

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

OPOJ
ČISTOPIS

NÁVRH RIEŠENIA

B - VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA
POĽNOHOSPÁRSKEJ PÔDY A LPF
NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE

OBSTARÁVATEĽ:
Obec Opoj

Január, 2009

Dokumentácia návrhu riešenia územného plánu obce Opoj pozostáva z textovej časti a grafickej časti. Obsahuje smernú časť (A1, A2), **vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a LPF na nepoľnohospodárske využitie (B)** a záväznú časť (C).

OBSAH ČASTI B		Strana
I.	VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE	3
	1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE	3
	2. VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU PP	5
	3. FUNKČNÉ VYUŽITIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	6
	4. REKAPITULÁCIA ZÁBERU PP NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE	9
II.	TABUĽKOVÁ ČASŤ	11

ČASŤ B návrhu riešenia ÚPN O Opoj - vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a LPF na nepoľnohospodárske využitie pozostáva z výkresov:

	Mierka
7 VÝKRES PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PP A LPF	1 : 2 880

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV:

Urbanizmus a architektúra

Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP

Ing. arch. Eva Krupová

autorizovaný architekt

Blanka Nomilnerová

I. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPO DÁRSKEJ PÔDY A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Územný plán obce Opoj rieši katastrálne územie o výmere 461,6119 ha.

Prehľad rozdelenia pozemkov:

Poľnohospodárska pôda predstavuje výmeru	396,2196 ha
Nepoľnohospodárska plocha tvorí výmeru	65,3923 ha
Pomer poľnohospodárskej a nepoľnohospodárskej pôdy je	85,84 : 14,16 %.

Prehľad jednotlivých druhov pozemkov je nasledovný:

· Orná pôda	375,2516 ha
· Vinice	0,7088 ha
· Záhrady	14,1313 ha
· Trvalé trávne porasty	6,1279 ha
Polnohospodárska pôda celkom:	396,2196 ha
· Lesné pozemky	9,0647 ha
· Vodné plochy	10,3246 ha
· Zastavané plochy	33,4449 ha
· Ostatné plochy	12,5581 ha

Kataster obce Opoj sa rozprestiera po obidvoch stranách štátnej cesty III/0628 Majcichov - Vlčkovce južne od krajského mesta Trnava. Hraničí s katastrálnym územím Vlčkovce a Majcichov. Zastavané územie obce ohraničuje prevažne orná pôda, ktorá tvorí až 94,7 % z celkovej výmery poľnohospodárskej pôdy. Ostatné poľnohospodárska pôda tvorí 5,3 %, z toho trvalé trávne porasty predstavujú 1,55 %, záhrady 3,57 % a vinice 0,18 %. Pôda predmetného územia patrí do výrobného typu kukuričného, so subtypom pšeničným a jačmenným. Poľnohospodárska pôda je zväčša vo vlastníctve súkromných roľníkov a fyzických osôb, v užívaní poľnohospodárskeho družstva. Zo štruktúry pôdneho fondu vidieť vysoké prevládanie ornej pôdy nad ostatnými druhmi poľnohospodárskej pôdy, ktorú je potrebné udržať.

PRÍRODNÉ PODMIENKY.

Klimatické pomery.

Podľa Atlasu SR územie Podunajskej nížiny patrí do teplej klimatickej oblasti, ktorá sa vyznačuje pravidelným striedaním ročných období. Na základe dlhodobých pozorovaní klimatických pomerov a podľa zaužívanej klimatickej klasifikácie záujmové územie sa nachádza v teplom suchom regióne s miernou zimou a dlhým slnečným svitom. Patrí do klimaticko - geografického typu nížinnej klímy teplej, kde je priemerná ročná teplota v intervale 9 až 10°C. Priemerná teplota vzduchu za vegetačné obdobie (IV. – IX.) 16-17°C. Suma priemerných denných teplôt nad 10°C 3000-3230, dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad 5°C je 242 dní. Klimatický ukazovateľ zavlaženia – rozdiel potenciálneho výparu a zrážok je cca 200 mm. Priemerná hrúbka premrzania je cca 78 cm.

Veternosť v záujmovom území je rôznorodá. Prevládajú vetry SZ smerov, na ktoré pripadá 39 % severojužné 27 %, východ - západné 20 % a juhovýchodné 14%.

Geológia, geomorfológia a hydrológia.

Záujmové územie prináleží po geomorfologickej stránke do oblasti Podunajskej nížiny, celku Podunajskej pahorkatiny, oddielu Trnavskej pahorkatiny a časti Trnavskej tabule a Dudvážskej mokrade. Na geologickej stavbe územia sa podieľajú sedimenty neogénu a kvartéru. Z kvartérnych sedimentov majú zastúpenie sprašové sedimenty a fluviálne náplavy. Eolické sedimenty predstavujú spraše, ktorých hrúbka je závislá od morfológického podkladu. Sprašový pokryv predstavuje vetrom naviaty sediment a vyplňa celú plochu Trnavskej tabule. Litologické zloženie spraše je tvorené prevažne prachovitými časticami, menej jemný piesok, prachovitý piesok a íl, vznikajúci v dôsledku regeneračných vlastností za spoluúčasti vzliňania vody v spraši. Spraše, ktorých mocnosť sa pohybuje okolo 5 m, obsahujú uhličitan vápenatý.

Fluviálne sedimenty uplatnili sa v akumuláčnej činnosti potokov stekajúcich z Malých Karpát. Fluviálne náplavy v území Dolnovážskej nivy dosahujú hrúbku okolo 10 m. Tvoria ich piesčité štrky prekryté náplavovými ílovitými hlinami a piesčitými hlinami o mocnosti okolo 3,5 m.

Severovýchodným okrajom obce prechádza okrajová časť Trnavskej pahorkatiny a Dolnovážskej nivy. Okrajový geomorfologický stupeň ukončenia pahorkatiny je výšky cca 7 m. Povrch pahorkatiny je mierne zvlnený, rozčlenený úvalinou dolinkou medzi riečnymi tokmi Trnávky a Dudváhu, tvoriacimi hlavnú hydrologickú sieť katastrálneho územia. Dudváh tečie východne od obce, Trnávka juhozápadne od obce.

Maximálna storočná hladina podzemnej vody podľa pozorovania HMÚ Bratislava v území Trnavskej sprašovej tabule pozorovací objekt č. 56 je na kóte 128,29 m n.m. (obdobie cca r. 1962-1996). V území Dolnovážskej nivy pozorovací objekt č. 44 má max. hladinu podzemnej vody nachádzajúcu sa na kóte 127,42 m n. m. (obdobie cca r. 1962-1996).

Pôdne pomery.

Obec Opoj leží južne od Trnavy. Takmer celé územie je súčasťou pokračovania sprašovej tabule v rôznej hrúbke. Preto práve spraš je pôdotvorným substrátom, na ktorej sa vyvinuli černozeme týchto oblastí. Černozeme sú zaradené do 3 kategórií: Černozeme typické ČMm^c, karbonátové na sprašiach, stredne ťažké, ktoré zaberajú najväčšiu plochu územia. Černozeme typické a černozeme hnedozemné ČMm a ČMh na sprašiach, stredne ťažké, nachádzajúce sa v severovýchodnej časti územia. Regozeme a černozeme erodované v komplexoch na sprašiach RM, ČMe, rozprestierajúce sa severne od zastavaného územia a takmer v celom okraji severozápadnej časti katastrálneho územia.

Pri zatriedení podľa bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) sa v katastrálnom území obce Opoj nachádzajú pôdy s označením:

- v skupine 1 0019015
- v skupine 2 0039002, 0037002, 0002002
- v skupine 3 0011002, 0026002, 0003003
- v skupine 5 0038202, 0027003
- v skupine 7 0095002.

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu sa riadi zákonom č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. V rámci uvedeného zákona je požiadavka na ochranu prvých štyroch kategórií z typologicko-produkčnej klasifikácie pôd v rámci celej SR. Podrobné vyhodnotenie dokumentuje, že najlepšie BPEJ v zmysle predmetného zákona sú BPEJ v skupine 1, 2 a 3. Sú to zároveň s BPEJ v skupine 5 najlepšie skupiny v katastrálnom území v zmysle zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Najväčší rozsah zaberá poľnohospodárska pôda zaradená podľa BPEJ do 2. skupiny, takmer 60 % územia. Je to černozem typická v BPEJ 0037002 a 0039002. Podľa rozsahu nasleduje poľnohospodárska pôda, zaradená do skupiny 5. – takmer 25 %. V skupine 1, 3 a 7 sa nachádza cca 15 % pôdy v západných okrajových častiach katastrálneho územia.

Z hlavných pôdnych jednotiek sa na území nachádzajú:

- čiernica typická, stredne ťažká až ťažká, (19) ČAmc
- černozeme typické a černozeme hnedozemné (39) stredne ťažké ČMm, ČMh
- černozem typická (38) stredne ťažká ČMm^c
- čiernica glejová (27) stredne ťažká ČAG
- regozeme a černozeme erodované v komplexoch na sprašiach (38) RM, ČMe

Černozeme ČMm, ČMh, ČMm^c v 2. skupine BPEJ sa nachádzajú v najsuchšej a najteplejšej časti nížinnej oblasti. Činnosťou stepnej a lesostepnej vegetácie dochádzalo k veľkej produkcii organických látok v pôde a k ich premenám charakterizovaným prevládáním humifikácie nad mineralizáciou. Došlo k vytvoreniu hrubého tmavohnedo sfarbeného humusového horizontu s výraznou krupnatou štruktúrou. Priemerná hĺbka humusového horizontu je 65 – 70 cm. Najmenšia je hĺbka pri erodovaných formách (BPEJ 0038002), kde je humusový horizont do 40 cm. Humusový horizont je hnedej, miestami čokoládovhnedej farby, drobnohrudkovitej až hrudkovitej štruktúry. Zrnitosť je humusový horizont hlinitý. Ornica je hlboká 22 až 25 cm. Humusový horizont prechádza v hĺbke asi 70 cm postupne do silne vápenatej hlinitej spraše. Orničná vrstva černozemí je čiastočne rozrušenej menej stabilnej štruktúry, preto vo vegetačnom období silne ulíha. Podorničná časť humusového horizontu je už stabilnejšej hrudkovitej až zrnitej štruktúry. Prechodný horizont sa vyznačuje zreteľnejším úbytkom humusu. Substrát je silne vápenatá prevažne hlinitá spraš. Do skupiny černozemí karbonátových patria pôdy, ktoré spravidla

v celom profile obsahujú voľné karbonáty. U zmytých černozemí (na svahoch) je plytký 20-30 cm a hneď pod orničou sa často nachádza spraš.

Černozeme karbonátové sú najúrodnejšie pôdy katastra. Ich fyzikálne vlastnosti sú veľmi priaznivé. Vyznačujú sa dostatočnou prevzdušnosťou, ľahkým prenikaním koreňov do hĺbky pôdy a dobrým tepelným režimom. Vyžadujú si však hlavne v suchých rokoch starostlivé hospodárenie s vlhkosťou, a to správnym mechanickým spracovaním pôdy – vytvárať také podmienky, ktoré by zabránili zvýšenému výparu vlhkosť. Na erodovaných lokalitách je možné prehĺbovanie ornice podryvaním podorničia. Sú to pôdy vhodné pre pestovanie väčšiny poľnohospodárskych plodín.

Podľa rozloženia vrstevníc bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek je vidieť minimálne rozdiely medzi jednotlivými bonitovanými pôdno-ekologickými jednotkami, t. j. aj jednotlivými druhmi pôd. Najväčšia roztrieštenosť je v západnej okrajovej časti katastrálneho územia v smere k vodnému toku Trnávka, kde sa nachádzajú všetky druhy skupín.

Záver: Pôdy, nachádzajúce sa v katastrálnom území Opoja sú pôdy hlboké cez 60 cm, zrnitostne stredne ťažké až ťažké hlinité. Zväčša sú bez skeletu alebo len s veľmi nízkou skeletovitosťou – obsah skeletu v hĺbke do 0,6 m je pod 10 %. Pôdne typy sa od seba málo líšia. Sú na rovinách i s miernym prevýšením 0-3° a s prejavom plošnej vodnej i veternej erózie. Ochrana proti ich pôsobeniu sa rieši zodpovedajúcimi oševnými postupmi. Produkčná schopnosť poľnohospodárskych pôd je v riešenom území dobrá.

Hydromelioračné zariadenia.

V V katastrálnom území Opoj nie sú vybudované žiadne hydromelioračné zariadenia.

Vplyvy na území.

Územie, v ktorom sa poľnohospodárska pôda nachádza, je náchylné na pôsobenie veternej i vodnej erózie. Ochrana proti ich pôsobeniu sa rieši zodpovedajúcimi oševnými postupmi a úpravou plôch z dôvodu zvýšenia hladiny v Dudváhu a v Trnávke. Vzhľadom na rôzne erózne vplyvy je nutné riešiť územie výsadbou patričnej vegetácie a ochrannými odvodňovacími zariadeniami.

Cestná sieť.

Poľnohospodárske cesty majú charakter strediskových poľných ciest (spevnené cesty) a poľných ciest ostatných. Pri ich rozmiestnení v záujmovom katastrálnom území a rozmiestnení štátnych a miestnych komunikácií plnia dnes poľné cesty funkciu hlavných poľných ciest v dĺžke cca 4.847 m medzi obcami, strediskami a pozemkami súkromne hospodáriacich roľníkov.

2. VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU PP

Návrh riešenia ÚPN obce Opoj obsahuje vyhodnotenie nárokov na využitie poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely v zmysle platnej legislatívy. Stanovená urbanistická koncepcia rieši rozvoj v rámci zastavaného územia obce a čiastočne i na nových plochách mimo hranice zastavaného územia, ktoré predpokladajú záber poľnohospodárskej pôdy.

Riešené územie predstavuje nové a rozširujúce sa stavebné obvody, plochy hromadnej bytovej výstavby, rekreačné a relaxačné plochy, plochy výroby, plochy zelene, ale i plochy ostatné, ktoré sa navrhujú v intraviláne i v extraviláne katastrálneho územia. Nové stavebné obvody sú navrhnuté vytvorením samostatných stavebných komplexov individuálnej bytovej výstavby vrátane technickej infraštruktúry. Lokality bytových jednotiek, zahrňované do záberu PP, predstavujú rodinné domy a bytové jednotky v bytových domoch. V rámci rozptylu a prieluk v zastavanom území obce sa ráta s výstavbou ďalších rodinných domov, u ktorých je druh pozemku rôzny.

Pre vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy boli ako základné východiskové podklady použité:

- ◆ hranica zastavaného územia
- ◆ bonitácia poľnohospodárskej pôdy (BPEJ)
- ◆ druh pozemku poľnohospodárskej pôdy
- ◆ hydromelioračné, odvodňovacie a iné zariadenia.

Vymedzenie záberov poľnohospodárskej pôdy je vykreslené v príslušnom výkrese v grafickej časti ÚPN – obce, a to vo výkrese perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely.

3. FUNKČNÉ VYUŽITIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené sú na záberovom území jednotlivých rozvojových plôch.

Lokalita A1-1 Za parkom

Návrh predstavuje zástavbu 23 rodinných domov (RD) vrátane dopravného koridoru v novej lokalite pri jestvujúcom parku. Lokalita v návrhu predstavuje výstavbu v I. a II. etape návrhového obdobia (v I. etape 15 RD, v II. etape 8 RD). Prístupová komunikácia má dĺžku 142 m, dopravný priestor sa predpokladá 10,5 m. Plocha lokality je 1,3669 ha v intraviláne na pozemkoch, vedených podľa stavu KN ako záhrada. Záber PP je 1,2335 ha. Záber ostatných plôch predstavuje výmeru 0,1334 ha.

Lokalita A1-2 Pod chríbom I

Situovaná je v zastavanej časti územia obce Opoj. Umiestnená je na pozemkoch vedených podľa stavu KN ako orná pôda, záhrada, vinica a ostatná plocha. Návrh predstavuje výstavbu 60 rodinných domov (RD) v radovej obojstrannej zástavbe v I., II. a III. etape návrhového obdobia (v I. etape 20 RD, v II. etape 20 RD a v III. etape 20 RD) vrátane dopravného koridoru. Dopravný priestor predstavuje šírku min. 12 m. Prístupová komunikácia má dĺžku 198 m, dopravný priestor 12,25 m. Plocha lokality je 6,0039 ha, z toho v intraviláne 5,8888 ha.

Záber PP je 5,8856 ha, z toho v zastavanom území obce 5,8127 ha, v extraviláne 0,0729. Z celkovej plochy záberu PP orná pôda predstavuje výmeru 5,6425 ha, záhrady 0,1933 ha a vinice 0,0498. K záberu ostatných plôch dochádza na výmere 0,1183 ha. Podľa vyjadrenia ÚKSÚP v Bratislave, poľnohospodárske pozemky – vinice u ktorých dochádza k záberu na nepoľnohospodárske využitie nie sú vedené vo Vinohradníckom registri SR.

Lokalita A1-3 Pod chríbom II

Lokalita je v zastavanej časti územia obce Opoj (časť cesty v nezastavanom území) a priamo nadväzuje na lokalitu A1-2 Pod chríbom I. Umiestnená je na pozemkoch vedených podľa stavu KN ako orná pôda. Návrh predstavuje výstavbu 28 rodinných domov (RD) v radovej obojstrannej zástavbe v I. a II. etape návrhového obdobia (v I. etape 14 RD a v II. etape 14 RD) vrátane dopravného koridoru. Dopravný priestor predstavuje šírku min. 12 m.

Plocha lokality je 2,4928 ha. Záber PP je 2,4746 ha z toho v zastavanom území obce na ornej pôde 2,3486 ha a v nezastavanom území 0,1260 ha. Pozemok je vedený ako orná pôda, zaradený v BPEJ 0038202, v 5. kvalitatívnej skupine. Ostatné plochy 0,0182 ha.

Lokalita A1-5 Sihoť I

Umiestnená je v zastavanej časti územia obce na ploche bývalého PD a predstavuje obojstranne zastavanú ulicu na pozemkoch, vedených ako záhrada, orná pôda a ostatná plocha. Plocha lokality je 2,4618 ha. Navrhovaných je 32 RD v I., II. a III. etape návrhového obdobia (v I. etape 10 RD, v II. etape 16 RD a v III. etape 6 RD) vrátane dopravného koridoru. Dopravný priestor je šírky cca 13,5 m.

Záber PP je 2,5543 ha v zastavanom území obce. Z toho záber v záhradách predstavuje 1,1145 ha a na ornej pôde 1,4398 ha. Záber ostatných plôch je 0,0875 ha.

Lokalita A1-6 Pri starom potoku

Napája sa na navrhovanú lokalitu A1-5 v intraviláne. Vytvára obojstranne zastavanú ulicu. Návrh predstavuje zástavbu 12 RD. Lokalita je začlenená v I., II. a III. etape návrhového obdobia (v I. etape 5 RD, v druhej etape 4 RD a v III. etape 3 RD) vrátane dopravného priestoru. Dopravný priestor predstavuje šírku min. 13,5 m. Celková plocha lokality je 1,1051 ha v zastavanom území.

Záber PP pre výstavbu je 1,0208 ha v zastavanej časti obce na záhradách a ornej pôde. Záber ostatných plôch je 0,0843 ha.

Lokalita A1-7 Za hlavnou

Situčne sa nachádza v zastavanom území južne od jestvujúcej zástavby na hlavnej ulici s umiestnením časti lokality v extraviláne obce. Plocha lokality je 9,1791 ha v zastavanom aj nezastavanom území obce. V zastavanom území 8,0699 ha a v nezastavanom území 1,1092 ha. Návrh predstavuje obojstrannú zástavbu pozdĺž novonavrhovanej komunikácii, dopravný priestor v šírke min. 12 m. Navrhovaných je 70 RD na ornej pôde, záhradách, viniciach a ostatnej ploche v I., II. a III. etape návrhového obdobia (v I. etape 20 RD, v II. etape 30 RD a v III. etape 20 RD) vrátane dopravného

koridoru. Prístupová komunikácia má dĺžku od OcÚ 200 m (doprav. priestor 11,75 m), od bytoviek 48 m (doprav. priestor cca 9,5 m) a v strede lokality 134 m (doprav. priestor 10,75 m).

Záber PP pre výstavbu je 8,7679 ha. V zastavanej časti obce je na výmere 7,6587 ha na záhradách, ornej pôde a vinici. V extraviláne je na výmere 1,1092 ha na ornej pôde, zaradenej v BPEJ 0037002 v 2. kvalitatívnej skupine. Záber ostatných plôch predstavuje výmeru 0,4112 ha. Podľa vyjadrenia ÚKSÚP v Bratislave, poľnohospodárske pozemky – vinice u ktorých dochádza k záberu na nepoľnohospodárske využitie nie sú vedené vo Vinohradníckom registri SR.

Lokalita A1-8 – Pri ihrisku

Výstavba 18 RD je umiestnená v južnej časti nezastavaného územia na hranici s intravilánom na pozemkoch vedených ako orná pôda. Bezprostredne susedí s lokalitou A1-7, s ktorou má spoločnú cestnú komunikáciu. Lokalita v návrhu predstavuje výstavbu v I. a II. etape návrhového obdobia (v I. etape 8 RD, v II. etape 10 RD). Plocha lokality je 1,0855 ha. Dopravne je lokalita napojená na cestu, navrhovanú na rekonštrukciu pred jestvujúcim ihriskom (R/ C3 MOK 7,5/40- šírka vozovky 6 m). Komunikácia v dĺžke 225 m. Dopravný priestor je 13 m. Komunikácia tvorí zároveň v dĺžke cca 125 m aj ďalší prístup do lokality A1-7. Na časť lokality vydal Obvodný pozemkový úrad v Trnave „rozhodnutie“ ktorým natrvalo odníma poľnohospodársku pôdu na nepoľnohospodárske účely o výmere 0,1608 ha (č. K2008/01977 zo dňa 18.8.2008).

Zostávajúca časť predstavuje záber PP pre výstavbu vo výmere 0,9212 ha v nezastavanej časti obce na ornej pôde, zaradenej v BPEJ 0037002 v 2. kvalitatívnej skupine. Záber ostatných plôch predstavuje výmeru 0,0035 ha.

Lokalita A1-9 – Opoj

Situovaná je v južnej časti nezastavaného územia. Predstavuje obojstrannú výstavbu 24 RD na ornej pôde v súbehu s lokalitou A1-8 popri miestnej obslužnej komunikácii. Lokalita v návrhu predstavuje výstavbu v I., II. a III. etape návrhového obdobia (v I. etape 8 RD, v II. etape 10 RD a v III. etape 6 RD). Plocha lokality je 2,2184 ha. K záberu ornej pôdy podľa §13 nedochádza.

Obvodný pozemkový úrad v Trnave vydal na časť lokality „rozhodnutie“ ktorým natrvalo odníma poľnohospodársku pôdu na nepoľnohospodárske účely o výmere 0,2058 ha (č. K2008/01305 zo dňa 8.4.2008). Na ostávajúcu výmeru 2,0126 ha bol udelený predchádzajúci súhlas podľa §13, ktorý udelil KPÚ v Trnave (č.j. KPU-B 2007/00189 zo dňa 2.5.2007, č.j. KPU-B 2007/00192 zo dňa 3.5.2007, č.j. KPU-B 2007/00347 zo dňa 21.9.2007, č.j. KPU-B 2007/00346 zo dňa 21.9.2007).

Prieluky IBV

Rozptýlená výstavba 10 RD predstavuje výmeru 0,9568 ha v zastavanom území obce.

Záber PP je na pozemkoch, vedených ako záhrada vo výmere 0,2764 ha a orná pôda vo výmere 0,4978 ha a ostatná plocha 0,1826 ha. Celkový záber PP v intraviláne je 0,7742 ha.

Lokalita A2-1 Sihoť I

Umiestnená je v severovýchodnej časti zastavaného územia a priamo nadväzuje na lokalitu IBV A1- 5. Plocha lokality HBV 18 b. j. má výmeru 0,2807 ha v zastavanom území obce, kde je navrhovaná aj nová vstupná cestná komunikácia s parkoviskom. Pripojenie je na navrhovanú cestu v lokalite A1-5. Riešenie lokality bude predmetom samostatnej štúdie. Navrhovaných je 18 b. j. v II. a III. etape návrhového obdobia (v II. etape 9 b. j., v III. etape 9 b. j.). Prístupová komunikácia má dĺžku 125 m – riešená v lokalite A1-5. Záber PP je 0,2655 ha v intraviláne na ornej pôde a záhradách. Záber ostatných plôch predstavuje výmeru 0,0152 ha.

Lokalita A2-2/B2-2 Jednota-polyfunkcia bývanie s OV a službami

Umiestnená je v zastavanom území obce východne od lokality A2-1. Plocha lokality pre HBV 12 b. j. s polyfunkciou pre OV je o výmere 0,3720 ha, kde je navrhovaná aj nová cestná komunikácia s parkoviskom. Riešenie lokality bude predmetom samostatnej štúdie. Navrhovaných je 12 b. j. v I. etape návrhového obdobia. Záber PPF je 0,1632 ha v intraviláne na ornej pôde a záhradách. Záber ostatných plôch predstavuje výmeru 0,2088 ha.

Lokalita B2-1/B3-1 SIHOŤ - občianska vybavenosť + služby

Nachádza sa v dotyku s lokalitami A1-5 Sihoť, A2-1 Sihoť a s lokalitou A2-2/B2-2 Jednota v intraviláne obce. Plocha lokality je 0,1322 ha na pozemkoch vedených ako záhrada a ostatná plocha.

Návrh predstavuje objekty občianskej vybavenosti a služieb. Z dopravného hľadiska nie je predmetom riešenia. Záber PP je 0,1036 ha v intraviláne na záhradách. Záber ostatných plôch je 0,0286 ha.

Lokalita B2-3/B3-2 POD HÁJOM - občianska vybavenosť + služby

Nachádza sa v intraviláne obce v dotyku s lokalitou na bývanie A1-4 Pod hájom. Plocha lokality je 0,1544 ha na pozemkoch vedených ako orná pôda a ostatná plocha. Návrh predstavuje objekty občianskej vybavenosti a služieb. Z dopravného hľadiska nie je predmetom riešenia. Záber PP je 0,0597 ha v intraviláne na ornej pôde. Záber ostatných plôch je 0,0947 ha.

Lokalita D1-1/D2-1 Malý športovo-rekreačný areál OcÚ

Nachádza sa v extraviláne v dotyku s jestvujúcim futbalovým ihriskom, ktoré sa plánuje rozšíriť o nové športové-rekreačné plochy. Plocha lokality je 1,4856 ha na ornej pôde a ostatných plochách. Dopravne je lokalita napojená cez prístupovú komunikáciu v zastavanom území v dĺžke 38 m.

Záber PP v lokalite je 1,4476 ha na ornej pôde v BPEJ 0037002 v skupine 2 v extraviláne. Záber ostatných plôch (prístupová cesta) predstavuje výmeru 0,0380 ha.

Lokalita D1-3/D2-3 Rekreačný areál GREEN II

Nachádza sa v zastavanom území obce na plochách bývalého PD, priamo nadväzuje na jestvujúci areál GREEN I (hotel, reštaurácia, relax) a je priamo prístupný z cesty III/0628, ktorá smeruje do Majcichova. Plocha lokality je 3,2158 ha na pozemkoch vedených podľa stavu KN ako orná pôda a ostatná plocha. Predstavuje návrh rekreačných objektov a zariadení na relax a šport. Záber ornej pôdy je 0,3335 ha. Záber ostatných plôch je 2,8823 ha.

Lokalita E2-1 Sihot' – verejná zeleň

Lokalita sa nachádza na hranici zastavaného územia vo východnej časti územia pri lokalite A1-6 Pri starom potoku. Rozprestiera sa na výmere 0,0164 ha na pozemkoch vedených podľa stavu KN ako orná pôda a ostatná plocha. Predstavuje plochu verejnej zelene pod hrádzou.

Záber poľnohospodárskej pôdy je v extraviláne 0,0037 ha na ornej pôde. Záber ostatných plôch je 0,0127

Lokalita E4-1 TRNÁVKA – krajinná zeleň

Lokalita sa nachádza na hranici katastrálneho územia s obcou Majcichov v extraviláne pri vodnom toku Trnávka a ceste, ktorá sa napája na cestu III/0628 (obchvat obce Majcichov). Rozprestiera sa na výmere 0,6252 ha na pozemkoch vedených podľa stavu KN ako orná pôda. Predstavuje plochy krajinskej zelene, ktoré zabezpečujú ochranu regionálneho biokoridoru rBc Trnávka v súvislosti s dopravným napojením na obchvat obce Majcichov z cesty III/0628.

Záber poľnohospodárskej pôdy je v extraviláne 0,1912 ha na ornej pôde z toho v BPEJ 0037002 v skupine 2. je na výmere 0,1385 ha a v BPEJ 0026002 v skupine 3. je na výmere 0,0527 ha. K záberu ostatných plôch dochádza 0,4340 ha.

Lokalita E4-2 PRI STAROM POTOKU – krajinná zeleň

Lokalita sa nachádza na hranici katastrálneho územia s obcou Vlčkovce v extraviláne pri vodnom toku Dudváh. Rozprestiera sa na výmere 0,2261 ha na pozemkoch vedených podľa stavu KN ako orná pôda. Predstavuje plochy krajinskej zelene, ktoré zabezpečujú ochranu regionálneho biokoridoru rBk Dudváh a jeho prepojenie na miestny biokoridor mBk Starý Dudváh. Záber PP v lokalite je 0,2163 ha na ornej pôde v BPEJ 0037002 v 2. skupine. K záberu ostatných plôch dochádza na výmere 0,0098 ha.

Lokalita E4-3 DUDVÁH – krajinná zeleň

Nachádza sa v extraviláne v dotyku s jestvujúcim futbalovým ihriskom, navrhovaným rekreačno-sportovým areálom a vodným tokom Dudváh. Plocha lokality je 0,2556 ha na ornej pôde a ostatných plochách. Predstavuje plochy krajinskej zelene, ktoré zabezpečujú ochranu regionálneho biokoridoru rBc Dudváh v súvislosti s navrhovaným areálom v lokalite D1-1/D2-1 Malý športovo-rekreačný areál OcÚ. Záber PP v lokalite je 0,2465 ha na ornej pôde v BPEJ 0037002 v 2. skupine. Záber ostatných plôch je 0,0091 ha.

Lokalita O - Cesta Majcichov – obchvat

Lokalita sa nachádza na hranici katastrálneho územia s obcou Majcichov v extraviláne. Predstavuje novonavršovanú komunikáciu v dĺžke cca 120 m s príslušným dopravným priestorom (min. 16 m), ktorá sa napája na cestu III/0628 v pokračovaní obchvatu obce Majcichov (schválené v Zmene 04/2008 ÚPN obce Majcichov). Predstavuje výmeru 0,1680 ha (priama cesta) 0,1520 ha (križovatka), spolu 0,3200 ha na pozemkoch vedených podľa stavu KN ako orná pôda a ostatná plocha.

Záber poľnohospodárskej pôdy na obchvat je v extraviláne 0,1120 ha, na ornej pôde z toho v BPEJ 0037002 v skupine 2. je na výmere 0,0848 ha a v BPEJ 0026002 v skupine 3. je na výmere 0,0272 ha. K záberu ostatných plôch dochádza na výmere 0,0560 ha.

Záber poľnohospodárskej pôdy na križovatku je v extraviláne 0,1030 ha, na ornej pôde BPEJ 0037002 v skupine 2. K záberu ostatných plôch dochádza na výmere 0,0490 ha.

Rekonštrukcia MK – cesta pri skládke

Nachádza pri ceste III/0628 oproti skládke odpadu. Vzhľadom k vylepšeniu smerových pomerov na miestnej komunikácii pri napojení sa na zbernú miestnu komunikáciu dôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy v intraviláne o výmere 0,0210 ha v priestore záhrady.

4. REKAPITULÁCIA ZÁBERU PP A LPF NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE

Celková výmera navrhovaných lokalít pre výstavbu (bez výhľadu) predstavuje výmeru 34,1553 ha. Z toho v zastavanej časti územia je výmera lokalít celkom 26,6084 ha, v nezastavanej časti územia 7,5469 ha.

Podľa rozmiestnenia navrhovanej výstavby bytových jednotiek, občianskej vybavenosti, výroby, pozemných komunikácií, ako aj vytvorenia nových rekreačných a ostatných plôch v k. ú. Opoj predpokladá sa záber poľnohospodárskej pôdy o výmere 26,8989 ha. Z toho v intraviláne obce 22,3530 ha a v extraviláne obce 4,5459 ha. Ostatná plocha predstavuje výmeru 4,8772 ha. Na výmeru 2,3792 ha bol udelený súhlas KPÚ a rozhodnutie ObPÚ v Trnave (viď lokality A1-8 a A1-9).

Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely sa nachádza v 2., 3. a 5. skupine BPEJ.

Záber poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie v rámci návrhu riešenia ÚPN-O Opoj predstavuje v 1. - 4. skupine BPEJ výmeru 4,4199 ha.

Záber poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie v rámci návrhu riešenia ÚPN-O Opoj predstavuje v ostatných skupinách (5-9. skupine BPEJ) výmeru 0,1260 ha.

Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely sa nachádza

v 2. skupine BPEJ 0037002 vo výmere 4,3400 ha

v 3. skupine BPEJ 0026002 vo výmere 0,0799 ha

v 5. skupine BPEJ 0038202 vo výmere 0,1260 ha

Podľa vyjadrenia ÚKSÚP v Bratislave, poľnohospodárske pozemky – vinice u ktorých dochádza k záberu na nepoľnohospodárske využitie nie sú vedené vo Vinohradníckom registri SR.

Vyhodnotenie predpokladaných záberov PPF pre nepoľnohospodárske účely vo výhľadovej etape nie je predmetom riešenia – sú to plochy, ktoré predstavujú územnú rezervu obce po roku 2030. V prípade rýchlejšieho rastu resp. nepripravenosti lokalít uvažovaných pre návrhové obdobie do r. 2030, bude potrebné realizovať územný rozvoj v prognózných lokalitách už skôr, čo si vyžiada zmeny ÚPN-u obce.

Súhrnný prehľad o štruktúre pôdneho fondu v uvažovaných lokalitách odňatia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely pri realizácii ÚPN obce Opoj je na nasledujúcich stranách.