

ÚZEMNÝ PLÁN SÍDELNÉHO ÚTVARU
PALÁRIKOVO

ZMENY A DOPLNKY č.1/2004

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



Vypracoval : Ing. arch. Michal Borguľa, PhD.

09/2005

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

Príloha 1 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie ÚPN-O Palárikovo – zmeny a doplnky č.2/2005 a k návrhom ktoré menia a dopĺňajú schválenú územnoplánovaciú dokumentáciu (ÚPN SÚ PALÁRIKOVO - schválený 9.11.1995 č.uzn. 07/951109 časť VI.).

Príloha 2 Vyhodnotenie dôsledkov individuálneho návrhu nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy pre konkrétny stavebný, alebo iný zámer, podľa jednotlivých lokalít urbanistického riešenia ÚPN-SÚ Palárikovo – zmeny a doplnky č.2/2005.

c) GRAFICKÁ ČASŤ

- mapa širších vzťahov – fotokópia ÚPN SÚ 1995

- komplexný urbanistický návrh – zmeny a doplnky ÚPN-SÚ č.2/2005

- výkres vyhodnotenia predpokladaného záberu PPF

- kópia katastrálnej mapy M-1:5000

a.1 Obstaranie územnoplánovacej dokumentácie

Vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie ÚPN-SÚ Palárikovo - Zmeny a doplnky č.2/2005 obstarala obec Palárikovo.

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 1:10 000 a 1:5 000 a sú v nej vykreslené riešené plochy mimo zastavaného územia na dotknutých parcelách.

Záväznými podkladmi pre vyhodnotenie záberu sú:

- ÚPN-SÚ Palárikovo schválený 09.11.1995
- 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 čiastočne nachádza mimo územia ktoré bolo predmetom riešenia v ÚPN SÚ 1995 a mimo hranice zastavaného územia mesta stanovenej k 1.1.1990 a riešiteľ ZMENY A DOPLNKU č.2/2005 k ÚPN SÚ PALÁRIKOVO navrhuje využiť pre iné funkcie ako im boli prisúdené v ÚPN SÚ z roku 1995.

Navrhovaná lokalita sa nachádza na severnom okraji katastrálneho územia obce, v lokalite Dolné Križovany medzi Dlhým kanálom a železničnou traťou,

- parc.č. 4496/9, 10, 11,
- parc.č. 4494/11,
- parc.č. 4661/7,
- parc.č. 4451/4, 5,

o výmere cca 72,44 ha, označenie vo výkrese podľa urbanistického návrhu lokalita č.3+4. Daná lokalita vytvára preluku na severnom okraji obce medzi železničnou traťou a tokom Dlhého kanála, v bezprostrednom kontakte a v náväznosti na existujúcu zástavbu a tiež naväzuje na územia ktoré boli predmetom riešenia a vyhodnotenia predpokladaného záberu PPF v ÚPN-SÚ1995.

Obec Palárikovo leží v Podunajskej nížine na oboch brehoch Dlhého kanála, časť Ľudovítov sa nachádza v JV časti k.ú. Tvorba sídelných štruktúr je podľa KÚRS založená na princípe vytvárania územných ťažísk osídlenia s centrami osídlenia a na princípe sídelných rozvojových osí. Podľa schválenej štruktúry osídlenia je obec Palárikovo kategorizovaná ako - vidiecky priestor - samostatná obec - sídlo miestneho významu. Z hľadiska územno správneho členenia patrí Palárikovo do Nitrianskeho kraja a okresu Nové Zámky.

Návrh ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja, vzhľadom na súčasné väzby ako i podľa "Zásad priestorového rozvoja a usporiadania územia ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja" z roku 1998, vrátane zmeny a doplnku z roku 2004, vymedzuje pre daný region za ťažisko osídlenia celoštátneho až medzinárodného významu "Nitrianske ťažisko osídlenia" (podľa KURS 2001 - centrum osídlenia). Palárikovo sa nachádza severozápadne od Nových Zámok „ťažisko

osídlenia regionálneho významu“ (podľa KURS 2001 – centrum osídlenia II.skupiny), vo vzdialenosti cca 10 km. Vyznačuje sa vysokou hustotou obyvateľstva a ostatných aktivít s intenzívnymi väzbami medzi jednotlivými centrami a ostatnými príslušnými obcami. Palárikovo sa nachádza na podunajskej rozvojovej osi Senec-Galanta-Nové Zámky. Štátna cesta I/75 prechádza SV okrajom k.ú. obce.

Obec leží na juhozápadnom Slovensku, v Podunajskej nížine, 12 km SZ od Nových Zámkov a 8 km JZ od Šurian. Stred obe Palárikovo je situovaný 3 km od železničnej stanice pri trati Bratislava - Štúrovo. Cestná diaľková doprava Bratislava - Nové Zámky vedie mimo obec, paralelne so železničnou traťou severne od nej.

Celý kataster obce má rovinný charakter s kvalitnou poľnohospodárskou pôdou. Rozprestiera sa na aluviálnej nive rieky Dunaj. Nachádzajú sa tu mnohé podmáčané výškovo poklesnuté terény, nazývané "slaniská".

Nadmorská výška obce v jej strede je 113 m, v chotári 110 - 121 m

Podľa Atlasu podnebia ČSSR patrí Palárikovo do teplej klimatickej oblasti – okrsku A1, ktorý je teplý, suchý, s miernou zimou a dlhým slnečným svitom. Teplú oblasť ohraničuje siločiarou počtu 50 letných dní (s max. teplotou 25° C a vyššou). Smer prevládajúcich vetrov je severozápadný.

Z hľadiska vyhodnotenia záberu PPF mimo zastavaného územia je uvedená hranica k 1.1.1990 bez uvedenia vlastníckeho práva k dotknutým pozemkom. Súčasťou textovej časti vyhodnotenia je i tabuľková časť - 2 tabuľky a grafickú časť tvorí jedna kópia mapy M 1:5000 s vyznačením BPEJ dotknutej lokality (mimo hranice zastavaného územia) podľa komplexného urbanistického riešenia. Ďalšími podkladmi boli kópie z katastrálnej mapy M -1:2880 s vyznačením hraníc zastavaného územia k 1.1.1990 a parc.čísel.

Zastúpenie jednotlivých bonitovaných pôdnoekologických jednotiek:

| číslo BPEJ | bonitná skupina | hlavná pôdna jednotka |
|-----------------|-----------------|--|
| 0019002 (01901) | -1- | lužné pôdy karbonátové a lužné pôdy (čiernice) na karbonátových aluviálnych sedimentoch – stredne ťažké až ľahké |
| 0017002 (01701) | -1- | černozeme lužné a lužné pôdy černozemné na karbonátových aluviálnych sedimentoch – stredne ťažké |
| 0017005 (01705) | -1- | černozeme lužné a lužné pôdy černozemné na karbonátových aluviálnych sedimentoch – stredne ťažké |
| 0016001 (01601) | -4- | černozeme lužné a lužné pôdy černozemné na karbonátových aluviálnych sedimentoch - ľahké |
| 0031002 (03101) | -6- | lužné pôdy (čiernice) a nivné pôdy v komplexoch so zasolenými pôdami na aluviálnych – stredne ťažké až ťažké |
| 0096002 (09601) | -8- | solčanky a slance |

Uvedené sú všetky BPEJ zakreslené na mapovom podklade vyhodnotenia PPF.

Na základe uvedených HPJ zaraďujeme pôdy podľa produkčnej schopnosti nasledovne:

| skupina | zariadenie BPEJ |
|---------|---------------------------|
| 1 | 0019002, 0017002, 0017005 |
| 2 | – |
| 3 | – |
| 4 | 0016001 |
| 5 | – |
| 6 | 0031002 |
| 7 | – |
| 8 | 0096002 |

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

Cena ornej pôdy

| BPEJ | orná pôda - Sk | lúky a pasienky.-Sk |
|--------|----------------|---------------------|
| 019.01 | 12,10 | 9,08 |
| 017.01 | 12,10 | 9,08 |
| 017.05 | 10,60 | 7,58 |
| 016.01 | 6,20 | 4,65 |
| 031.01 | 3,20 | 2,40 |
| 096.01 | 1,40 | 1,05 |

Hodnotenie lokalít navrhovanej výstavby z hľadiska prírodných podmienok a zásahov do územia sa prevádza iba mimo zastavaného územia. Je potrebné uviesť, že v navrhovaných lokalitách nie sú vybudované žiadne závlahové a odvodňovacie zariadenia. Riešené lokality nie sú ohrozené vodnou ani veternou eróziou.

Chotár má nedostatok krovinej a lesnej zelene, malý podiel pôdy v súkromnom obrábaní. Podľa vyjadrenia Pozemkového úradu v Nitre zatiaľ sa nepripravuje spracovanie projektu pozemkových úprav, Obec má spracovaný ROEP.

a.3 Odôvodnenie navrhovaného riešenia hodnotených lokalít

ÚPN SÚ zmena a doplnok č.2/2005 rešpektuje hranice zastavaného územia mesta k 1.1.1990, ako i funkčné členenie plôch a využitie jednotlivých lokalít navrhnuté v ÚPN SÚ 1995.

Terajšie rozvojové zámery obce si vyžadujú ešte nový záber cca 70 ha PPF. V dôsledku potreby obce, z dôvodov prípravy podmienok pre vstup zahraničného investora s požiadavkou na plochy o väčšej výmere ako má obec t.č. k dispozícii. Bola daná požiadavka na rozšírenie výrobného územia na severnom okraji obce pri železničnej trati. Je potrebné zdôrazniť, že predmetom riešenia zmeny a doplnku č. 2/2005, nie sú žiadne iné plochy, okrem vymedzeného územia - parc.č. 4496/9, 10, 11, 4494/11, 4661/7, 4451/4, 5,-lokalita Dolné Križovany (medzi žel.traťou a Dlhým kanálom)

Zmena a doplnok č.2/2005 k ÚPN-SÚ Palárikovo 95 navrhuje zmenu funkčného využitia PPF na priemyselný park. Navrhnutá lokalita priemyselného parku kontinuálne naväzuje na výrobné územie a plochy pre podnikateľské aktivity navrhnuté v ÚPN-SÚ 1995.

Vyhodnotenie alternatív: Porovnanie voči nultému variantu (PPF BPEJ 0019002, 0017002, 0017005 - 1. bonitnej skupiny, 0016001 - 4. bonitnej skupiny, 0031002 - 6. bonitnej skupiny, 0096002 – 8. bonitnej skupiny, všetky bez technických úprav) - navrhnutá lokalita priemyselného parku - č.3 a č.4 - (prístupové komunikácie) sa nachádza v severnej časti katastra obce, je to preluka medzi Dlhým kanálom a v ÚPN SÚ 95 navrhnutým výrobným územím pri železničnej trati – (drevoz výroba v prenájme objektov ŽSR) , ktorá po svojom obvode je vybavená všetkými jestvujúcimi IS a jestvujúcimi komunikáciami s možnosťou priameho napojenia na štátnu cestu III.tr. Žiadna iná lokalita v k.ú. obce nemá také možnosti priameho napojenia sa na jestvujúcu železničnú trať medzinárodného významu, nenáročnú a koncepcne vhodnú možnosť napojenia sa na štátnu cestu I. triedy mimo zastavného územia obce s využitím jestvujúceho železničného priecestia, možnosť napojenia sa na kompletnú jestvujúcu technickú infraštruktúru obce. Každá iná lokalita si vyžaduje budovanie rozsiahlych podmieňujúcich investícií vo väčšom rozsahu ako tu – prívod všetkých IS , komunikačné napojenie sa dostáva do kolízie s obytnou zástavbou a stráca sa priama väzba na železničnú trať a stanicu.

- Navrhnutým riešením nedôjde k narušeniu celistvosti honov, ani k zamedzeniu prístupu k ďalším honom PPF..
- Navrhnutým riešením dôjde k uceleniu jestvujúcej zástavby medzi Dlhým kanálom a železničnou traťou, pozdĺž novonavrhovanej prepojovacej komunikácie miestneho významu s priamym napojením na št.c.I.tr.
- 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. 3**

Katastrálne územie Palárikovo
 Miesto lokality severovýchodná okrajová časť obce vo vymedzení medzi jestvujúcou poľnou cestou, železničnou traťou a Dlhým kanálom
 Druh výstavby priemyselný park
 Rozloha lokality celkom 67,14 ha
 Záber PPF 67,14 ha
 Kultúra PPF orná pôda
 Dotknutá BPEJ

| | |
|------------|----------|
| 0017005-1- | 2,49 ha |
| 0017002-1 | 19,62 ha |
| 0019002-1- | 10,75 ha |
| 0016001-4- | 33,14 ha |
| 0031002-6- | 0,87 ha |
| 0096002-8- | 0,27 ha |

Bonitná skupina 1,4,6,8
 Užívateľ PPF PD Palárikovo
 Vlastník súkromné + obec
 Č.parc. 4496/9, 10, 11, 4494/11, 4661/7,

Lokalita č. 4 a+b

Katastrálne územie Palárikovo + Tvrdošovce
 Miesto lokality jestvujúca poľná cesta na severovýchodnom okraji obce medzi jestvujúcou IBV a železničnou traťou s navrhovaným dobudovaním a prepojením na št..cestu I/75
 Druh výstavby komunikácia a jednostranný chodník
 Rozloha lokality celkom 4,80 ha (PPF, zast.pl, ost.pl.)
 Záber PPF 0,77 ha
 Kultúra PPF orná pôda
 Dotknutá BPEJ

| Č.lok. | spolu ha | BPEJ+skupina | PPF |
|--------|----------|--------------|--------|
| 4a | 0,50ha | 0017002-1- | 0,27ha |
| 4b | 4,30ha | 0017002-1- | 0,27ha |
| | | 0016002-4- | 0,10ha |
| | | 0096002-8- | 0,13ha |

Bonitná skupina 1,4,8
 Užívateľ PPF PD Palárikovo
 Vlastník súkromné + obec
 Č.parc. 4661/1-2-3-4,7, 4451/2,4,5, 4428

Lokalita č. 4 c

| | |
|-------------------------|---|
| Katastrálne územie | Palárikovo |
| Miesto lokality | navrhovaná komunikácia medzi železničnou stanicou a navrhovanou komunikáciou 4a+b |
| Druh výstavby | komunikácia a jednostranný chodník |
| Rozloha lokality celkom | 0,50 ha (PPF,LPF,zast.pl,ost.pl.) |
| Záber PPF | 0,20 ha |
| Kultúra PPF | orná pôda |
| Dotknutá BPEJ | |

| Č.lok. | spolu ha | BPEJ+skupina | PPF |
|--------|----------|--------------------------|------------------|
| 4c | 0,50ha | 0017002-1- 0016002-4- | 0,10ha 0,10ha |

| | |
|-----------------|----------------------------|
| Bonitná skupina | 1,4 |
| Užívateľ PPF | PD Palárikovo |
| Vlastník | súkromné + obec + ŽSR+Lesy |
| Č.parc. | 4456/1,2, 4454 |

B/ Tabuľková príloha

- Príloha 1 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie ÚPN-SÚ Palárikovo – zmeny a doplnky č.2/2005 a k návrhom ktoré menia a dopĺňajú schválenú územnoplánovacia dokumentáciu (ÚPN SÚ Palárikovo schválený 09.11.1995).
- Príloha 2 Vyhodnotenie dôsledkov individuálneho návrhu nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy pre konkrétny stavebný, alebo iný zámer, podľa jednotlivých lokalít urbanistického riešenia ÚPN-SÚ Palárikovo – zmeny a doplnky č.2/2005.