



# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE SOLČ

## Zmeny a doplnky č. 2

### VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKÉ ÚČELY

**Schvaľovacia doložka:**

Označenie schvaľovacieho orgánu: Obecné zastupiteľstvo v Solči

Číslo uznesenia a dátum schválenia: .....

Číslo VZN obce, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ZaD č.2 ÚPN obce : .....

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

Apríl 2022

**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 pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely

### **tabuľková časť**

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

### **grafická časť**

- Výkres č.8: Náložka ZaD č. 2 výkresu č. 8 perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov 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 riešeného územia.

ZaD č.1 ÚPN O Sol' – spracované – 2018, schválené Obecným zastupiteľstvom v Soli uznesením č. 336/2018 zo dňa 27.04.2018.

Dôvodom obstarávania a spracovania Zmien a doplnkov č.2 ÚPN obce Sol', sú požiadavky, ktoré vyplynuli z územnotechnických zmien a z aktuálnej požiadavky a dopytu, ktoré boli prerokované a schválené obecným zastupiteľstvom v Soli na 24. zasadnutí Obecného zastupiteľstva obce Sol' dňa 22.09.2021 – Uznesením č. 252/2021.

K zmene došlo vo funkčnom využití plôch zelene rodinných domov na plochy rodinných domov.

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 pôdoznavectva 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, prolúviálne 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 prikrývajú fluvialno-nívne sedimenty v dolinách pohorí (holocén) starého pleistocénu a prolúviálne 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.

Využitelné 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 | 770   |
| lúky a pasienky      | 8  | 86    |
| záhrady, ovocné sady | 3  | 27    |
| lesy                 | 0  | 0     |
| vodné plochy         | 3  | 31    |
| zastavané plochy     | 9  | 96    |
| ostatné              | 2  | 19    |
| Celkom:              |    | 1 029 |

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

Z uvedeného prehľadu je zrejmé, že zornenie je 770 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 pôdných 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 | Pôdny typ        | Pôdny druh            | sklonitosť | expozícia | skeletovitosť | hlbka        |
|---------|-------------|-----|------------------|-----------------------|------------|-----------|---------------|--------------|
| 0301001 | 6           | O4  | FMm <sup>c</sup> | Piesočnatá            | 0 - 3°     | rovina    | bez           | 60 cm a viac |
| 0311002 | 5           | O4  | FMG              | Hlinitá               | 0 - 3°     | rovina    | bez           | 60 cm a viac |
| 0311005 | 5           | O4  | FMG              | Piesočnato - hlinitá  | 0 - 3°     | rovina    | bez           | 60 cm a viac |
| 0312003 | 5           | O4  | FMG              | Ílovito - hlinitá     | 0 - 3°     | rovina    | bez           | 60 cm a viac |
| 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     |
| 0315005 | 5           | O3  | FM               | Piesočnato - hlinitá  | 0 - 3°     | rovina    | bez           | 60 cm a viac |
| 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.

## POLNOHOSPODÁRSKA VÝROBA

Polnohospodárska činnosť je zameraná na rastlinnú a živočíšnu prvovýrobu.

Polnohospodársku pôdu pozostávajúcu z 770,58 ha ornej pôdy, 2,54 ha sadov a 85,56 ha lúk a pasienkov obhospodaruje Agro družstvo Sol' a samostatne hospodáriaci roľníci.

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

Jestvujúca polnohospodárska pôda dáva všetky predpoklady pre rozvoj polnohospodárskej prvovýroby pri zabránení nežiaducich javov negatívne ovplyvňujúcich biodiverzitu. Rozvoj polnohospodárskej výroby je podmienený ďalšími podnikateľskými zámermi Agro družstva Sol'.

Polnohospodárska pôda zaradená podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky (BPEJ) do 1.– 4. kvalitatívnej skupiny sa v katastrálnom území obce Sol' nenachádza. Medzi chránené BPEJ patria 0311002 0311005 0312003 0315005. Grafické znázornenie tohto vyhodnotenia je vyjadrené v náložke výkresu č. 8, v grafickej časti územného plánu.

Živočíšna výroba Agro družstva 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 polnohospodárstva je potrebné podporiť rozvoj malých rodinných fariem s atraktívnym predajom výrobkov z dvora a agroturistiky s využitím polnohospodárskej 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:

ZaD č. 2 UPN O Sol' rieši rozvoj bytovej výstavby v južnej časti obce, v lokalitách jestvujúcej domovej zástavby, na parcelách 722, 725, 726, 727, 728.

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

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 PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

Tabuľka č.2: Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch 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      | spolu v ha                                  | z toho         |             |                                          |                                                             |                |
|                        |                |                    |                 |                                             | Odv.skup./BPEJ | výmera v ha |                                          |                                                             |                |
| Plochy rodinných domov | 62             | Soľ                | 0,4187          | 0,4079                                      | -              | -           | Súkr.                                    | -                                                           | -              |
| SPOLU                  |                |                    | 0,4187          | 0,4079                                      |                |             |                                          |                                                             |                |

Tabuľka č.3: Rekapitulácia záberu poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov 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            | 0,0000        | 0,0000                | -          | 0,0000                          | 0,0000        | -          |
| V hraniciach zastavaného územia            | 0,4187        | 0,4079                | -          | 0,0108                          | -             | -          |
| <b>Spolu</b>                               | <b>0,4187</b> | <b>0,4079</b>         | <b>-</b>   | <b>0,0108</b>                   | <b>0,0000</b> | <b>-</b>   |