

# **VYŠNÝ ŽIPOV**

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE - NÁVRH**

**VYHODNOTENIE VYUŽITIA PPF A LPF**

**ING. ARCH. JOZEF LOS-CHOVANEK, ING. ARCH. JOZEF BEDNÁR**

**Apríl 2017**

**OBSAH:**

**A. TEXTOVÁ ČASŤ**

1. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA
2. PRÍRODNÉ PODMIENKY
3. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEHO  
PÔDNEHO FONDU A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE  
ÚČELY

**B. TABULKOVÁ ČASŤ**

## A. TEXTOVÁ ČASŤ

### **1. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA**

Riešeným územím územného plánu je celé katastrálne územie obce Vyšný Žipov. Hranica katastrálneho územia obce Vyšný Žipov je súčasne aj hranicou riešeného územia ÚPN obce Vyšný Žipov. Takto vymedzené územie bude riešené v grafickej časti dokumentácie v mierke M 1:5000 a M 1:2000 /hlavné výkresy/.

**Veľkosť riešeného administratívneho /katastrálneho/ územia obce Vyšný Žipov je 9326151 m<sup>2</sup> /932,62ha/.**

Ťažiskové záujmy obce sú koncentrované prevažne v priestore zastavaného územia obce Vyšný Žipov.

### **2. PRÍRODNÉ PODMIENKY**

#### Geológia

Riešené k.ú. obce Vyšný Žipov z hľadiska geologickej stavby charakterizuje obdobie vrchná krieda v paleogéne vnútorných Karpát tvorené pieskovecami a vápenitými ílovcami /flyš/.

#### Hydrogeológia

Riešené k.ú. obce Vyšný Žipov prevažne spadá do hlavného hydrogeologického regiónu 110 paleogén Nízkyh Beskýd v povodí Tople, ktorý charakterizuje určujúci typ puklinovej priepustnosti.

#### Radónové riziko a seizmicita

Z hľadiska prognózy /podľa atlasu krajiny SR/ patrí prevažná časť k.ú. obce Vyšný Žipov do kategórie nízkeho radónového rizika z geologického podložia /objemová aktivita Rn v pôvodnom vzduchu v kBq/m<sup>3</sup>/.

Pre k.ú. obce Vyšný Žipov je udávaná makroseizmická intenzita /°MSK-64/ v hodnote 6. Seizmické ohrozenie v hodnotách špičkového zrýchlenia na skalnom podloží je v rozsahu hodnôt 1,00-1,29 m.s<sup>-2</sup>.

#### Hydroológia

Riešené k.ú. Vyšný Žipov patrí do povodia rieky Topľa. Obcou preteká Petkovský potok, ktorý sa z ľavej strany vlieva do rieky Topľa v západnej časti k.ú. cca 230 m od zastavaného územia.

#### Geomorfológia

Obec Vyšný Žipov a jej chotár sa nachádza v nadmorskej výške od 140 do 297 m n.m.. V strede obce je nadmorská výška 155 m n.m.. Obec sa rozprestiera v severnom cípe Toplianskej nivy pod úpäťm Beskydského predhoria v časti, kde hraničí Hanušovská pahorkatina s Mernickou pahorkatinou.

Západná časť k.ú. pozdĺž rieky Topľa má rovinný charakter, východná časť má členitejší reliéf tvorený nízkymi prevažne zalesnenými pahorkami. Zastavané územie obce je umiestnené v západnej prevažne rovinatej časti k.ú..

#### Klimatológia

Riešené k.ú. obce Vyšný Žipov spadá do teplej klimatickej oblasti s priemerne 50 a viac letných dní za rok /s deným maximom teploty vzduchu nad 25 stupňov Celzia/, okrsok T7 teplý mierne vlhký s chladnou zimou.

#### Základné klimatické charakteristiky:

- priemerná ročná teplota vzduchu: 8-9°C,
- trvanie vykurovacieho obdobia: cca 220 dní,
- priemerný ročný úhrn zrážok: 600-700 mm,
- priemerný počet dní so snehovou pokrývkou: 60-80 dní,

#### **Krajinná ekológia**

Chotár obce Vyšný Žipov je prevažne odlesnený. Súvislejší lesný porast je rozložený na nízkych pahorkoch v južnej a východnej časti k.ú., kde prevládajú dubohrabiny. Západnú rovinnú časť k.ú. pozdĺž ľavej strany rieka Topľa charakterizuje typ poľnohospodárskej krajiny s ornou pôdou.

### **3. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY**

Podľa typu súčasnej krajiny patrí západná časť k.ú. medzi poľnohospodársku krajinu pri ľavom brehu rieky Topľa a východná časť k.ú. medzi neosídlenú až sporadicky osídlenú krajinu, ktorú tvoria plochy lesných a trvalo trávnatých porastov.

V k.ú. obce Vyšný Žipov sa nachádzajú hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie š.p. - kanál krytý 04 /evid.č. 5413 088 017/ a kanál 06 /evid. č. 5413 088 014/. V k.ú. obce Vyšný Žipov je vybudované aj detailné odvodnenie poľnohospodárskych pozemkov drenážnym systémom neznámeho vlastníka.

Členenie plôch poľnohospodárskej pôdy podľa BPEJ je zrejmé z výkresovej časti dokumentácie.

#### Výmery v k.ú. obce Vyšný Žipov na základe oficiálnych štatistických údajov /stav/:

**- celková výmera: 9.326.151 m<sup>2</sup>**

**- výmery podľa hlavných funkcií:**

- zastavané plochy = 486.637 m<sup>2</sup>
- vodné plochy = 211.901 m<sup>2</sup>
- plochy lesných pozemkov = 2.986.796 m<sup>2</sup>
- ostatné plochy = 111.363 m<sup>2</sup>
- poľnohospodárska pôda: 5.529.454 m<sup>2</sup>, z toho:
  - orná pôda = 3.205.114 m<sup>2</sup>
  - trvalo trávnaté porasty = 2.078.381 m<sup>2</sup>
  - záhrady = 177.794 m<sup>2</sup>
  - ovocné sady = 68.165 m<sup>2</sup>

#### Výmery v k.ú. obce Vyšný Žipov - Návrh ÚPN:

**- celková výmera: 9.326.151 m<sup>2</sup>**

**- výmera zastavaného územia obce /návrh/: 1.017.370 m<sup>2</sup>**

**- výmera mimo zastavaného územia v k.ú. obce /návrh/: 8.308.781 m<sup>2</sup>**

V návrhovom období ÚPN je potrebné dodržať príslušné ustanovenia zákona o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva SR č.508/2004, ktorou sa vykonáva § 27 zákona č.220/2004 Z.z. a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia v znení neskorších predpisov.

V návrhovom období ÚPN je potrebné rozvíjať ďalšiu zástavbu mimo súčasného zastavaného územia len v nevyhnutnom rozsahu v súlade s už pripravenými a realizovanými zámermi a ďalej na pôde obce zahrnútej do zastavaného územia, ktorého hranice boli stanovené k 1.1.1990 v zmysle schválených nasledujúcich úprav zastavaného územia. Na plochách mimo zastavaného územia sú to lokality súvisiace s územím obce na jej okrajových častiach. Pri zábere pôdy mimo zastavaného územia sa podľa možností prednostne využijú pozemky s nižšou bonitnou triedou Každá nová

výstavba na celom území obce je podmienená odhrnutím vrchnej časti pôdy do hĺbky cca 25 cm. Táto pôda sa využije pri rekultivácii neplodných plôch alebo okolia iných stavieb.

V návrhovom období ÚPN sa ochrana PPF a LPF musí realizovať v súlade s platnými zákonnými predpismi. Záber PPF a LPF je zdokumentovaný v ÚPN obce a bude prerokovaný podľa príslušného zákona.

Pri použití pôdy na navrhované rozvojové stavebné zámery je potrebné postupovať s dodržaním podmienok určených v „Udelení súhlasu k návrhu budúceho možného využitia poľnohospodárskej pôdy pre územný plán obce Vyšný Žipov“ - Okresný úrad Prešov, Odbor opravných prostriedkov.

V navrhovaných rozvojových urbanistických lokalitách obce a v lokalitách podliehajú plateniu odvodov za záber PPF plochy s BPEJ 0602002, 0302002, 0302005. Výpočet ceny odvodov je uvedený v tabuľke č.4.

V lokalite B3 sa upúšťa od platenia odvodov na výstavbu navrhovanej trafostanice TR6 /verejnoprospešná stavba/.

V lokalite B5 sa upúšťa od platenia odvodov na existujúcu stavbu areálu Domu smútku /verejnoprospešná stavba/. Pre výstavbu rodinných domov sa uplatňuje zníženie o 30 % z dôvodu napojenia na existujúce zastavané územie.

V lokalite E1 sa upúšťa od platenia odvodov na výstavbu komunikácie 1/18 /verejnoprospešná stavba/.

V lokalite I1 sa upúšťa od platenia odvodov na výstavbu protipovodňovej hrádze /verejnoprospešná stavba/.

**ÚPN nenavrhuje záber lesného pôdneho fondu /LPF/ v katastrálnom území obce Vyšný Žipov. Záber PPF je zdokumentovaný v tabuľkovej časti ÚPN.**

Vranov nad Topľou, apríl 2017

Ing. arch. Jozef Los-Chovanec, Ing. arch. Jozef Bednár

**B. TABULKOVÁ ČASŤ**