

ARCHING® SNV s.r.o., Okružná 787/18, 058 01 Poprad  
kuvik@arching.sk



**PREHĽAD STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ  
PÔDE A NA LESNÝCH POZEMKOCH ZMENY A DOPLNKY Č. 3/2025  
ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE VYDRNÍK**

**schválené**

obecným zastupiteľstvom vo Vydrníku  
uzn. č. 323/2026 zo dňa 12.05.2026  
uzn. č. 324/2026 zo dňa 12.05.2026

Maroš Kroščen  
starosta obce

číslo VZN, ktorým sa schvaľuje záväzná časť ÚPN-O Vydrník

**VZN č. 1/2026**

JÚN 2026

## OBSAH

|                                                                                                                                    |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely ..... | 3 |
| 1.1. Pôdy .....                                                                                                                    | 3 |
| 1.2. Štruktúra a výmera pôdy v katastrálnom území .....                                                                            | 3 |
| 1.3. Bonitované pôdnoekologické jednotky so zábermi PP<br>v katastrálnom území obce .....                                          | 5 |
| 2. Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy .....                                                                                | 5 |
| 2.1. Zásah do hospodárenia na poľnohospodárskej pôde .....                                                                         | 6 |
| 2.2 Lokality navrhovaných záberov PP ÚPN obce .....                                                                                | 7 |
| 3. Vyhodnotenie perspektívneho využitia lesných pozemkov .....                                                                     | 8 |

## 1. Vyhodnotenie perspektívneho využitia PP na nepoľnohospodárske účely

### 1.1. Pôdy

Pôda predstavuje dôležitú zložku prírodnej krajiny. Pôdne typy v území korešpondujú najmä s geologickým substrátom, na ktorom sa vytvorili. Vznik, vývoj a vlastnosti pôd sú podmienené spolupôsobením pôdotvorných činiteľov (reliéf, hydrogeologické pomery, klíma rastlinstvo, organizmy, činnosť človeka).

Pôdne typy tvoria prevažne hnedé pôdy nasýtené a hnedé pôdy nenasýtené, sprievodné hnedé pôdy oglejené, lokálne pseudogleje a gleje, vyvinuté na stredne ťažkých zvetralinách rôznych hornín a okrajovo zo severozápadu hnedé pôdy nenasýtené kyslé. Poľnohospodárska pôda patrí medzi málo produkčné, hlinité pôdne druhy, bez skeletu až málo skeletnaté, s priemernou kvalitou humusu.

Lesy tvoria významnú kultúru územia - 25,0 %. Takmer súvislé komplexy s prevládajúcimi ihličnatými drevinami sa v údolniciach striedajú s vlhkomilnými listnáčmi. Zo severnej strany vytvárajú ostrú hranicu od poľnohospodárskej pôdy a tvoria charakteristický predel od Popradskej kotliny. Ich západnú časť tvoria väčšinou monokultúry ihličnanov. Smerom na východ nadobúdajú charakter zmiešaných spoločenstiev.

Priebeh hranice medzi lesnou a poľnohospodárskou pôdou je členitý, čím vystihuje charakter tohto územia. Hlbšie jazyky lesov zasahujú do komplexov poľných kultúr a opačne, v mnohých prípadoch už upravené trávne porasty vklínené medzi lesmi len zvyrazňujú zvláštnosti územia. Základné podmienky a zásady revitalizácie značne dezertifikovaného územia (výsušnosť ornej pôdy, vodná a veterná erózia, kyslosť pôd a pod.) sú stanovené v projekte miestneho územného systému ekologickej stability pre katastrálne územie obce Vydrník doloženom v konečnom návrhu ÚPN obce. Pretože produkčný potenciál poľnohospodárskej pôdy je veľmi nízky a málo konkurencieschopný, je potrebné využívať skôr extenzívne – nízkonákladové metódy chovu hospodárskych, ako aj kvalitné neznečistené prostredie na produkciu bioproduktov ekologického poľnohospodárstva, liečivých rastlín, produkciu miestnych špecialít a pod. za využívania agroenvironmentálnych opatrení.

### Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

Návrhový urbanistický rozvoj za hranicou zastavaného územia je možné pripustiť len za predpokladu rešpektovania zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy (§ 12 zákona) v rozsahu nevyhnutne potrebnom pre realizáciu cieľov územnoplánovacej dokumentácie s prihliadnutím na program rozvoja bývania obce, ktorého súčasťou je aj prehľad o demografickom vývoji mesta a demografickej prognóze.

Zásady ochrany PPF stanovuje §12 odst.2 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 poľnohospodárske pôdy zaradené podľa kódu bonitovaných pôdno – ekologických jednotiek prvej až štvrtej skupiny citované v § 12 ods. 1 písm. a) zákona. 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 m<sup>2</sup> 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.

Pri obstarávaní a spracúvaní zmien a doplnkov č. 3/2025 ÚPN obce Vydrník sa dbalo na ochranu poľnohospodárskej pôdy a jednotlivé návrhy nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy sa riadili sa zásadami ochrany podľa § 12 zákona NR SR č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej zákon o ochrane pôdy). Vyhodnotenie a zdôvodnenie budúceho možného použitia poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery bolo spracované v súlade so zásadami ochrany poľnohospodárskej pôdy v zmysle § 12 zákona o ochrane pôdy.

V návrhu zmien a doplnkov č. 3/2025 ÚPN obce Vydrník je riešené nové funkčné využitie plôch tak, aby nedošlo k vytvoreniu časti pozemkov nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami alebo zamedzeniu prístupu na poľnohospodársky využívané pozemky.

V tabuľkovej časti je podrobná špecifikácia jednotlivých lokalít, kde je uvedené poradové číslo lokality, navrhované funkčné využitie, celkový navrhovaný záber pôdy, navrhovaný záber poľnohospodárskej pôdy, bonitovaná pôdno-ekologická jednotka, skupina BPEJ, výmera lokality členená podľa BPEJ.

Na lokalitách riešených v návrhu zmien a doplnkov č. 3/2025 ÚPN obce Vydrník nie sú evidované žiadne hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie, š.p., Bratislava.

### Zdôvodnenie navrhovaného riešenia

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

- záber poľnohospodárskej pôdy navrhujeme v súlade so zásadami ochrany poľnohospodárskej pôdy, ochrany prírody a krajiny, ekologizácie, tvorby estetickej krajiny a environmentálnej politiky štátu,
- plošný rozvoj urbanizovaného územia navrhujeme riešiť formou kompaktnej obce tak, aby nedochádzalo k narušovaniu ucelenosti honov a nesťažovaní obhospodarovania poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, jej delením a drobením alebo vytváraním častí nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami,
- obec rozvíjať na disponibilných plochách predovšetkým v zastavanom území a v území bezprostredne nadväzujúcom na zastavané územie obce

- v maximálnej možnej miere rešpektovať vlastníctvo pozemkov, pri vytváraní nových stavebných pozemkov a pri zlučovaní pozemkov v maximálnej možnej miere rešpektovať existujúcu parceláciu,
- usporiadať jestvujúce funkčné poľnohospodárske plochy, ktoré neboli dosiaľ odňaté z poľnohospodárskej pôdy,
- návrh zmien a doplnkov č. 3/2025 UPN obce Vydrník zhodnocuje potenciálne danosti územia a rozvoj v daných katastrálnych územiach.

## 1.2. Štruktúra a výmera pôdy v katastrálnom území

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| <b>Celková výmera územia v ha</b> | <b>492,9</b> |
| <b>poľnohospodárska pôda</b>      | <b>320,5</b> |
| <i>v tom:</i>                     |              |
| orná pôda                         | 236,7        |
| chmeľnice                         | 0,0          |
| vinice                            | 0,0          |
| záhrady                           | 14,8         |
| ovocné sady                       | 0,0          |
| TTP                               | 69,0         |
| <b>nepoľnohospodárska pôda</b>    | <b>172,4</b> |
| <i>v tom:</i>                     |              |
| lesné pozemky                     | 123,2        |
| vodné plochy                      | 4,9          |
| zastavané plochy                  | 34,5         |
| ostatné plochy                    | 9,8          |

Pôdne typy tvoria prevažne hnedé pôdy nasýtené a hnedé pôdy nenasýtené, sprievodné hnedé pôdy oglejené, lokálne pseudogleje a gleje, vyvinuté na stredne ťažkých zvetralinách rôznych hornín a okrajovo zo severozápadu hnedé pôdy nenasýtené kyslé. Poľnohospodárska pôda patrí medzi málo produkčné, hlinité pôdne druhy, bez skeletu až málo skeletnaté, s priemernou kvalitou humusu.

V zmysle zákona č. 57/2013 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy je potrebné prihliadať na ochranu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (ďalej len BPEJ).

## 1.3. Bonitované pôdnoekologické jednotky so zábermi PP v katastrálnom území obce

Podľa charakteristík BPEJ poľnohospodárskej pôdy a jej začlenenia do kvalitatívnych skupín v zmysle prílohy č.3 k zákonu č. 220 /2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy je pôda v katastrálnom území Vydrník zaradená do kvalitatívnych skupín č. 6 až 9. BPEJ poľnohospodárskej pôdy v k.ú. Vydrník a ich začlenenie do kvalitatívnych skupín: 0911002 /7 0924232/7, 0929002/6, 0929003/6, 0929202/6, 0963242/7, 0911002/7, 0969212/7, 0969232/7 0969235/7, 0969242/7, 0969345/7, 0969432/7, 0969442/7, 0969445/7,

0969512/7, 0969532/7, 0969545/8, 0975002/8, 0975242/8, 0975442/8, 0978265/9, 0978465/9, 0982682/9, 0982685/9, 0992782/9.

## 2. Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy

Základné východiskové podklady použité pri spracovaní vyhodnotenia záberov poľnohospodárskej pôdy boli:

- hranica súčasne zastavaného územia so stavom k 1.1.1990 – získaný v katastri nehnuteľností Poprad,
- bonitované pôdno-ekologické jednotky – BPEJ (informačný portál servis VÚPOP),
- zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“),
- nariadenie vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy.
- Nariadenie vlády SR č. 110/2025 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov.

Melioračné stavby:

V Návrhu zmien a doplnkov č. 3/2025 ÚPN obce Vydrník nie je navrhovaná zástavba na hydromelioračných zariadeniach.

## Návrh perspektívneho použitia PP na nepoľnohospodárske účely v návrhu ÚPN obce.

Rekapitulácia:

Navrhovaný záber poľnohospodárskej pôdy: **5,1377** ha

Zábery boli navrhnuté len v najnutnejšej miere tak, aby došlo k logickému zarovnaniu a doplneniu zastavaného územia bez podstatných zásahov do hospodárenia na poľnohospodárskej pôde. Podrobná špecifikácia lokalít navrhovaného záberu PPF je spracovaná v tabuľkovej časti dokumentácie.

Vyhodnotenie záberov na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel je riešené na základe vyhlášky č. 508/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva § 27a zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní 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 poľnohospodárske pôdy zaradené podľa kódu bonitovaných pôdno – ekologických jednotiek prvej až štvrtej skupiny citované v § 12 ods. 1 písm. a) zákona.

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.



## 2.1. Zásah do hospodárenia na poľnohospodárskej pôde

Poľnohospodársku pôdu obhospodarujú v katastrálnom území obce Poľnohospodárske družstvo Akron Hrabušice a PD Spišský Štiavnik, Agrourbár a súkromne hospodariaci roľníci a individuálni vlastníci. Pri predpokladanom vyňatí poľnohospodárskej pôdy nedôjde k obmedzeniu hospodárenia z dôvodu, že navrhnuté zámery sa nachádzajú väčšinou v záhradách alebo vo väzbe na zastavané územie obce. Spoločenský prínos z nového spôsobu využitia pozemkov bude vyšší ako zo súčasného extenzívneho spôsobu obhospodarovania, resp. súčasného nevyužívania dotknutých pozemkov na poľnohospodárske účely.

## 2.2. Lokality navrhovaných záberov PP ÚPN obce

Označovanie lokalít vychádza z číslovania uvedených vo výkrese č. 7 Vyhodnotenia záberov poľnohospodárskej pôdy.

Celkový návrh záberu nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy je vo výmere **5,1377** ha. Z toho je 2,9304 ha ornej pôdy a 2,2073 ha záhrad.

V Lokalitách č. 2 a 4 nedochádza k záberu poľnohospodárskej pôdy. Dochádza len k zmene funkčného využitia.

**Záber PP 16.B (Lokalita L1)** – podľa výkresu vyhodnotenia záberu poľnohospodárskej pôdy, podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) 0969232). Lokalita zaberá celkovú plochu 1,8841 ha, a tvorí ju poľnohospodárska pôda, druh pozemku orná pôda a nachádza sa mimo zastavané územie obce. Záber PP spočíva v návrhu plochy bývania a vybavenosti.

**Záber PP 17.B (Lokalita L3)** – podľa výkresu vyhodnotenia záberu poľnohospodárskej pôdy, podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) 0992732. Lokalita zaberá celkovú plochu 0,9811 ha, a tvorí ju poľnohospodárska pôda, druh pozemku orná pôda a nachádza sa mimo zastavané územie obce. Záber PP spočíva v návrhu plochy rodinných domoch.

**Záber PP 18.B (Lokalita L6)** – podľa výkresu vyhodnotenia záberu poľnohospodárskej pôdy, podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) 0969445. Lokalita zaberá celkovú plochu 2,1432 ha, a tvorí ju poľnohospodárska pôda, druh pozemku záhrady a nachádza sa v zastavanom území obce. Záber PP spočíva v návrhu plochy bývania v rodinných domoch.

**Záber PP 19.B (Lokalita L7)** – podľa výkresu vyhodnotenia záberu poľnohospodárskej pôdy, podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) 0975242. Lokalita zaberá celkovú plochu 0,0641 ha, a tvorí ju poľnohospodárska pôda, druh pozemku záhrady a nachádza sa v zastavanom území obce. Záber PP spočíva v návrhu plochy bývania v rodinných domoch.

**Záber PP 1.TV (Lokalita L5)** – podľa výkresu vyhodnotenia záberu poľnohospodárskej pôdy,

podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) 0929002. Lokalita zaberá celkovú plochu 0,0652 ha, a tvorí ju poľnohospodárska pôda, druh pozemku orná pôda a nachádza sa mimo zastavané územie obce. Záber PP spočíva v návrhu plochy pre technickú vybavenosť (ČOV).

**Tabuľka č. 1 - Návrh nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely podľa zmien a doplnkov č. 3/2025 ÚPN obce Vydrník**

| Číslo lokality záberu PP | Katastrálne územie | Funkčné využitie     | Výmera lokality celkom v ha | Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy |              |                        |             |         | Časová etapa realizácie | nepoľnohospodárska pôda (ha)<br>Les (ha) |
|--------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|--------------|------------------------|-------------|---------|-------------------------|------------------------------------------|
|                          |                    |                      |                             | Celkom v ha                                 | Druh pozemku | BPEJ/skupina           | Z toho v ha |         |                         |                                          |
|                          |                    |                      |                             |                                             |              |                        | V ZÚ        | mimo ZÚ |                         |                                          |
| BÝVANIE                  |                    |                      |                             |                                             |              |                        |             |         |                         |                                          |
| 16.B/Z.01                | Vydrník            | Bývanie              | 1,8841                      | 1,8841                                      | Orná pôda    | 0969232/7              | 0,0000      | 1,8841  | I.                      | 0,0000                                   |
| 17.B/Z.03                | Vydrník            | Bývanie              | 0,9811                      | 0,9811                                      | Orná pôda    | 0992782/9<br>0975442/8 | 0,0000      | 0,9811  | I.                      | 0,0000                                   |
| 18.B/Z.06                | Vydrník            | Bývanie              | 2,1432                      | 2,1432                                      | Záhrada      | 0969242/7<br>0969445/7 | 2,1432      | 0,0000  | I.                      | 0,0000                                   |
| 19.B/Z.07                | Vydrník            | Bývanie              | 0,0641                      | 0,0641                                      | Záhrada      | 0975242/8              | 0,0641      | 0,0000  | I.                      | 0,0000                                   |
| TV                       |                    |                      |                             |                                             |              |                        |             |         |                         |                                          |
| 1.TV/Z.05                | Vydrník            | Technická vybavenosť | 0,0652                      | 0,0652                                      | Orná pôda    | 0975442/8              | 0,0000      | 0,652   | I.                      | 0,0000                                   |
| Spolu                    |                    |                      | 5,1377                      | 5,1377                                      |              |                        | 2,2073      | 2,9304  |                         | 0,0000                                   |

### 3. Vyhodnotenie perspektívneho využitia lesných pozemkov pre zmeny a doplnky č. 3

V Návrhu riešenia zmien a doplnkov č. 3/2025 ÚPN-O Vydrník sa neuvažuje so záberom lesných pozemkov na výstavbu. Návrh rešpektuje požiadavky na ochranu lesných pozemkov v zmysle § 5 zákona NR SR č. 326/2005 Z.z. o lesoch.