

Mesto Dudince

Č:ÚPN

Dudince, 16.12.2011

Krajský pozemkový úrad
Námestie Ľ. Štúra č. 1
974 01 Banská Bystrica

Vec: Žiadosť o udelenie súhlasu podľa § 14 zák.č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

Mesto Dudince ako obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie zabezpečila v súlade s § 22 zákona č. 50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení (stavebný zákon) spracovanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie obce „Územný plán obce Dudince – Zmeny a doplnky č. 3“.

Oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie je zverejnené v termíne od 16.12.2011 do 16.01.2011 na úradnej tabuli mesta Dudince a na webovej stránke mesta.

V súlade s § 14 zák.č. 220/2004 Z.z. a vyhl.č. 508/2004 Z.z. v platnom znení Vás žiadam o súhlas k použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v nasledovnom rozsahu:

A. Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných zámerov na navrhovanej poľnohospodárskej pôde

Mimo hranice zastavaného územia obce určenej k 1.1.1990 sú navrhnuté plochy ako rozvojové územie pre funkciu bývania. Časť plochy už bola riešená ako plocha pre občiansku vybavenosť (základnú školu) - bol na ňu vydaný súhlas na použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely dňa 02.05.2001, č. 2001/01736 o výmere 1,5 ha

V rámci riešených zmien a doplnkov sa čiastočne mení funkčné využitie odsúhlasenej plochy – a to o výmere 1,5 ha sa mení plocha občianskej vybavenosti na plochu pre bývanie individuálnou formou. Riešené územie sa rozširuje o ďalší záber – o výmere 1,4 ha pre funkciu IBV.

Obe funkčné plochy sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce určeného k 1.1.1990.

Ing. Štefan Pokľuda
primátor

Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy.

Zhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely riešené zmenami a doplnkami č. 3 k územnému plánu mesta Dudince :

Všetky riešené plochy sa nachádzajú v katastrálnom území obce Dudince.

V tabuľkovej časti je podrobná špecifikácia jednotlivých lokalít, kde je uvedené poradové číslo lokality, navrhované funkčné využitie, druh pozemku, bonitovaná pôdna – ekologická jednotka (BPEJ), výmera lokality členená podľa druhu pozemku a BPEJ.

Plochy pre navrhované zábery sú vyznačené v samostatnom výkrese, spolu s vyznačením navrhovaného funkčného využitia a poradovým číslom lokality. Jedná sa o navrhované lokality dopravných plôch a plôch pre zariadenia kúpeľnej a vyššej vybavenosti. Plochy jednotlivých lokalít, ako aj sumárne údaje sú v tabuľkovej časti.

Špecifikácia a lokalizácia druhu pozemku je zdokumentovaná vo výkresovej časti č.06 – Vyhodnotenie záberu PP a LP na nepoľnohospodárske účely.

Zábery poľnohospodárskej pôdy

Lokalita č.26 schválená v územnom pláne mesta Dudince sa mení na nasledovne:

Lokalita č. 26 - určená pre výstavbu IBV s prislúchajúcou technickou vybavenosťou (cesta, vodovod, kanalizácia, plynovod, verejné osvetlenie, trafostanica, chodník...) mimo zastavaného územia k 1.1.1990 o výmere 1,5 ha , PPF orná pôda zaradená do BPEJ 0110005 . Odvod za záber PPF je o výmere 9 135 000 ,- SK. Záber je v I.etape. Na uvedenú lokalitu bol vydaný súhlas podľa §7 ods.3 zák.č. 307/1992 Zb. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu dňa 2.5.2001 , č.j. 2001/01736. Riešeným doplnkom sa mení účel navrhovaného záberu,

Dopĺňa sa:

Lokalita 30a určená pre výstavbu IBV mimo zastavané územie určené k 1.1.1990, jedná sa o záber PPF o výmere 1,4 ha zaradená do BPEJ 0110005. Záber je v I. etape.

Ostatné ustanovenia tejto kapitoly ostávajú v platnosti bez zmeny.

Vyhodnotenie záberov plôch a poľnohospodárskej pôdy je preukázané v tabuľke vypracovanej podľa zák. č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, ktorá je prílohou tejto žiadosti.

Zhodnotenie navrhovaného riešenia

Lokalita č. 26 odsúhlasená v územnom pláne mesta Dudince sa plošne nemení, mení sa funkčne na plochu pre IBV a dopĺňa sa nový záber na lokalitu 30a pre totožné funkčné využívanie. Plocha pre umiestnenie základnej školy sa vzhľadom potreby v súvislosti s demografickým vývojom mesta javí ako bezpredmetná. Požiadavky na rozvoj IBV prevyšujú ponuku vhodných plôch pre tento účel. Rozvojové plochy pre IBV sú v územnom pláne navrhnuté, avšak hľadiska možnosti technickej infraštruktúry ako aj majetko-právnych vzťahov je nerealizovateľné na nich realizovať výstavbu. Z tohto dôvodu je pričlenená plocha 30a – dopĺňa kompaktnosť navrhovanej funkčnej plochy a uzatvára lokalitu.

Zdôvodnenie navrhovaného riešenia

Podľa § 13 zákona 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy sa pri každom obstarávaní a spracúvaní územnoplánovacej dokumentácie, projektov pozemkových úprav a iných návrhov podľa osobitných predpisov sa musí dbať na ochranu poľnohospodárskej pôdy a riadiť sa zásadami podľa § 12. Tento ukladá, že poľnohospodársku pôdu možno použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu.

Návrh pracuje s prirodzeným rastom dopytu po pozemkoch pre výstavu IBV v súvislosti s rozvojom kúpeľov a ostatných poskytovaných služieb. Kvalita poskytovaných služieb v posledných rokoch a vysoký rating v kúpeľnej a rekondičnej starostlivosti vytvára tlak aj na rozvoj iných oblastí. Územný plán rešpektuje v maximálnej miere funkciu a prevádzku sídla, hlavné koncepčné a urbanistické zásady uplatnené pri tvorbe územného plánu a riešeného územia k jestvujúcim zariadeniam obdobného charakteru a centru obce.

Plochy v zastavanom území mesta sú pre tento účel vyčerpané, resp. nie sú vhodné z hľadiska iných sledovaných a vyhodnocovaných záujmov.

Navrhovaná koncepcia funkčného využitia územia obce vychádza z existujúcej funkčnej štruktúry, z reálnych územno-technických daností, a z týchto ďalších koncepčných zásad:

- plošný rozvoj urbanizovaného územia riešiť formou kompaktnej obce, tak aby nedochádzalo k vytváraniu pre poľnohospodársku výrobu ťažko prístupných enkláv,
- v maximálne možnej miere rešpektovať vlastníctvo budov a pozemkov, pri vytváraní nových stavebných pozemkov a pri zlučovaní pozemkov v maximálne možnej miere rešpektovať existujúcu parceláciu,
- zachovať existujúce plochy verejne prístupnej zelene v obciach a prírodné prvky,

Z hľadiska využitia plôch sa jedná o územie, ktoré naväzuje na kompaktnú zástavbu obce a kúpeľov. Napriek tomu, že sa jedná o poľnohospodársku pôdu zaradenú do 3. skupiny BPEJ, územie je atakované vplyvmi z dopravy, ako aj vplyvmi z urbanizovaného prostredia. Z hľadiska variantného riešenia predmetné územie je najvhodnejšie na rozvoj sídla z hľadiska navrhovanej funkcie, naväzuje na jestvujúcu zástavbu rodinných domov a bytových domov.

Porovnanie s nulovým variantom

V prípade neriešenia tejto plochy nie je možné zabezpečiť priestorové rozvojové možnosti pre kompaktný rozvoj IBV v reálnom čase s dôvodu nemožnosti majetko-právne vysporiadať pozemky. V súčasnom stave sú priestorové rozvojové možnosti značne obmedzené bez potenciálu rastu.

Výpočet odvodov

V zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a jeho novely č. 219/2008 Z.z. vzniká povinnosť zaplatiť odvod za trvalé trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky. Celá plocha je zaradená do 3. skupiny, kde podľa Nariadenia vlády SR č. 376/2008 je výška odvodu za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy ustanovená na 9 eur/m².

č.	katastrálne územie	funkčná plocha	výmera	skupina BPEJ	kód BPEJ	cena za 1 m ²	výška odvodu celkom
26	Dudince	IBV	1,500	3.	0110002	9 EUR/1	135000,-EUR

						m ²	
30a	Dudince	IBV	1,400	3.	0110002	9 EUR/1 m ²	126000,-EUR

Spolu:

261000,- EUR

Podľa §17a ods.1 písm.d) zákona č. 219/2008 Z.z je individuálna bytová výstavba na pozemkoch menších ako 1000 m² oslobodená od poplatku za vyňatie poľnohospodárskej pôdy.

Vo Zvolene 12/ 2011