b>rovina</b>	<b>bez</b>	<b>60 cm a viac</b>
0313004	7	O5	FMG až FMp	Ílovitá	0 - 3°	rovina	bez	60 cm a viac
0314065	6	T2	FM	Piesočnato - .hlinitá	0 - 3°	rovina	silná	do 30 cm
<b>0315005</b>	<b>5</b>	<b>O3</b>	<b>FM</b>	<b>Piesočnato - hlinitá</b>	<b>0 - 3°</b>	<b>rovina</b>	<b>bez</b>	<b>60 cm a viac</b>
0614065	6	T3	FM	Piesočnato - .hlinitá	0 - 3°	rovina	silná	do 30 cm
0656202	6	O5	LMg až PGI	Hlinitá	12 - 17°	Z a V	bez	do 30 cm
0656402	6	O6	LMg až PGI	Hlinitá	7 - 12°	Z a V	bez	do 30 cm
0657002	6	O5	PGm	Hlinitá	0 - 3°	rovina	bez	60 cm a viac
0657202	6	O5	PGm	Hlinitá	3 - 7°	Z a V	bez	60 cm a viac
0657302	6	O5	PGm	Hlinitá	3 - 7°	S	bez	60 cm a viac
0657402	7	O6	PGm	Hlinitá	7 - 12°	Z a V	bez	60 cm a viac
0657502	7	O6	PGm	Hlinitá	7 - 12°	S	bez	60 cm a viac
0658772	9	T3	LMg až PGI	Hlinitá	12 - 17°	S	stredná	30 -60 cm
0671212	6	O6	KMg	Hlinitá	3 - 7°	Z a V	bez	30 -60 cm
0671242	6	O6	KMg	Hlinitá	3 - 7°	Z a V	silná	30 -60 cm
0671243	6	O6	KMg	Ílovito - hlinitá	3 - 7°	Z a V	silná	30 -60 cm
0671312	6	O6	KMg	Hlinitá	3 - 7°	S	bez	60 cm a viac
0671412	6	O6	KMg	Hlinitá	7 - 12°	Z a V	bez	60 cm a viac
0679562	8	T3	KM	Hlinitá	7 - 12°	S	silná	do 30 cm
0684672	9	T3	KMg	Hlinitá	12 - 17°	Z a V	stredná	30 -60 cm
0689332	7	O6	PGm	Hlinitá	3 - 7°	S	stredná	30 -60 cm

POZN: Zvýraznené sú pôdy chránené v zmysle §1, ods. 3 a prílohy č. 2 Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z.

## POĽNOHOSPODÁRSKA VÝROBA

Poľnohospodárska činnosť je zameraná na rastlinnú a živočíšnu prvovýrobu.

Poľnohospodársku pôdu pozostávajúcu z 770,58 ha ornej pôdy, 2,54 ha sádov a 85,56 ha lúk a pasienkov obhospodaruje Agrodružstvo Sol' a samostatne hospodáriaci roľníci.

Agrodružstvo Sol', je situované na južnom okraji obce. Rastlinná výroba je zameraná predovšetkým na pestovanie obilnín, okopanín, krmovín a technických plodín.

Jestvujúca poľnohospodárska pôda dáva všetky predpoklady pre rozvoj poľnohospodárskej prvovýroby pri zabránení nežiaducich javov negatívne ovplyvňujúcich biodiverzitu. Rozvoj poľnohospodárskej výroby je podmienený ďalšími podnikateľskými zámermi Agrodružstva Sol'.

Poľnohospodárska pôda zaradená podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky (BPEJ) do 1.- 4. kvalitatívnej skupiny sa v katastrálnom území obce Sol' nenachádza. Podrobné údaje o kódoch BPEJ nachádzajúcich sa na území obce sú uvedené vo vyhodnotení použitia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske využitie kapitoly 2.15., ktoré tvorí samostatnú textovú prílohu územného plánu. Grafické znázornenie tohto vyhodnotenia je vyjadrené vo výkrese číslo 8, v grafickej časti územného plánu.

Živočíšna výroba Agrodružstva je zameraná na chov hovädzieho dobytku – dojnice, jalovice, býky a teľatá, spolu cca 450 kusov s celoročným ustajnením, bez ďalšieho rozvoja. V areáli sa nachádzajú prevádzky služieb, výroby a skladov.

V oblasti poľnohospodárstva je potrebné podporiť rozvoj malých rodinných fariem s atraktívnym predajom výrobkov z dvora a agroturistiky s využitím poľnohospodárskej pôdy v katastri obce.

## LESNÁ PÔDA, LESNÉ HOSPODÁRSTVO

Lesné porasty sa na území katastra obce Sol' nenachádzajú

### 3. NAVRHOVANÉ ZDÔVODNENIE URBANISTICKÉHO RIEŠENIA ÚZEMNÉHO PLÁNU

#### Obytné územie:

Územný plán rieši rozvoj bytovej výstavby v severozápadnej, juhovýchodnej a juhozápadnej časti obce a v lokalitách jestvujúcej bytovej zástavby.

V riešení územného plánu obce pre bilančné obdobie do roku 2040 a po roku 2040 je to lokalita bytových domov:

Číslo	Názov lokality	Poloha v obci	Výmera m <sup>2</sup>	Orientálny počet	
				bytových domov	bytov
L 5	Na kamenci	v juhozápadnej časti obce	5 700	3	15
L 6	Na kamenci	v juhozápadnej časti obce	10 620	7	35
Spolu:			16 320	10	50

Označenie lokality je podľa grafickej časti územného plánu

V juhozápadnej časti obce územný plán rieši na lokalite L 5 – 15 b.j. na ploche cca 5 700 m<sup>2</sup> a na lokalite L 6 – 35 b.j. na ploche cca 10 620 m<sup>2</sup>.

V riešení územného plánu obce je vytvorená dostatočná rezerva plôch pre bytovú výstavbu v návrhovom období, ktorú bude možné využiť aj po bilančnom období.

#### Občianska vybavenosť

Pri zohľadnení tohto nárastu je uvažované s nárastom plôch pre umiestnenie adekvátnej občianskej vybavenosti. (plochy č. 60, 61) a ďalších funkčných plôch súvisiacich s rozvojom obce, pričom je potrebné zohľadniť dostupnosť vybavenosti v meste Vranov n/T.

#### Šport

V západnej časti obce UPN O navrhuje niekoľko plôch pre športové aktivity. (plochy č. 58).

#### Technické vybavenie

V západnej časti obce ZaD č. 1 UPN O navrhuje plochy pre technické vybavenie. (plocha č. 61).

Údaje o výmerách sú získané počítačovou metódou na mapových podkladoch použitých pre riešenie územného plánu a preto sa tieto nemusia zhodovať s údajmi evidencie nehnuteľnosti. Pre riešenie územného plánu obce a vyhodnotenia záberov PP a LP sú postačujúce.

#### 4. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

Tabuľka č.1: Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde a lesnej pôde mimo zastavaného územia obce Soľ

Funkčné využitie	Číslo lokality	Katastrálne územie	Výmera lokality	Výmera záberu poľnohospodárskej pôdy	Výmera záberu lesnej pôdy	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Vlastník/užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenia (závlaha, odvodnenie)	Iná informácia
			spolu v ha			z toho					
						Odv.skup./BPEJ	výmera v ha				
Plocha rodinných domov	L3	Soľ	2,7500	0,0510	-	0,0510	9/0671312	0,0510	Súkr.	-	-
	L 5	Soľ	0,5700	0,5700	-	0,5700	6/0657302	0,0910	Súkr.	-	-
							6/0671312	0,4790	Súkr.	-	-
	L 6	Soľ	1,0620	0,2110	-	0,2110	6/0671312	0,2110	Súkr.	-	-
Šport	58	Soľ	0,0740	0,0740	-	0,0740	6/0671312	0,0520	Súkr.	-	-
					-		6/0671412	0,0220	Súkr.	-	-
Technické vybavenie	59	Soľ	0,1450	0,0350	-	0,0350	6/0671312	0,0350	Súkr.	-	-
<b>SPOLU</b>			<b>4,6010</b>	<b>0,9410</b>		<b>0,9410</b>		<b>0,9410</b>			

Tabuľka č.2: Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde a lesnej pôde v zastavanom území obce Soľ

Funkčné využitie	Číslo lokality	Katastrálne územie	Výmera lokality	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Vlastník/užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenia (závlaha, odvodnenie)	Iná informácia
			spolu v ha	z toho					
				spolu v ha	Odv.skup./BPEJ	výmera v ha			
Občianska vybavenosť	60	Soľ	0,1880	0,1400	-	-	Súkr.	-	-
	61	Soľ	0,1130	0,0385	-	-	Súkr.	-	-
<b>SPOLU</b>			<b>0,301</b>	<b>0,1785</b>					

Tabuľka č.3: Rekapitulácia záberu poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy v obci Soľ

Záber poľnohospodárskej a lesnej pôdy v ha	Celkový záber	Poľnohospodárska pôda	Lesná pôda	Ostatná nepoľnohospodárska pôda	Chránená pôda	Odvodnenie
Mimo hranice zastavaného územia	4,6010	0,9410	-	3,6600	0,0000	-
V hraniciach zastavaného územia	0,3010	0,1785	-	0,1235	-	-
<b>Spolu</b>	<b>4,9020</b>	<b>1,1195</b>	<b>-</b>	<b>3,7835</b>	<b>0,0000</b>	<b>-</b>