

ATELIÉR URBEKO s.r.o.

Konštantínova 3, 080 01 PREŠOV

Tel: (051) 77 220 71

mobil: 0905 371634

e-mail: urbeko.urbeko@gmail.com

Litmanová

Územný plán obce

Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy

© 06/2025

OBSAH

A. Textová časť

1.Úvod

2.Charakteristika prírodných podmienok a poľnohospodárskej výroby

3.Zdôvodnenie navrhovaného riešenia a vyhodnotenie záberu PP

4.Ochrana PP

B. Tabuľková časť

Tabuľka č.1 - Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy v rámci jednotlivých urbanistických priestorov ÚPN-O

C. Výkresová časť

Výkres č.8 - Záber PP

ÚPN-O Litmanová

VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

A) Textová časť

1. ÚVOD

Ku vyhodnoteniu záberu poľnohospodárskej pôdy k návrhu ÚPN-O Litmanová boli použité nasledovné podklady:

- návrh ÚPN-O Litmanová (Ateliér Urbeko s.r.o., Prešov, 05/2025)
- snímka z pozemkovej mapy s hranicou súčasne zastavaného územia k 1.1.1990
- hranice lokalít a kódy BPEJ v zobrazenom území
- údaje o odvodneniach a závlahách podľa prieskumov a rozborov ÚPN
- Zákon č.220/2004 Z. z. o ochrane PPF
- Návrh na obsah a úroveň vyhodnotenia PPF pri spracovávaní ÚPD SÚ.

2. CHARAKTERISTIKA PRÍRODNÝCH PODMIENOK A POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY

Obec Litmanová sa nachádza na severnom okraji okresu Stará Ľubovňa v Prešovskom kraji, v údolí Litmanovského potoka (Veľký Lipník) na rozhraní Pienin a Ľubovnianskej vrchoviny. Stred obce má zemepisné súradnice 49°22'12''S, 20°37'20''V a je v nadmorskej výške 656 m n.m. Je to historická spišská obec, prvá písomná zmienka o nej je z roku 1412. Chotár obce siaha z údolia Litmanovského potoka (Veľký Lipník) na severnej a východnej strane do Ľubovnianskej vrchoviny a na západnej strane do pohoria Pieniny. Litmanová je pohraničná obec, severná a časť východnej katastrálnej hranice obce je zároveň štátnou hranicou Slovenskej republiky, susedným štátom je Poľská republika.

Katastrálne územie Litmanová má rozlohu 1795,66 ha. V katastrálnom území Litmanová sú podľa evidencie nehnuteľností zastúpené jednotlivé druhy pozemkov takto (ÚGKK SR, 2025):

Druh pozemkov	Výmera (ha)	%
Orná pôda	29	1,6
Lúky a pasienky	921	51,4
Záhrady	6	0,3
Ovocné sady	0	0,0
Lesy	782	43,6
Vodné plochy	12	0,7
Zastavané plochy	28	1,6
Ostatné	14	0,8
Celkom:	1792	100,0
z toho v zastavanom území	37	2,1
mimo zastavané územie	1755	97,9

Kataster obce má pomerne kompaktný tvar, jeho dĺžka je vzdušnou čiarou približne 4,5 km a šírka asi 4,0 km. Tvorí ho v podstate pramenné územie potoka Veľký Lipník, ktoré z rozvetvených údolí jeho horného toku siaha po hraničný hrebeň na rozhraní Pienin a Ľubovnianskej vrchoviny.

Kataster obce má prevažne prírodný charakter. Vyše 43 % plochy v ňom zaberajú lesy a ďalších vyše 51 % trvale trávne porasty, čo je spolu cca 95 % katastrálneho územia. Zastavané územie obce má výmeru 37 ha, čo je len 2,1 % plochy jej katastrálneho územia. Orná pôda má oficiálne rozlohu 29 ha, ale aj z nej väčšina v súčasnej dobe slúži ako lúky a pasienky.

Základné funkčné členenie katastrálneho územia obce Litmanová vychádza z prírodných podmienok, potenciálu územia a historicky vyvinutého osídlenia. V prevažnej časti katastra, najmä v jeho južnej a západnej časti, prevláda sídelno-poľnohospodárska krajina tvorená prevažne trvalými travnými porastmi (lúky a pasienky), a v malom rozsahu ornou pôdou a zastavanými plochami. Na severovýchodnom okraji katastra sú horské hospodárske, prevažne ihličnaté lesy. V zastavanom území obce prevládajú obytné plochy doplnené menšími areálmi občianskej vybavenosti. Samostatnými zastavanými časťami obce sú športový areál futbalového ihriska a poľnohospodárska farma v lokalite Polanky, športovo-rekreačný areál Fakľovka severne od obce a pútnický areál na hore Zvir.

Krajina v poľnohospodárskej časti katastra, ktorú tvoria prevažne horské lúky a pasienky, je špecifická častým výskytom tzv. majdanov, účelových hospodárskych a ubytovacích stavieb, prevažne klasických ľudových dreveníc, dnes sčasti využívaných na rekreačné účely. V horskej krajine v extraviláne obce sa nachádza aj rozptýlená zástavba štandardných rekreačných chát, najmä severná časť katastra je polyfunkčným územím s hospodárskou (poľnohospodárstvo, lesné hospodárstvo) a rekreačnou funkciou. Na horských lúkach je častý výskyt rozptýlenej krajinnej zelene najmä v erózných ryhách a pozdĺž vodných tokov.

Vlastníkmi pozemkov s poľnohospodárskou pôdou v riešenom území sú prevažne súkromné osoby a pozemkové spoločenstvo. Pôdy sú v 7. až 9. bonitnej skupine BPEJ, nevyskytujú sa tu osobitne chránené pôdy. Majú strednú až nízku úrodnosť a orné pôdy sú ohrozené vodnou eróziou. Takmer polovica plôch katastra je tvorená nepoľnohospodárskymi pozemkami, prevažne lesmi a len v minimálnej miere aj zastavanými a ostatnými plochami.

Z hľadiska produkcie sú tu zastúpené nízko produkčné orné pôdy. Riešené územie leží v produkčnej oblasti krmovinársko- zemiakársko-jačmennej. Väčšina poľnohospodárskej pôdy v katastri je premenená na trvalé trávne porasty.

3. ZDÔVODNENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA A VYHODNOTENIE ZÁBERU PP

Obec Litmanová je malé vidiecke sídlo s počtom 617 obyvateľov podľa Slovenského štatistického úradu k 31.12.2024. Počet obyvateľov obce dlhodobo stagnuje až mierne klesá, čo súvisí s polohou a funkciou sídla v území a zložením obyvateľstva. Demografická skladba obyvateľstva je regresívna, podiel obyvateľov v produktívnom veku pri sčítaní v roku 2021 bol 69,8%, v poproduktívnom veku 17,9 %, obyvateľov v predproduktívnom veku 12,3 %, demografický index bol 69.

Na stabilizáciu obyvateľstva priaznivo vplyva dobrá dopravná dostupnosť okresného mesta a aspoň malá vlastná hospodárska základňa obce. Predpokladaný trend mierneho rastu počtu obyvateľov obce v budúcnosti je v súlade s postavením sídla a s jeho funkciou podľa koncepcie rozvoja územia stanovenej v ÚPN Prešovského samosprávneho kraja. Hlavnými rozvojovými funkciami na území sídla budú funkcie obytná a rekreačná. Na základe uvedených skutočností v územnom pláne je potrebné počítať s miernym nárastom počtu obyvateľov založeným najmä na prirodzenom prírastku obyvateľstva.

Návrh územného plánu vychádza z nasledovného predpokladaného vývoja počtu obyvateľov:

Rok	1991	2001	2011	2015	2021	2030	2040	2050
Počet obyvateľov	654	642	641	643	633	650	670	700

Na základe uvedeného predpokladu vývoja počtu obyvateľov a všeobecného trendu znižovania obľožnosti bytov je potrebné vychádzať z nasledujúcej potreby počtu bytov v návrhovom období:

Rok	1991	2001	2011	2015	2021	2030	2040	2050
Počet obývaných bytov	176	180	186	190	181	195	210	225
Obľožnosť (obyv./byt)	3,7	3,6	3,45	3,4	3,5	3,3	3,2	3,1

Pre dosiahnutie tohto predpokladaného počtu obývaných bytov je v návrhovom období potrebné vybudovať cca 60 bytov, z toho 15 ako náhradu nevyhovujúceho bytového fondu. Predpokladaný trend rastu počtu obyvateľov by mal byť dlhodobejší a môže sa aj zrýchliť v prípade výraznejšej investície do miestnej ekonomiky v obci alebo v sídlach v blízkom okolí. Taktiež je možné že časť pôvodne trvalo obývaných bytov a domov sa zmení na iné využitie objektov (cestovný ruch, občianska vybavenosť) a tým sa potreba výstavby nových bytov zvýši. Preto je potrebné vytvoriť v územnom pláne aj priestorovú rezervu pre ďalší výhľadový rozvoj bývania v obci.

V obci sa bude rozvoj bytovej výstavby riešiť najmä prostredníctvom výstavby rodinných domov v lokalitách nadväzujúcich na súčasne zastavané územie obce. V územnom pláne sa počíta aj s výstavbou bytových domov a v rámci toho aj obecných nájomných bytov, kde sa na výstavbe predpokladá účasť obce.

Výstavba bytov sa sústreďí na nové lokality na okrajoch zastavaného územia obce. Najviac bytov môže pribudnúť v juhozápadnej časti územia, v lokalitách Durbachivka a Sitnik. Novými lokalitami výstavby rodinných domov budú Polanky a Mala ubič na severovýchodnom okraji obce, kde sa pri futbalovom ihrisku počíta aj s výstavbou bytových domov.

Okrem bytovej výstavby na nových plochách bude v obci prebiehať prestavba schátralých a nevyhovujúcich objektov. V nevyhovujúcom stavebnotechnickom stave je cca 20 objektov, mnoho ďalších starších objektov je nevyhovujúcich dispozične a veľkosťou bytov. Tieto domy môžu byť čiastočne prestavané na ich pôvodných pozemkoch, ale počíta sa aj s ich náhradou na nových plochách, a to najmä v prípade ich premeny na objekty občianskej vybavenosti alebo rekreácie a cestovného ruchu (ubytovanie na súkromí, penzióny, ...).

V urbanistickom riešení je vo výkresovej časti vyznačený väčší počet pozemkov na výstavbu bytov ako je vyčíslená potreba. Vychádza to z poznania, že vzhľadom na značnú komplikovanosť majetkových vzťahov je nereálne predpokladať, že sa podarí súvisle zastavať jednotlivé vymedzené lokality na výstavbu bytov. Preto každý urbanistický návrh musí mať minimálne 30%-nú rezervu a o to vyšší počet navrhovaných pozemkov na výstavbu, ako je teoretická potreba. Táto rezerva zároveň vytvára predpoklady pre umožnenie výstavby v prípade nepredvídaných okolností zvyšujúcich potrebu výstavby v obci (napr. výraznejšia investícia a nárast pracovných príležitostí v obci alebo okolí).

Na základe návrhu ÚPN obce je navrhovaný záber **10,03 ha** poľnohospodárskej pôdy z celkového návrhu 22,87 ha nových zastavaných plôch. Návrh územného plánu využíva záber nepoľnohospodárskych plôch v rozsahu 3,39 ha.

Podľa funkčného využitia pozemkov je v ÚPN plánovaný záber poľnohospodárskej pôdy rozdelený takto:

Plochy bývania	4,76 ha
Plochy občianskej vybavenosti.	0,30 ha
Plochy rekreácie a CR.....	0,87 ha
Plochy technickej infraštruktúry.....	0,06 ha
Plochy komunikácií	4,03 ha

4. OCHRANA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

Zásady ochrany PPF stanovuje odst.2 §12 zákona č.220/2004 Z. z. Podľa neho pri spracovaní územného plánu je potrebné dbať najmä na zohľadnenie zásad podľa písm. a) až d). V katastri sa nenachádzajú osobitne chránené bonitované pôdno – ekologické jednotky prvej až štvrtej skupiny. Územný plán rieši návrh novej výstavby tak, aby nedošlo k vytvoreniu častí pozemkov nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami alebo k zamedzeniu prístupu na poľnohospodárske hony. V územnom pláne je riešená intenzifikácia využitia súčasne zastavaného územia obce.

V zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 písm. l) zákona ten, kto navrhne nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy, je povinný zaplatiť odvod za trvalé odňatie alebo dočasné odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek uvedeného v nariadení vlády vydanom podľa [§ 27a](#) a odvod za odňatie vinice.

Z uvedeného dôvodu pri trvalom zábere poľnohospodárskej pôdy vzniká pre stavebníka povinnosť platenia odvodov.

Na lokality určené ako plochy pozemnej komunikácie okrem neverejnej účelovej cesty, plochy pod bytovou budovou do výmery 200 m² a plochy určené pre verejnoprospešné stavby sa v zmysle zákona a § 4 písm. c), d) a f) nariadenia vlády č. 58/2013 Z.z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov pri trvalom zábere poľnohospodárskej pôdy nevzťahuje povinnosť platenia odvodov.

Na území obce Litmanová sú pôdy zaradené do 7.- 9. skupiny BPEJ. Navrhovaný záber sa týka **10,03** ha pôd BPEJ 7. – 9. kvalitatívnej skupiny pôd.

Pôdne jednotky dotknuté navrhovaným záberom PP:

P.č.	Kód HPJ	Hlavné pôdne jednotky (HPJ)	Skupina BPEJ
1	69	Kambizeme pseudoglejové na flyši, stredne ťažké	7,8
2	70	Kambizeme pseudoglejové na flyši, ťažké až veľmi ťažké	7,8
3	78	Kambizeme (typ) plytké na flyši, stredne ťažké až ťažké	9
4	82	Kambizeme (typ) na flyši, na výrazných svahoch: 12 - 25°, stredne ťažké až ťažké	9
5	84	Kambizeme pseudoglejové na výrazných svahoch, (12-25°, stredne ťažké až ťažké, (veľmi ťažké)	9
6	92	Rendziny typické na výrazných svahoch: 12 - 25°, plytké, stredne ťažké až ťažké (veľmi ťažké)	9

B) Tabuľková časť

Tabuľka č. 1 - Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy v rámci jednotlivých urbanistických priestorov ÚPN-O

Lokalita č., názov	Navrhované funkčné využitie	Výmera lokality celkom (ha)	Predpokladaná výmera záberu poľnohosp. pôdy				Nepoľnohosp. pôda	Melior. Zariad.
			BPEJ, skupina BPEJ	Výmera (ha)	Koef. zastav. Kz	Záber PP (ha)		
1 Záhumienky	Bývanie	0,31	10702438	0,13	0,4	0,05	0,18	0
	Technická infraštruktúra	0,14	10702438	0,05	1,0	0,05	0,09	0
	Spolu	0,45		0,18		0,10	0,27	0
2 Durbachivka, Šitník	Bývanie	7,59	10848839	0,08	0,4	0,03	0,00	0
			10847739	2,87		1,15		
			10704337	1,13		0,45		
			10846739	3,51		1,40		
	Komunikácie	0,72	10847739	0,34	1,0	0,34	0,00	0
			10704337	0,11		0,11		
			10846739	0,27		0,27		
	Spolu	8,31		8,31		3,76	0,00	0
	Bývanie	1,29			0,4	0,00	1,29	0
			10826829	0,28		0,14		
3 Pod lisikom	Občianska vybavenosť	0,39	10826829	0,28	0,5	0,14	0,11	0
	Spolu	1,68		0,28		0,14	1,40	0
4 Zahorody	Bývanie	1,41			0,3	0,00	1,41	0
	Spolu	1,41		0,00		0,00	1,41	0
5 Mala ubič, Veľka ubič,	Bývanie (rodinné domy)	3,94	10826829	0,74	0,40	0,30	0,00	0
			10828829	2,42		0,97		

Poľanky			1069225 7	0,78		0,31		
	Bývanie (bytové domy)	0,33	1082882 9	0,26	0,30	0,08	0,00	0
			1069225 7	0,07		0,02		
	Občianska vybavenosť	0,14	1069225 7	0,14	0,50	0,14	0,00	0
	Technická infraštruktúra	0,01	1082682 9	0,01	1,00	0,01	0,00	0
	Komunikácie	0,77	1082882 9	0,68	1,00	0,68	0,00	0
			1069225 7	0,09		0,09		
	Spolu	5,19		5,19		2,60	0,00	0
6 Zadné mľanice, Za Vyšné pole	Rekreácia a CR	2,91	1082673 9	1,88	0,3	0,56	0,00	0
			1082873 9	0,80		0,24		
			1082972 9	0,05		0,02		
			1082772 9	0,18		0,05		
	Spolu	2,91		2,91		0,87	0,00	0
7 Hora Zvir	Občianska vybavenosť	0,18			0,3	0,00	0,18	0
	Spolu	0,18		0,00		0,00	0,18	0
8 Cesta do Kamienky	Komunikácie	0,17	1084673 9	0,09	1,0	0,09	0,00	0
			1069532 7	0,08		0,08		
	Spolu	0,17		0,17		0,17	0,00	0
9 Obchvat obce	Komunikácie	2,37	1082772 9	0,12	1,00	0,12	0,13	0
			1070243 8	0,10		0,10		
			1084673 9	0,41		0,41		
			1078463 9	0,30		0,30		

			1092682 9	0,12		0,12		
			1092782 9	0,28		0,28		
			1084772 9	0,45		0,45		
			1084773 9	0,17		0,17		
			1070523 8	0,17		0,17		
			1069225 7	0,25		0,25		
	<i>Spolu</i>	2,50		2,37		2,37	0,13	0
10 Fakľovka	Občianska vybavenosť	0,07	1069442 8	0,07	0,30	0,02	0,00	0
	<i>Spolu</i>	0,07		0,07		0,02	0,00	0
<i>Celkom</i>		22,87		19,48		10,03	3,39	0